



Communauté de communes du Diois

**SAINT-NAZAIRE-LE-DÉSERT
(26340)**

PLAN LOCAL D'URBANISME



5. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Document joint à la délibération d'approbation du PLU au Conseil communautaire du 13 février 2020



SAINT-NAZAIRE-LE-DÉSERT (26340) – PLAN LOCAL D’URBANISME ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

SOMMAIRE

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE	p. 3
2. LOCALISATION	p. 3
3. CADRE GÉNÉRAL DE PRÉSENTATION	p. 4
4. OAP 1 HAUT DU VILLAGE, ZONES AUb1 ET AUb2	p. 5
5. OAP 2 VALLON DE LA LANCE, ZONE Ub	p. 13
6. OAP 3 SOUS LE BÉAL, ZONE Ue	p. 22

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le PLU de la commune de SAINT-NAZAIRE-LE-DÉSERT comporte des Orientations d'aménagement et de programmation en application des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme.

Article L151-6

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

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.*

2. LOCALISATION

Le présent PLU comporte 3 OAP « de secteur » :

OAP 1 – HAUT DU VILLAGE

OAP 2 – VALLON DE LA LANCE

OAP 3 – SOUS LE BÉAL



Situation – d'après carte IGN, source geoportail.gouv.fr

3. CADRE GÉNÉRAL DE PRÉSENTATION DES OAP

Chacune des OAP présentées développe les points suivants :

1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX

Particularités de la situation : état des lieux, diagnostic, questions, problématique...

2/ OBJECTIFS

Parmi les objectifs génériques possibles : continuité urbaine, insertion paysagère, préservation de l'environnement, mise en valeur d'éléments de patrimoine, dynamique de renouvellement urbain, densification, valorisation d'un équipement ou d'une infrastructure nouvelle (TCSP, par exemple), sécurité et maîtrise des risques naturels, embellissement, etc.

3/ HYPOTHÈSES

Au-delà de l'état existant, conditions particulières de réalisation d'une opération : par exemple, ouverture d'une nouvelle ligne de TC, réalisation de travaux abaissant le niveau des risques naturels, projet de nouvelles infrastructures publiques ou d'équipements, etc.

4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

L'OAP précise les conditions particulières d'aménagement des secteurs concernés :

- Organisation, accès, distribution, tracés, desserte, maillage
- Zonage, périmètres d'intervention, découpage opérationnel
- Découpage foncier, implantations, gabarits, silhouettes, vues, etc...
- Vues, alignements, dégagements, etc.
- Procédure opérationnelle (orientations)
- Prescriptions à traduire sur le plan réglementaire

5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME

L'OAP évalue la capacité de programme constructible qui constitue un objectif pour la valorisation du foncier et l'économie du sol. Elle peut définir des formes urbaines plus ou moins précises, notamment en matière d'habitat.

6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Pour davantage de fiabilité et d'engagement juridique, certains choix de la collectivité peuvent être traduits en termes réglementaires dans les documents du PLU.

7/ INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE, LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Incidences des projets sur l'environnement, notamment sur les milieux naturels, les ressources et réseaux et la consommation d'espace par l'urbanisation.

8/ ESQUISSES, SIMULATIONS

Le cas échéant : illustration des orientations d'aménagement par des esquisses, croquis et simulations ayant valeur de suggestions non exclusives et non opposables.

4. OAP 1 HAUT DU VILLAGE, ZONES AUB1 ET AUB2

4.1. SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX



OAP 1 : situation, photo aérienne et cadastre 1/2500 – source geoportail.fr

Surface du secteur en OAP 1 :

- AUB1 (secteur nord) : 7497 m² (0,75 ha) dont 4400 m² « utiles »
- AUB2 (secteur sud) : 16920 m² (1,69 ha) dont 8000 m² « utiles »

SITUATION

SAINT-NAZAIRE-LE-DÉSERT (26340) – PLU approuvé 13/02/20 - OAP

Le secteur du Haut du village se trouve en amont de la sortie sud du village, au-dessus du lieudit Barrachi, de part et d'autre de la RD 135 qui s'élève après la sortie du village.

C'est un secteur qui se situe en prolongement d'une urbanisation diffuse à la sortie du village (grandes villas à Barrachi). Il s'étend autour des équipements publics (garage technique du Conseil départemental et du SDIS).

Il se développe en aval de la RD 135, au nord et au sud des équipements publics.

RELIEF

Le terrain est en pente moyenne à forte descendante vers le sud-ouest. Une partie des terrains, en pente faible, forment une petite prairie de fauche. D'autres terrains en pente modérée sont en friches. La majeure partie des terrains, en aval et en limite sud-ouest du secteur, est en forte pente, inculte et également inconstructible.

ACCÈS

L'accès aux bâtiments techniques et au camping se faisait encore il y a quelques années par un ancien chemin, mais sa pente a été jugée trop raide et un nouvel accès a été réalisé plus au sud (sur la parcelle 95, acquise par la commune). L'urbanisation du secteur nécessite un accès unique depuis la RD. Une parcelle a été acquise pour aménager une voie d'accès moins pentue que la voie existante au sud des équipements ; des remblais ont été amenés pour réaliser cette voie.

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Une part significative des terrains appartient à la commune (parcelle 17 de 10000 m2 environ, et parcelle 95 de 1500 m2 réservée à la voie nouvelle d'accès aux équipements du Département).

Les autres terrains appartiennent à des propriétaires privés.

SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE

La nette rupture de pente en aval du secteur marque un palier bien distinct de celui du village, même si un lien fort existe par l'ancien chemin (piétonnier en aval des équipements publics) partant du cœur du village. Le camping, situé plus au nord en amont du village, marque lui aussi une coupure des perceptions entre le village et la RD 135.

Les vues lointaines sont possibles depuis les versants opposés de la vallée, qui sont difficilement accessibles. Elles ne constituent cependant pas un enjeu majeur car elles sont très lointaines, depuis des versants peu accessibles.

RÉSEAUX

Le secteur est desservi par le réseau électrique et l'eau potable.

Le réseau d'assainissement collectif, mis en service en 2016, ne remonte pas jusqu'en limite

PHOTOS



Vue vers le sud-est, depuis le Clot La Roche (accès difficile par un chemin de terre). Le camping occupe une large strate qui isole les terrains en amont par rapport au village.



Vue vers le sud-est, depuis le Clot La Roche. Le secteur est très proche du village mais il en est séparé par des villas dispersées, et une petite côte assez raide qui n'est ni utilisable pour l'agriculture, ni constructible.



Vue vers le nord depuis le secteur de Chessel et Closeaux. Le premier plan du paysage est déjà parasité par des villas qui se sont construites de plus en plus loin du village.

SITUATION RÉGLEMENTAIRE (POS DE 1977)

Dans le cadre du POS de 1977, ce secteur se trouve en zones UC (pour la partie en aval de la RD 135) et NA (en amont de la RD).

Les terrains situés au nord de la zone UC, sur lesquels ont été construits les équipements publics, ont été classés en zone « urbaine » alors que les équipements étaient manifestement insuffisants. La voie prévue par le POS en aval de la zone NA, notamment, n'a jamais été réalisée, l'accès a été assuré par l'amont ; c'est pour cela qu'une nouvelle voie d'accès moins pentue a été réalisée en 2016.



POS de 1977, plan de zonage - extrait 1/5000

QUESTIONS ET ENJEUX

Comment permettre le développement du village dans les meilleures conditions de continuité, malgré des ruptures ou des éléments hétérogènes déjà existants ?

Le versant dominant le village à l'est est en pratique le seul à présenter un potentiel de développement significatif sans nécessiter une extension disproportionnée du réseau d'assainissement collectif, qui s'arrête en 2016 sur la RD 135 en aval du secteur.

Il nécessite un aménagement d'ensemble pour assurer une desserte correcte, de rentabiliser les infrastructures et de maîtriser l'impact paysager du développement.

Les enjeux principaux de l'aménagement de ce secteur sont :

- proposer de nouveaux terrains à bâtir dans le village,
- développer la structure urbaine du village vers l'amont,
- prolonger le réseau d'assainissement collectif dans de bonnes conditions de rentabilité,
- maîtriser l'image globale du village,
- préserver les grands espaces agricoles.

4.2. OBJECTIFS

- ASSURER une desserte rationnelle du secteur, en optimisant les sorties sur la RD
- FORMER un nouvel ensemble cohérent qui fera contrepoids avec la masse du village
- MARQUER une nouvelle entrée du village en amont, sur la RD 135
- RENTABILISER au mieux les terrains et les infrastructures, compte tenu du relief
- MAÎTRISER la silhouette des nouvelles constructions par rapport au village
- MAINTENIR l'intégrité des grands espaces agricoles situés en amont et au nord.

4.3. HYPOTHÈSES

En aval, un nouvel accès aux équipements publics depuis la RD 135 a été réalisé en 2016. Cet aménagement doit être prolongé vers le sud par une placette et par une voie de desserte interne à la zone, vers le nord par une autre voie.

