

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME III

ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION
(OAP)

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE
SOUVIGNARGUES

Approbation
septembre 2020

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Souvignargues	
Nom du fichier	3- Orientations d'Aménagement et de Programmation
Version	Approbation septembre 2020
Rédacteur	Judit Rouland
Vérificateur	Véronique Coquel
Approbateur	Véronique Coquel

SOMMAIRE

Le Orientations d'Aménagement et de Programmation	4
Les OAP sectorielles	5
OAP1. Rue du Parc	6
Etat des lieux	6
Eléments de programmation	10
OAP2. Chemin de Saint André	12
Etat des lieux	12
Eléments de programmation	15
OAP3. Puech de la Vierge	17
Etat des lieux	17
Eléments de programmation	20
OAP4. Chemin des Grenadiers	22
Etat des lieux	22
Eléments de programmation	25
OAP5. Pôle commerces et services du village	27
Etat des lieux	27
Eléments de programmation	29
OAP6. Chemin des Barbières	32
Etat des lieux	32
Eléments de programmation	35
OAP7. Le Pouget	37
Etat des lieux	37
Eléments de programmation	40

Le Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). **Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager ou restructurer des quartiers ou des secteurs de son territoire.**

Etablies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles sont constituées d'un document graphique et/ou écrit qui **prend généralement la forme de schémas d'aménagement**. Les OAP sont **opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement** qui doivent être compatibles avec elles.

Les OAP constituent un outil clé d'encadrement et de maîtrise du développement ou du renouvellement urbain dans les secteurs à enjeux du territoire.

Ces orientations d'aménagement et de programmation :

- **En ce qui concerne l'aménagement**, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- **En ce qui concerne l'habitat**, elles peuvent définir les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant (...) une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
- **En ce qui concerne les transports et les déplacements**, elles peuvent définir l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Huit Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies dans le cadre du PLU de Souvignargues.

Elles ont pour but de garantir un développement communal cohérent dans le cadre des objectifs de développement définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles sont définies dans des quartiers ou secteurs « urbains » ou « à urbaniser » (zone U ou AU du PLU). Elles permettent de donner des objectifs d'aménagement sur un secteur donné.

Ces objectifs sont à la fois spatialisés par un schéma d'aménagements et accompagnés d'éléments écrits. Ils correspondent à des orientations en matière de qualité architecturale, urbaine ou paysagère, et d'insertion dans le cadre environnant.

Article du Code de l'Urbanisme R.151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Les objectifs du projet communal retranscrits dans le PADD ont permis d'aboutir à l'identification de secteurs non aménagés, notamment en dents creuses du tissu urbains, pour lesquels la définition d'orientations permet de garantir des objectifs de qualité et d'insertion.

OAP1. RUE DU PARC

Objectifs

Joindre les objectifs de protection du patrimoine remarquable du village de Souvignargues et la possibilité de remplir les dents creuses du tissu urbain, en articulant objectif de valorisation, de protection et de qualité urbaine.

Enjeux

Permettre la création de logements en conservant les atouts patrimoniaux du village, organiser du stationnement pour les futurs logements qui fait défaut dans le centre ancien. Et allier conservation d'éléments remarquables du patrimoine local.

Les OAP 1 et 2 présentent un contexte et des enjeux similaires.

Etat des lieux

Localisation

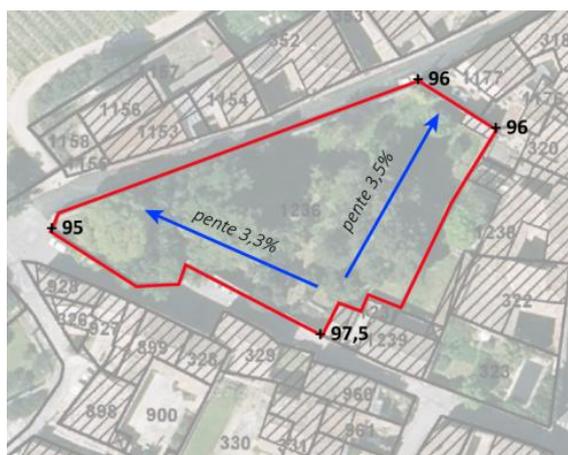
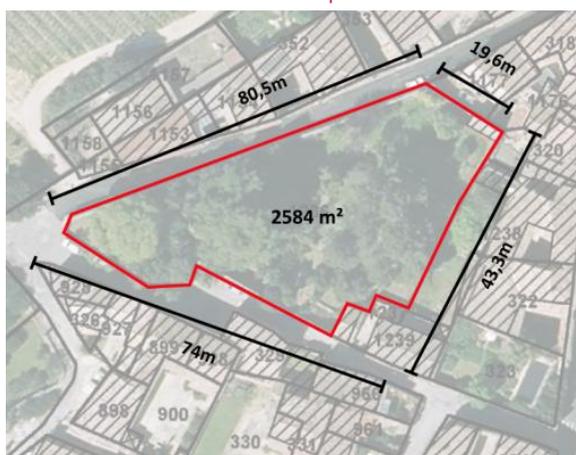
Le site de l'OAP 1 est localisé au cœur du centre village de Souvignargues, à proximité de la place principale du Plan.

Il représente une dent creuse, c'est-à-dire un espace non bâti à l'intérieur des espaces construits du village.

Il fait partie de la zone UA du PLU. Il s'agit du noyau originel du village qui compose le centre ancien de Souvignargues.

Caractéristiques

Dimensions du site - Altitudes et pentes



Le site analysé pour l'état des lieux représente une superficie de 2584 m².

Il est relativement plat avec une légère inclinaison d'environ 3,5% en direction de la rue de l'Enclos, au nord du site.

Patrimoine foncier

Le périmètre du site comprend une parcelle unique cadastrée C 1236.

Desserte et accès

Le site est accessible depuis la rue de l'Enclos et la rue du Parc qui sont des voies publiques communales. Un accès existant permet d'accéder à l'intérieur du site par un portail au niveau de la rue du Parc.

L'accès n'est actuellement pas possible le long de la rue de l'Enclos du fait de la présence d'un mur d'une hauteur comprise entre 2 et 4 mètres, qui ceinture le site.

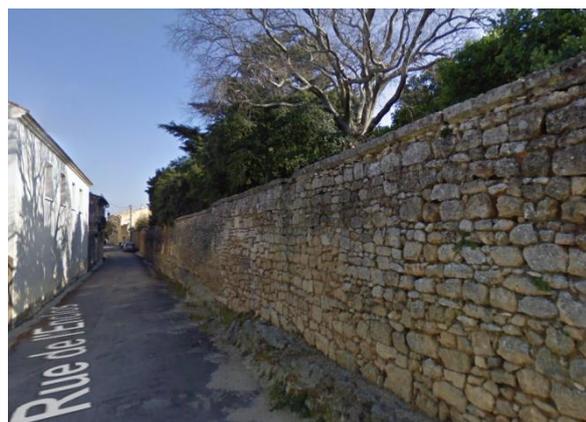
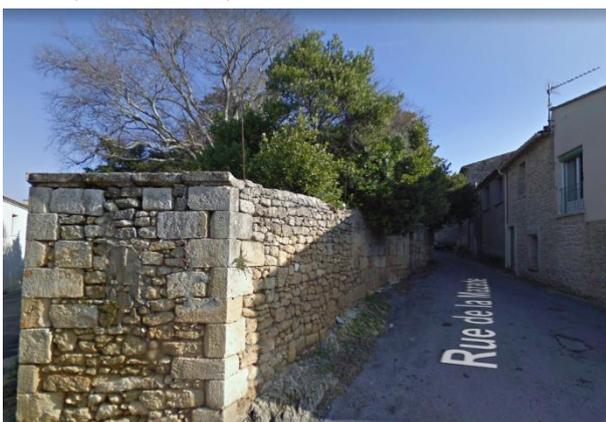
Desserte et accès du site



Accès au site par la rue du Parc



Mur en pierres sèches qui ceinture le site



Réseaux publics

Le centre village est desservi en réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité. En cas d'opération d'aménagement, le site de l'OAP sera facilement raccordable.

Occupation du sol

Occupation du sol sur le site



Le site de l'OAP est actuellement un jardin sous forme de cour intérieure. Il est bordé d'une part, par des bâtiments du centre ancien, et d'autre part, par un mur en pierres sèches qui ceinture le site le long de la rue du Parc et de la rue de l'Enclos.

Une différence de dénivelé est à noter entre la cour intérieure et la rue de l'Enclos. Depuis la rue du Parc, le terrain est au même niveau permettant ainsi d'y accéder.

L'espace est principalement occupé par de la végétation et des arbres remarquables par leur taille et leur ancienneté. On remarque notamment des essences comme le cèdre et le micocoulier. Les sujets les plus remarquables sont localisés à l'extrémité de la parcelle.

Un seul élément bâti est présent dans le fond du jardin, sous la forme d'une annexe aux constructions voisines.

Paysage

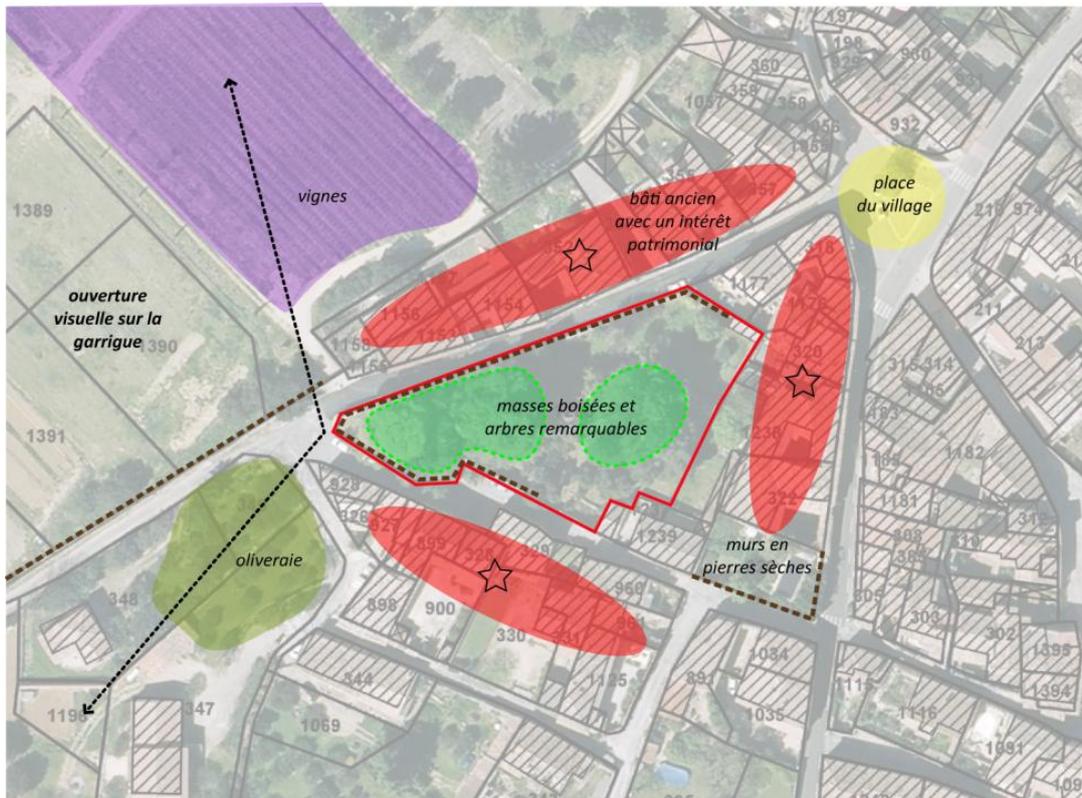
Le paysage interne du site est marqué par la présence de ce grand mur de pierres sèches qui fait partie des éléments du centre ancien ayant un intérêt patrimonial.

Les deux grandes masses boisées et les arbres remarquables que l'on peut y voir, marquent également le paysage du centre ancien. On note notamment la présence d'un cèdre et de micocouliers comme sujets remarquables.

Autour, on remarque la présence de bâtis anciens qui forment le centre village de Souvignargues avec un intérêt particulier pour les maisons en pierre de taille, les portails d'entrée et les murs en pierres sèches, fortement présents dans cette partie du village.

A l'ouest du site, le paysage s'ouvre vers la garrigue avec un caractère plus naturel, des vignes, des prairies et quelques oliviers.

Éléments de paysage en lien avec le site



Patrimoine remarquable : bosquet boisé, arbres remarquables et mur de pierres sèches



Éléments de programmation

Objectif général

Le centre ancien du village est un périmètre présentant des enjeux de préservation du patrimoine et du caractère villageois.

Dans le cas où cette dent creuse ferait l'objet d'un projet de création de logements, le projet communal prévoit des orientations à respecter afin de garantir la réalisation d'un projet intégré au centre villageois, tout en préservant des éléments du patrimoine.

Éléments de programmation

L'espace réservé à la création de logements et l'espace à protéger sont séparés l'un de l'autre.

La réalisation de tout projet d'aménagement sur ce secteur devra se réaliser en 1 seule opération d'ensemble. Le projet pourra accueillir environ 4 logements.

Composante urbaine

Les logements qui pourront se réaliser doivent s'intégrer dans le contexte urbain du centre villageois.

Une architecture traditionnelle et une implantation avec des décrochés doivent être réalisés. L'implantation des constructions doit éviter un effet « en barre » du bâti.

La typologie d'habitat à respecter doit être de la maison de village afin de s'intégrer au mieux dans le contexte local.

La hauteur doit être limitée à un étage sur rez-de-chaussée (R+1 maximum)

Desserte, accès et stationnement

La desserte et l'accès de l'opération devra prendre en compte le contexte du site et notamment la présence du mur de pierre et de la différence de dénivelé. Pour la réalisation de logements, un nouvel accès devra être réalisé. Il pourra se situer depuis la rue du Parc à côté de l'accès existant. Un accès mutualisé avec celui existant peut également être envisagé. Une aire de retournement au sein de l'opération devra être créée afin de permettre les manœuvres des véhicules.

Afin de garantir une bonne fonctionnalité, le projet devra réaliser le stationnement suffisant au sein de l'opération en raison des difficultés actuelles que connaît le centre ancien et qui ne pourrait pas absorber une augmentation des besoins en stationnement.

2 places de stationnement privatif doivent être réalisées par logement.

Afin de prendre en compte les besoins en stationnement visiteur, l'opération devra réaliser un minimum de 1 place de stationnement visiteur par logement créé. Cet espace de stationnement devra être accessible depuis la voie publique et non clos depuis la voie publique afin de faciliter son utilisation.

