Saou

MAIRIE LE VILLAGE 26400

Elaboration du PLU

Plan Local d'Urbanisme

Phase approbation

Pièce N° 3

OAP

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Prescription DCM 16/12/2009
Débat PADD 02/05/2016
Arrêt DCM 03/10/2016
Enquête publique Arrêté.....23/05/2017
Approbation DCC 19/12/2017

AtM Atelier MARINO
Quai d'Agrippa
83600 Port-Fréjus
04.94.81.80.83
atelier.marino@wanadoo.fr
Architecture & Urbanisme

SOMMAIRE

1 DISPOSITIONS PORTANT SUR L'AMENAGEMENT 2
1.1 LES CHOIX RETENUS 2
1.2 LE PAVILLON DE LA FORET (ZONE AUG DU PLU) 3
1.2.1 COMPOSANTES DU SITE 3
1.2.2 CONDITIONS DE L'AMENAGEMENT 4

2 DISPOSITIONS PORTANT SUR L'HABITAT 6
2.1 REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET EN HEBERGEMENT 6
2.2 FAVORISER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE 6

3 DISPOSITIONS PORTANT SUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS 10
3.1 UN MAILLAGE VIAIRE ADAPTE 10
3.1.1 LA DIFFUSION DES CIRCULATIONS 10
3.1.2 LA HIERARCHISATION ET L'AMELIORATION DU RESEAU VIAIRE 10
3.2 LE DEVELOPPEMENT DES MODES ACTIFS ET L'ACCESSIBILITE POUR TOUS 11

4 RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE 12

1 DISPOSITIONS PORTANT SUR L'AMENAGEMENT

1.1 LES CHOIX RETENUS

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)relaient le PADD dans la volonté de recentrer l'urbanisation au pôle villageois et assurer, par ailleurs, la protection du patrimoine agricole, naturel et paysager présents sur le territoire communal.

La mixité des fonctions urbaines (hormis la zone artisanale des Foulons, existant et extension) sera mise en œuvre exclusivementdans l'enveloppe urbaine existante, suffisante pour répondre aux besoins exprimés par le scénario démographique retenu pour les dix prochaines années (scénario exprimé par le PADD du PLU).

La municipalité fait le **choix de la préservation du cadre de vie du village et de ses abords tout en intégrant un développement harmonieux pour permettre une croissance démographique raisonnée** afin :

- D'assumer son rôle de bourg principal du bassin de vie du Roubion, bourg ayant recensé plus de demandes que les autres communes du secteur (source : bilan à mi-PLH) ;
- De maintenir l'attractivité communale mais dans le cadre d'un développement harmonieux, du fait de la richesse identitaire et patrimoniale du territoire ;
- D'offrir des logements pour les besoins des habitants (satisfaire aux besoins du desserrement des ménages qui nécessite davantage de logements pour loger la même population) ;
- D'offrir des logements pour l'accueil de nouveaux habitants notamment (Saoû doit réaliser sa part pour accueillir la croissance visée au PLH).

Les OAP actent, en matière de <u>contenu de l'aménagement</u> :

- L'optimisation de l'offre en logement (cf. §2 DISPOSITIONS PORTANT SUR L'HABITAT) ;
- L'amélioration des infrastructures : divers emplacements sont réservés dont notamment des améliorations de voies, des créations d'aires de stationnements et l'extension de la station d'épuration communale ;
- L'extension de la zone d'activités économiques des Foulons.
- L'aménagement du « pavillon de la forêt de Saoû »

1.2 LE PAVILLON DE LA FORET (ZONE AUG DU PLU)

1.2.1 COMPOSANTES DU SITE

L'actuel parking en étages était antérieurement une prairie de fauche et/ou de pâture (selon vue aérienne IGN 1947 ci-après). Le site fut aménagé en terrasses il y a 30 ans et planté d'arbres d'ombrage pour le stationnement des véhicules légers, les bus stationnant en contre-bas.