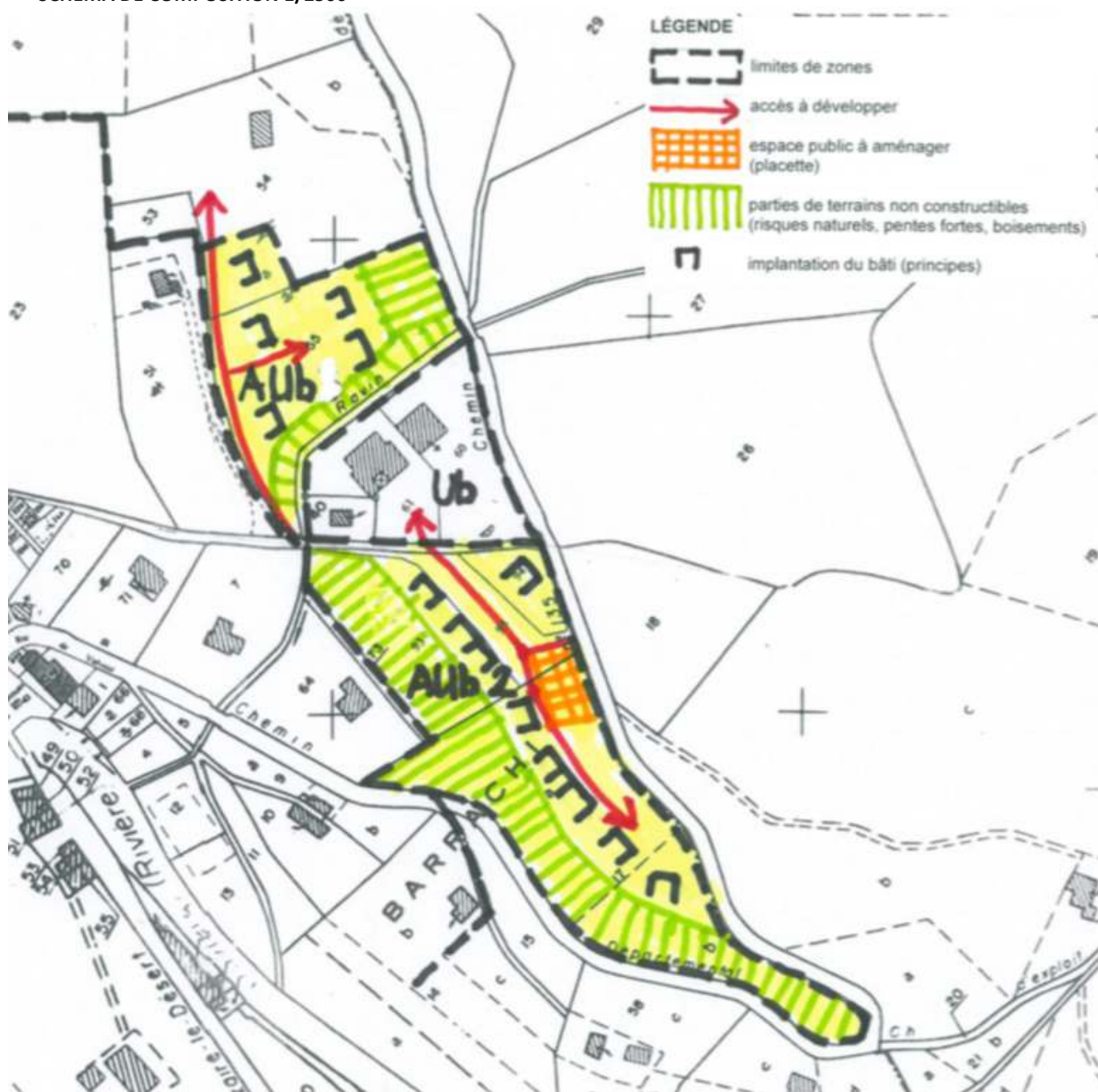
En amont, l'accès par un petit chemin de terre manque de visibilité. Le tracé et le débouché de ce chemin doivent être revus, pour un croisement en face de celui du chemin en aval.

Le réseau public d'assainissement, mis en service en 2017, dessert Barrachi au sud et nécessite une petite extension en amont (moins de 100 m) pour desservir la zone AUb1. Il dessert aussi le camping et une habitation au nord, et nécessite une extension de faible longueur (50 m environ) pour atteindre la zone AUb2.

La zone AUb2 ne pourra être desservie par le réseau qu'après l'équipement de la zone AUb1.

3.4. PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

SCHÉMA DE COMPOSITION 1/2500



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Découpage et phasage de l'aménagement en 2 secteurs (nord et sud) ; la réalisation du réseau d'assainissement sur le secteur nord conditionne celui du secteur sud.
 - Espace public de qualité (« placette ») marquant l'entrée du secteur sud depuis la RD 135.
 - Desserte en aval : création d'une petite voie de desserte vers le sud, parallèle à la RD.
 - Implantation des constructions plus ou moins sur une même courbe de niveau pour le secteur sud, au plus près des voies de desserte, sur la partie la moins pentue des terrains.
 - Procédure opérationnelle : projet d'ensemble nécessaire pour chacun des 2 secteurs (permis d'aménager et/ou permis valant division) ;
- Phasage : réalisation en deux étapes (nord puis sud), en commençant par le nord.

4.5. ORIENTATIONS DE PROGRAMME

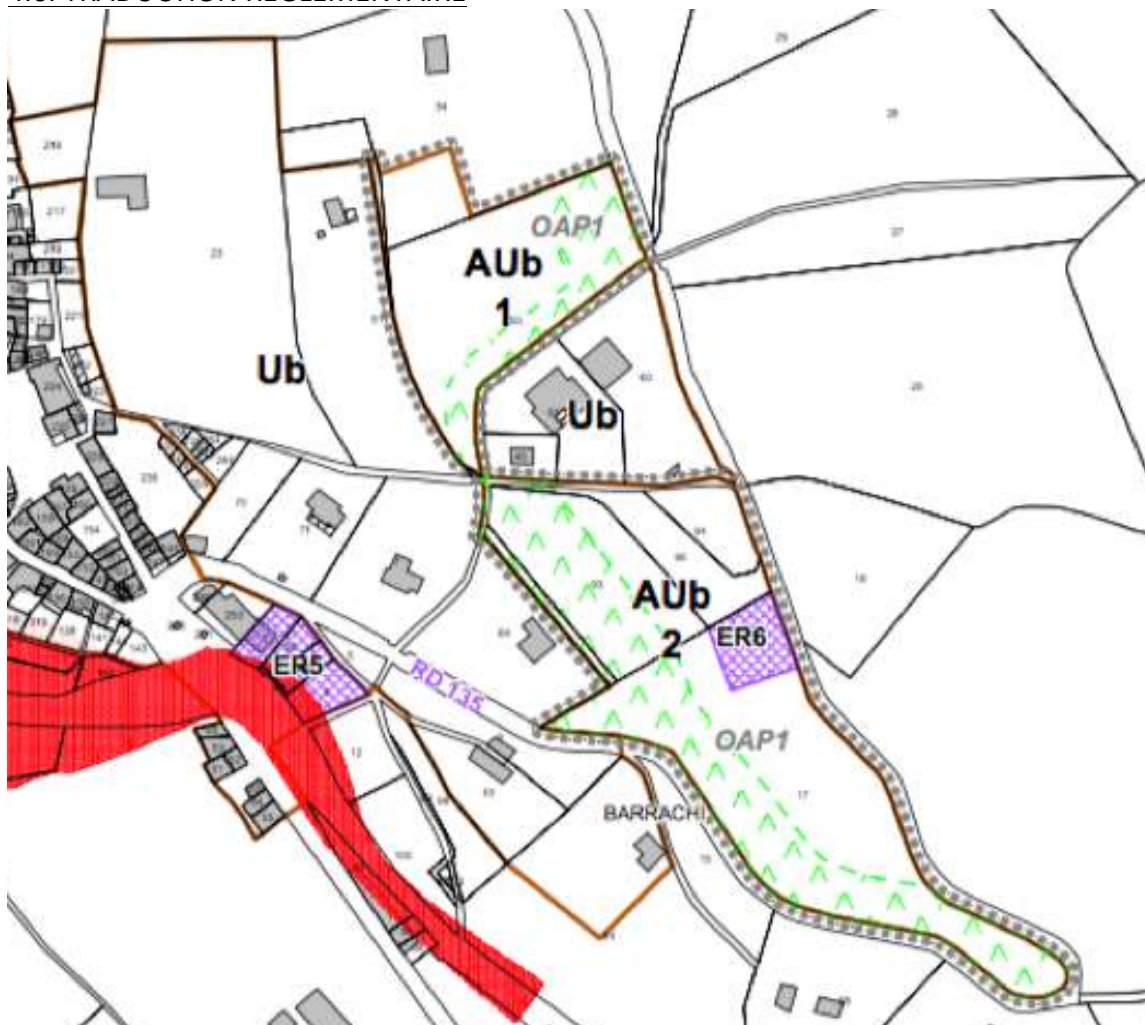
SURFACES ET POTENTIELS

	Zone AUb1	Zone AUb2	Total
Surface totale	7497 m2	16920 m2	22417 m2
surface inconstructible (à déduire)	3097 m2	8920 m2	12017 m2
= surface « utile »	4400 m2	8000 m2	12200 m2
Capacité optimale	5 logements	10 logements	15 logements
Densité moyenne (/ Surface utile)	11 logements/ha	12,5 logements/ha	12,3 logements/ha