Raccordement aux réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. Pour la gestion des eaux pluviales, un volume de rétention de 100l par mètre carré imperméabilisé devra être mis en œuvre. Les ouvrages de rétention doivent être mutualisés avec des espaces verts ou paysagers.

Aménagements paysagers et intégration du projet

Afin de préserver le patrimoine actuel du village, une partie des masses boisées remarquables et notamment les arbres remarquables de cette cour intérieure, doivent être conservés (cèdre et micocouliers). Ils sont identifiés au PLU comme patrimoine protégé.

La bordure avec les cours intérieures, situées à l'est du périmètre de l'OAP, doit maintenir des vues dégagées avec une interface végétale.

Le mur de pierres sèches qui participe au patrimoine urbain doit être conservé dans sa majeure partie, notamment le long de la rue de l'Enclos.



- ### Eléments de programme
- Desserte, accès et stationnement
- ▶ Maintenir l'accès existant et son usage
 - ▶ Créer un nouvel accès pour la réalisation de nouvelles habitations
 - Ⓟ Organiser du stationnement collectif pour l'opération
- Aménagements paysagers
- Maintenir une interface végétale avec les cours intérieures
- Protection du patrimoine alentour
- Conserver le bosquet d'arbres remarquables
 - Préserver le mur de pierres sèches

- ### Eléments clés de programmation
- 1 seule opération d'ensemble
 - Environ 4 logements
 - Typologie maison de village
 - Architecture traditionnelle / implantation avec des décrochés
 - Hauteur R+1 maximum
 - 2 places de stationnement privatif par logement
 - 1 place de stationnement visiteur par logement créé
 - Réaliser un espace de stationnement visiteur non clos depuis la voie publique
 - Réaliser une aire de retournement
 - Créer un nouvel accès pour les logements
 - Maintien des arbres remarquables (cèdres, micocouliers) et du mur de pierres sèches

Superficie de l'OAP
1 428 m²

Vocation du site
Accompagnement de la densification du centre-ancien du village en tenant compte des spécificités et des enjeux locaux
Protection et valorisation du patrimoine alentour

Densité moyenne du projet
30 logements/ha

OAP2. CHEMIN DE SAINT ANDRE

Objectifs

Joindre les objectifs de protection du patrimoine remarquable du village de Souvignargues et la possibilité de remplir les dents creuses du tissu urbain, en articulant objectif de valorisation, de protection et de qualité urbaine.

Enjeux

Permettre la création de logements en conservant les atouts patrimoniaux du village, organiser du stationnement pour les futurs logements qui fait défaut dans le centre ancien. Et allier conservation d'éléments remarquables du patrimoine local.

Les OAP 1 et 2 présentent un contexte et des enjeux similaires

Etat des lieux

Localisation

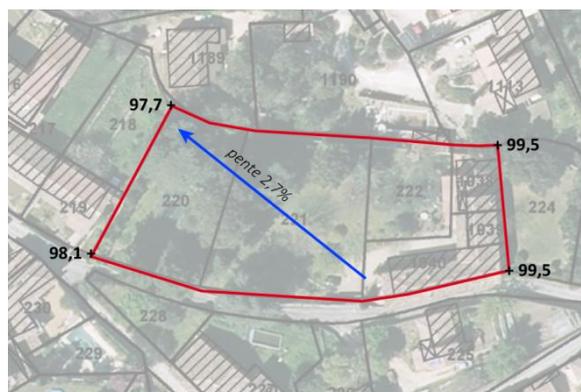
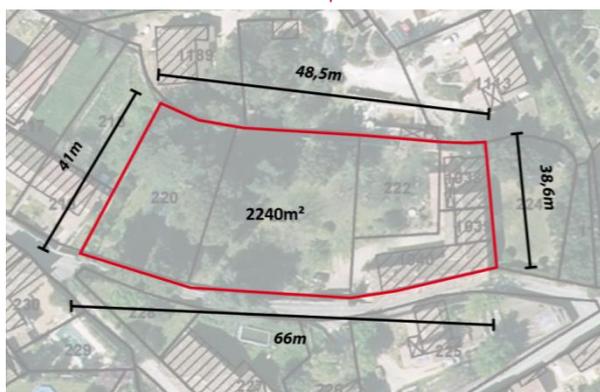
Le site de l'OAP 2 est localisé à proximité du centre village de Souvignargues et de sa voie principale qui le traverse, la route de Sommières.

Il représente une dent creuse, c'est-à-dire un espace non bâti à l'intérieur des espaces construits du village.

Il fait partie de la zone UB du PLU. Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux premières extensions du centre village sous la forme d'un faubourg.

Caractéristiques

Dimensions du site - Altitudes et pentes



Le site analysé pour l'état des lieux représente une superficie de 2240 m².

Il est relativement plat avec une légère inclinaison de 2,7% en direction du nord-ouest du site.

Patrimoine foncier

Le périmètre du site comprend six parcelles cadastrées C 220, 221, 222, 1038, 1039, 1040. Elles forment un même tènement foncier.

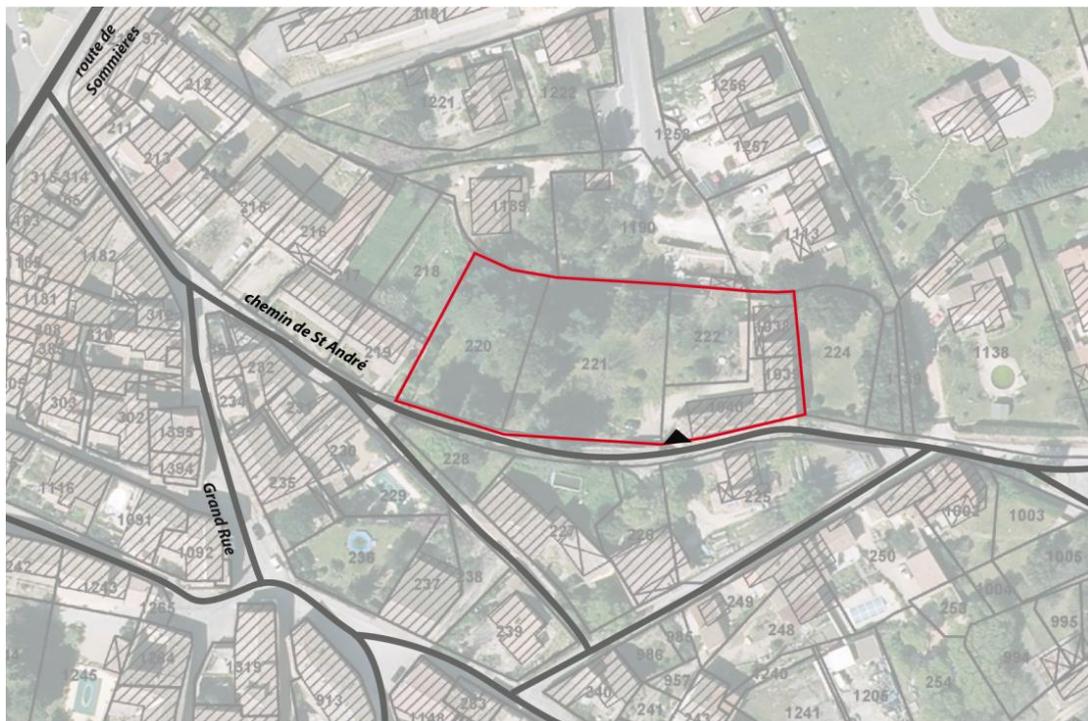
Desserte et accès

Le site de l'OAP est localisé en continuité directe du centre ancien du village de Souvignargues. Il est facilement accessible depuis l'artère centrale du village qui est la route de Sommières.

Le chemin de St André borde le site au sud est permet d'y accéder par une voie publique communale.

Un accès existant permet de desservir l'habitation incluse dans le périmètre de l'OAP.

Desserte et accès du site



Réseaux publics

Le centre village est desservi en réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité. En cas d'opération d'aménagement, le site de l'OAP sera facilement raccordable.

Occupation du sol

Occupation du sol sur le site



Le périmètre déterminé par l'OAP est actuellement une grande dent creuse du tissu urbain au sein d'une propriété foncière.

Le site comporte plusieurs occupations du sol: une partie bâtie avec plusieurs bâtiments composant une habitation, un chemin interne d'accès ainsi qu'un vaste jardin d'agrément.

Ce jardin comporte des masses boisées remarquables et plus particulièrement des arbres remarquables par leur taille et leur ancienneté (pins et cèdres), et qui marquent le paysage dans le village.

Un ancien mur de pierre sèche, aujourd'hui enduit, borde le site le long du chemin de St André.

Paysage

Eléments de paysage en lien avec le site



Le paysage à l'intérieur du site de l'OAP est marqué par plusieurs grandes masses boisées et les arbres remarquables d'essences de pin et de cèdre qui font partie du paysage du centre ancien. Le grand mur de pierres sèches enduit marque également le site de sa présence.

Aux abords du site, l'environnement bâti est composé de maisons et portails d'entrée en pierre de taille, ainsi que des murs en pierres sèches. Ces éléments ont un intérêt patrimonial certain et participent à l'attrait du centre villageois de Souvignargues.

En continuant sur le chemin de St André, le bâti devient moins dense et laisse la place aux habitations individuelles et aux jardins avec l'amorce d'une périphérie urbaine.

Éléments de programmation

Objectif général

Le centre ancien du village est un périmètre présentant des enjeux de préservation du patrimoine et du caractère villageois. Le site de l'OAP se situe à proximité directe du centre ancien.

Dans le cas où cette dent creuse ferait l'objet d'un projet de création de logements, le projet communal prévoit des orientations à respecter afin de garantir la réalisation d'un projet intégré au centre villageois tout en préservant des éléments du patrimoine.

Éléments de programmation

L'espace réservé à la création de logements et l'espace à protéger sont séparés l'un de l'autre.

La réalisation de tout projet d'aménagement sur ce secteur devra se réaliser en 1 seule opération d'ensemble. Le projet pourra accueillir environ 3 logements.

Composante urbaine

Les logements qui pourront se réaliser doivent s'intégrer dans le contexte urbain et la proximité du centre villageois.

Une architecture traditionnelle et une implantation avec des décrochés doivent être réalisés. L'implantation des constructions doit éviter un effet de bâti en barre.

La typologie d'habitat à respecter doit être de la maison de village afin de s'intégrer au mieux dans le contexte bâti.

La hauteur doit être limitée à un étage sur rez-de-chaussée (R+1 maximum).

Desserte, accès et stationnement

La desserte et l'accès de l'opération devra prendre en compte le contexte du site et notamment la présence du mur de pierre. Pour la réalisation de logements, un nouvel accès devra être réalisé. Il pourra se situer depuis le chemin de St André à côté de l'accès existant. Un accès mutualisé avec celui existant peut également être envisagé. Une aire de retournement au sein de l'opération devra être créée afin de permettre les manœuvres des véhicules.

Afin de garantir une bonne fonctionnalité, le projet devra réaliser le stationnement suffisant au sein de l'opération en raison des difficultés actuelles que connaissent le centre ancien et sa périphérie. Ces espaces urbains ne pourraient pas absorber une augmentation des besoins en stationnement.

2 places de stationnement privatif doivent être réalisées par logement.

Afin de prendre en compte les besoins en stationnement visiteur, l'opération devra réaliser un minimum de 1 place de stationnement visiteur par logement créé. Cet espace de stationnement devra être accessible depuis la voie publique et non clos depuis la voie publique afin de faciliter son utilisation.

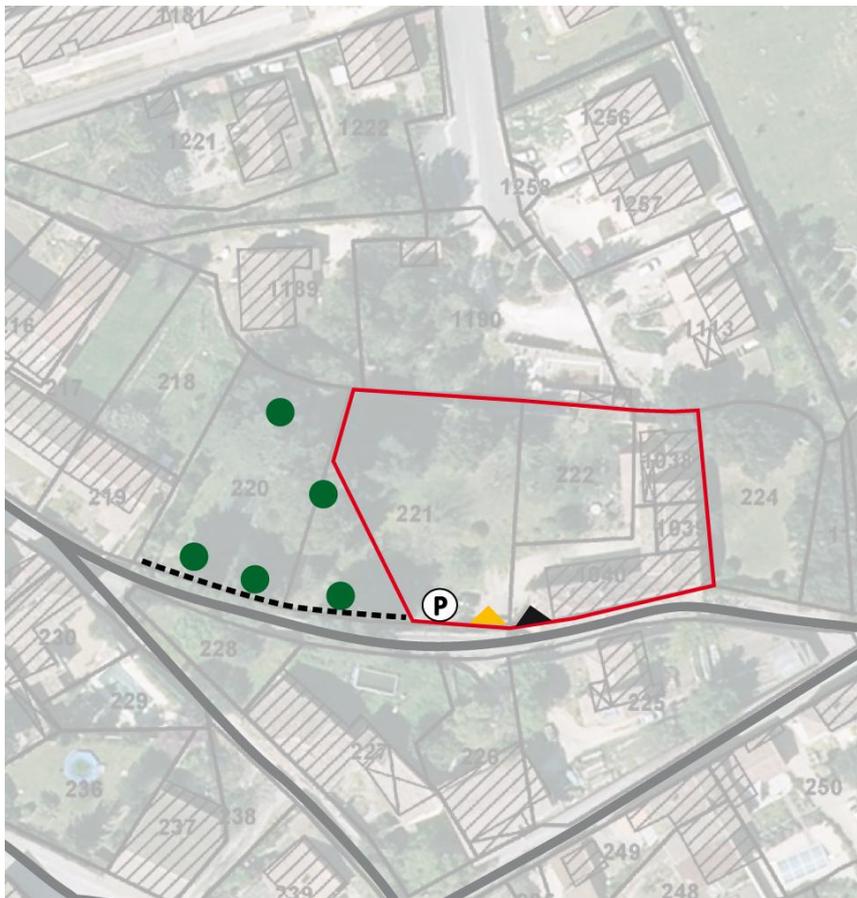
Raccordement aux réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux publics d'eau potable d'assainissement et d'électricité. Pour la gestion des eaux pluviales, un volume de rétention de 100l par mètre carré imperméabilisé devra être mis en œuvre. Les ouvrages de rétention doivent être mutualisés avec des espaces verts ou paysagers.

Aménagements paysagers et intégration du projet

Afin de préserver le patrimoine actuel du village, une partie des masses boisées remarquables et notamment les arbres remarquables de ce jardin doivent être conservés (pins et cèdres). Ils sont identifiés au PLU comme patrimoine protégé.

Le mur de pierres sèches actuellement enduit pourra être préservé et mis en valeur.