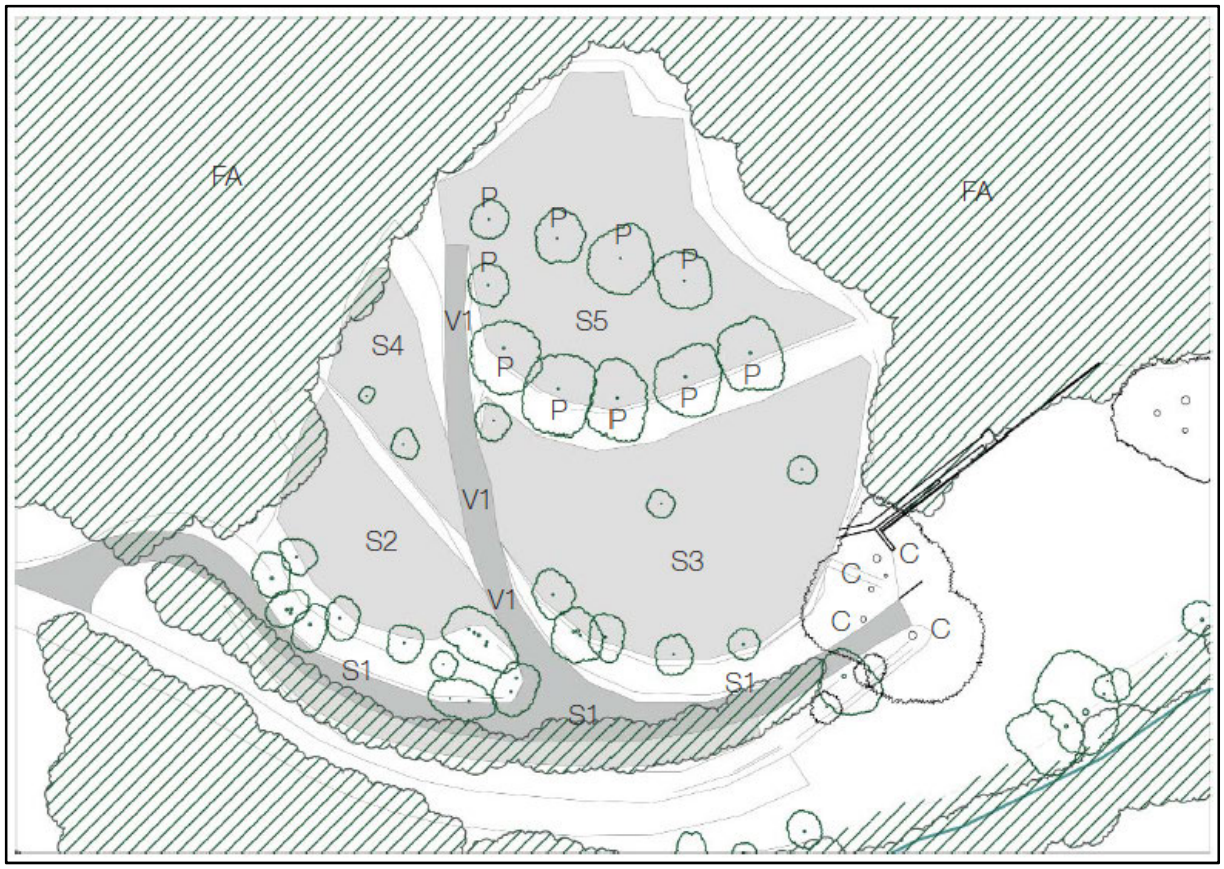
Cinq zones de stationnement furent aménagées (cf. plan ci-après) : la première au long de la voie de desserte (S1), la deuxième, la troisième et la quatrième sur un niveau intermédiaire (S2-3-4), la cinquième sur un niveau supérieur (S5). Les plateformes ainsi constituées sont reliées par des voies d'accès (V1) et par des talus en forte pente. Les surfaces de stationnement sont aujourd'hui en grave concassée, les voies de desserte et d'accès sont en enrobé.

Les talus sont enherbés, formant des « arrhénathéraies ». La végétation qui borde la voie de desserte est constituée d'essences venues spontanément : érables champêtres, peupliers noirs, robiniers. La végétation d'ombrage a été plantée ; elle est constituée d'essences introduites : tilleuls et érables sycomores en variétés horticoles, sur le niveau intermédiaire ; platanes sur le niveau supérieur (p).

Les plateformes sont entourées par la forêt d'adret du massif de Saoû où les chênes blancs sont majoritaires (FA). Le niveau inférieur est dominé par la silhouette majestueuse de plusieurs cèdres de l'atlas (C) plantés lors de la construction de l'Auberge des Dauphins. L'apparence générale est donc celle d'une vaste clairière parsemée d'arbres isolés et cernée de bois et de cordons boisés. Le caractère artificiel de l'endroit est manifeste. D'ailleurs l'usage de parking le confirme.

