

# Plan Local d'Urbanisme

## Margès

Département de la Drôme



### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé par délibération du Conseil  
Municipal du 6 septembre 2018

Modification simplifiée n° 1 approuvée par  
délibération du Conseil Municipal du 28  
novembre 2023



# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec les orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### **Article L151-6 du Code de l'Urbanisme**

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17..»

### **Article L151-7 du Code de l'Urbanisme**

« I. - 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.»

Les OAP sont opposables dans leur principe aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité et non de conformité. Elles se superposent aux règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs.

Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies dans le Plan Local d'Urbanisme de Margès :

**3** LES LIAISONS DOUCES : le réseau  
des déplacements piétons et vélos

- OAP n°1 « Le Triangle » ..... 5
- OAP n°2 « Le Fayet et les Vergers » ..... 10
- OAP n°3 « Le maillage de liaisons douces (piétons/vélos) » ..... 15



## Bilan des Orientations d'Aménagement et de Programmation

			Surface (m <sup>2</sup> )	Estimation de la surface réellement destinée à l'accueil de logements	Densité	Logements	Habitants
Priorité 1	Site "en triangle"	AUb	16 846	14 107	23	32	88
Priorité 2	Site du Fayet	AUc	8 603	8 603	18	15	42
	Site des Vergers	AUc	8 082	8 082	18	15	39
TOTAL			33 740	30 793	20	62	169

## OAP n° 1 « Le Triangle »

### Contexte et enjeux

Ce périmètre de 16 846 m<sup>2</sup> est situé en continuité immédiate du cœur de village, sur sa partie sud-ouest. Il se situe à un emplacement stratégique, en entre de ville sud-ouest et à la croisée de trois axes importants : la Route de Charmes et la Rue de Tournay qui mène directement au cœur de village, une route communale qui longe le centre-bourg par l'ouest.

Le terrain est plat, voire en pente douce sur sa partie nord-est. Il est actuellement exploité par l'agriculture et utilisé comme terrain de grande culture. Il ne supporte aucune végétation particulière ni aucun arbre. La propriété est communale.

L'enjeu principal est de définir sur un terrain en continuité du centre-bourg, une urbanisation cohérente avec le bâti existant et les objectifs de développement et de renforcement urbains déclinés dans le PADD.

Il s'agit de tenir compte du contexte urbain et paysager mais aussi de la position stratégique du site qui constitue une future entrée de ville.



▲ *Vue du périmètre depuis de la Rue des Ecoles (source Atelier2)*

**Le règlement applicable est celui de la zone AUb.**

**Les équipements situés à proximité sont suffisants.**



## Objectifs d'aménagement

**> Valoriser l'entrée de ville Sud-ouest en marquant notamment des fronts bâtis.**

Qualifier la future façade urbaine depuis la RD63,  
Prévoir des espaces végétalisés publics et privés pour un cadre de vie qualitatif et des espaces de convivialité.

**> Permettre la sécurisation du carrefour de la Route de Charmes.**

**> Anticiper l'intégration d'un projet futur d'équipement public en partie Nord et le réaménagement du carrefour en vue de sa sécurisation en partie Sud.**

**> Assurer « la greffe » entre le projet de développement et le centre-bourg.**

**> Proposer des formes urbaines denses.**

Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat compatible avec l'environnement bâti qui est continuité directe du cœur de village. Il s'agira de proposer des formes urbaines denses.

Promouvoir une mixité sociale au sein de l'opération afin de répondre à l'objectif de diversification des ménages sur la commune.

**> Valoriser la mixité sociale** en prévoyant les logements locatifs aidés.

**> Intégrer la sensibilité paysagère du site de par son emplacement en entrée de ville et son importante visibilité aux alentours.**

**> Poursuivre l'amélioration et le renforcement de l'armature des cheminements doux et des traversées piétonnes dans la commune, et les liaisons entre les équipements.**

Limiter la place de la voiture et gérer le stationnement de manière globale.