Éléments de programme

Desserte, accès et stationnement

- ▶ Maintenir l'accès existant et son usage
- ▶ Créer un nouvel accès pour la réalisation de nouvelles habitations (ou mutualiser avec l'accès existant)
- Ⓟ Organiser du stationnement collectif pour l'opération

Protection du patrimoine alentour

- Conserver les arbres remarquables
- Préserver le mur de pierres

Éléments clés de programmation

- 1 seule opération d'ensemble
- Environ 3 logements
- Typologie maison de village
- Architecture traditionnelle / implantation avec des décrochés
- Hauteur R+1 maximum
- 2 places de stationnement privatif par logement
- 1 place de stationnement visiteur par logement créé
- Réaliser un espace de stationnement visiteur non clos depuis la voie publique
- Réaliser une aire de retournement
- Créer un nouvel accès pour les logements
- Maintien des arbres remarquables (pins, cèdres)

Superficie de l'OAP

1 113 m²

Vocation du site

Accompagnement de la densification du centre-ancien du village en tenant compte des spécificités et des enjeux locaux

Protection et valorisation du patrimoine alentour

Densité moyenne du projet

30 logements/ha

OAP3. PUECH DE LA VIERNE

Objectifs

Permettre la densification de grandes dents creuses du tissu pavillonnaire, tout en garantissant des objectifs de qualité urbaine, architecturale et de bonne insertion dans le quartier existant.

Enjeux

Permettre de remplir une grande dent creuse, prévoir une densité pour respecter les objectifs de la loi ALUR, organiser un maillage du quartier.

Etat des lieux

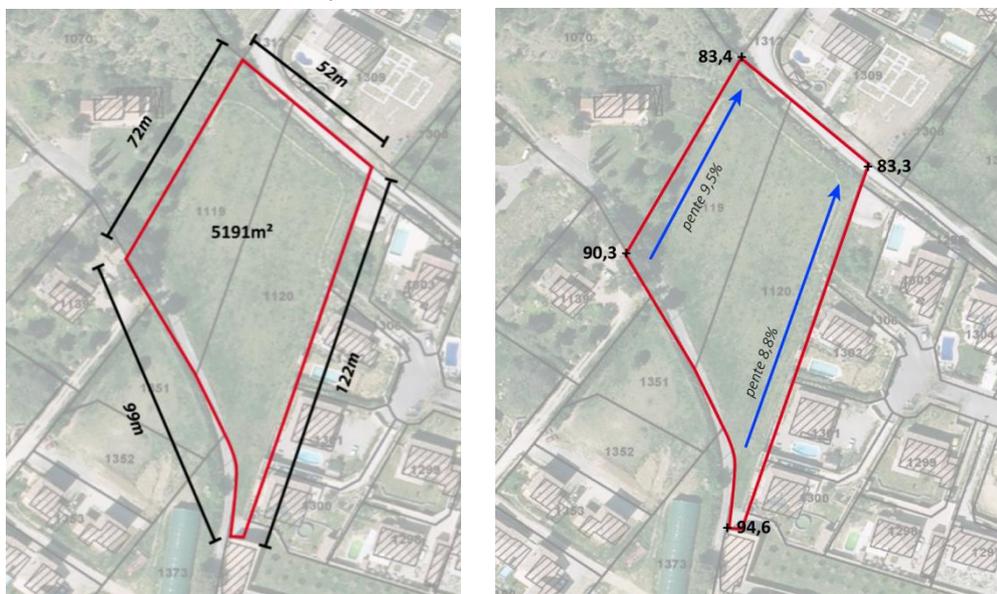
Localisation

Le site de l'OAP 3 est localisé dans la partie nord de l'agglomération villageoise, accessible depuis l'entrée nord sur la route d'Uzès.

Il fait partie de la zone UC du PLU. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère pavillonnaire en périphérie du centre village et qui est desservie en réseau d'assainissement collectif.

Caractéristiques

Dimensions du site - Altitudes et pentes



Le site représente une superficie de 5 191 m². Il est caractérisé par une pente d'environ 9% en direction du nord.

Patrimoine foncier

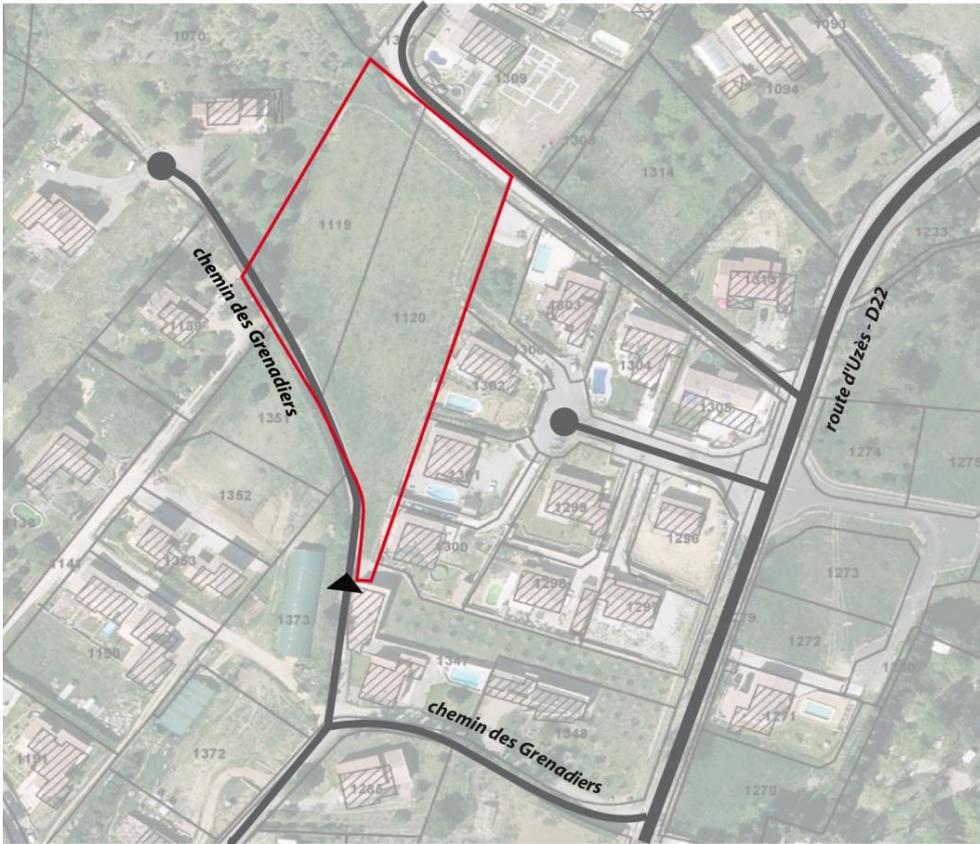
Le périmètre du site comprend deux parcelles cadastrées C 1119 et 1120.

Desserte et accès

Le site de l'OAP est accessible depuis le chemin des Grenadiers qui prend son accès sur la voie principale qui traverse le village, la route départementale 22 ou route d'Uzès dans la partie nord du village.

Le chemin des Grenadiers est une voirie communale goudronnée jusqu'à sa séparation en deux voies. La voie qui bifurque vers le site de l'OAP devient un chemin en terre privé qui permet l'accès aux parcelles. Le nord du site est également bordé par un chemin privé qui donne accès au groupement d'habitations situé plus au nord.

Desserte et accès du site

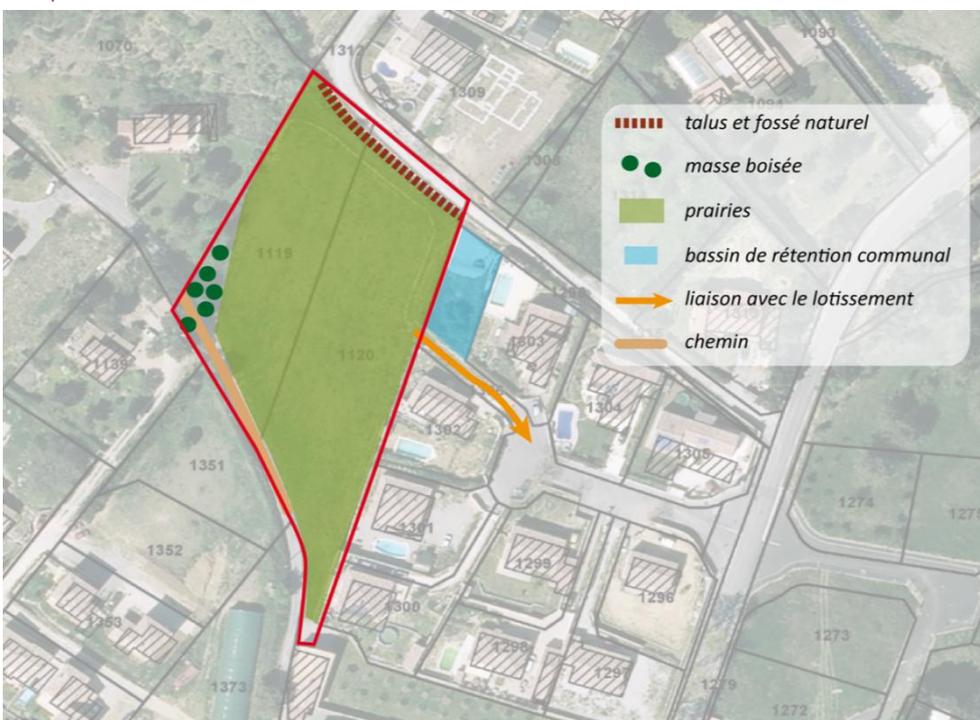


Réseaux publics

Le secteur est desservi en réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. En cas d'opération d'aménagement, le site pourra être raccordé. Il est à noter qu'un renforcement de la capacité électrique de ce secteur nord du village doit être envisagé pour permettre d'augmenter la capacité de desserte.

Occupation du sol

Occupation du sol sur le site

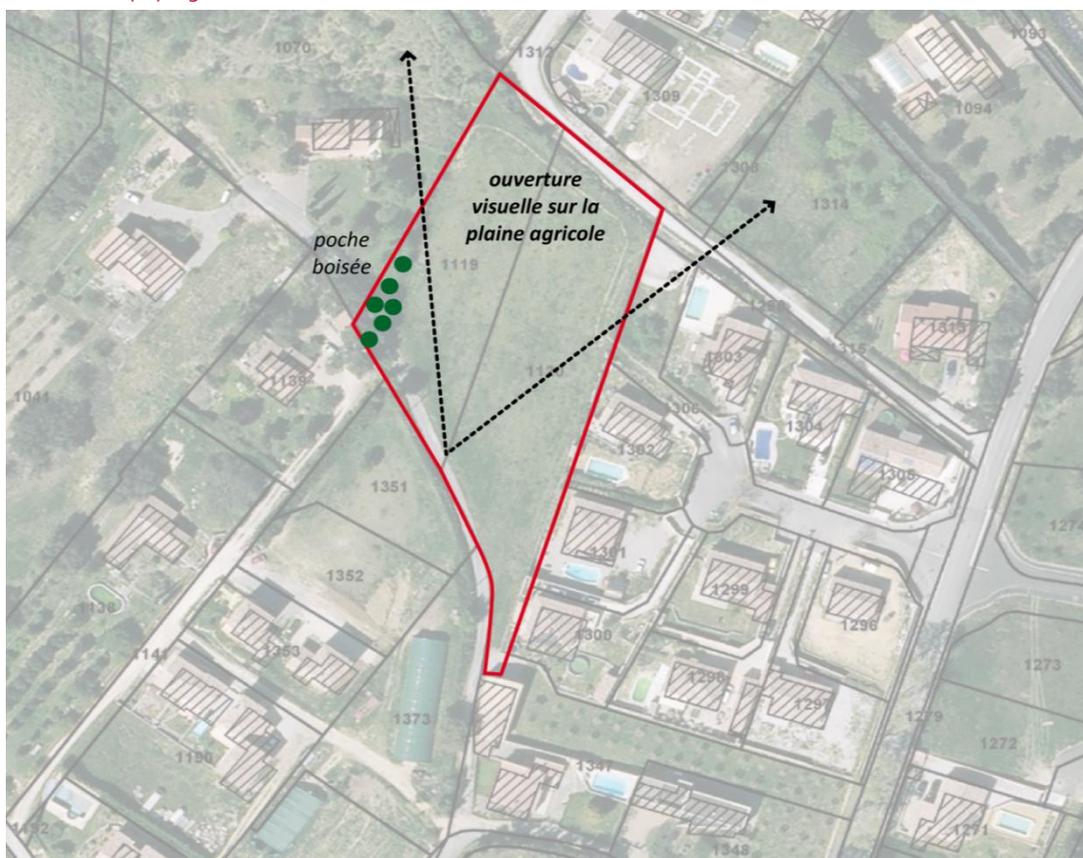


Le site est principalement composé d'une vaste prairie qui s'étend en pente depuis le chemin des Grenadiers vers le talus et le fossé qui déterminent son extrémité nord. Quelques éléments boisés sont présent au bout du chemin qui traverse une partie du site.

A proximité directe, un lotissement réalisé ces dernières années a conservé un principe de liaison avec le terrain contigüe dans le cadre d'une opération future. Une parcelle communale permet de réaliser la liaison depuis la voirie du lotissement vers le site de l'OAP. D'une largeur de 4 mètres, la surface reste à être aménagée sous forme de voirie. La parcelle communale comporte également un bassin de rétention des eaux issues du lotissement avec une gestion communale.

Paysage

Eléments de paysage en lien avec le site



En raison de la topographie inclinée du site, l'ensemble des terrains offrent une ouverture visuelle sur le grand paysage et sur la plaine agricole de Souvignargues au nord du village.

Les abords du site correspondent à un paysage de périphérie urbaine composée de logements individuels et de jardins. Le caractère agricole apparaît encore dans la partie urbaine, avec la présence de serres et de hangars à usage agricole.

Éléments de programmation

Objectif général

La périphérie urbaine du village offre des espaces libres qui peuvent accueillir des projets d'urbanisation.

Afin d'encadrer l'urbanisation de ces espaces, le projet communal prévoit des orientations à respecter afin de garantir la réalisation d'un projet cohérent à l'échelle du village et de la commune.

Éléments de programmation

La réalisation de tout projet d'aménagement sur ce secteur devra se réaliser en 1 seule opération d'ensemble.

Le projet pourra accueillir environ 10 logements en respectant une densité pour l'opération de 20 logements par hectare. Une mixité sociale devra être réalisée avec un minimum de 20% de logements locatifs sociaux au sein de l'opération.

Composante urbaine

Les logements à réaliser doivent s'intégrer dans le contexte périurbain et prendre en compte la proximité du centre village et son intérêt patrimonial.

Une architecture traditionnelle et une typologie de maison individuelle doivent être respectées.