Type d'habitat :

- Zone AUb1 (nord) : habitat individuel isolé
- Zone AUb2 (sud) : habitat individuel isolé, jumelé ou groupé

4.6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE



Zonage : classement en zones AUb (secteurs AUb1, AUb2)

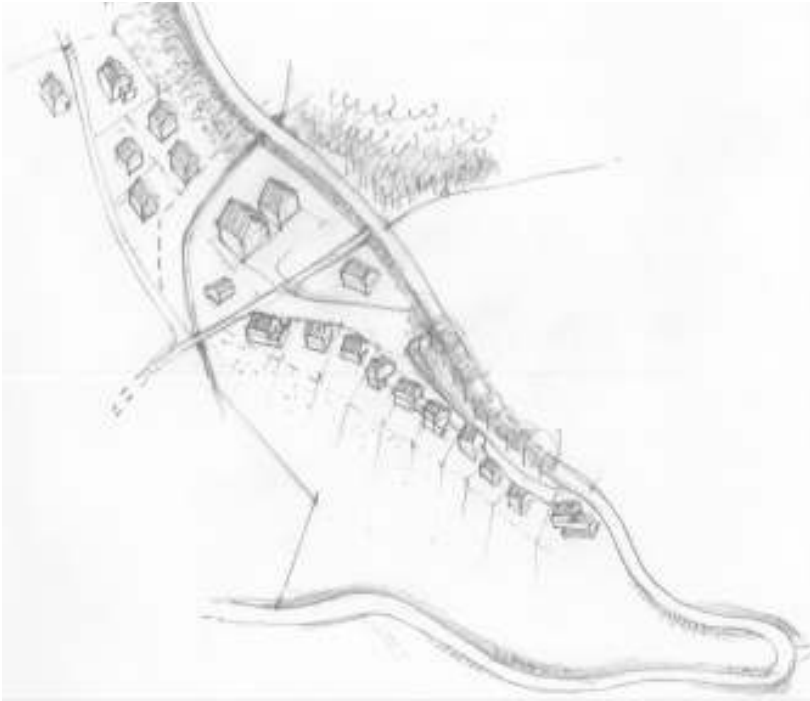
Volumétrie et hauteurs maximales : règles correspondant à la zone Ub autour du village, pour permettre une bonne continuité avec celui-ci.

Emplacements réservés (ER)

- ER 6 : création d'une placette en amont de la RD.

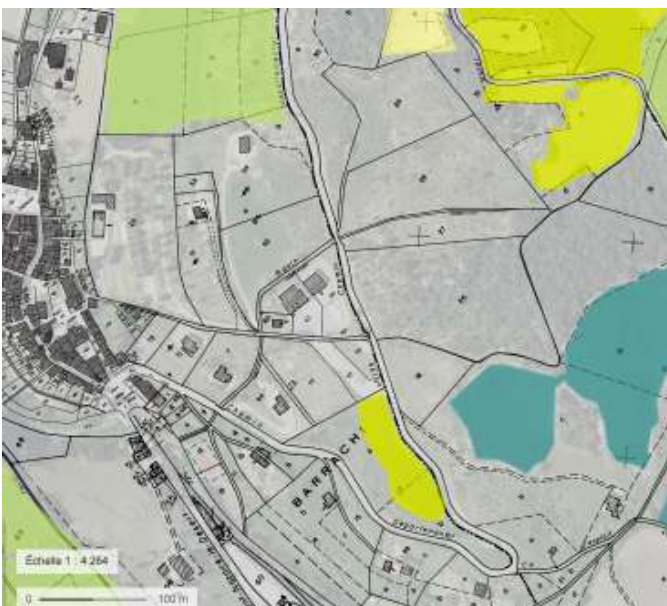
4.7. ESQUISSES, CROQUIS ET SIMULATIONS

Les illustrations qui suivent montrent des possibilités de découpage foncier, d'implantation des constructions et d'insertion paysagère. Elles sont indicatives, ont valeur de principe et ne sont pas opposables en termes de conformité.



4.8. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE ET L'ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE



Unités de culture déclarées à la PAC en 2014 – source geoportail.gouv.fr

La parcelle 19c (ex parcelle 17) est en partie une petite prairie de fauche déclarée à la PAC en 2014.

SAINT-NAZAIRE-LE-DÉSERT (26340) – PLU approuvé 13/02/20 - OAP

Sa petite taille et sa proximité des habitations en font un enjeu agricole mineur ; et elle a été acquise par la commune en 2015, notamment pour réaliser la nouvelle voie d'accès aux bâtiments du Conseil départemental.

L'autre partie de ce terrain est à dominante naturelle, en forte pente et inculte.

La parcelle 55, au nord des bâtiments départementaux, est encore en prairie mais est enclavée entre le camping, des habitations et ces bâtiments.

Les autres parcelles ne sont plus cultivées et sont en friches depuis plus ou moins longtemps. Certains terrains sont en pente forte.

	Zone AUb1	Zone AUb2	Total
Surfaces totales	7497 m ²	16703 m ²	24417 m ²
Terrains agricoles déclarés à la PAC en 2014	0 m ²	9000 m ²	9000 m ²
Terrains agricoles utilisés non déclarés à la PAC en 2014	6100 m ²	0 m ²	6100 m ²
Terrains à dominante naturelle (pentes fortes, friches, landes incultes) ou voirie	3097 m ²	8920 m ²	12017 m ²

L'impact du projet sur l'activité agricole est faible, la surface agricole déclarée à la PAC et supprimée est de 0,9 ha (partie de la parcelle 19b, en aval de la route) + 0,6 ha (partie de la parcelle 55, en aval de la route) = 1,5 ha environ, soit environ 60% de la surface des zones AUb et 0,05% de la SAU de la commune.

Les terrains concernés sont relativement isolés et ne portent pas atteinte de façon significative à de grands domaines agricoles.

PAYSAGE

Perceptions lointaines : pas d'enjeux significatifs.

Perceptions proches : en aval, l'implantation des constructions sur un ligne de niveau présentera une silhouette relativement continue et homogène, qui peut corriger l'effet des constructions dispersées existantes. En amont, l'espace public commun avec le secteur aval marquera l'unité de l'aménagement.

ENVIRONNEMENT

- Pas de milieux naturels sensibles, pas d'impact significatif sur la biodiversité.

- Étude loi sur l'eau nécessaire pour le secteur aval.

- Risques naturels : pas de risques naturels connus dans les secteurs d'implantation possible des constructions (hors pentes fortes).

RÉSEAUX

Le secteur est desservi par les réseaux secs (électricité et téléphone). Son aménagement nécessite la réalisation de réseaux interne d'eau potable et d'assainissement collectif, en prolongement direct des réseaux existants, en plusieurs phases.

4.9. SYNTHÈSE

Le secteur du haut du village est le secteur de développement le plus proche du village, il forme la continuité la plus directe de l'urbanisation existante, sur un versant bien exposé. C'est un projet d'ensemble réaliste : la commune, propriétaire de certains terrains dans la zone AUb2, peut maîtriser l'initiative et la qualité de l'aménagement.

Son incidence en matière d'agriculture est faible au regard des contraintes du site (terrains agricoles enclavés, de valeur agronomique moyenne voire médiocre, sans continuité avec de grands domaines). Son incidence paysagère est relativement sensible, en amont du village ; mais une silhouette maîtrisée des constructions nouvelles permettra de mieux intégrer des grands bâtiments existants (équipements départementaux).

Les autres incidences du projet sont nulles ou négligeables. L'urbanisation de ce secteur est compatible avec les critères de la loi Montagne, elle est nécessaire et prioritaire pour permettre d'atteindre les objectifs de développement de la commune.

5. OAP 2, VALLON DE LA LANCE – ZONE Ub

5.1. SITUATION, QUESTIONS ENJEUX



OAP 2 : situation, photo aérienne et cadastre 1/2500 – source geoportail.fr

Surface du secteur en OAP 2 :

- secteur est (rive droite) : 19030 m2 (dont 6140 m2 de terrain non bâti)
- secteur ouest (rive gauche) 21600 m2 (dont 5800 m2 de terrain non bâti)
- total : 40630 m2 (dont 11940 m2 de terrain non bâti).

SITUATION

Le vallon de la Lance suit un petit torrent affluent de la Roanne qui remonte au sud-ouest du village en direction du Petit Paris, le long de la RD 202.

