

# COMMUNE DE SAINT-MARTIN SUR LAVEZON

## *Plan Local d'Urbanisme*

### Pièce n°3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 14 avril 2022*

*Madame le Maire, Marie-Noëlle Laville*



**MAIRIE DE SAINT-MARTIN SUR LAVEZON**

59 Place du champ de Mars

07 400 SAINT-MARTIN SUR LAVEZON

Tel. 04 75 52 98 48

Mail : [mairie@saintmartinsurlavezon.fr](mailto:mairie@saintmartinsurlavezon.fr)



**INTERSTICE – Urbanisme et conseil en qualité environnementale (Mandataire)**  
Espace Saint Germain – Bât. Orion / 30, avenue du Général Leclerc / 38 200 VIENNE  
Tel. 04 74 29 95 60



**ECOTER**  
44 route de Montélimar / 26110 NYONS  
Tel. 04 75 26 34 60

### ■ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune.

Il est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui traduisent les intentions communales d'aménagement pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent les conditions d'aménagement et de programmation qui garantiront la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces ciblés.

#### Articles L.151-6 et L.151-7 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 et les déplacements. (...) »*

*« 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, 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° Comporter un échancier 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 aux articles L.151-35 et L.151-36. »*

Un secteur au nord du centre-bourg fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la commune :

- Secteur « Le Vignou »

### ■ LES MODALITES DE PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LES PROJETS FUTURS

Les opérations de construction ou d'aménagement prévues dans ce secteur doivent respecter les dispositions définies dans le présent document (dans un rapport de compatibilité) et dans le règlement écrit (pièce n°5 du PLU – dans un rapport de conformité).

La notion de compatibilité sous-entend que les aménagements futurs doivent respecter « l'esprit » des OAP : principe de desserte, continuité piétonne, type de construction,...

Plus précisément, en ce qui concerne les schémas de principe, les projets ne doivent pas correspondre strictement aux tracés : le tracé des voiries (emprise et implantation), les zones d'implantation des constructions et des espaces verts,... sont schématiques. Il s'agit donc de respecter l'esprit du projet, les connexions et les rapports de proportion dessinés.



# **Orientation d'Aménagement et de Programmation n.1**

**Secteur « Le Vignou »**



## OAP - Diagnostic

### Localisation du site

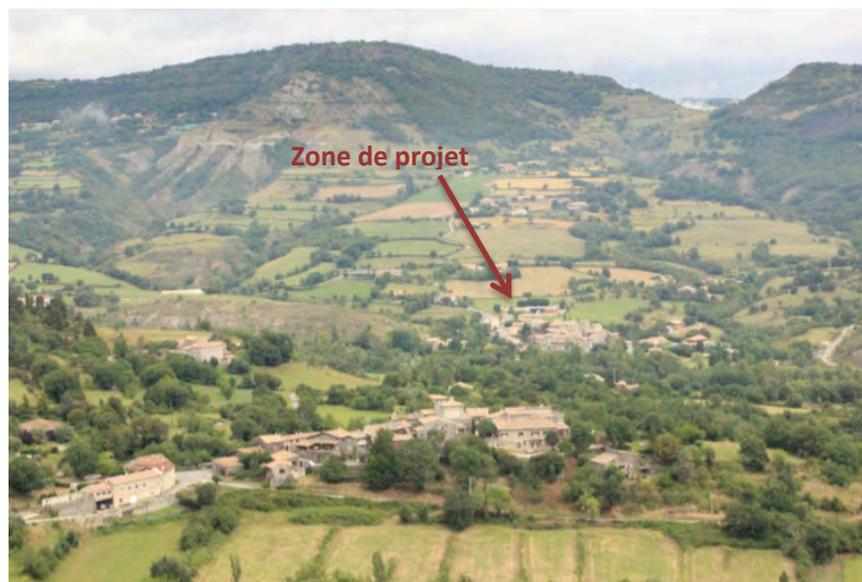
Le secteur de projet se situe au nord du centre-bourg de Saint-Martin le Supérieur, lieu-dit « le Vignou ».