Les maisons seront de type individuel avec espaces de jardin privatif. Afin d'optimiser l'espace disponible les constructions en rez-de-chaussée pourront être accolées les unes aux autres, par les garages par exemple.

La hauteur doit être limitée à un étage sur rez-de-chaussée (R+1 maximum) en prenant compte de la pente du site dans l'implantation des constructions.

Desserte, accès et stationnement

Dans le cadre de la réalisation d'une opération, les accès et voiries devront mailler le site en réalisant au moins 2 accès, dont 1 en double sens. L'opération devra au minimum réaliser un accès depuis le lotissement voisin en utilisant la liaison existante. Les autres accès pourront se réaliser soit depuis le chemin des Grenadiers soit depuis le chemin privé en contrebas du talus, en fonction des contraintes techniques. Les voiries devront être mutualisées avec des cheminements piétons permettant de traverser l'opération, de rejoindre le village par le chemin des Grenadiers ainsi que de rejoindre le lotissement voisin.

Afin de garantir une bonne fonctionnalité du secteur et en prévision des habitudes de déplacements automobiles, la réalisation de stationnements privatifs et visiteurs devra être intégrée. 2 places de stationnement privatif doivent être réalisées par logement. Pour les logements locatifs sociaux, 1 place de stationnement par logement est requise.

Afin de prendre en compte les besoins en stationnement visiteur, l'opération devra réaliser un minimum de 1 place de stationnement visiteur par logement créé. Cet espace de stationnement devra être accessible depuis les voies principales de l'opération ou depuis la voie publique, il devra être non clos depuis la voirie afin de faciliter son utilisation et être accompagné de plantations végétales et d'arbres de haute tige.

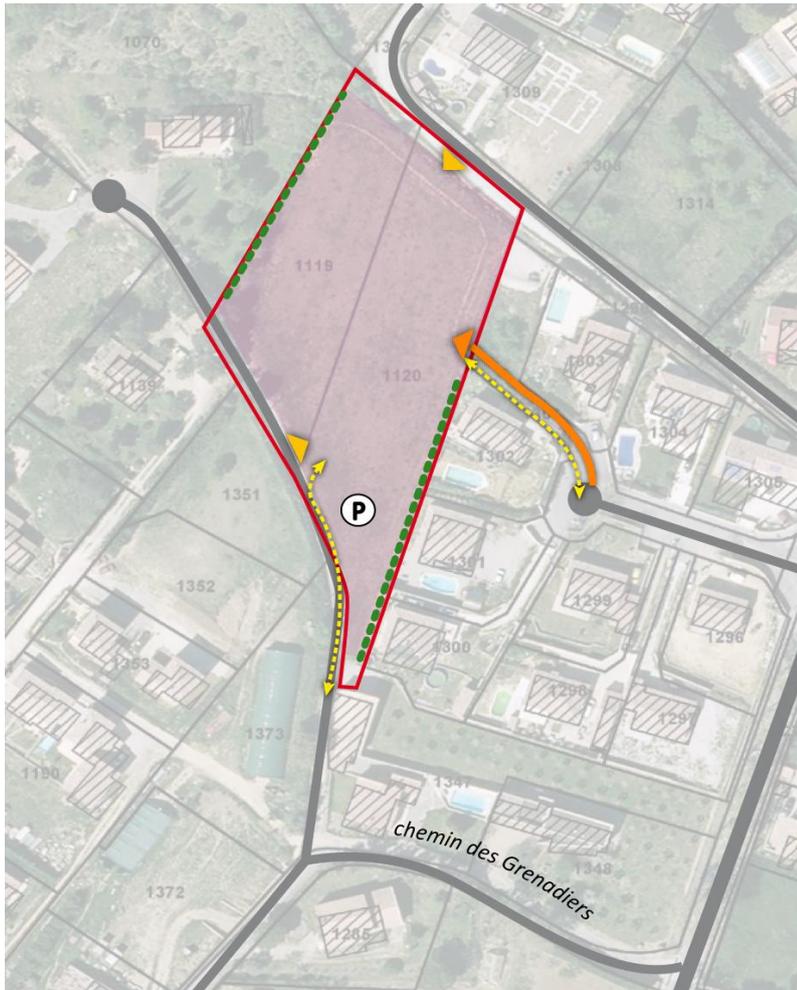
Raccordement aux réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux publics d'eau potable d'assainissement et d'électricité. Le réseau électrique dans ce secteur doit être renforcé avant tout projet d'aménagement. Pour la gestion des eaux pluviales, un volume de rétention de 100l par mètre carré imperméabilisé devra être mis en œuvre ainsi qu'un débit de fuite de 7 litres par seconde par hectare. Les ouvrages de rétention doivent être mutualisés avec des espaces verts ou paysagers.

Aménagements paysagers et intégration du projet

Afin d'intégrer au mieux l'opération dans son environnement, un traitement paysager devra être réalisé sur les bordures de l'opération jouxtant le lotissement et les espaces habités.

La gestion des eaux de ruissellement devra se réaliser à l'échelle de l'opération en tenant compte de la pente du terrain. Elle devra être intégrée dans des espaces plurifonctionnels de types espaces verts, noues, etc, combinant une fonction hydraulique et des aménagements paysagers de qualité.



Éléments de programme

Composante urbaine

Opération d'aménagement à vocation de logements

Desserte, accès et stationnement

-  Organiser une voirie et un accès en utilisant la liaison avec le lotissement
-  Organiser les voiries et les accès en connectant l'opération à l'une des voies existantes aux abords
-  Créer des liaisons piétonnes avec le lotissement et en direction du village
-  Organiser du stationnement collectif pour l'opération

Aménagements paysagers

 Réaliser des plantations en bordure de l'opération

Éléments clés de programmation

- 1 seule opération d'ensemble
- Environ 10 logements dont 20% de logements locatifs sociaux
- Typologie maison individuelle
- Architecture traditionnelle
- Hauteur R+1 maximum
- Créer au moins 2 accès dont 1 en double sens – utiliser au minimum la liaison vers le lotissement
- Doubler la voirie avec des cheminements piétons
- 2 places de stationnement privatif par logement – 1 place pour les logements locatifs sociaux
- 1 place de stationnement visiteur par logement créé
- Réaliser un espace de stationnement visiteur non clos et arboré depuis la voie publique
- Créer des espaces verts collectifs
- Etablir une gestion des eaux de ruissellement globale pour l'opération intégrée dans les espaces verts

Superficie de l'OAP

5 191 m²

Vocation du site

Habitat individuel

Densité moyenne du projet

20 logements/ha

OAP4. CHEMIN DES GRENADIERS

Objectifs

Permettre la densification de grandes dents creuses du tissu pavillonnaire, tout en garantissant des objectifs de qualité urbaine, architecturale et de bonne insertion dans le quartier existant.

Enjeux

Permettre de remplir une grande dent creuse, prévoir une densité pour respecter les objectifs de la loi ALUR, organiser un maillage du quartier.

Etat des lieux

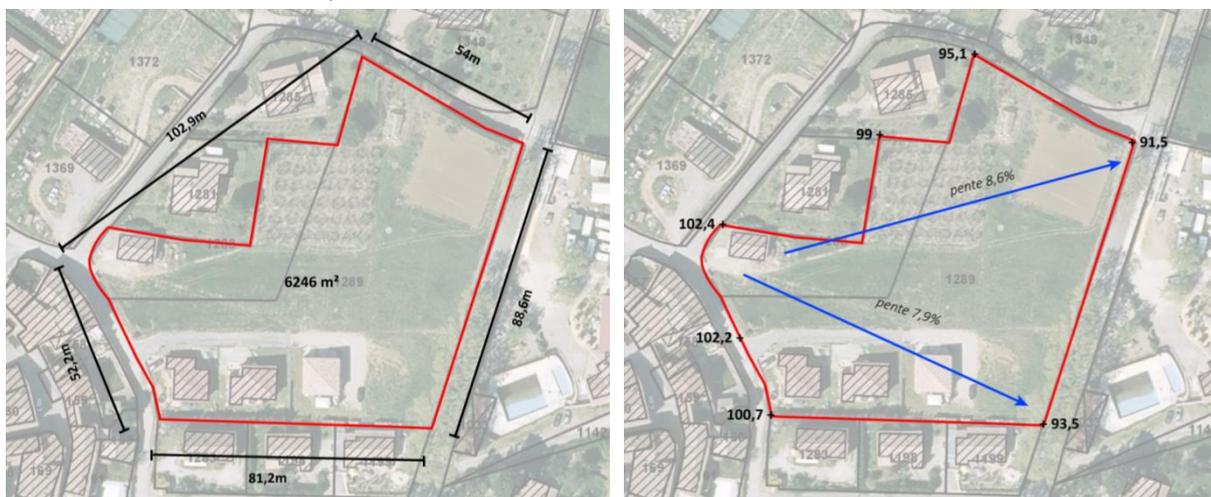
Localisation

Le site de l'OAP 4 est localisé à proximité du centre ancien et de sa circulade.

Il fait partie de la zone UC du PLU. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère pavillonnaire en périphérie du centre village et qui est desservie en réseau d'assainissement collectif.

Caractéristiques

Dimensions du site - Altitudes et pentes



Le site représente une superficie de 6256 m².

Il est caractérisé par une pente d'environ 8%.

Patrimoine foncier

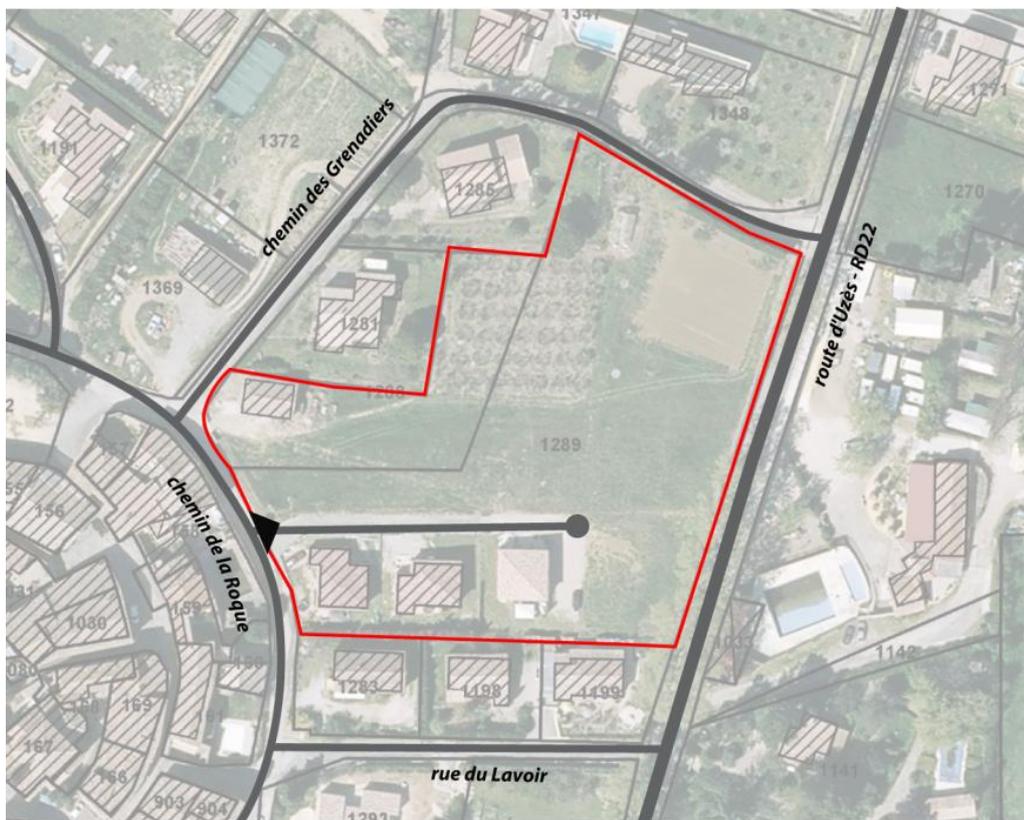
Le périmètre du site comprend deux parcelles cadastrées C 1288 et 1289.

Desserte et accès

Le site est accessible depuis le chemin de la Roque qui borde le noyau originel du village de Souvignargues. Il est facilement accessible depuis la voie principale qui traverse la commune, la route d'Uzès, qui se poursuit en route départementale à la sortie du village.

L'accès actuel se réalise depuis le chemin de la Roque par un accès privé avec portail qui dessert les 3 habitations présentes et le reste du site de l'OAP.

Desserte et accès du site

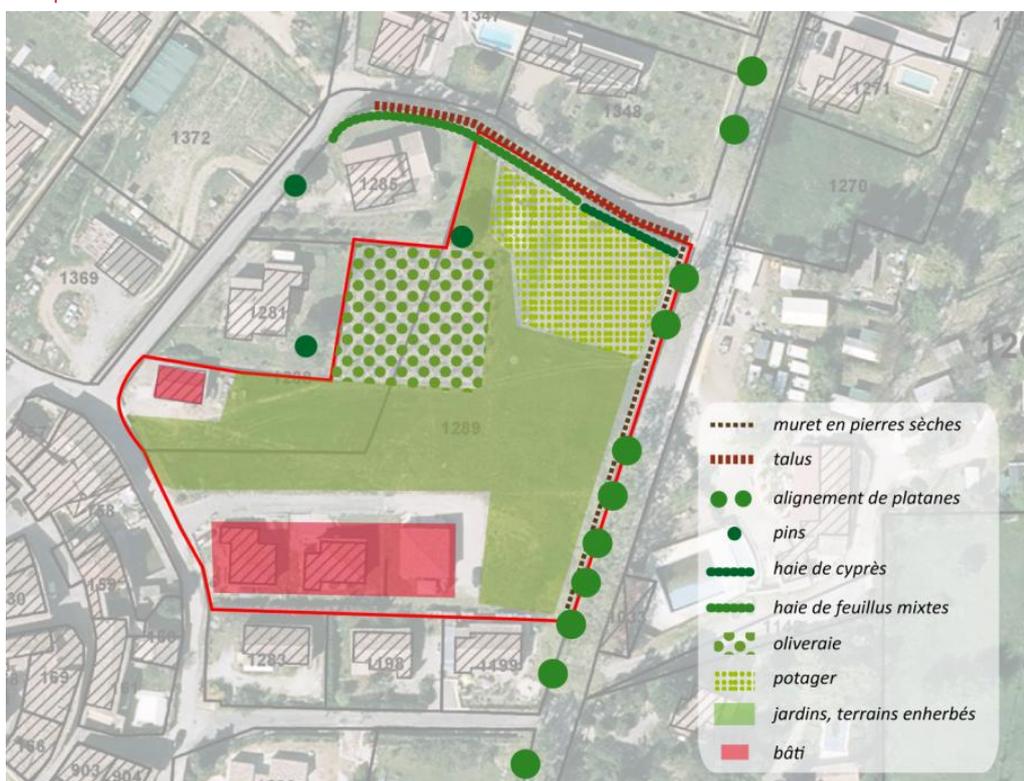


Réseaux publics

Le secteur est desservi en réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. En cas d'opération d'aménagement, le site pourra être raccordé.