Le secteur concerné par l'OAP 2 se divise en deux parties :

- en rive droite, à l'est : l'ancienne ferme de Boyer, qui comporte aujourd'hui 2 habitations, autour de laquelle se sont progressivement construites 3 à 4 habitations nouvelles ;
- en rive gauche, à l'ouest : le long de la RD 202 se sont progressivement construites plusieurs habitations nouvelles (5 maisons réalisées entre 2005 et 2015 + 1 PC approuvé en 2016). Il reste quelques terrains non bâtis entre les constructions existantes.

NB : la photo aérienne ci-dessus date de 2015 et ne comporte pas des constructions qui ont été réalisées ou sont en cours de réalisation depuis.

Le caractère diffus et linéaire de l'urbanisation ainsi que l'espacement relativement important des constructions entre elles, notamment sur la rive gauche, ne permettent pas de considérer tout l'ensemble comme un « *groupe de constructions traditionnelles* » au sens de la loi Montagne (articles L. 122-5 à L. 122-11, L. 122-15 du Code de l'urbanisme). L'ancienne ferme de Boyer ne constitue pas un véritable hameau traditionnel.

Cependant, ce secteur classé en zone NB au POS de 1977 est correctement équipé (réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphone) et a connu une urbanisation de fait récente, avec plusieurs PC accordés et des constructions réalisées de 2000 à 2016. Il constitue par ailleurs l'un des secteurs qui présentent des terrains à bâtir déjà équipés, dans une commune où ce type d'offre est devenu très rare (cf. diagnostic du PLU).

Il est donc logique de vouloir aujourd'hui reconnaître cette urbanisation et la consolider de façon plus structurée et plus maîtrisée.

Par ailleurs, le secteur manque d'espaces publics, et il représente une opportunité intéressante pour la commune en vue d'y promouvoir une petite centralité (placette, parking, point d'eau public...).

RELIEF

Le relief général est en pente faible dans le fond de la vallée (lit majeur du torrent), il se relève progressivement de chaque côté. Le secteur s'arrête au piémont des coteaux, qui correspond à une rupture de pente marquée et lisible dans le découpage parcellaire.

ACCÈS

Toutes les parcelles du secteur sont directement accessibles depuis une voie publique.

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Les terrains sont tous privés et appartiennent à différents propriétaires. Plusieurs terrains non bâtis sont à vendre en 2019.

La taille moyenne des parcelles varie entre 1500 et 3500 m2. Compte tenu du marché foncier et immobilier local, une division des terrains de moins de 2500 m2 en parcelles plus petites est très peu probable.

SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE

Le fond du vallon de la Lance est pratiquement invisible de loin, les coteaux sont boisés et difficilement accessibles.

En rive gauche, il se découvre progressivement depuis la RD 202 (route du Petit Paris). Actuellement, les grands terrains autour des constructions ne sont pas clos et préservent une large ouverture visuelle.

A contrario, la construction sur des terrains plus petits pourraient pousser les propriétaires à clore leur domaine, comme la loi le leur permet. Cela risquerait de fermer les vues sur le paysage lointain.

RÉSEAUX

Le secteur est desservi par le réseau électrique et l'eau potable en limite de tous les terrains.

Le secteur n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, les maisons existantes sont équipées de dispositifs d'assainissement non collectif (ANC). Les terrains sont situés dans l'ancien lit majeur du torrent et sont de ce fait assez perméables, aptes à l'assainissement individuel.

PHOTOS



Boyer, en rive droite de la Lance, vue depuis le coteau opposé. Plusieurs constructions récentes se trouvent derrière les arbres, à droite de la photo.

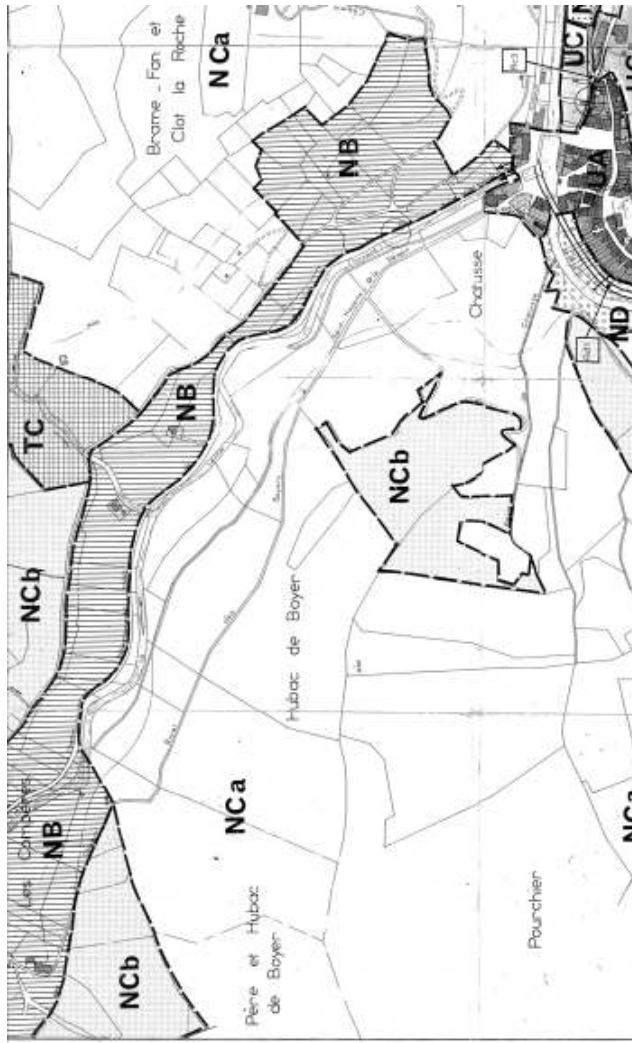
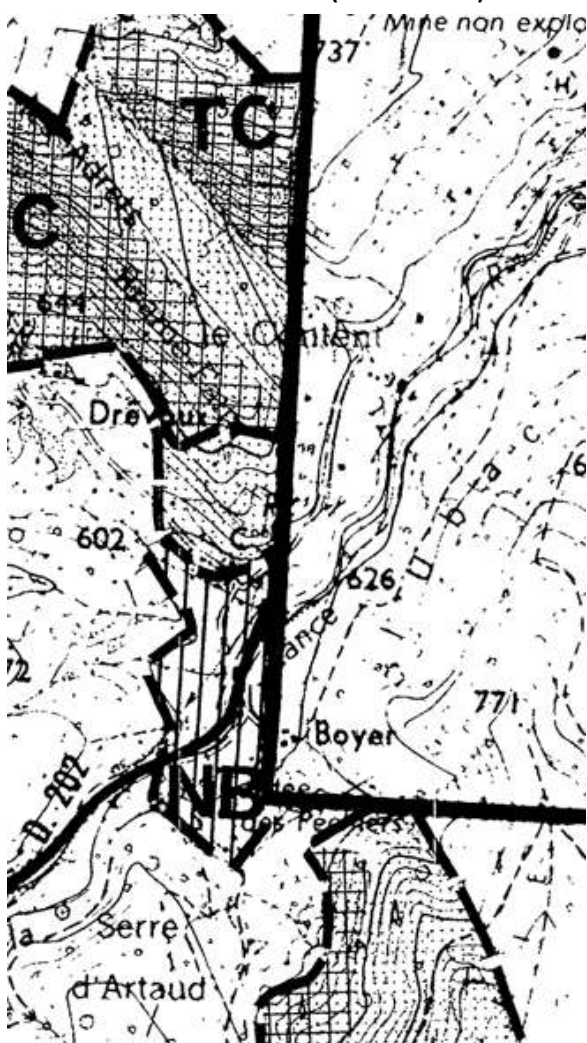


La rive gauche de la Lance, vue depuis le coteau. Les constructions modernes installées sur des terrains de grande dimension ne forment pas vraiment une urbanisation structurée, mais une urbanisation de fait semi-continue. Le terrain situé au centre constitue une opportunité pour créer une « centralité », avec un espace public et un petit équipement communal.



Le terrain au centre du secteur en rive gauche, vue depuis la RD 202. Il est bien situé pour constituer un petit « pôle de centralité » permettant de mieux structurer le secteur.

SITUATION RÉGLEMENTAIRE (POS de 1977)



POS de 1977, plans de zonage - extraits - sans échelle

Dans le POS de 1977, le secteur fait partie d'une très grande zone NB qui s'étend du village jusqu'à Boyer. Compte tenu du relief complexe, la continuité d'un tel développement était illusoire, les constructions réalisées forment une

chaîne trop « élastique » qui ne correspond plus aux critères actuels de la loi Montagne (articles L. 122-5 à L. 122-11, L. 122-15 du Code de l'urbanisme).

Cependant, les terrains équipés du secteur constituent une bonne part du gisement foncier immédiatement disponible sur la commune. S'il est impossible de classer l'ensemble de la zone NB en zone urbaine, il est en revanche important pour la commune de préserver le potentiel constructible de ce secteur, dans des limites plus réduites.