La flore montre quelques signes d'anthropisation : présence de végétation rudérale au long des voies, nombreux robiniers dans les lisières forestières et sur les talus.

HISTORIQUE DU SITE – VUE ACTUELLE



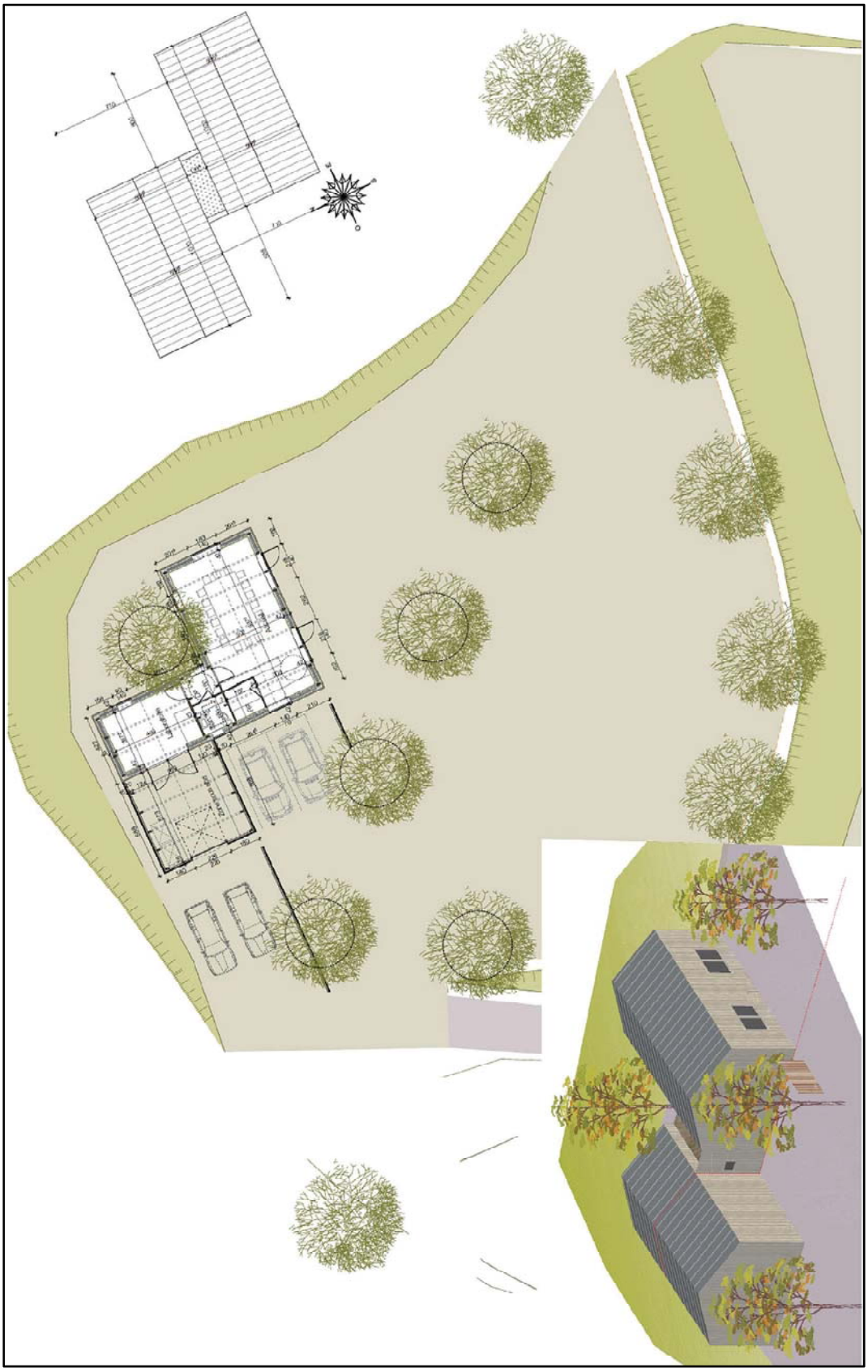
PLATEFORMES ET ZONES DE STATIONNEMENT

1.2.2 CONDITIONS DE L'AMENAGEMENT

La présente orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définit les conditions à mettre en œuvre pour la réalisation du pavillon de la forêt (cf. DOCUMENT GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU « PAVILLON DE LA FORET »).