Occupation du sol

Occupation du sol sur le site



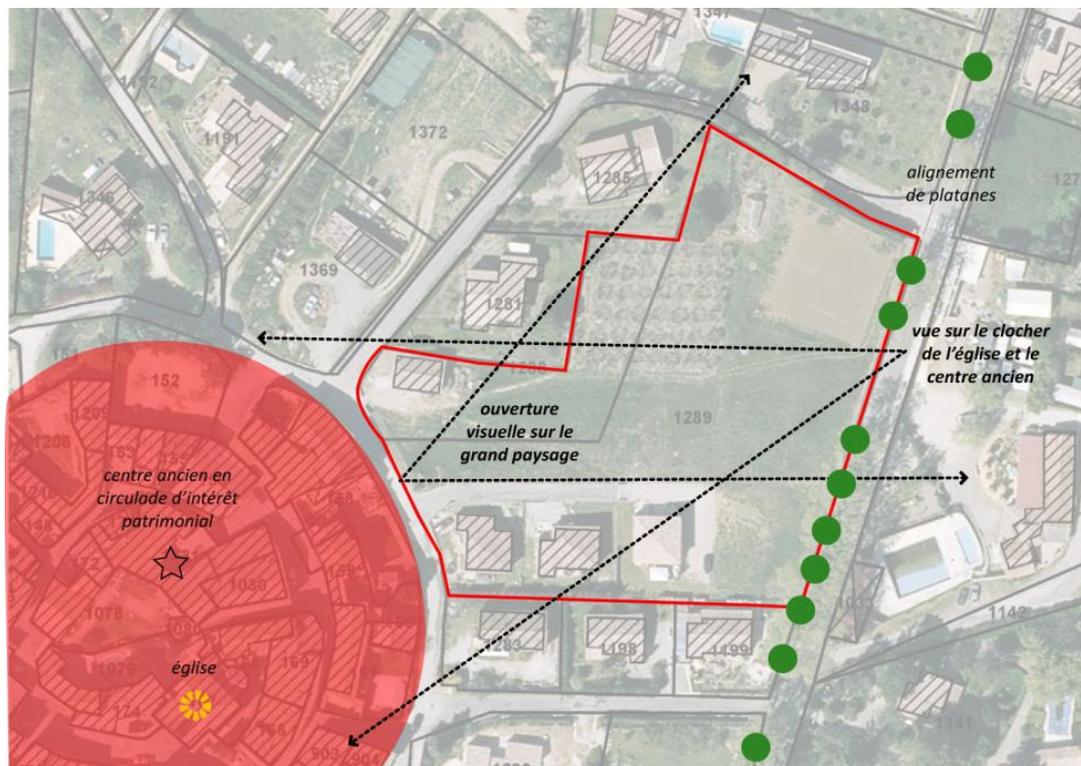
Le site se compose de plusieurs éléments : des éléments bâtis sous la forme de 3 habitations, un élément bâti sous la forme d'une annexe de type garage, d'un vaste espace enherbé, d'une oliveraie et d'un potager.

On trouve également de nombreux éléments végétaux et notamment une allée de platanes le long de la route départementale qui borde le site, des pins et des haies au nord du site.

Au nord, le site est ceinturé par un talus doublé d'un fossé. A sud, il est bordé par un muret en pierre qui marque un léger dénivelé entre le site et la route d'Uzès.

Paysage

Éléments de paysage en lien avec le site



En raison de sa situation en pente, le site offre plusieurs vues paysagères. D'une part depuis le sommet du site, une ouverture visuelle sur le grand paysage au-delà du village de Souvignargues. D'autre part, depuis le point bas du site, une ouverture visuelle sur le noyau originel du village, bâti sous la forme d'une circulade. L'angle de vue laisse aussi apercevoir le clocher de l'église du village.

Enfin, les éléments végétaux tels que les platanes qui forment une allée bordant la route d'Uzès, sont une autre des composantes importantes du paysage dans ce secteur.

Aux alentours, le paysage urbain est un mélange de bâti ancien et de bâti périurbain. Le camping de Souvignargues se situe également non loin du site.

Éléments de programmation

Objectif général

La périphérie proche du village offre des espaces libres qui peuvent accueillir des projets d'urbanisation.

Afin d'encadrer l'urbanisation de ces espaces, le projet communal prévoit des orientations à respecter afin de garantir la réalisation d'un projet cohérent à l'échelle du village et de la commune.

Éléments de programmation

La réalisation de tout projet d'aménagement sur ce secteur devra se réaliser en 1 seule opération d'ensemble.

Le projet pourra accueillir environ 12 logements en respectant une densité pour l'opération de 20 logements par hectare. Une mixité sociale devra être réalisée avec un minimum de 20% de logements locatifs sociaux au sein de l'opération.

Composante urbaine

Les logements à réaliser doivent s'intégrer dans le contexte périurbain et prendre en compte la proximité du centre village et son intérêt patrimonial.

Une architecture traditionnelle et une typologie de maison individuelle doivent être respectées.

Les maisons seront de type individuel avec espaces de jardin privatif. Afin d'optimiser l'espace disponible les constructions en rez-de-chaussée pourront être accolées les unes aux autres, par les garages par exemple.

La hauteur doit être limitée à un étage sur rez-de-chaussée (R+1 maximum) en prenant compte de la pente du site dans l'implantation des constructions.

Desserte, accès et stationnement

L'opération devra poursuivre la voirie interne existante en réalisant un maillage du site et un bouclage de voirie en débouchant sur le chemin des Grenadiers

La voirie devra être mutualisée avec des cheminements piétons permettant de traverser l'opération et de rejoindre le village. Un accès piéton devra être créé pour rejoindre la route d'Uzès face au lavoir afin de permettre un cheminement piéton vers l'école communale.

Afin de garantir une bonne fonctionnalité du secteur et en prévision des habitudes de déplacements automobiles, la réalisation de stationnements privatifs et visiteurs devra être intégrée. 2 places de stationnement privatif doivent être réalisées par logement. Pour les logements locatifs sociaux, 1 place de stationnement par logement est requise.

Afin de prendre en compte les besoins en stationnement visiteur, l'opération devra réaliser un minimum de 1 place de stationnement visiteur par logement créé. Cet espace de stationnement devra être accessible depuis les voies principales de l'opération ou depuis la voie publique, il devra être non clos depuis la voirie afin de faciliter son utilisation et être accompagné de plantations végétales et d'arbres de haute tige.

Raccordement aux réseaux

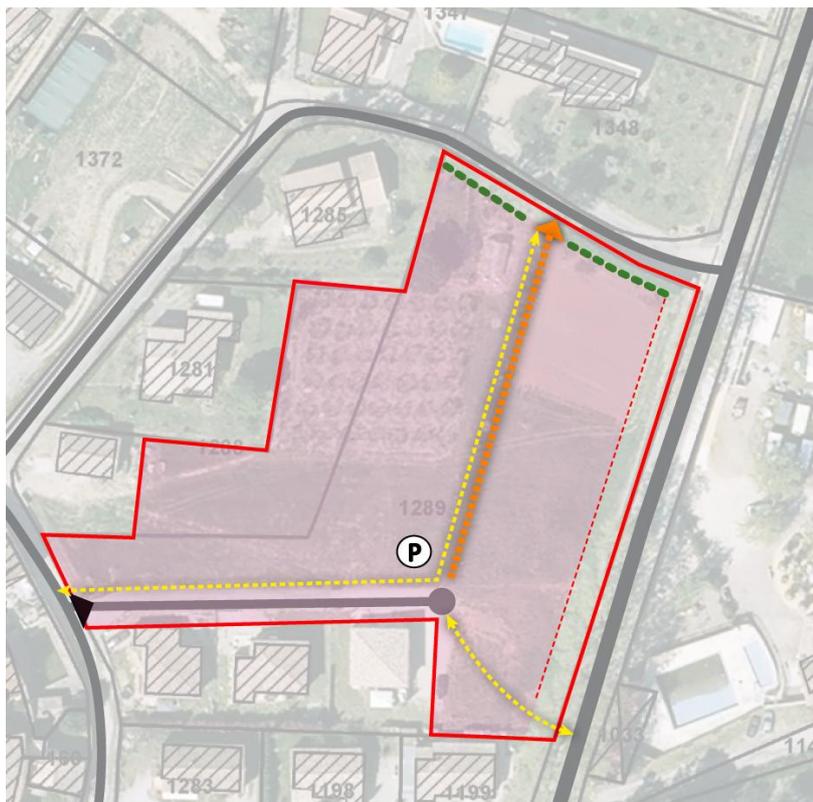
L'opération devra se raccorder aux réseaux publics d'eau potable d'assainissement et d'électricité. Pour la gestion des eaux pluviales, un volume de rétention de 100l par mètre carré imperméabilisé devra être mis en œuvre ainsi qu'un débit de fuite de 7 litres par seconde par hectare. Les ouvrages de rétention doivent être mutualisés avec des espaces verts ou paysagers.

Aménagements paysagers et intégration du projet

Afin d'intégrer au mieux l'opération dans son environnement, un traitement paysager devra être réalisé en bordure de l'opération.

La gestion des eaux de ruissellement devra se réaliser à l'échelle de l'opération en tenant compte de la pente du terrain. Elle devra être intégrée dans des espaces plurifonctionnels de types espaces verts, noues, etc, combinant une fonction hydraulique et des aménagements paysagers de qualité.

En cas de nécessité d'un rejet des eaux pluviales, l'opération devra se raccorder au réseau pluvial communal situé sur la route d'Uzès.



Éléments de programme

Composante urbaine

- Opération d'aménagement à vocation de logements
- Maintenir un recul de 6 mètres depuis le bord de la route départementale

Desserte, accès et stationnement

- Créer une voirie transversale dans le prolongement de la voie existante
- Mutualiser l'accès existant dans le cadre la création de nouveaux logements
- Créer des liaisons piétonnes internes et un accès piéton à la route d'Uzès
- P Organiser du stationnement collectif pour l'opération

Aménagements paysagers

- Réaliser des plantations en bordure de l'opération

Éléments clés de programmation

- 1 seule opération d'ensemble
- Environ 12 logements dont 20% de logements locatifs sociaux
- Typologie maison individuelle
- Architecture traditionnelle
- Hauteur R+1 maximum
- Planter les constructions en respectant un recul de 6 mètres depuis le bord de la route départementale
- Créer une voirie interne transversale qui se raccorde à celle existante – rejoindre le chemin des Grenadiers
- Doubler la voirie avec des cheminements piétons et prévoir une liaison vers la route d'Uzès
- 2 places de stationnement privatif par logement – 1 place pour les logements locatifs sociaux
- 1 place de stationnement visiteur par logement créé
- Réaliser un espace de stationnement visiteur non clos et arboré depuis la voie publique
- Créer des espaces verts collectifs
- Etablir une gestion des eaux de ruissellement globale pour l'opération intégrée dans les espaces verts avant de se raccorder au réseau pluvial communal

Superficie de l'OAP

6 256 m²

Vocation du site

Habitat individuel

Densité moyenne du projet

20 logements/ha

OAP5. POLE COMMERCES ET SERVICES DU VILLAGE

Objectifs

Permettre la réalisation d'un pôle de commerces et de services proche du centre ancien et le mutualiser avec quelques logements pour reproduire la forme urbaine du centre villageois.

Enjeux

Organiser un secteur de pôle commercial et services mêlant activités économiques de proximité et habitat.

Etat des lieux

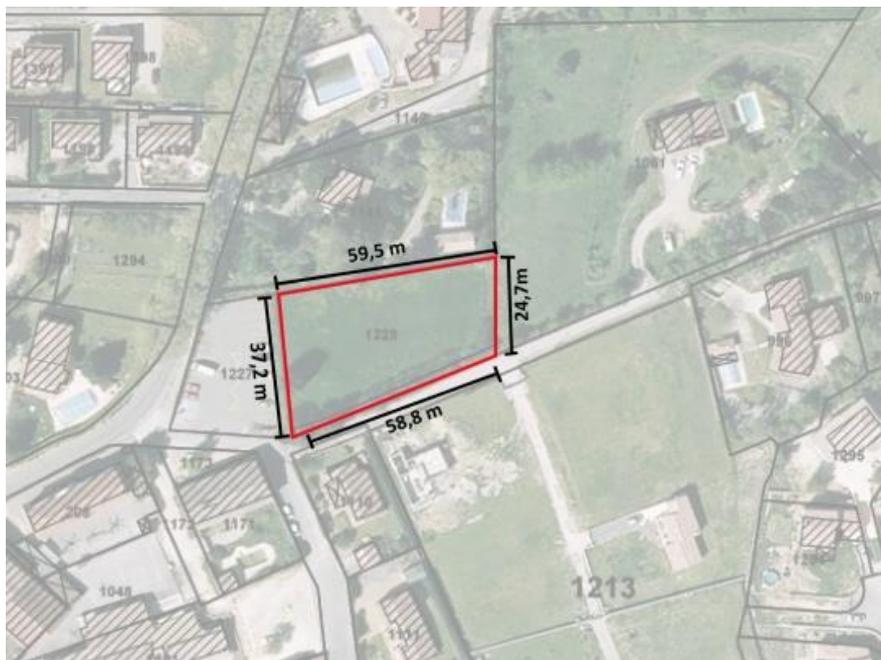
Localisation

Le site de l'OAP 5 est localisé à proximité du centre ancien et des équipements publics de la Mairie, de l'école communale et d'un parking public.

Il fait partie de la zone UC du PLU. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte en périphérie du centre village et qui est desservie en réseau d'assainissement collectif.

Caractéristiques

Dimensions du site



Le site représente une superficie de 1 923 m².

Il présente une topographie globalement plane.