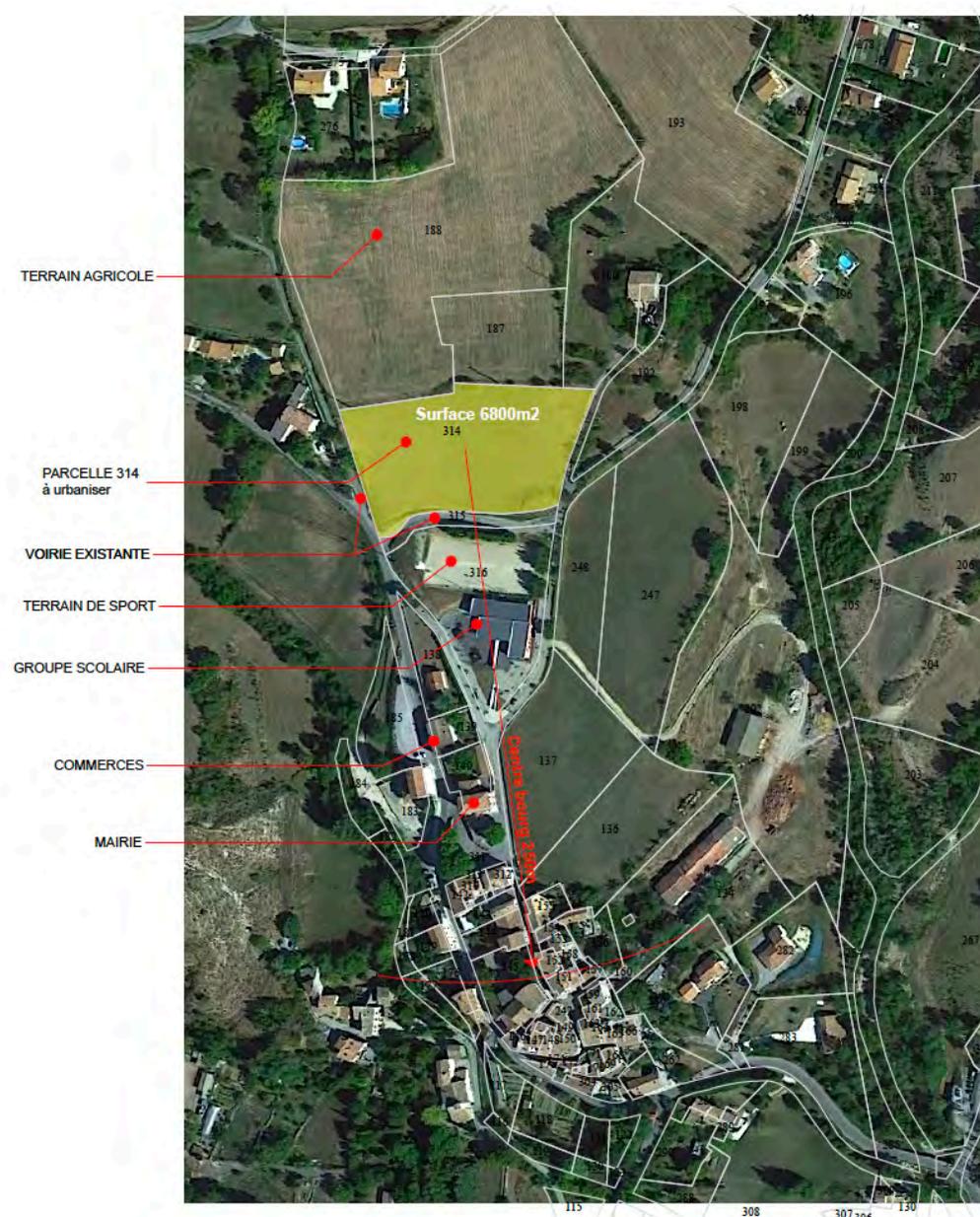
Source : Géoportail

Le site est très proche du village et de ses commodités. Il jouxte les terrains de sport et le groupe scolaire communal.