Actions / orientations d'aménagement :

- Cette installation sur un espace actuellement dédié au stationnement permet d'éviter toute intervention qui toucherait au végétal existant. Les franges forestières sont conservées et le bâti s'implante au milieu des arbres existants sur le parking, sans nécessiter le moindre abattage.
- Les franges forestières pourront à terme rejoindre le bâti et recoloniser une partie de cette zone jusqu'alors dédiée au stationnement de véhicules.
- Enfin, à ces arguments s'ajoutent la proximité des réseaux existants et les facilités de raccordement avec l'assainissement de la future maison de site ainsi que l'appartenance du lieu au périmètre immédiat d'aménagement de l'Auberge des Dauphins.
- Surface de plancher pouvant être développée : 110 m² au maximum.



DOCUMENT GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION DU « PAVILLON DE LA FORET »

IMPLANTATION ET EMPRISE DE PRINCIPE

2 DISPOSITIONS PORTANT SUR L'HABITAT

2.1 REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET EN HEBERGEMENT

Afin d'assurer la réponse aux besoins identifiés, il y a lieu de :

- Densifier l'enveloppe urbaine et optimiser le potentiel foncier dans les zones déjà bâties ;
- Mixer les formes urbaines d'après les orientations du PLH.
- Réaliser une part de logements locatifs sociaux toujours d'après les orientations du PLH (et son bilan approuvé).

L'enveloppe urbaine comporte un foncier disponible potentiellement urbanisable pour l'habitat. Ainsi, au regard des contraintes environnementales, une offre en logements est possible en divers quartiers :

- Aux lieudits Le Village, au Nord du village, Les Auches au sud du village et Les Crémas à l'Ouest du village, des espaces disponibles permettent de combler l'enveloppe urbaine ;
- Les espaces en dents creuses ont été recensés en zones urbaines.

L'ensemble offrira :

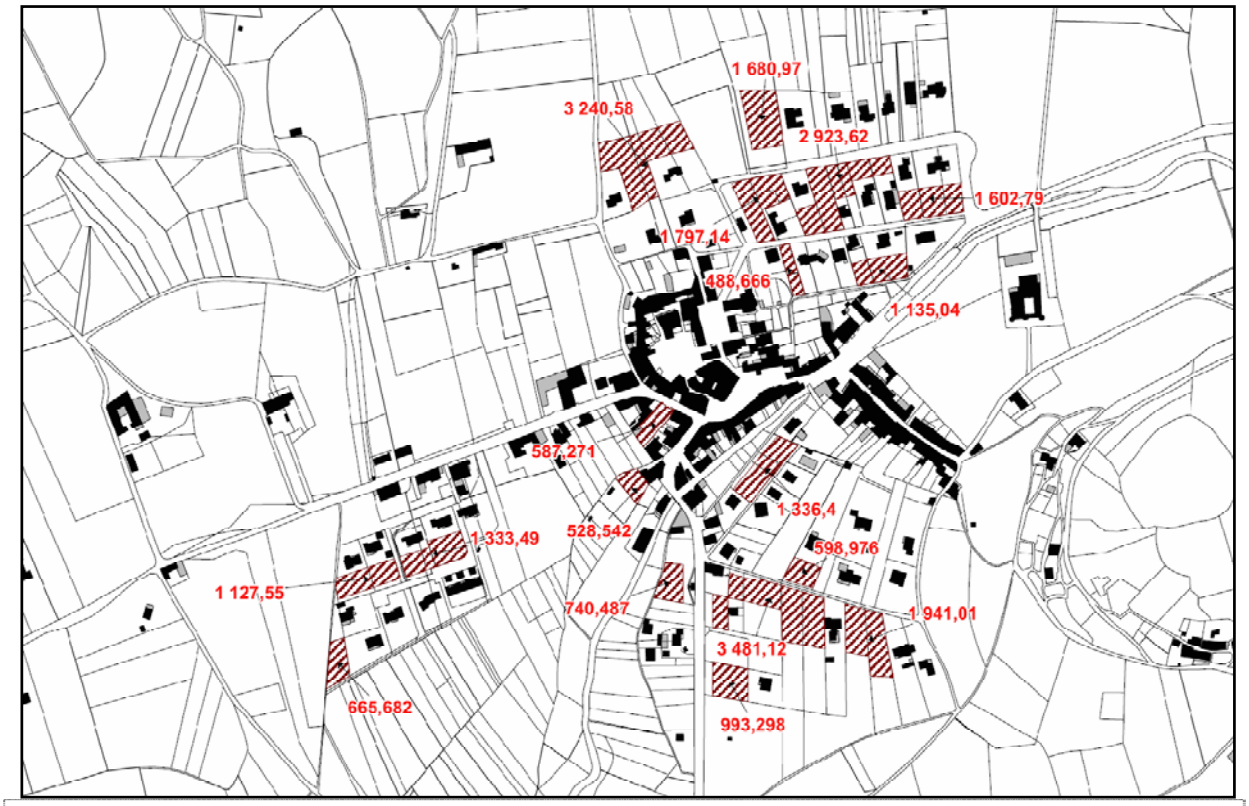
- Des densités diverses ;
- Des formes urbaines diversifiées ;
- Une part de mixité sociale ;
- Des typologies de logement diversifiées.