Patrimoine foncier

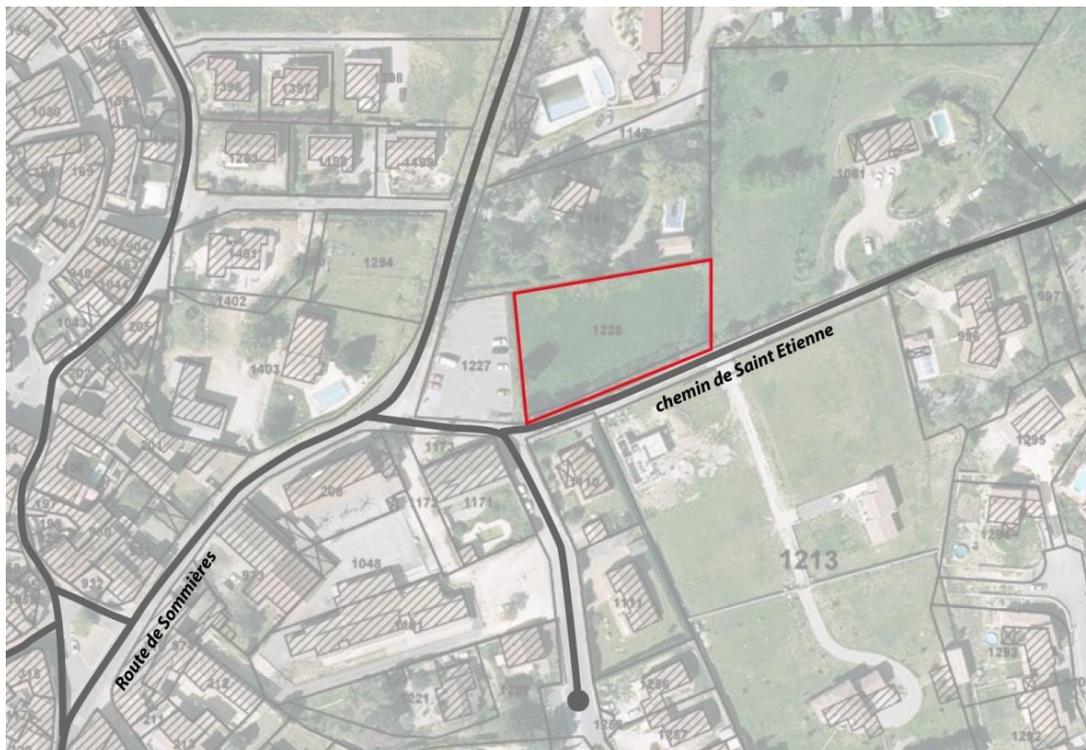
Le périmètre du site comprend une seule parcelle cadastrée B 1228.

Desserte et accès

Le site est accessible depuis le chemin de Saint Etienne qui borde la Mairie et qui rejoint la RD 22 « route de Sommières » qui traverse le village.

Il n'existe pas d'accès au site actuellement.

Desserte et accès du site

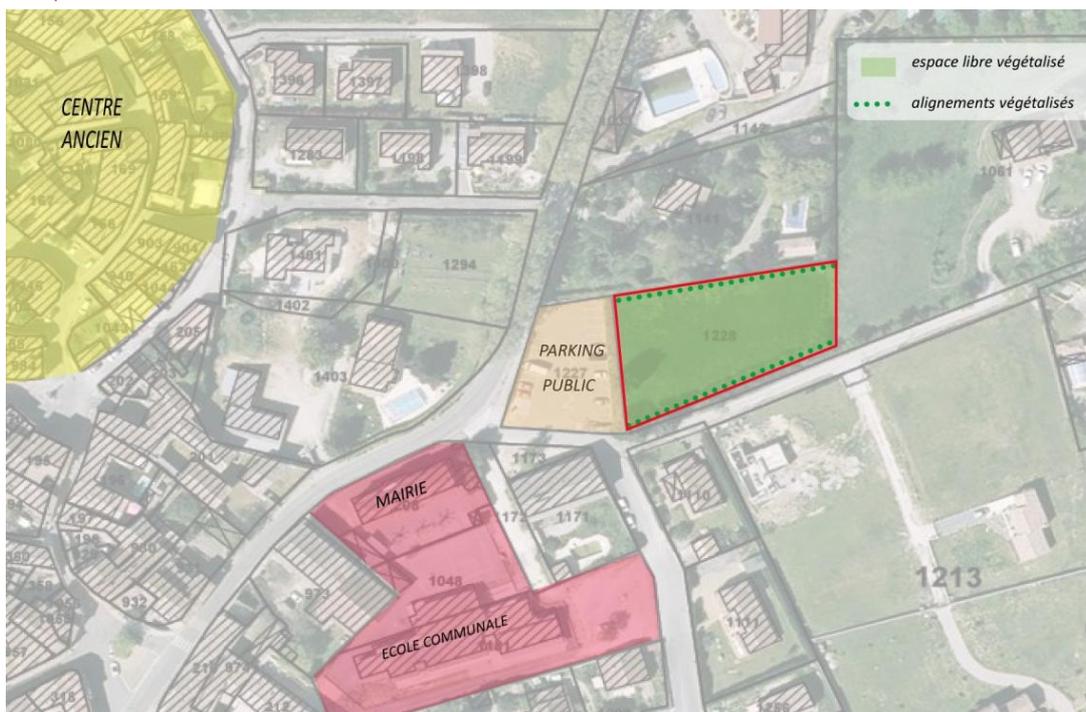


Réseaux publics

Le secteur est desservi en réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. En cas d'opération d'aménagement, le site pourra être raccordé.

Occupation du sol

Occupation du sol sur le site



Le site est un espace libre de type friche enherbée. Il est longé par des alignements végétalisés sur ses interfaces nord et sud. Sur la partie ouest se trouve le parking public.

Il est situé à proximité directe du centre-village mais également des équipements publics tels que la Mairie et l'école communale.

Éléments de programmation

Objectif général

Une dent creuse au sein du village à proximité de la Mairie et de l'école communale offre un espace non bâti intéressant pour créer un pôle de commerces et de services.

Afin d'encadrer l'urbanisation de cet espace, le projet communal prévoit des règles à respecter afin de garantir la réalisation d'un projet cohérent avec les objectifs et les enjeux de la commune.

Éléments de programmation

La réalisation de tout projet d'aménagement sur ce secteur devra se réaliser en 1 seule opération d'ensemble.

Le projet devra accueillir la réalisation d'un pôle mixte incluant des activités économiques de proximité couplées à de l'habitat. L'objectif est de reproduire une fonctionnalité de centre ancien avec des activités de commerces et services en rez-de-chaussée, ainsi que des logements au premier étage. L'offre de proximité dans le village doit pouvoir s'étoffer pour répondre aux besoins des habitants.

La création de ce pôle fonctionnel avec un espace de stationnement pourra accueillir des commerces, des services, des bureaux ou encore des professions libérales, le tout compatible avec des logements.

L'îlot pourra accueillir environ 8 logements en respectant une localisation au premier étage, au dessus des commerces. Une mixité sociale devra être réalisée avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux au sein de l'opération.

Composante urbaine

Le projet doit proposer la réalisation d'un îlot mixant activités et logements en s'intégrant dans le cadre environnant, et en tenant compte de la proximité du centre village et de son intérêt patrimonial.

Une architecture de type traditionnelle doit être respectée. Les éléments de toiture, les matériaux, les couleurs et les formes devront reprendre l'architecture villageoise. La hauteur doit être limitée à un étage sur rez-de-chaussée (R+1 maximum).

Ci-dessous, un exemple de réalisation de ce type d'îlot mixte permet d'illustrer les orientations souhaitées dans ce projet.

Exemple de pôle mixte commerces et logements



Desserte, accès et stationnement

L'opération devra créer un accès sur le chemin de Saint Etienne. Il desservira l'ensemble du site pour l'accès aux commerces, services et aux logements.

L'accès au site devra également prendre en compte la réalisation d'un cheminement piéton permettant de relier le pôle commercial avec le centre village ou les équipements proches (Mairie, école).

Afin de garantir une bonne fonctionnalité du secteur et en prévision des habitudes de déplacements automobiles, la réalisation d'un parc de stationnements public doit être intégrée au projet. Il permettra d'accueillir les besoins pour le fonctionnement des commerces et services. Il devra être dimensionné en fonction du nombre d'activité présente dans le pôle et de la fréquentation par type d'activité.

Du stationnement privatif doit également être réalisé pour prendre en compte les besoins des logements, à hauteur de 2 places de stationnement privatif par logement. Pour les logements locatifs sociaux, 1 place de stationnement par logement est requise.

Afin de prendre en compte les besoins en stationnement visiteur vis-à-vis des logements et des commerces, l'opération devra réaliser un minimum de 10 places de stationnement visiteur. Ces places feront partie du parc de stationnement public, en plus des places privées et des places nécessaires à la fréquentation du pôle commercial.

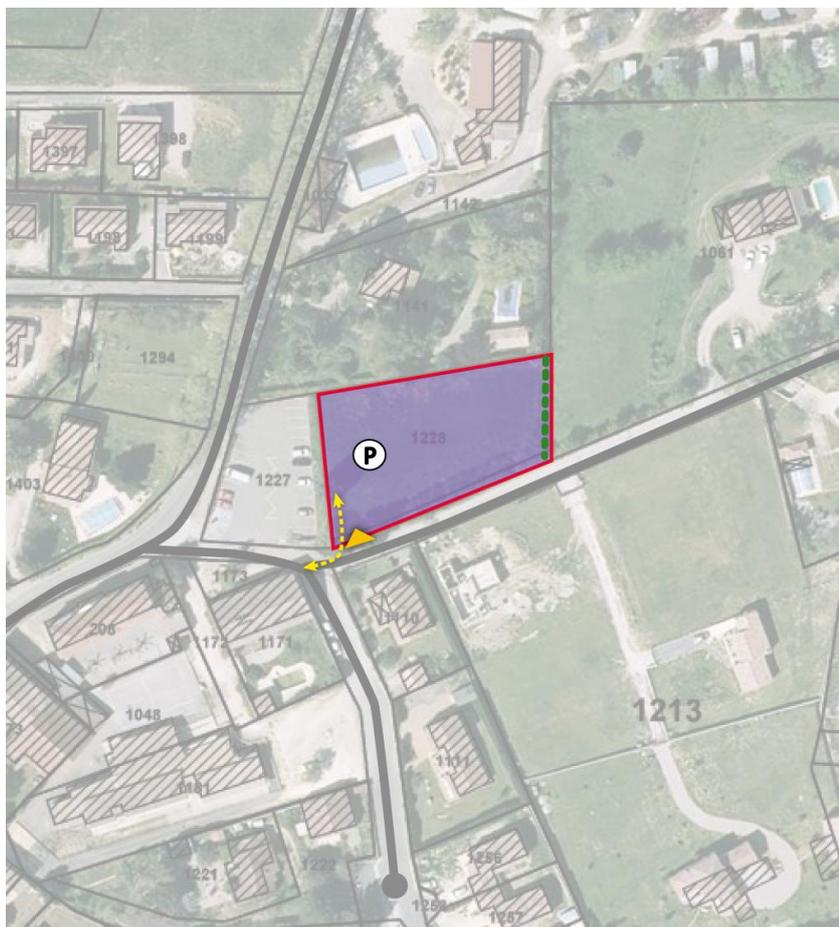
Raccordement aux réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux publics d'eau potable d'assainissement et d'électricité. Pour la gestion des eaux pluviales, un volume de rétention de 100l par mètre carré imperméabilisé devra être mis en œuvre ainsi qu'un débit de fuite de 7 litres par seconde par hectare. Les ouvrages de rétention doivent être mutualisés avec des espaces verts ou paysagers.

Aménagements paysagers et intégration du projet

Afin d'intégrer au mieux l'opération dans son environnement, un traitement paysager devra être réalisé en bordure de l'opération avec les espaces habités.

La gestion des eaux de ruissellement devra se réaliser à l'échelle de l'opération en tenant compte de la pente du terrain. Elle devra être intégrée dans des espaces plurifonctionnels de types espaces verts, noues, etc, combinant une fonction hydraulique et des aménagements paysagers de qualité.



Éléments de programme

Composante urbaine

Opération d'aménagement à vocation mixte : pôle commerces/services en rez-de-chaussée et logements à l'étage

Desserte, accès et stationnement

- Créer un accès depuis le chemin de Saint Etienne
- Créer une liaison piétonne entre le pôle commercial et le village
- Organiser du stationnement collectif et privatif pour l'opération

Aménagements paysagers

Réaliser des plantations en bordure de l'opération pour une bonne intégration de l'opération

Éléments clés de programmation

- 1 seule opération d'ensemble
- Secteur de mixité fonctionnelle : activités commerces, services, bureaux en rez-de-chaussée / habitat au 1^{er} étage
- Logements à réaliser au premier étage au dessus des activités, dont 30% de logements locatifs sociaux
- Environ 8 logements
- Architecture traditionnelle
- Hauteur R+1 maximum
- Relier le pôle avec le centre village par un cheminement piéton
- Créer un accès depuis le chemin de Saint-Etienne
- Réaliser un espace de stationnement collectif pour les activités économiques et un espace de stationnement privatif pour les logements
- 2 places de stationnement privatif par logement - 1 place pour les logements locatifs sociaux
- Etablir une gestion des eaux de ruissellement globale pour l'opération avant de se raccorder au réseau pluvial communal

Superficie de l'OAP

1923 m²

Vocation du site

Pôle mixte : fonction d'activités économiques de proximité en rez-de-chaussée et logements au 1^{er} étage

Forme urbaine

Petit collectif

Densité moyenne du projet

40 logements/ha

OAP6. CHEMIN DES BARBIERES

Objectifs

Permettre la réalisation de logements sur des propriétés communales.

Enjeux

Permettre de développer un secteur d'habitation sur des propriétés en majorité communales au fil des besoins communaux et en fonction de la demande.

Etat des lieux

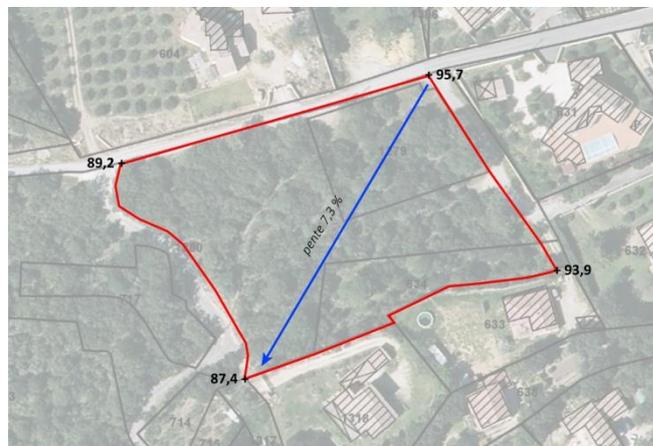
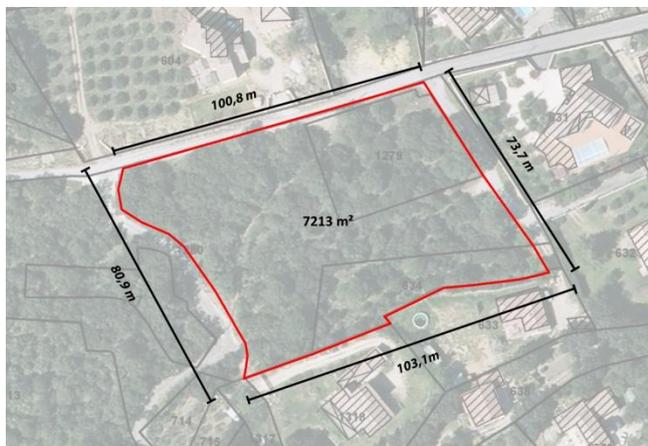
Localisation

Le site de l'OAP 6 est localisé dans la périphérie urbaine au sud-ouest du centre village de Souvignargues.