QUESTIONS ET ENJEUX

Comment régulariser, prolonger et mieux structurer un développement urbain à l'origine diffus, peu organisé ?

Le niveau d'équipement du secteur permet de le classer en zone urbaine. En revanche, son périmètre doit être strictement délimité pour éviter toute dispersion supplémentaire de l'urbanisation et définir une enveloppe urbaine cohérente.

Les enjeux principaux de l'aménagement de ce secteur sont :

- utiliser le potentiel foncier résiduel du secteur,
- améliorer la structure urbaine, évoluer d'une structure linéaire vers une figure plutôt « polaire »,
- préserver les terrains agricoles encore viables.

5.2. OBJECTIFS

- METTRE EN VALEUR le potentiel foncier équipé du secteur ;
- LIMITER l'extension de l'urbanisation aux terrains situés en continuité immédiate de l'existant ;
- CONSOLIDER l'urbanisation existante, en la structurant de façon moins linéaire ;
- AMÉNAGER un petit « pôle de centralité » autour d'un espace public ;
- PRÉSERVER un paysage ouvert, en limitant ou en reculant les clôtures potentielle le long de la RD 202.

5.3. HYPOTHÈSES

Pas de contrainte d'aménagement public extérieur à la zone.

Pas de procédure opérationnelle particulière, les terrains sont déjà équipés et découpés.

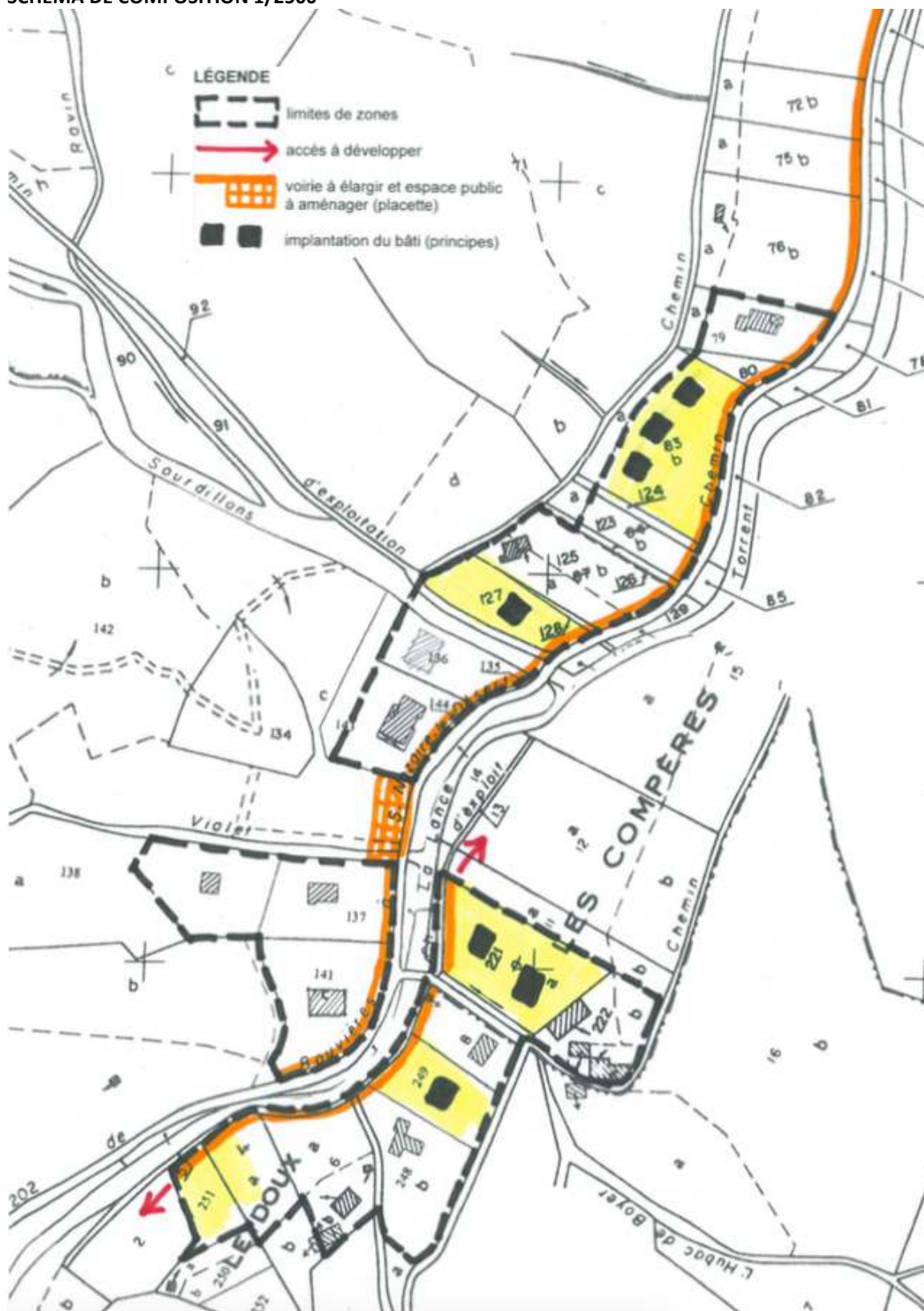
La réalisation des nouveaux équipements publics sera à la charge de la commune.

5.4. PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- élargissement à long terme de la RD 202 en amont
- création d'une « placette » publique au cœur du secteur (partie de la parcelle 142), avec maintien de l'accès agricole en amont
- élargissement des chemins de desserte en rive droite
- réservation d'un accès vers l'amont depuis la RD 202
- pas de contraintes particulières d'implantation des constructions
- pas de phasage particulier, remplissage possible au coup par coup.

SCHÉMA DE COMPOSITION 1/2500



5.5. ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Surface totale du secteur : 40630 m²

Surface des terrains disponibles : 11940 m²

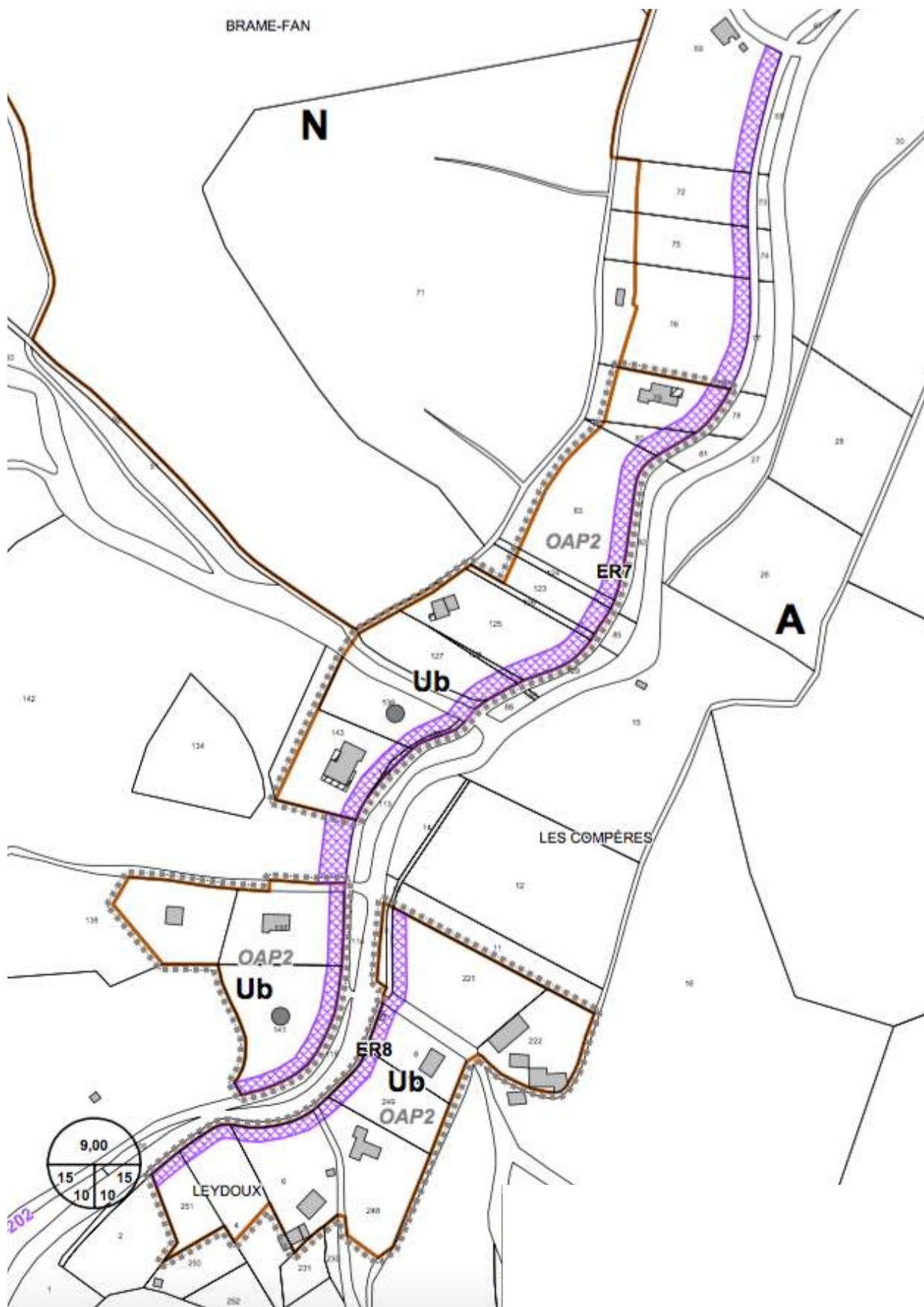
Capacité optimale sur les terrains disponibles : 11 lots pour l'habitation