## OAP - Diagnostic



*Vue éloignée du site depuis la colline au sud de la Bastide (au premier plan) et de Saint-Martin sur Lavezon (arrière plan)*



## OAP - Diagnostic

### Caractéristiques générales

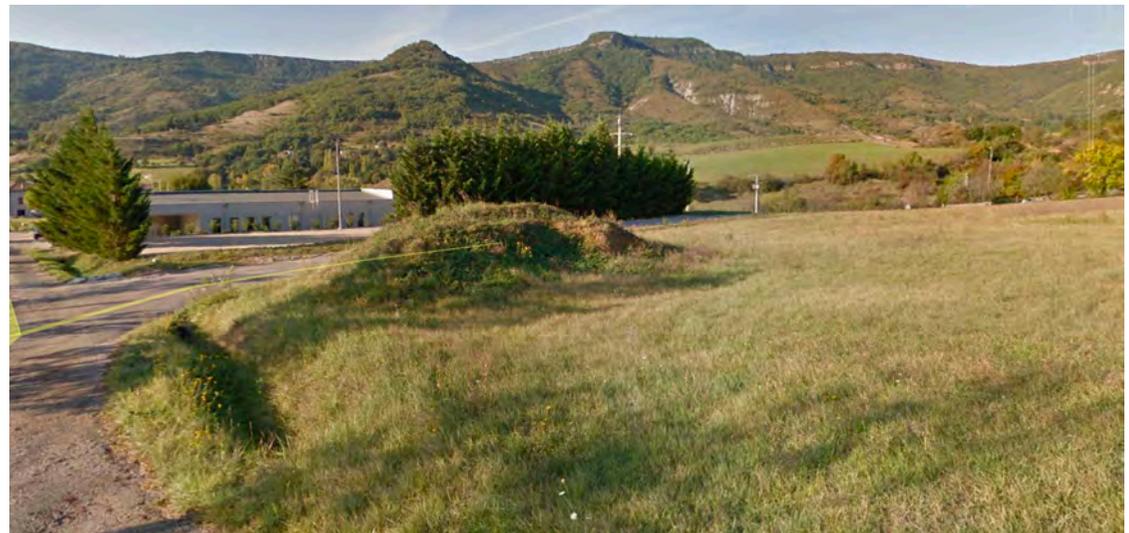
La parcelle (I 314) concernée par le projet, est une prairie de fauche de 6 746 m<sup>2</sup>, appartenant à la commune de Saint-Martin sur Lavezon depuis 1975 (achetée pour réaliser le groupe scolaire et les équipements sportifs).

La parcelle est délimitée :

- A l'est par un talus de pierre recouvert d'une friche herbacée, et par deux arbres (à cavités) plantés le long du Chemin du Vignou qui marque la limite ouest ;
- Au nord par un talus herbacé complété dans sa partie est par une haie épars, plutôt arbustive ;
- A l'ouest, par une portion de la route du Barry (VC7) et du chemin d'accès à une maison individuelle ainsi que par un talus herbacé présentant quelques arbustes épars dans son extrémité sud et disposant d'un fossé ;
- Au sud par un fossé, une bande herbacée et la voie communale 7b.



Vue sur le site depuis le chemin du Vignou



Vue sur le site depuis la route du Barry

## OAP - Diagnostic

La parcelle est plate sur les trois quarts de sa surface avec une pente assez forte dans sa partie sud.

Le site présente globalement une déclivité orientée nord/sud, avec un point bas situé au sud est de la parcelle I314, à l'angle de la route du Coiron (RD213).

