

Département de l'Ardèche

**Commune de
ST-VINCENT-DE-BARRES**

**Plan
Local
d'Urbanisme**

**2b – Orientations d'Aménagement
relatives à des secteurs particuliers**

PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION	ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION
16 mars 2004	6 septembre 2007	30 juin 2008



SOMMAIRE

PREAMBULE.....2

I – ZONE A URBANISER DU QUARTIER DE SERRE3

II – ZONE A URBANISER FERMEE DE MAUPERTUS5

PREAMBULE

La Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat précise dans son article 12 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) que les plans locaux d'urbanisme :

« peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune et notamment pour les zones à urbaniser constructibles.

Tous travaux ou constructions **doivent être compatibles**, lorsqu'elles existent, **avec ces orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.**

I – ZONE A URBANISER DU QUARTIER DE SERRE

Cette zone à urbaniser correspond au hameau de Serre et à son extension. La zone sera ouverte à l'urbanisation après réalisation du réseau d'assainissement collectif et de la station d'épuration.

Une grande partie du quartier est déjà bâtie, les terrains résiduels entre des constructions existantes deviendront constructibles dès la réalisation des équipements publics d'assainissement cités ci-dessus : cette partie correspond au secteur AUa2.

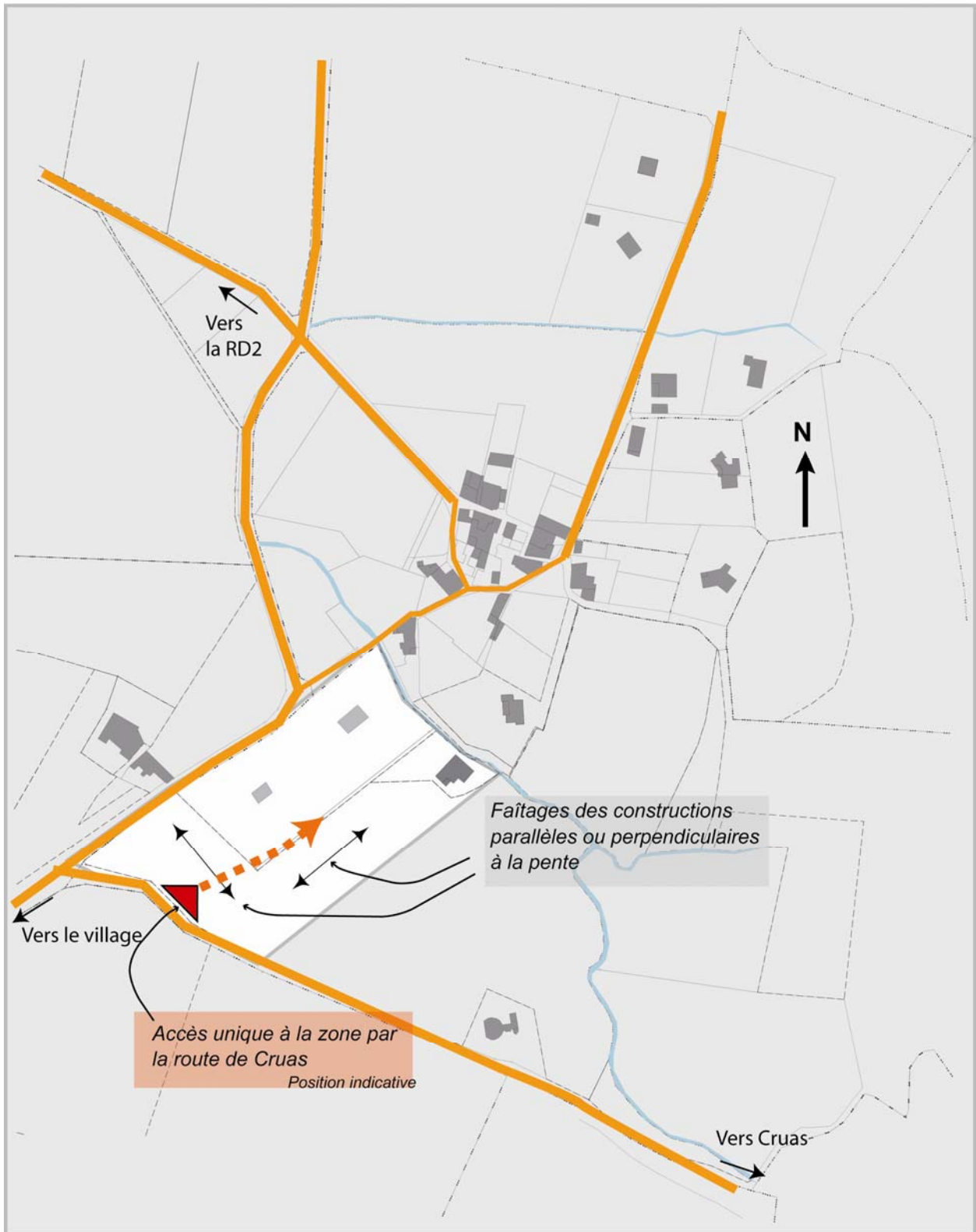
En revanche, dans la partie sud qui fait l'objet du secteur AUa1, un tènement plus important (1,2 ha environ) est disponible : afin de favoriser une meilleure utilisation de cet espace, un aménagement d'ensemble est imposé qui devra être compatible avec les principes d'aménagement exprimés ci-après :