Densité moyenne du bâti existant : 4 logements/ha

Densité moyenne des nouvelles constructions potentielles : 9 logements/ha

SAINT-NAZAIRE-LE-DÉSERT (26340) – PLU approuvé 13/02/20 - OAP

5.6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE



PLU, Règlement graphique (plan de zonage) – extrait 1/2500

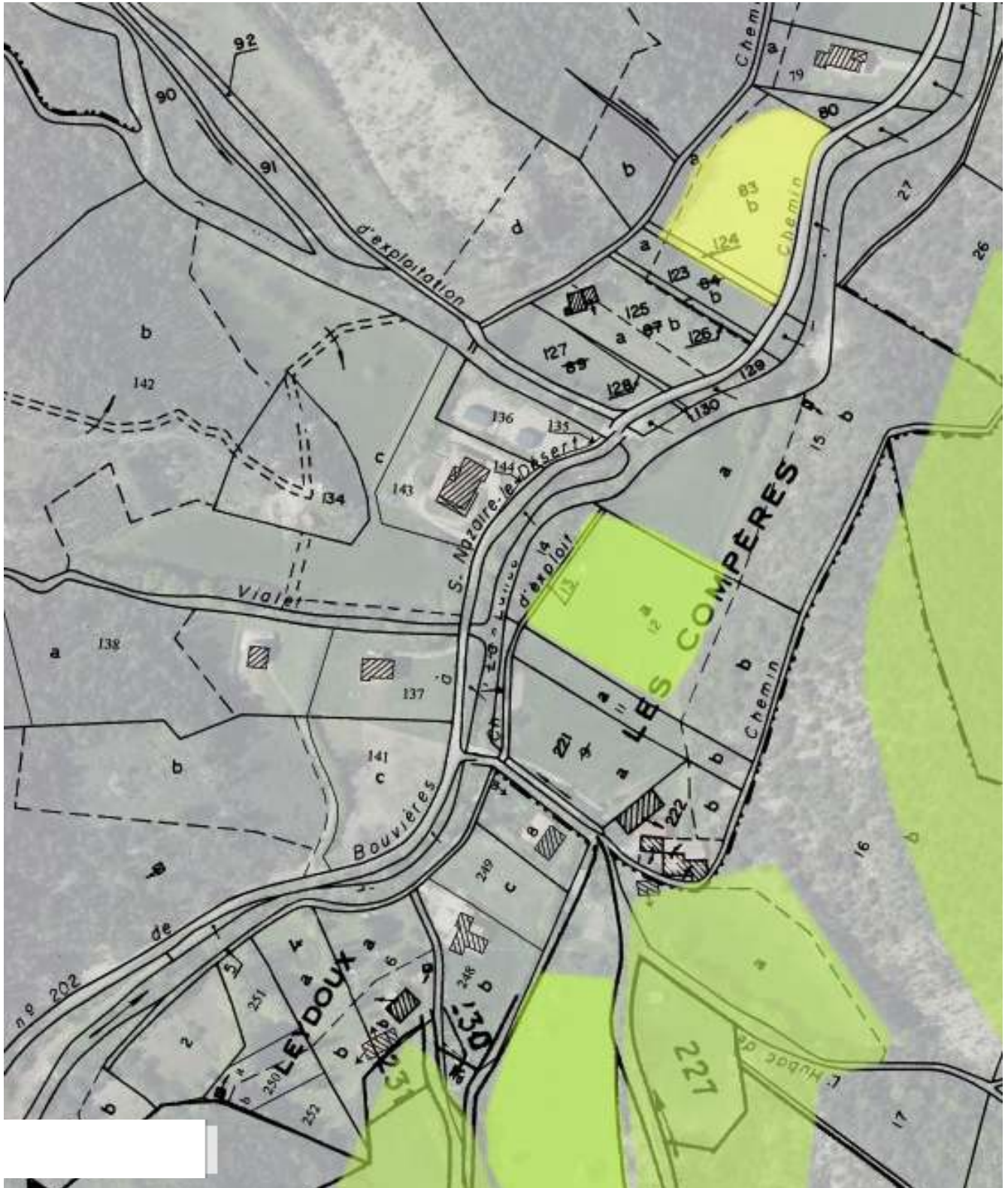
Zonage : classement en zone Ub.

Volumétrie et hauteurs maximales : règles correspondant à la zone Ub

SAINT-NAZAIRE-LE-DÉSERT (26340) – PLU approuvé 13/02/20 - OAP

- ER 7 : élargissement à long terme de la RD 202, pour garantir la visibilité routière et l'ouverture paysagère, « placette » publique au cœur du secteur, laissant un accès libre aux terrains agricoles en amont ;
- ER 8 : élargissement du chemin communal et d'un chemin d'exploitation en rive droite de la Lance.

AGRICULTURE



SAINT-NAZAIRE-LE-DÉSERT (26340) – PLU approuvé 13/02/20 - OAP

La parcelle 83b est une terre labourée déclarée à la PAC de 3800 m2 environ. Elle est cependant de taille modeste, isolée et enclavée entre des habitations. Elle constitue un enjeu mineur pour les exploitants concernés.

La parcelle 142, au centre du secteur, est un vaste tènement agricole (non déclaré à la PAC mais en prairie) qui doit rester accessible et entier. Le zonage ménage l'intégrité de ce terrain, non inclus en zone Ub.

Les autres terrains du secteur ne sont plus exploités en 2016.

	Rive droite	Rive gauche	Total
Potentiel théorique, surfaces totales	6140 m2	5800 m2	11940 m2
Terrains agricoles déclarés à la PAC en 2012	0 m2	3800 m2	3800 m2
Terrains agricoles non déclarés à la PAC en 2012	0 m2	0 m2	0 m2
Terrains à dominante naturelle (pentes fortes, friches, landes)	6140 m2	2000 m2	8140 m2

L'incidence du projet sur l'activité agricole est très faible voire négligeable (0,6 ha au total = 0,04% de la SAU de la commune – 1423 ha en 2010).

Le seul terrain concerné est relativement petit et isolé, et ne porte pas atteinte de façon significative à de grands domaines agricoles.

PAYSAGE

Perceptions lointaines : les perceptions lointaines ne constituent pas un enjeu significatif, compte tenu du caractère encaissé du vallon de la Lance.

Perceptions proches : pour le maintien des ouvertures paysagères perceptibles depuis la RD 202, l'OAP prévoit un emplacement réservé (ER) pour élargir la RD 202 au fur et à mesure des opportunités, mais surtout pour éviter la réalisation de clôtures en limite de l'emprise actuelle de la route.

ENVIRONNEMENT

- Pas de milieux naturels sensibles, pas d'impact significatif sur la biodiversité.

- Pas d'étude « Loi sur l'eau » nécessaire.

- Pas de risques naturels connus sur les terrains concernés.

L'incidence du projet sur l'environnement est négligeable.

RÉSEAUX

Le secteur est desservi par les réseaux secs (électricité et téléphone) et humides (eau potable). Pas d'assainissement collectif, mais les terrains sont plutôt caillouteux, aptes à l'assainissement non collectif.

5.8. SYNTHÈSE

Le secteur du vallon de la Lance est un secteur déjà largement construit au sud-ouest du village, selon une structure linéaire insuffisamment continue.

Son incidence en matière d'agriculture est très faible au regard des contraintes du site (1 terrain agricole enclavé, de valeur agronomique moyenne, sans continuité avec de grands domaines).

Les réseaux existent et permettent le classement du secteur en zone urbaine (Ub).

Les autres incidences du projet sont nulles ou négligeables.

L'urbanisation de ce secteur est compatible avec les critères de la loi Montagne, elle est nécessaire et prioritaire pour permettre d'atteindre les objectifs de développement de la commune.

6. OAP 3, SOUS LE BÉAL – ZONE Ue

6.1. SITUATION, QUESTIONS ENJEUX



Surface du secteur : 0,59 ha environ

Section AB parcelles 209 et 210, section OS parcelle 1

SITUATION

Le secteur se trouve au nord du village, en rive droite de la Roanne, au nord de la place du Chênevier et des jardins qui bordent la Roanne. Historiquement, ces terrains étaient des terrains agricoles situés dans le lit majeur de la Roanne, longtemps inondables. Ils font suite au nord à une série de petits jardins situés le long de la rivière, depuis la place du Chênevier. Ils sont en friche depuis plusieurs années.