### ***Desserte par les réseaux***

Le site est desservi par :

- des voiries publiques : la route du Coiron (RD213) et route du Barry (VC n°7) ;
- le réseau d'assainissement collectif (sous la RD213) ;
- des fossés permettant la collecte des eaux pluviales ;
- le réseau d'adduction en eau potable ;
- le réseau électrique.



### ***Risques, nuisances et servitudes d'utilité publique***

Tous les travaux et projets envisagés sur ce secteur doivent tenir compte de son exposition à différents risques, nuisances ou servitudes :

- zone de sismicité 3 dite « modérée » ;
- aléas moyen de retrait / gonflement des sols argileux ;
- présence d'une ligne électrique moyenne tension qui traverse le terrain à l'ouest de la parcelle.

## OAP – Objectifs d’aménagement et enjeux

Au regard de l'organisation du territoire, l’aménagement du secteur « Le Vignou » vise à conforter le centre-bourg de Saint-Martin sur Lavezon dans son rôle centralisateur. Le projet est conçu en greffe du village, dans le prolongement de l’enveloppe urbaine au nord.

L’objectif de la commune est d’augmenter la population présente dans le village, par une opération d’habitat de 7 lots minimum, comprenant une dizaine de logements individuels, groupés ou intermédiaires pour accueillir des familles avec enfants ou des personnes âgées en logements adaptés, au plus près des commerces, des services et des équipements existants. L’implantation d’un local de service, associatif, ou à destination de commerce de proximité est envisagée.

Il s’agit de créer un nouveau quartier intergénérationnel, agréable à vivre, accueillant, accessible à tous et bien intégré dans le paysage et l’environnement. A travers cette nouvelle opération, une bonne connexion entre le bourg, l’école et ce nouveau secteur est recherchée.

Le projet dispose d'un espace commun, d'espaces verts d'agrément et de circulations piétonnes qui permettront l'appropriation de ce nouvel espace par les habitants de la commune, ce qui constitue un gage de bonne intégration.

Ce projet a été présenté le 21 juin 2018 à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) au titre de l'article L 122-7 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> qui a rendu un avis favorable. Le choix du site a été jugé cohérent par la CDNPS, non seulement pour conforter le village, mais aussi au regard d’impacts environnementaux, agricoles et paysagers très modérés. C’est uniquement, la rupture géographique de la voirie et une certaine distance des habitations environnantes aux futures constructions, qui a motivé cette étude dite de « discontinuité ».

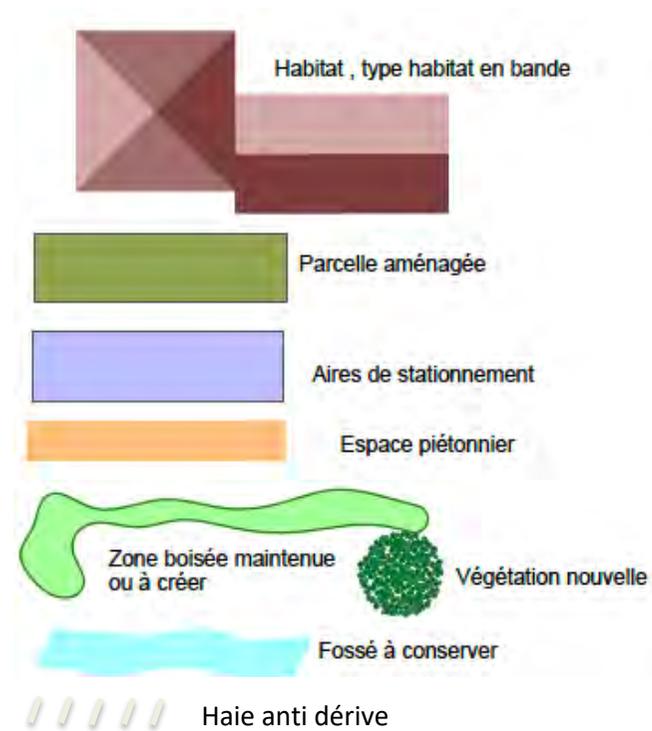
---

<sup>1</sup> Cet article permet, après avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, de déroger au principe de continuité de l'urbanisation en zone de montagne pour les communes disposant ou élaborant un document d'urbanisme.