## Schéma d'intention et principes d'aménagement

### > Prescriptions d'aménagement

-  Emplacement réservé pour un équipement public
-  Fronts bâtis continus
-  Fronts bâtis discontinus
-  Périmètre d'implantation de logements collectifs
-  Périmètre d'implantation de logements intermédiaires
-  Voirie de desserte
-  Accès véhicules
-  Cheminements cycles et piétons à accompagner d'une structure végétale
-  Espaces verts à aménager
-  Gestion des eaux pluviales par la mise en place d'une tranchée drainante ou d'un fossé en aval des constructions
-  Espace public d'entrée de ville et de traversée à aménager et surtout à sécuriser
-  Traversées à aménager
-  Espace non bâti destiné à la sécurisation du carrefour
-  Elargissement de la rue à prévoir

50m



## CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

**Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble** dans le respect des prescriptions d'aménagement de l'OAP

### Programme de constructions

Densité prescrite de 23 logements par hectare minimum : environ 32 logements minimum doivent être prévus.  
Au moins la moitié du programme devra être constituée de logements de type T1 à T3.  
2000m<sup>2</sup> sont réservés pour un équipement public ou d'intérêt collectif en partie Nord.  
Environ 1000m<sup>2</sup> sont réservés au réaménagement du carrefour en partie Sud et à la gestion des eaux pluviales.

### Gestion des eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols devra être compensée par des dispositifs de rétention/infiltration à l'échelle de la parcelle ou de la zone avant le rejet des eaux pluviales vers l'exutoire.  
Une tranchée drainante ou un fossé en aval des futures constructions.  
*Se reporter à la fiche technique n°3 des du volet Eaux pluviales du Schéma Directeur d'Assainissement.*



> Orientation possible



- ▲ Images de référence
- ◀ Schéma indicatif d'implantation des

## OAP n°2 « Le Fayet et les Vergers »

### Contexte et enjeux

L'OAP est située à l'Est de la RD 538 dans un espace central de l'extension urbaine pavillonnaire du cœur de village. Auparavant grand espace à vocation agricole, l'espace bâti s'y est développé ces dernières années sous la forme de lotissements

Ce périmètre de 16 685 m<sup>2</sup> est constitué de deux sous-ensembles :

- 1) la zone délimitée en AUC, le long du chemin du Fayet, qui est actuellement occupé par un champ de chênes truffiers. Ce périmètre fait 8 603m<sup>2</sup>.
- 2) la zone AUC 8 082m<sup>2</sup> le long du chemin des vergers qui constitue l'accroche Sud du futur quartier.

La volonté est à terme de poursuivre le développement urbain vers le centre en créant des continuités naturelles.

L'enjeu majeur est de constituer un quartier totalement intégré dans le tissu urbain déjà constitué qui ne sera pas conçu comme un lotissement fermé et tourné sur lui-même. Ce quartier aura le rôle d'espace d'interface entre le cœur de village et les extensions urbaines pavillonnaires, il doit perméable au passage des piétons et des cyclistes et intégrer des espaces ouverts à tous.



▲ Vue du périmètre sur photo aérienne google

## Objectifs d'aménagement

### > **Créer une couture urbaine avec les quartiers environnants.**

Ce futur secteur doit tenir un rôle d'interface entre le cœur de village et les quartiers pavillonnaires pour maintenir un lien réel entre les différents quartiers de Margès, ce dernier étant déjà fragilisé par la RD 538.

### > **Permettre un lien direct avec le cœur de village par les mobilités douces.**

Le quartier doit être perméable aux déplacements piétons et vélos de tous. Ces cheminements doivent être sécurisés et dans la mesure du possible en site propre pour qu'ils soient attractifs et constituent de véritables alternatives.

### > **Proposer des formes urbaines et des typologies d'habitat mixtes.**

Pour une bonne intégration dans le tissu environnant, il est envisagé des formes urbaines de type habitat individuel ou intermédiaire qui ont le

mérite de proposer des densités soutenues tout en répondant à la demande d'unités de logements individuels avec un large espace extérieur. Leur organisation intelligente doit préserver les intimités. Le langage architectural doit s'inspirer du vocabulaire local et non être standardisé.