Les besoins en logements seront ainsi assurés, pour les divers parcours résidentiels (jeunes, actifs, retraités).

2.2 FAVORISER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE

En ce qui concerne l'habitat, les OAP prévoient, pour une réponse adaptée aux besoins locaux :

- Une <u>diversification</u> en termes de typologie <u>des logements</u> et de forme urbaine :
  - logements de type villageois (maisons de village selon la typologie locale et/ou petits collectifs) ;
  - logements groupés et semi-groupés ;
  - logements individuels ;
- L'amélioration de <u>l'accessibilité du cadre bâti</u> pour tous (PMR [Personnes à Mobilité Réduite]), en référence à la loi.
- Un <u>équilibre concernant la mixité</u> fonctionnelle et sociale :



Capacités de densification des espaces déjà urbanisés du PLU : estimation par analyse cartographique et de terrain et par application des densités dans les zones urbaines et des orientations des OAP (orientations d'aménagement et de programmation

REPERAGE DES CAPACITES DE DENSIFICATION-MUTATION AVEC LEURS SURFACES (en m²)

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION DANS LES ZONES U DU PLU		
Nom	**Lieudit**	**Potentiel urbanisable au PLU (ha)**
UA	Le Village	0,11
UC	Nord du village	1,29
UC	Les Auches	0,91
UC	Les Crémas	0,31
TOTAL		**2,62**

TABLEAU DES CAPACITES DE DENSIFICATION-MUTATION AVEC LES SURFACES TOTALES PAR ZONE DU PLU ET LIEUDITS (en hectares)

HYPOTHESE POUR LA PRODUCTION DE 52 LOGEMENTS **/ MODULATION PAR FORMES URBAINES POUR L'HABITAT**

Pour l'heure, il n'existe pas d'orientation pour le SCOT, dont le périmètre a été arrêté en novembre 2015.

Les orientations du **PLH en vigueur** prévoient de diversifier les formes urbaines de la manière suivante :

- 64 % d'habitat individuel pur dont la moitié en lotissement sur des parcelles de 600/800 m² ;
- 14 % de logements groupés ;
- 22 % de logements collectifs.

Forme d'habitat	Collectif	Intermédiaire	Individuel	TOTAL FONCIER NECESSAIRE (ha)
Part %	22%	14%	64%	
Densité moyenne (logts/ha)	65	35	15	
Hectares	0,18	0,21	2,22	**2,6**