Il fait partie de la zone 2AU du PLU. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère pavillonnaire au sud du centre village et qui n'est pas desservie en réseau d'assainissement collectif.

Caractéristiques

Dimensions du site - Altitudes et pentes



Le site représente une superficie de 7 213 m².

Le site est en pente douce d'environ 7,3% depuis le nord-est en direction du sud-ouest.

Patrimoine foncier

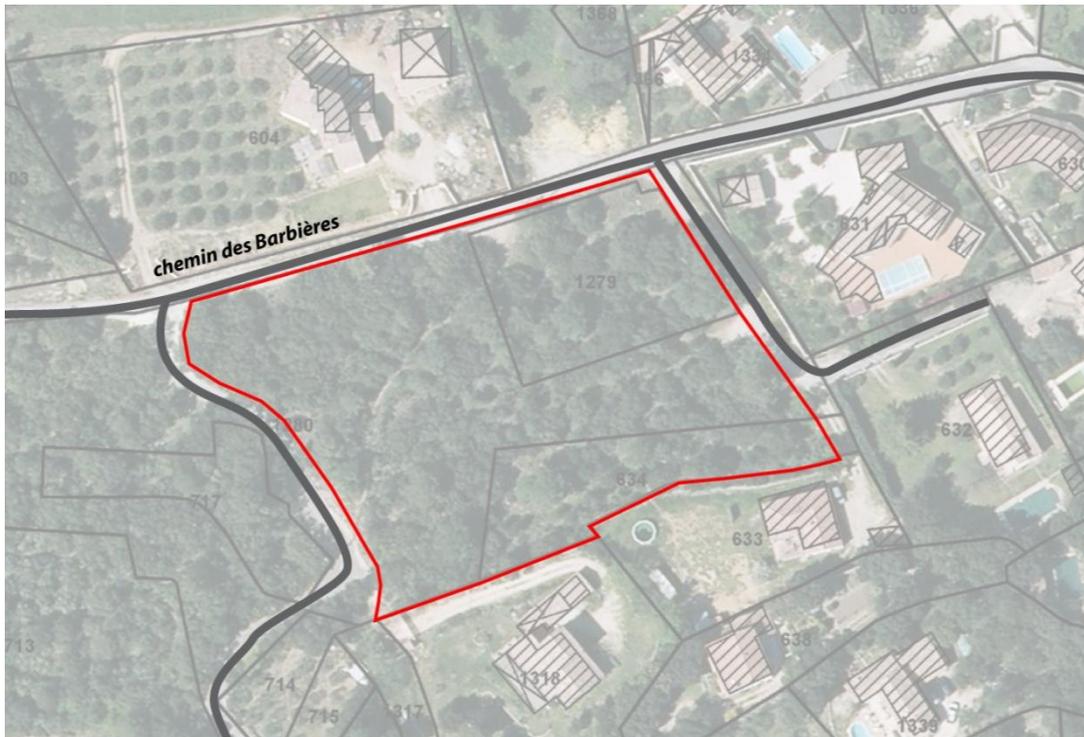
Le périmètre du site comprend deux parcelles complètes cadastrées C 634 et 1279, ainsi qu'une partie de la parcelle 1280 qui est de propriété communale.

Desserte et accès

Le site de l'OAP est accessible depuis le chemin des Barbières. Ce chemin fait partie du réseau de voiries communales qui s'étend en étoile depuis le centre villageois.

Le site est desservi par cette voie ainsi que par deux chemins qui le borde à l'est et à l'ouest. Ces chemins sont situés au sein de la parcelle communale.

Desserte et accès du site



Réseaux publics

Le site de l'OAP se situe à proximité des réseaux publics d'eau potable et d'électricité. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, le site pourra être raccordé. En matière d'assainissement, le sud du village de Souvignargues n'est pas raccordé au réseau public d'assainissement collectif.

Occupation du sol

Occupation du sol sur le site



Le site est composé d'espaces boisés de type garrigues de chênes verts et de pins.

Le chemin qui traverse le site et le dessert à l'est est un chemin bitumé. Le chemin situé à l'ouest est quant à lui un chemin de terre.

Paysage

Eléments de paysage en lien avec le site



Les vues sur le paysage sont limitées à l'environnement proche en raison de la topographie des lieux relativement plane et de la végétation environnante.

Les abords du site sont constitués de la périphérie urbaine du village avec des habitations individuelles, des jardins et des espaces libres.

A l'ouest du site, l'urbanisation laisse place à des espaces naturels de garrigue et des oliviers.

Éléments de programmation

Objectif général

La périphérie urbaine du village de Souvignargues comporte des espaces libres.

La commune de Souvignargues est propriétaire d'une large partie des terrains de ce site. Il est alors intéressant de réserver des espaces à bâtir dans ce secteur pour pouvoir répondre à la demande au fur et à mesure des besoins.

Éléments de programmation

L'aménagement de ce site devra faire l'objet d'une organisation d'ensemble pour la desserte en réseaux, voirie et stationnement collectif. Son urbanisation pourra, en revanche, être réalisée au fur et à mesure, permettant de répondre aux besoins en logements lorsqu'ils seront nécessaires grâce à une gestion communale.

Le projet pourra accueillir environ 11 logements en respectant une densité pour l'opération de 16 logements par hectare. Une mixité sociale devra être réalisée avec un minimum de 40% de logements locatifs sociaux au sein de l'opération.

Composante urbaine

Les logements à réaliser doivent s'intégrer dans le contexte périurbain.

Une architecture traditionnelle et une typologie de maison individuelle doivent être respectées.

Les maisons seront de types individuels avec espaces de jardin privatif.

La hauteur doit être limitée à un étage sur rez-de-chaussée (R+1 maximum).

Desserte, accès et stationnement

Les accès pourront se réaliser depuis le chemin des Barbières et depuis les deux chemins qui borde le site sur la parcelle communale.

Afin de garantir une bonne fonctionnalité du secteur et en prévision des habitudes de déplacements automobiles, la réalisation de stationnements privatifs et visiteurs devra être intégrée. 2 places de stationnement privatif doivent être réalisées par logement. Pour les logements locatifs sociaux, 1 place de stationnement par logement est requise.

Afin de prendre en compte les besoins en stationnement visiteur, la commune réalisera un espace de stationnement communal d'une dizaine de places visiteur à proximité immédiate sur une propriété communale qui jouxte le site. Cet espace de stationnement sera être accessible depuis la voie publique et utilisable par tous.

Raccordement aux réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité. Une solution d'assainissement autonome mutualisé sera favorisée pour le raccordement des constructions.

Pour la gestion des eaux pluviales, un volume de rétention de 100l par mètre carré imperméabilisé devra être mis en œuvre ainsi qu'un débit de fuite de 7 litres par seconde par hectare. Les ouvrages de rétention doivent être mutualisés avec des espaces verts ou paysagers.

Aménagements paysagers et intégration du projet

La réalisation de constructions devra néanmoins permettre de conserver des espaces végétalisés ainsi que des interfaces végétales avec le reste des espace construits afin de conserver un caractère aéré et campagnard de cette partie périurbaine du village.

Risque incendie

En raison du caractère boisé et de la garrigue présent autour et sur le site, les moyens de défense incendie nécessaires seront mis en place. Pour rappel, le site est soumis à l'application des obligations légales de débroussaillage de l'arrêté préfectoral en vigueur (voir annexes du rapport de présentation).

Le secteur est doté d'un poteau incendie situé au niveau du chemin des Barbières (voir annexes sanitaires).



Éléments de programme

Composante urbaine

- Opération d'aménagement à vocation de logements

Desserte, accès et stationnement

- Organiser des accès depuis les voies existantes afin de desservir les nouvelles constructions
- Organiser du stationnement collectif pour l'opération sur une propriété communale à proximité du site

Aménagements paysagers

- Maintenir des interfaces végétales et un caractère végétalisé intégré à la zone d'habitat

Prise en compte des risques

- Créer une interface débroussaillée entre les espaces boisés et les espaces construits - bande de 50 m

Éléments clés de programmation

- Environ 11 logements dont 40% de logements locatifs sociaux
- Typologie maison individuelle
- Architecture traditionnelle
- Hauteur R+1 maximum
- Prévoir un système d'assainissement collectif pour l'opération
- 2 places de stationnement privatif par logement – 1 place pour les logements locatifs sociaux
- 10 places de stationnement visiteur avec la création d'un parking communal

Superficie de l'OAP

7 213 m²

Vocation du site

Habitat individuel

Densité du projet

16 logements/ha

OAP7. LE POUGET

Objectifs

Permettre la réalisation de logements et de commerces sur des propriétés communales.

Enjeux

Permettre de développer un secteur mixte d'habitation et de commerces sur des propriétés en majorité communales au fil des besoins communaux et en fonction de la demande.

Etat des lieux

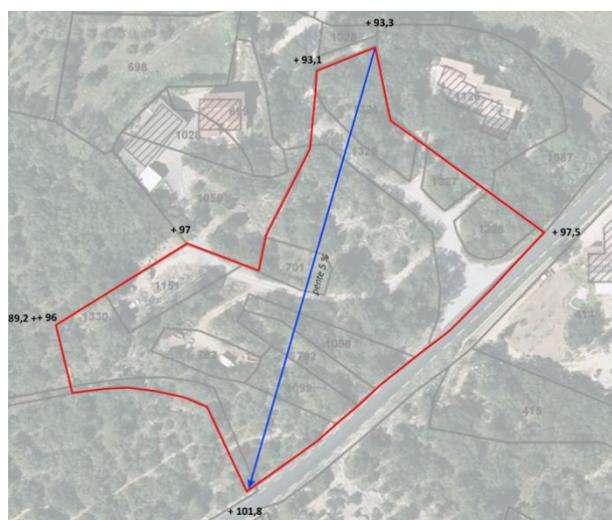
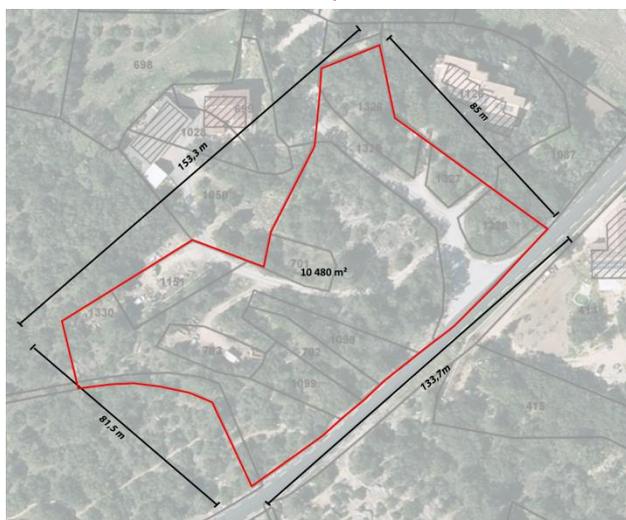
Localisation

Le site de l'OAP 7 est localisé dans la périphérie urbaine au sud-ouest du centre village de Souvignargues, en bordure de la Route Départementale 22.

Il fait partie de la zone 2AU du PLU. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère pavillonnaire au sud du centre village et qui n'est pas desservie en réseau d'assainissement collectif.

Caractéristiques

Dimensions du site - Altitudes et pentes



Le site représente une superficie de 10 523 m².

Le site est en pente douce d'environ 5% depuis le nord-est en direction du sud-ouest.

Patrimoine foncier

Le périmètre du site comprend 11 parcelles cadastrées 701, 703 et 1151 ainsi que les parcelles de propriété communale 702, 1099, 1325, 1326, 1327, 1328, 1330 et 1339 en partie.

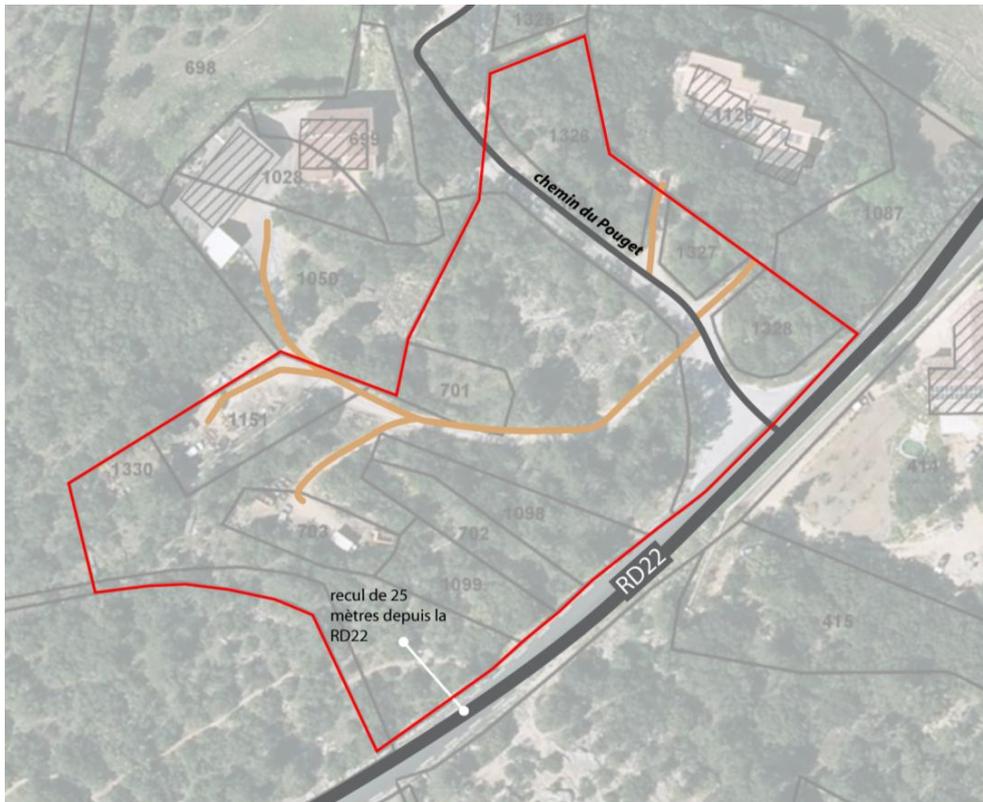
Desserte et accès

Le site de l'OAP est accessible depuis la RD 22, qui longe le secteur d'étude sur sa partie sud-ouest. Il permet l'accès au chemin du Pouget, qui traverse le secteur. Le chemin est d'ores et déjà carrossable et semble suffisamment dimensionné pour accueillir habitations et commerces au gré des besoins communaux.