### > **Intégrer la gestion des eaux pluviales dans l'aménagement du secteur pour limiter les risques dans le secteur et alentours.**

### > **Anticiper le développement futur des secteurs périphériques pour garantir une cohérence globale.**

L'urbanisation doit permettre un futur développement de l'urbanisation vers l'Ouest.



## Schéma d'intention et principes d'aménagement

-  Périmètre d'implantation de logements intermédiaires voire de petits collectifs
-  Périmètre d'implantation de logements individuels groupés voire isolés
-  Voirie de desserte formant un bouclage global du quartier entre le Chemin du Fayet et le chemin des Vergers
-  Cheminement cycles et piétons ouverts à tous à accompagner d'une structure végétale
-  Structure végétale pouvant être accompagnant de dispositifs de gestion des eaux pluviales et les cheminements doux
-  Dispositifs de temporisation des eaux pluviales
-  Prévoir de cheminement des eaux pluviales vers l'exutoire en complément des dispositifs d'infiltration et de rétention



## CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

**Zone AUc du Fayet** (*sous-secteur 1*) : réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le respect des prescriptions d'aménagement de l'OAP

**Zone AUc des Vergers** (*sous-secteur 2*) : réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le respect des prescriptions d'aménagement de l'OAP

<p><b>Programme de constructions</b></p>	<p><b>Zone AUc du Fayet</b> (<i>sous-secteur 1</i>) : le projet devra comprendre environ 15 logements minimum (densité moyenne de 18 lgts/ha minimum).</p> <p><b>Zone AUc des Vergers</b> (<i>sous-secteur 2</i>): le projet devra comprendre environ 15 logements minimum (densité moyenne de 18 lgts/ha minimum).</p>
<p><b>Voirie</b></p>	<p>Les voiries en impasse doivent être de gabarit suffisant pour permettre à terme un accès au terrain central en vue de son ouverture à l'urbanisation à plus long terme et pour former ensemble un bouclage entre le chemin du Fayet et le chemin des Vergers.</p>
<p><b>Gestion des eaux pluviales</b></p>	<p>Prendre en compte les risques de ruissellements et de stagnations lors de la conception des projets d'aménagement.</p> <p>L'imperméabilisation des sols devra être compensée par des dispositifs de rétention/infiltration à l'échelle de la parcelle ou de la zone avant le rejet des eaux pluviales vers l'exutoire créé par la Commune vers le Chemin des Vergers.</p> <p>Prendre des mesures de protection rapprochées contre les ruissellements (limiter les ouvertures sur les façades exposées, mise en place de haies, de fossés/noues en périphérie de la zone urbanisée).</p> <p><i>Se reporter à la fiche technique n°3 des du volet Eaux pluviales du Schéma Directeur d'Assainissement.</i></p>

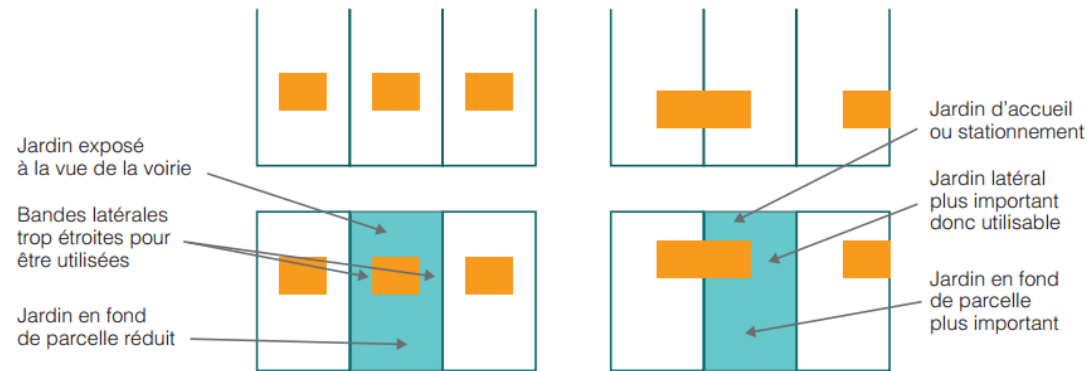


## > Référentiels

### Composer avec l'habitat individuel

#### L'habitat individuel économe en espace

L'implantation des habitations sur la parcelle dans le cadre d'une création de lotissement.