- l'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter une densité minimum de 8 logements ;
- l'accès aux constructions se fera à partir d'une voie de desserte interne débouchant sur la route (touristique) de Cruas :
 - l'implantation des constructions côté sud-est de cette voie interne devra être structurée : implantation comprise entre l'alignement et 4 mètres de la voie avec au maximum deux possibilités différentes pour les constructions (exemple : une partie des constructions à l'alignement, l'autre partie en retrait de 3 mètres) ;
 - la voie interne devra être végétalisée par un alignement d'arbres et/ou des plantations arbustives denses ;
- les jardins devront s'implanter préférentiellement au sud ou à l'est des constructions ;

Commune de SAINT VINCENT DE BARRES

ZONE A URBANISER DU SERRE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



II – ZONE A URBANISER FERMEE DE MAUPERTUS

Cette zone à urbaniser ne devant pas être desservie par les équipements nécessaire dans un délai connu, il s'agit d'une zone à urbaniser fermée. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera donc une modification du PLU qui permettra d'affiner les conditions d'urbanisation, les principes d'aménagement et le règlement de la zone. Les conditions techniques d'équipement de la zone selon alors connues plus précisément.

La desserte externe de la zone est à réaliser par la commune :

- Accès :
 - une voie d'accès communale est à créer depuis la voie existante jusqu'au droit de la zone AU (avec traversée du ruisseau).
 - le carrefour entre la voie existante et la RD 322 est à aménager.
- Réseaux d'eau potable et d'électricité : ils arriveront au minimum au droit de la zone AU.
- Réseau d'assainissement : le projet prévoit un collecteur qui dessert la zone.
- Station d'épuration.

L'aménagement interne de la zone sera à réaliser sous forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble :

Elles restent à préciser en fonction notamment des conditions techniques d'équipement, lors de la nécessaire modification du PLU.

Pour une intégration et une utilisation optimale de la zone des prescriptions réglementaires seront également à affiner :

- prévoir un recul des constructions vis-à-vis de la future STEP (50 m) ;
- imposer un recul des constructions vis-à-vis des talwegs (15 ou 20 m de l'axe) ;
- pour tenir compte du relief, imposer des faitages parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux, imposer les garages à proximité des accès, limiter les déblais et remblais mais plutôt adapter les constructions à la pente ;
- indiquer que cet aménagement devra se faire à partir d'une desserte interne principale nord-sud (qui devrait suivre les courbes de niveau autant que faire se peut).