## OAP – Schéma de principe



## Légende



***Avertissement :** schéma de principes dont il convient de respecter les proportions générales et l'ordonnancement global.  
Les surfaces des lots sont inscrites à titre indicatif.*

### **Condition d'ouverture à l'urbanisation**

Il s'agit d'un secteur à vocation de logements et d'espace public.

L'aménagement du secteur doit se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des principes définis ci-après.



## OAP – Principes d'aménagement et de programmation

### *Principes d'aménagement et de programmation*

#### **1) Création d'habitations majoritairement individuelles (7 lots minimum)**

L'objectif est de créer un ensemble de maisons majoritairement de type habitat en bande, pour rappeler la structure bâtie du village (maisons accolées par une ou deux façades). L'opération pourra accueillir des logements individuels, groupés ou intermédiaires.

Le bâti s'organise donc au pourtour du site, au nord-est de la parcelle, sur une limite naturelle. Cette disposition permet de bien profiter des façades en exposition sud et ouest et de garder une vue dégagée sur le village.

L'organisation de cette opération est très ouverte sur le village et vers l'école. Elle est desservie par une nouvelle voie dans le prolongement d'un accès existant.

La composition générale du projet réinterprète l'organisation du village avec des implantations en front de rue et de la densité.

#### **2) Création d'aires de stationnement** pour l'ensemble des maisons.

Aucune circulation automobile n'est prévue au centre du nouveau quartier. La circulation s'effectue à la périphérie. Les places de stationnement sont situées en direct de la voirie au nord des habitations.

A plus long terme, des possibilités sont offertes de créer des espaces de stationnement complémentaire le long des voiries.

Au dessus des places de stationnement, il est possible d'aménager des pergolas, pour une meilleure intégration paysagère.

#### **3) Création d'un espace commun privatif** pour permettre aux personnes de se rencontrer.

Cet espace est en lien direct avec l'espace public. Un accès piétons depuis chaque jardin peut être aménagé. Très ponctuellement, cet accès peut devenir routier (par exemple pour effectuer des travaux).

L'ensemble offre un dégagement visuel vers le Sud et permet de créer un lieu d'échange et de partage.

#### **4) L'espace public**, dans la partie en pente de la parcelle, joue un rôle tampon entre habitat individuel et voie publique ; il joue également un rôle dans l'intégration du nouveau projet d'habitat avec l'espace scolaire tout proche.

#### **5) Un cheminement piéton** va permettre de relier les zones déjà urbanisées à ouest et de relier l'aménagement proposé au centre villageois.

### **Desserte routière et modes doux**

La desserte routière se réalise par une voie nouvelle à aménager depuis la route du Barry en prolongeant l'accès existant appartenant à la commune.

La desserte piétonne est assurée en site propre par un cheminement permettant d'accéder aux écoles qui se prolonge jusqu'au village.

### **Qualité urbaine et paysagère**

Les formes et volumes des constructions devront concilier le respect et la mise en valeur du site où s'implantent les maisons, avec les usages et la manière d'habiter des propriétaires. Elles devront en outre privilégier des formes simples et épurées s'inspirant des constructions locales de type « traditionnel ». L'architecture « pastiche » devra absolument être proscrite.