Ce secteur est déjà équipé (réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement collectif) suite à l'aménagement du chemin du Canal pour accéder à la station d'épuration située en aval au nord, à moins de 500 m.

RELIEF

Le relief général est faible, le secteur constitue une terrasse de l'ancien lit majeur de la rivière. Il se trouve en contrebas de la zone de jardins située plus au sud, avec un ancien canal qui longe la rive de la Roanne. Il n'est pas identifié comme soumis à des aléas même faibles d'inondation ; cependant, une marge de recul par rapport au lit de la Roanne semblerait utile pour pouvoir accéder aux berges et réaliser si nécessaire des travaux de confortement.

ACCÈS

Les trois grandes parcelles concernées sont accessibles depuis le chemin du Canal.

Ce chemin a servi de déviation routière pendant les travaux de réalisation du nouveau pont et de la station d'épuration. A cette occasion, le chemin a été viabilisé (réseaux d'eau potable, d'assainissement, électricité).

Son emprise est cependant irrégulière et devrait faire l'objet d'un élargissement à terme.

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Les terrains appartiennent à la commune (parcelles 1 et 210, environ 60% du secteur) et à un propriétaire privé (parcelle 209, environ 40% du secteur).

SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE

Le secteur prolonge le nord du village. Il est légèrement visible (en hiver seulement, et en s'approchant du bord de la rivière) depuis la RD 135 qui arrive Saint-Nazaire-le-Désert depuis le nord. La préservation des jardins privés situés au sud permet de préserver une coupure visuelle par rapport à la silhouette du village, par ailleurs peu visible depuis le nord.

RÉSEAUX

Le secteur est desservi par le réseau électrique et l'eau potable en limite des terrains.

Le réseau d'assainissement a été réalisé et mis en service en 2016.

PHOTOS



Sous le Béal, rive droite de la Roanne, vue depuis la RD 135, approche du nord au sud. En pratique, les terrains en contrebas sont très peu visibles depuis la route.



La partie sud du secteur « Sous le Béal » vu depuis le pont.

Des enrochements matérialisent une partie surbaissée et inondable du site au sud. On distingue les installations de chantier encore présentes en août 2016, mais qui ont depuis laissé place à un agrandissement de la place du Chénevier. Les jardins sont aujourd’hui inégalement exploités.

Cette partie du secteur est occupée par des jardins privés très morcelés, qui nécessiteraient un remembrement pour être constructibles, et dont la conservation permet de préserver une vue dégagée sur le nord du village et la place du Chénevier.



Le chemin du Canal, vue vers le nord au-delà des jardins privés, vers la zone Ue projetée

La partie nord du secteur, sur laquelle est prévue la zone Ue, se situe légèrement en contrebas du canal (« béal ») qui rejoint la Roanne. Les terrains de ce secteur sont relativement grands et permettraient l'installation de différentes activités artisanales, à une distance suffisante du village pour éviter toutes les nuisances.

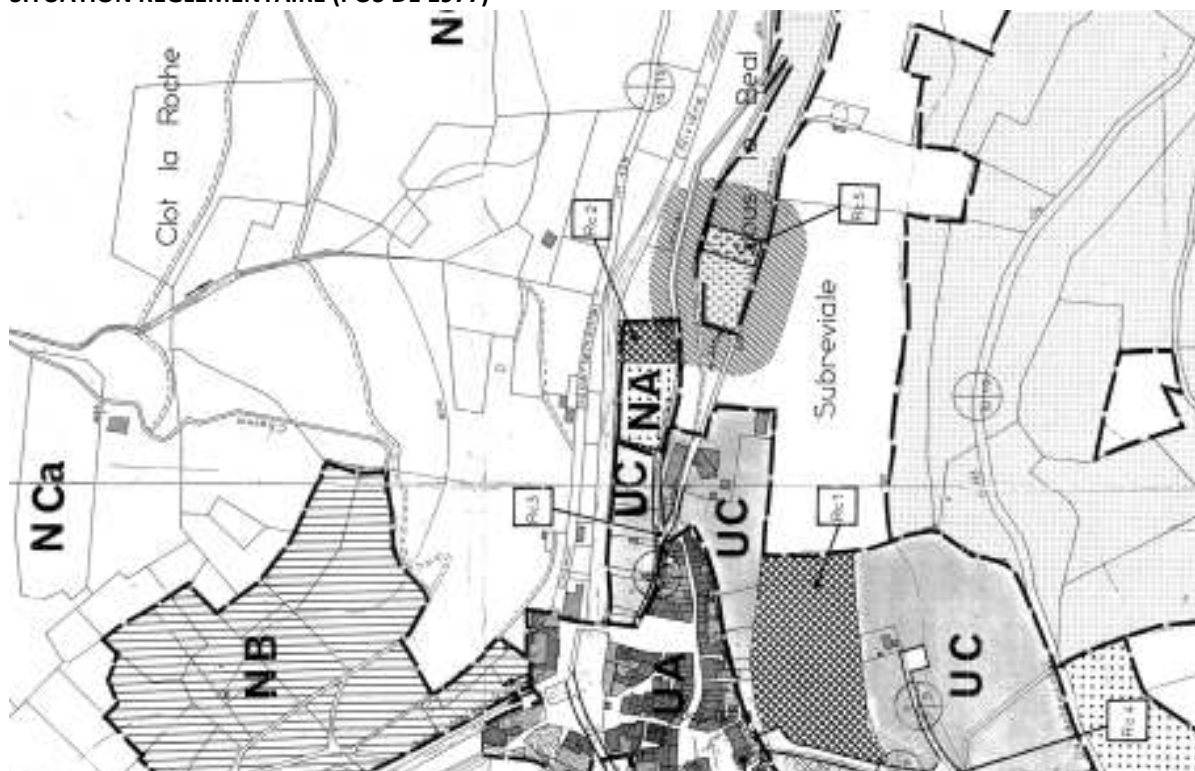


À gauche, la parcelle 209, vue vers le sud



À gauche, les parcelles 1 et 210, vue vers le sud.

SITUATION RÉGLEMENTAIRE (POS DE 1977)



POS de 1977, plan de zonage – extrait 1/5000 environ

Dans le POS de 1977, ce secteur était classé en zone NA, correspondant à une extension potentielle du village. En pratique, la zone UC qui correspond aux jardins privés n'a jamais évolué du fait du morcellement foncier. Ce classement n'était pas le plus adapté pour préserver la continuité avec le tissu urbain du village ancien.

La ferme existante en amont du chemin à l'est était quant à elle classée aussi en zone UC, alors qu'elle est encore en activité, avec des installations d'élevage à proximité.

Un emplacement réservé est prévu pour l'agrandissement du cimetière et la réalisation d'un parking ; il reste nécessaire. D'autres emplacements réservés peuvent être prévus pour élargir les voies et créer un accès public aux berges de la Roanne.

QUESTIONS ET ENJEUX

Comment permettre à des activités artisanales de s'installer à proximité du village sans nuire à son harmonie ?
Comment maîtriser l'aménagement de ce secteur ?

La commune accueille déjà plusieurs artisans et commerçants. Elle manque de terrains équipés permettant l'installation de nouvelles activités ou le développement d'activités existantes, alors qu'il existe une demande réelle. Des garages communaux existent sur la place du Brouas, à la sortie sud du village ; ils sont loués en l'état, alors que cet emplacement permettrait à terme d'implanter un nouvel équipement public. Aucune activité ne pourrait alors être relogée sur cet emplacement.

Pour ces raisons, la commune fait le choix de réserver le nord du secteur « Sous le Béal » aux activités économiques.

Les enjeux principaux de l'aménagement de ce secteur sont :

- proposer des terrains à bâtir réservés aux activités économiques, pour renforcer la vie du village ;
- valoriser le réseau d'assainissement collectif réalisé en 2016 ;
- améliorer l'accessibilité du secteur nord ;
- maintenir un espace non bâti entre le village et les constructions d'activités ;
- maîtriser à terme l'aménagement des terrains le long de la Roanne et permettre une extension de la place du Chênevier.

La zone Ue projetée se trouve en discontinuité de l'urbanisation existante au sens de la loi Montagne et a fait l'objet d'une « étude de discontinuité » avec un avis favorable de la CDNPS (Commission départementale de la nature, des paysages et des sites). Cette contrainte découle de la volonté de la commune de maintenir, au moins pour la durée du SAINT-NAZAIRE-LE-DÉSERT (26340) – PLU approuvé 13/02/20 - OAP

présent PLU, un espace non bâti entre la village et cette petite zone d'activités économiques. Cette discontinuité volontaire permettra de conserver la forme d'organisation urbaine du village, avec sa ceinture de jardins en contrebas.