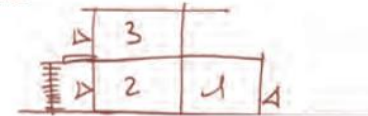
Une vision différente pour une même taille de parcelle : distance entre les maisons plus importante, moins de vis-à-vis, une bande-écran sur la voirie et un jardin plus spacieux préservé en fond de parcelle.

Source : STAP\*, Calvados

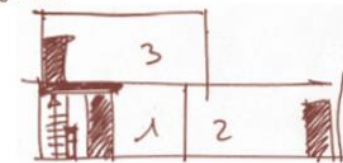
### Composer avec l'habitat

#### intermédiaire

3 logements



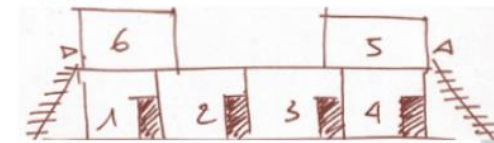
3 logements



6 logements



6 logements



## OAP n° 3 « Le maillage de liaisons douces (piétons/vélos) »

### Contexte et enjeux

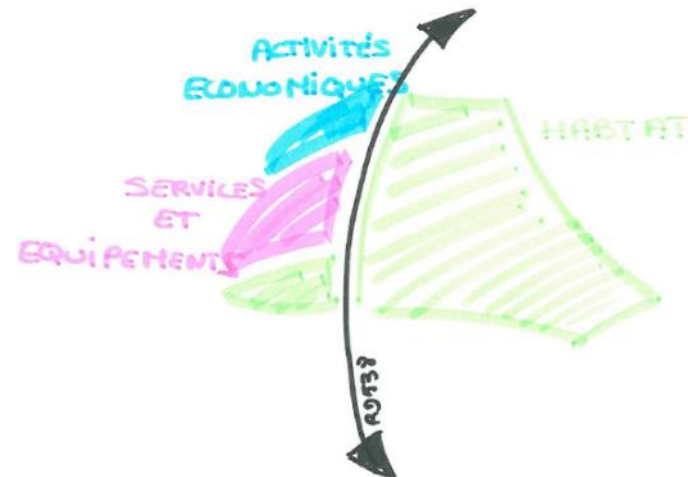
La question des liaisons piétonnes et cycles entre les zones d'habitat et les services et équipements est en enjeu majeur du PLU.

La volonté communale est d'assurer la connexion, par voie piétonne et cycliste, des secteurs d'habitat et des futures opérations vers les équipements et les services. L'objectif est de développer un maillage de déplacements doux à proximité tout en intégrant la problématique de la traversée de la RD512 afin de limiter son effet « barrière ».

Elle doit permettre d'introduire une qualité d'espace public favorisant les échanges entre quartiers et garantissant l'accessibilité pour tous : piétons, vélos, PMR... et ce en toute sécurité.

La trame des déplacements doux doit être le support du développement de continuités urbaines, paysagères et écologiques fortes.

Le schéma ci-contre précise les grandes liaisons à développer à l'échelle du village.



## Objectifs d'aménagement

- > Créer un réseau cohérent de déplacements cycles et piétons pour :
  - relier les différents quartiers,
  - traverser la RD538 en sécurité,
  - accéder facilement aux différents équipements.
  
- > Décliner des prescriptions qualitative en termes traitement de ces cheminements.
  
- > Intégrer la question des traversées cycles et piétonne tout projet.



## Schémas d'intention et principes d'aménagement

### Schéma des circulations douces

- Trottoir existant
- Passage piéton
- Cheminements existants
- Cheminement à créer
- Trottoir à créer
- ☀ Traversées à sécuriser
- Rue des Ecoles éventuellement interdite aux véhicules





Le projet d'aménagement favorisera l'intégration des cheminements doux aux éléments en lien avec la gestion de l'eau (réseau de noues, bassin de rétention, etc.).

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, seront fortement végétalisés pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes.

↳ Exemples



Mise en œuvre béton



Mise en œuvre stabilisé