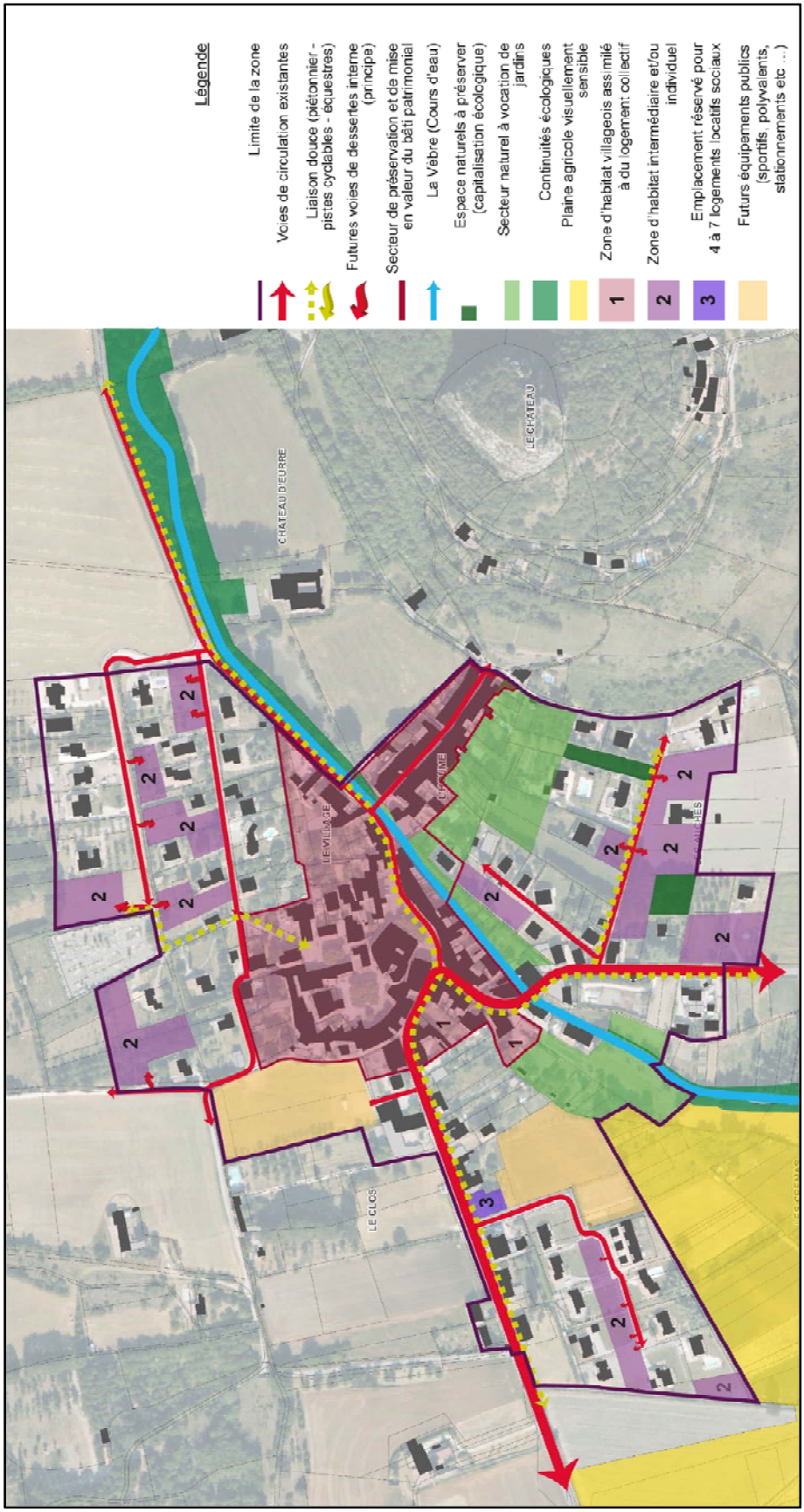
Besoins de consommation foncière pour l'habitat au regard du scénario démographique retenu : estimation modulée par formes urbaines pour une mixité de l'offre

L'article 55 de la Loi SRU ne s'applique pas à Saoû et malgré cela et conformément aux orientations du PLH, la Commune a atteint l'objectif de produire au minimum 7% de LLS (logements locatifs sociaux). En effet, 23 LLS existent à ce jour (9 récemment construits en entrée de village, 14 préexistants (6 Drôme Habitat Aménagement et 8 communaux).

Le bilan du PLH a été approuvé au jour de la rédaction des présentés.
Pour l'avenir, et sur la base de ce bilan, il est retenu l'objectif de création d'environ 0,5 logements locatifs sociaux aidés par an, sur la durée du PLU.

Cela représente environ **4 à 7 logements** parmi les **52 résidences principales** à mettre sur le marché pour les dix années à venir.

Un emplacement réservé à cette fin est inscrit sur le règlement (partie graphique) du PLU.