Les emprises bâties doivent être réduites (rappelant une cohérence urbaine et architecturale avec le centre-bourg) tout en assurant une haute qualité de cadre de vie pour les habitants. Pour cela :

- Un large cœur d'îlot végétalisé doit être aménagé et planté ; les surfaces bâties doivent être limitées aux pourtours nord de la parcelle. Dans les jardins, seules des annexes de taille limitée peuvent être admises (annexes de type abris de jardin, non dédiées à du stationnement)
- Les gabarits des constructions doivent être cohérents avec leur situation sur le terrain (en promontoire). L'implantation du bâti suivant un alignement de constructions assurera un nouvel ordonnancement cohérent de la rue, qui mettra en valeur l'ensemble des façades.
- Pour éviter un effet « muraille » ou une monotonie, des hauteurs différentes pourront être proposées ainsi que des décalés (permettant aussi de limiter les vis à vis).

Les clôtures et les murs sont des figures très marquantes dans le paysage rural.

Une réflexion d'ensemble est nécessaire sur cette question pour obtenir une cohérence globale de l'opération et un bon traitement des vis à vis (éviter les palissades rajoutées, les filets verts...).

Plusieurs types de clôtures pourront être autorisées selon leur localisation dans le projet et selon leur fonction :

- à l'entrée des habitations, des murets bas (pierre ou enduit) peuvent être autorisés par exemple pour y intégrer les logettes, les boîtes à lettre...,
- à proximité directe des maisons, des murs un peu plus hauts peuvent être aménagés pour prolonger une façade, et ainsi créer une terrasse protégée des vues et du vent, ...
- à l'intérieur de l'opération au niveau des jardins, des clôtures végétalisées peuvent être plantées ou éventuellement de simples grillages (de préférence noyés dans de la végétation) pour préserver une transparence et de la fraîcheur en cœur d'îlot
- à la rencontre avec l'espace public, la clôture peut être constituée d'un muret avec portillon permettant à la fois de structurer l'espace public et limiter les vis à vis sur le jardin depuis l'espace public central...
- au Nord, en limite avec la prairie cultivée (VOIR RGP), une haie anti-dérive devra être prévue dans l'opération (bande de protection vis-à-vis des produits phytosanitaires)

### **Qualité environnementale**

La mise en place d'une trame verte très généreuse sur les espaces collectifs dans le prolongement des jardins et sur l'espace public, participe à un large cœur végétalisé.

Les espaces libres nouvellement créés doivent être largement composés de surfaces de pleine terre limitant l'imperméabilisation des sols.

Les bénéfices de la présence du végétal sont nombreux : élément fort de l'amélioration du confort climatique, ombrage, baisse des températures, maintien d'une certaine humidité, amélioration de la biodiversité, renaturation de l'espace, amélioration de la gestion des eaux pluviales, embellissement du cadre de vie....

Les essences des végétaux doivent être choisis en lien avec la Palette végétale de la Charte architecturale, urbaine et paysagère du Pays d'art et d'histoire du Vivarais méridional. Elles doivent être adaptées aux spécificités du projet par des choix des formes (arborescentes, arbustives, grimpantes, rases) et des essences en fonction de la situation. L'objectif est que l'espace central assure une transition avec le village.

Une performance énergétique des constructions devra être recherchée par des implantations judicieuses favorisant les apports solaires passifs. Le recours aux énergies renouvelables (eau chaude sanitaire et chauffage) devra être étudié.

### **Mesures complémentaires en vue d'améliorer les impacts du projet sur l'environnement données à titre de recommandations :**

- **Limitation de l'éclairage public au strict nécessaire**, avec obligation de systèmes orientés vers le sol ;
- **Interdiction de plantation d'espèces invasives** (cf. liste noire du CBNMC en annexe) et de haies mono-spécifiques, au profit d'espèces locales ;
- **Gestion écologique des espaces verts** : fauche tardive (à partir d'août), maintien d'espaces de nature peu entretenus, etc.

*Pour l'aménagement de ce projet, il est vivement conseillé de suivre les fiches (fiches N° 7 à 18) extraites du guide de recommandations de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional.*

*Ces fiches figurent dans les annexes du règlement écrit (pièce n°5 du PLU)*