Le site est également traversé par plusieurs chemins de terres qui pourront être aménagés pour la desserte interne future du site.

Le RD22 est concernée par un recul de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Desserte et accès du site

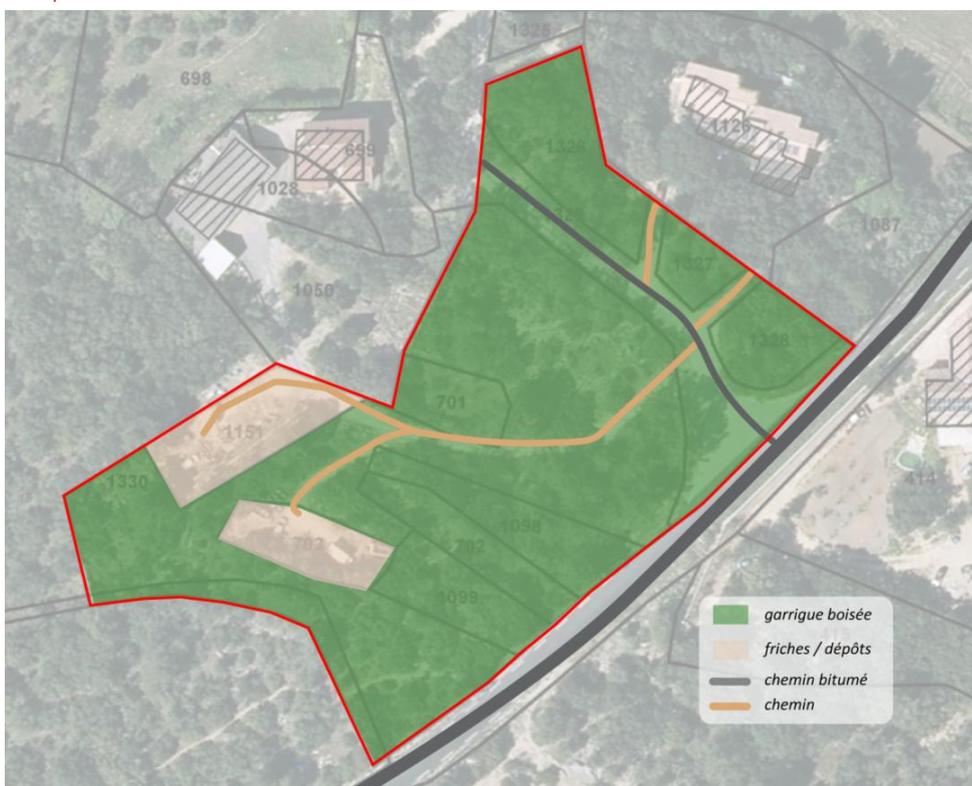


Réseaux publics

Le site de l'OAP se situe à proximité des réseaux publics d'eau potable et d'électricité. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, le site pourra être raccordé. En matière d'assainissement, le sud du village de Souvignargues n'est pas raccordé au réseau public d'assainissement collectif.

Occupation du sol

Occupation du sol sur le site

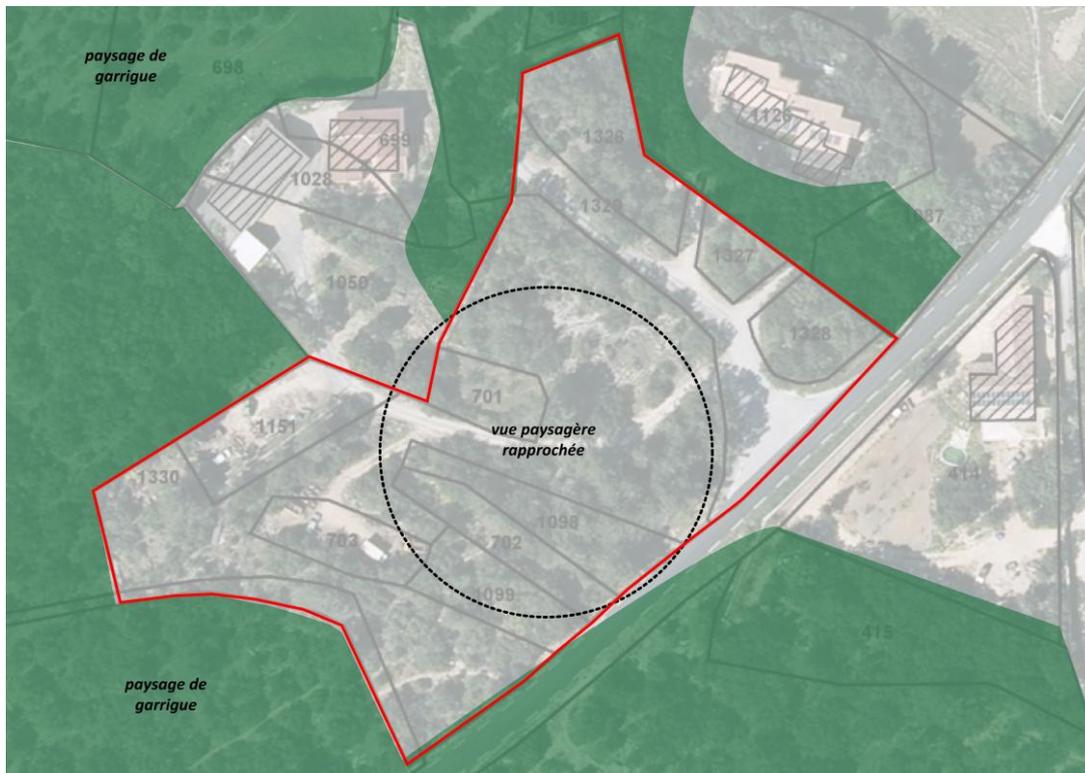


Le site est composé en grande majorité d'espaces boisés de type garrigues de chênes verts et de pins. Le site comporte aussi deux espaces en friche avec des dépôts de matériaux.

Le chemin du Pouget, qui traverse le site depuis la RD 22, est un chemin bitumé tandis que les autres chemins situés sur le secteur sont des chemins de terre.

Paysage

Éléments de paysage en lien avec le site



Les vues sur le paysage sont limitées à l'environnement proche en raison de la topographie des lieux relativement plane et de la végétation environnante.

Les abords du site sont constitués de la périphérie urbanisée constituée de maisons individuelles éparées, et d'espaces naturels de type garrigue.

Éléments de programmation

Objectif général

La périphérie urbaine du village de Souvignargues comporte des espaces libres.

La commune de Souvignargues est propriétaire d'une large partie des terrains de ce site. Ces espaces à bâtir permettront de répondre à la demande en termes d'habitations ainsi que pour la création de commerces, au fur et à mesure des besoins. La vocation commerce est également prévue sur ce site afin d'apporter une mixité fonctionnelle des espaces habités mais également de prévoir des besoins pour des établissements qui peuvent nécessiter des surfaces plus importantes que dans le village.

Éléments de programmation

L'aménagement de ce site devra faire l'objet d'une organisation d'ensemble pour la desserte en réseaux, voirie et stationnement collectif. Son urbanisation pourra, en revanche, être réalisée au fur et à mesure, permettant de répondre aux besoins en logements et commerces lorsqu'ils seront nécessaires grâce à une gestion communale.

Le projet pourra accueillir environ 10 logements en respectant une densité pour l'opération de 16 logements par hectare. Une mixité sociale devra être réalisée avec un minimum de 40% de logements locatifs sociaux au sein de l'opération.

Le secteur ayant une vocation mixte, il est attendu que 70 % de sa surface soit réservée pour l'habitat, et 30 % pour du commerce.

Composante urbaine

Les logements à réaliser doivent s'intégrer dans le contexte périurbain.

Une architecture traditionnelle et une typologie de maison individuelle doivent être respectées.

Les maisons seront de types individuels avec espaces de jardin privatif.

La hauteur doit être limitée à un étage sur rez-de-chaussée (R+1 maximum) que ce soit pour les habitations ou les commerces.

Desserte, accès et stationnement

L'accès principal au site par le Chemin du Pouget pourra être conservé et utilisé ainsi que le carrefour existant sur la RD22. Il s'agit d'un chemin bitumé qui traverse le site. Un principe de desserte interne du secteur devra être réfléchi, celui-ci pourra tenir compte des chemins en terre déjà existants.

La RD22 est concernée par un recul de voirie de 25 mètres. Ainsi les constructions devront se tenir à au moins 25 mètres de l'axe de la voie.

Afin de garantir une bonne fonctionnalité du secteur et en prévision des habitudes de déplacements automobiles, un principe de deux stationnements privatifs par logements devra être respecté, et une place privative pour les logements locatifs sociaux. Du stationnement visiteur devra également être réalisé, celui-ci pourra être pris en compte dans l'aménagement d'un espace de stationnement collectif mutualisé habitat/commerces.

Raccordement aux réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité. Des solutions d'assainissement autonome mutualisé seront favorisées pour le raccordement des constructions.

Pour la gestion des eaux pluviales, un volume de rétention de 100l par mètre carré imperméabilisé devra être mis en œuvre ainsi qu'un débit de fuite de 7 litres par seconde par hectare. Les ouvrages de rétention doivent être mutualisés avec des espaces verts ou paysagers.

Aménagements paysagers et intégration du projet

La réalisation de constructions devra néanmoins permettre de conserver des espaces végétalisés ainsi que des interfaces végétales avec les espaces naturels en périphérie, afin de conserver un caractère aéré et campagnard de cette partie périurbaine du village.

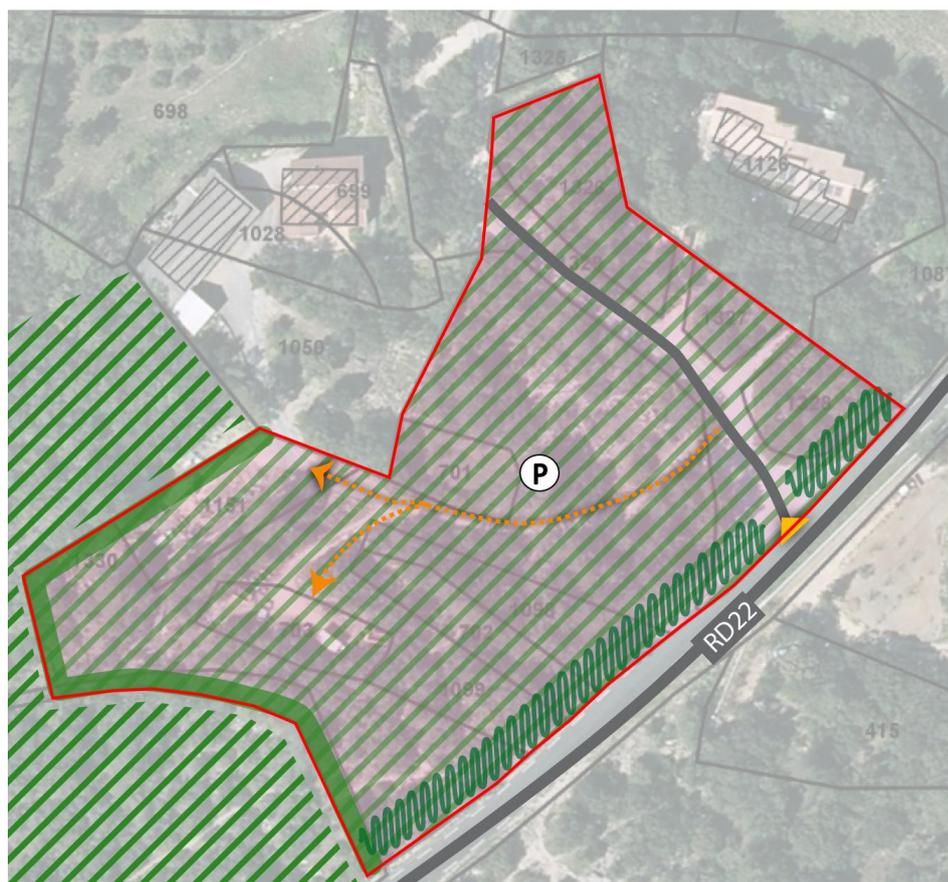
Les aménagements devront plus particulièrement prévoir le maintien d'une interface végétalisée sur le pourtour du site qui se trouve en contact avec la garrigue.

Pour intégrer au mieux les aménagements futurs d'un point de vue paysagers et vis-à-vis des nuisances sonores, un recul depuis la départementale ainsi qu'un écran végétal devront être conservés.

Risque incendie

En raison du caractère boisé et de la garrigue présente autour et sur le site, les moyens de défense incendie nécessaires seront mis en place. Pour rappel, le site est soumis à l'application des obligations légales de débroussaillage de l'arrêté préfectoral en vigueur (voir annexes du rapport de présentation).

Le secteur est doté d'un poteau incendie situé en bordure de la RD22 (voir annexes sanitaires).



Éléments de programme

Composante urbaine

- Opération d'aménagement à vocation mixte :
 - 70% logements
 - 30% commerces

Desserte, accès et stationnement

- Organiser des accès depuis la voie existante afin de desservir les nouvelles constructions
- Organiser du stationnement collectif pour l'opération
- Principe de desserte interne tenant compte des chemins de terre existants

Aménagements paysagers

- Maintenir un caractère végétalisé intégré à la zone d'habitat
- Maintenir une interface végétalisée avec les espaces naturels
- Conserver un recul par rapport à la route départementale en maintenant un écran végétal

Prise en compte des risques

- Créer une interface débroussaillée entre les espaces boisés et les espaces construits - bande de 50 m

Éléments clés de programmation

- Secteur de mixité fonctionnelle : 40% activités commerces, services, bureaux / 60% habitat
- Environ 10 logements dont 40% de logements locatifs sociaux
- Typologie maison individuelle
- Architecture traditionnelle
- Hauteur R+1 maximum
- 2 places de stationnement privatif par logement – 1 place pour les logements locatifs sociaux
- Places de stationnement visiteurs à mutualiser sur le site

Superficie de l'OAP

10 523 m² - dont 60% à vocation d'habitat, soit environ 6 314 m²

Vocation du site

Mixte : habitat et commerces

Densité du projet

16 logements/ha