ORIENTATIONS RELATIVES AU CŒUR DE VILLAGE :
FONCTIONNALITES – FORMES URBAINES

3 DISPOSITIONS PORTANT SUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

3.1 UN MAILLAGE VIAIRE ADAPTE

Enjeux :

- ➔ Limiter les nuisances liées à la voiture dans le village ;
- ➔ Poursuivre le développement des déplacements piétons et cyclistes ;
- ➔ Prôner l'usage des transports en commun, de compétence intercommunale.

3.1.1 LA DIFFUSION DES CIRCULATIONS

La desserte de Saoû s'effectue par plusieurs axes Ouest et Sud (la route de Crest et la route de Bourdeaux). Ces axes convergent vers le centre villageois.
La réalisation de la « déviation » sur la RD 538 a permis d'écarter les flux de transit du village. Améliorant ainsi la sécurité et la qualité de vie au village.

La Commune, en partenariat avec le Département, souhaite continuer cet effort d'amélioration de la sécurité routière et de la qualité de vie.
Ainsi le réseau principal est présent et la présente orientation d'aménagement et de programmation prévoit :

- de le compléter au besoin pour assurer le désenclavement des espaces en « dents creuses » ;
- d'améliorer le maillage inter-quartier afin de permettre la desserte des îlots et la diffusion des circulations.

La densification du réseau viaire s'appuiera en partie sur la trame viaire existante, qui sera complétée et élargie afin de pouvoir absorber le trafic généré par l'évolution des quartiers.

Des dessertes secondaires seront renforcées et/ou créées.

Un accompagnement végétal des voies sera réalisé autant que possible, dans le cadre de la présence de la nature en ville et de la trame verte communale.

L'ensemble participera à diffuser les circulations (évitant la concentration au centre village et permettant son contournement). L'objectif est de valoriser l'existant chaque fois que possible afin de maîtriser les coûts d'aménagement.

3.1.2 LA HIERARCHISATION ET L'AMELIORATION DU RESEAU VIAIRE

Le réseau viaire principal de la commune est hétérogène, de type rural.

Les routes départementales qui traversent le village et qui en en sont les axes principaux, ne sont plus nécessaire au flux de transit depuis la réalisation de la déviation. Cela doit permettre :

- L'adoption d'un profil de voirie caractéristique de leur rôle devenu « urbain » (Réalisation de trottoirs, réduction de largeur de la voie…) ;
- Le traitement adapté et qualifié des entrées de village;
- la prise en compte des modes de déplacement alternatifs (cycles et piétons) ;
- la prise en compte de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- la prise en compte de la politique intercommunale des transports en commun (abris bus, parkings relais).

Le réseau viaire secondaire doit être amélioré et structuré en rue, ruelles, chemins, répondant aux besoins de l'accroissement de population des différents quartiers.

3.2 LE DEVELOPPEMENT DES MODES ACTIFS ET L'ACCESSIBILITE POUR TOUS

Enjeux :

- ➔ Développer les modes de déplacements dits« actifs » (cycles et piétons) entre les quartiers ;
- ➔ Améliorer la liaison depuis le village vers les « quartiers périphériques », notamment vers les pôles d'équipements publics et la forêt.

Les profils et les fonctionnalités devront prendre en compte les modes de déplacements alternatifs (cycles et piétons) et l'accessibilité pour tous (PMR [Personnes à Mobilité Réduite]).

En ce qui concerne les déplacements, les OAP actent également le développement des modes actifs (cycles et piétons) pour la découverte du territoire.

La continuité de liaisons douces (piétons-vélos) existe dans le village. Une étude de requalification a été réalisée. Elle est mise en œuvre progressivement avec pour objectif la requalification des aménagements urbains en traversée du village. Enfin, le projet du Département en forêt de Saoû inclut une liaison douce entre le village et la forêt.

Les principes de ces liaisons douces sont figurées (tracé pointillé vert) dans l'OAP graphique « *ORIENTATIONS RELATIVES AU CŒUR DE VILLAGE : FONCTIONNALITES – FORMES URBAINES* », en page 9 des présentes.

4 RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Les textes ci-dessous sont ceux en vigueur à la date de rédaction des présentes.
Les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme précisent :

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 et les déplacements.
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. »

Article L151-7 du 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 aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

L'article R123-3-1 *(phase transitoire avant l'application du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)*du code de l'urbanisme stipule :
« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L123-1-4 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 L123-1-4 définissent :
1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R302-1-3 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 L1214-2 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. »