6.2. OBJECTIFS

- RÉSERVER le secteur nord aux activités économiques liées à la vie du village
- MAÎTRISER les berges de la Roanne
- PERMETTRE une extension de la place du Chenevier au nord
- PRÉSERVER la bande de jardins privés le long de la Roanne
- ÉLARGIR le chemin du Canal pour l'adapter à la circulation et à la desserte locale
- OPTIMISER le découpage foncier au fur et à mesure des cessions ou échanges de terrains

6.3. PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

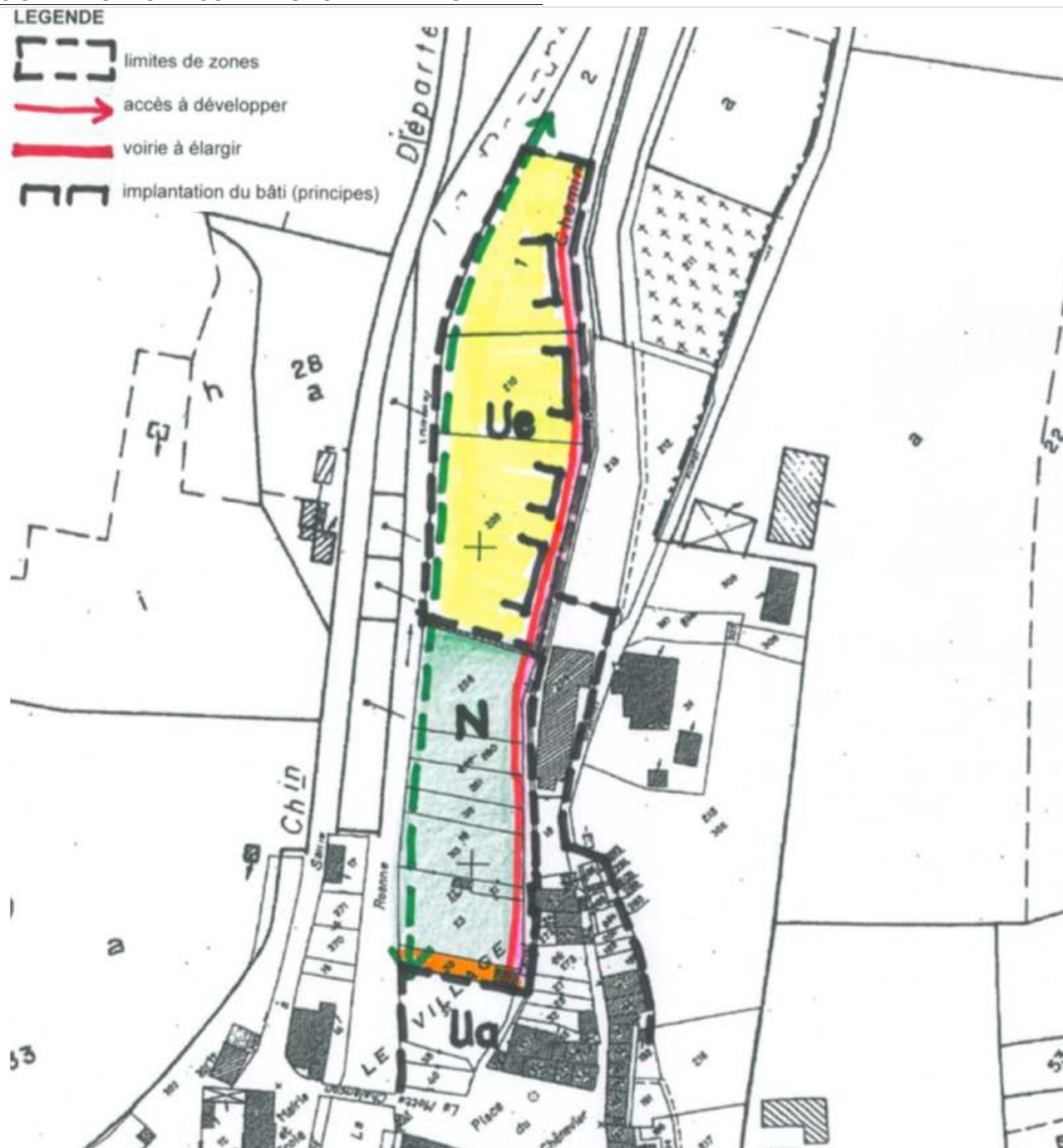


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT 1/2000

Espaces publics à aménager :

Zonage : classement en zone Ue réservée aux activités économiques.

Volumétrie et hauteurs maximales : règles correspondant à la zone Ua du village, pour permettre une bonne continuité.

Emplacements réservés (ER)

- ER 1 : agrandissement du cimetière
- ER 2 : aménagement d'un parking pour le cimetière
- ER 3 : élargissement du chemin du Canal
- ER 4 : agrandissement de la place du Chênevier et accès à la berge de la Roanne.

6.6. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE, LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE

Il n'existe aucun terrain affecté à l'agriculture professionnelle dans le secteur ni à proximité immédiate.

La ferme située à l'est est classée en zone agricole, pour préserver la cohérence de cette exploitation d'élevage. L'incidence de l'OAP sur l'activité agricole est nulle.



Carte des unités foncières déclarées à la PAC en 2012 – 1/2500 environ – source geoportail.gouv.fr
SAINT-NAZAIRE-LE-DÉSERT (26340) – PLU approuvé 13/02/20 - OAP

PAYSAGE

Les orientations d'aménagement en matière d'implantation des nouvelles constructions et le règlement écrit du PLU permettront de préserver et de mettre en valeur la perception de l'entrée du nord du village.

ENVIRONNEMENT

Pas de milieux naturels sensibles, pas d'impact significatif sur la biodiversité.

Pas d'étude « loi sur l'eau » nécessaire.

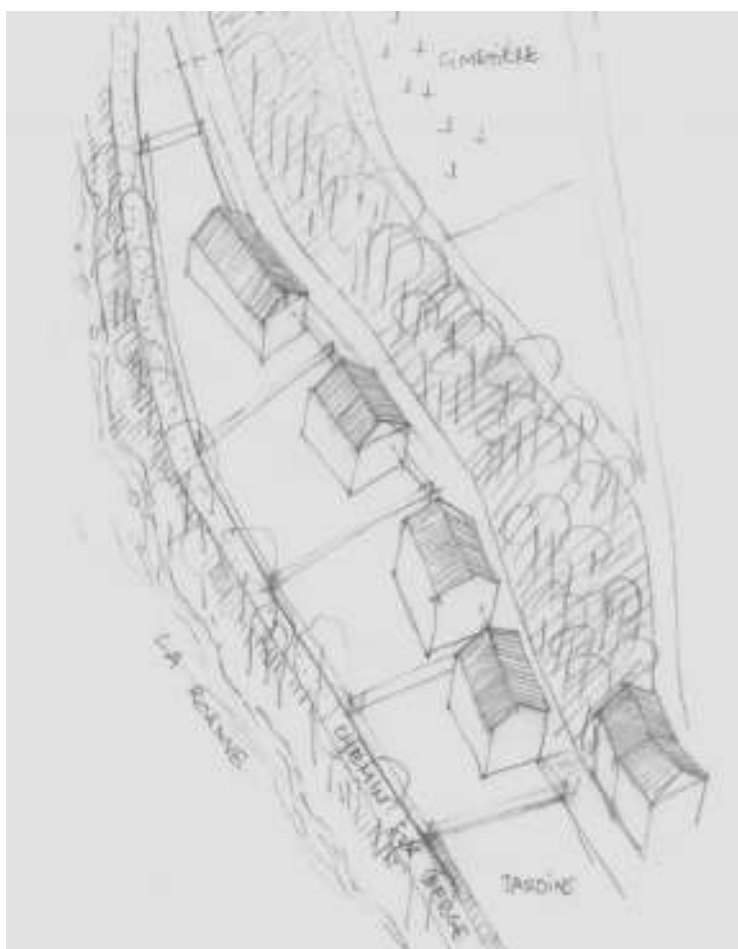
L'implantation des constructions au niveau de la place du Chênevier et du chemin du canal leur permettra d'être à l'abri des crues de la Roanne, par ailleurs déjà contenues par des enrochements.

RÉSEAUX

Le secteur est déjà correctement desservi par les réseaux.

6.7. ESQUISSES, CROQUIS ET SIMULATIONS

Les illustrations qui suivent montrent des possibilités de découpage foncier, d'implantation des constructions et d'insertion paysagère. Elles sont indicatives, ont valeur de principe et ne sont pas opposables en termes de conformité.



AXONOMÉTRIE 1/1000 environ

6.8. SYNTHÈSE

La volonté de la commune de prévoir une petite zone réservée aux activités économiques correspond aux besoins d'installation de nouvelles activités (et non de transferts d'activités). Le choix d'implanter cette zone au nord du village, en discontinuité de l'urbanisation existante, provient de la volonté de préserver les jardins familiaux qui forment le premier plan de vision du village en arrivant depuis le sud. Ces jardins familiaux liés aux logements du village participent aussi traditionnellement à la qualité de l'habitat local.

Sur tous les critères de la loi Montagne, les incidences du projet peuvent être considérées comme nulles ou négligeables.