



DEPARTEMENT du GARD

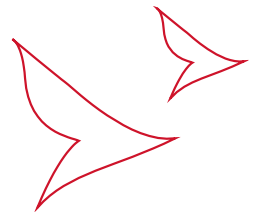
**COMMUNE DE SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS**

Hôtel de Ville – 376, avenue des Mimosas – 30 340 SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**Élaboration**



## Pièce 5 – Orientations d'Aménagement et de Programmatons

Prescription par D.C.M. du 10/12/2015  
Arrêt du projet par D.C.M. du 4/07/2019  
Approbation par D.C.M. du 20/02/2020

# COMMUNE DE SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS



# Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

*Orientations d'Aménagement et de  
Programmation - OAP*

Février 2020

1



Résidence Le Saint-Marc  
15, rue Jules Vallès  
34 200 SETE  
Urba.pro@grounelamo.fr  
Tél/Fax : 04.67.53.73.45



Résidence Le Saint-Marc  
15, rue Jules Vallès  
34 200 SETE  
naturæ@grounelamo.fr  
Tél/Fax : 04.48.14.00.13

**Mairie de Saint-Julien-Les-  
Rosiers**

376 Avenue des Mimosas  
30340 Saint-Julien-Les-Rosiers  
Tél : 04 66 86 00 59



## PREAMBULE - RAPPEL REGLEMENTAIRE

---

### 1. PORTEE REGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune. Selon l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L 141-16 et L 141-17. »*

De plus, l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme précise que « 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. »

En application de l'article L152-1, *« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »*

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagements retenues, mais contribuent à leur mise en œuvre ou tout au moins, à ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations par secteurs sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagements et de constructions seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteurs et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié un secteur de développement, qui, dans le cadre du présent PLU, est ouvert à l'urbanisation. Il est classé en secteur à urbaniser à court et moyen terme, et désignés « Ubo » dans le présent PLU. Aussi, ce secteur fait l'objet

d'orientations d'aménagement et de programmation et définit des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'évolution du territoire communal.

## 2. LE CONTENU DES OAP

### a. Les OAP sectorielles

Le contenu des « OAP sectorielles » est renforcé à l'article R151-6 du Code de l'urbanisme qui en précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension de villes.

L'article R151-6 dispose que « *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.* »

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

L'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone 1AU est également réaffirmée dans l'article R151-20 qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles.

### b. Les OAP des secteurs d'aménagement

Les modalités de recours aux OAP des secteurs d'aménagement définies à l'article R151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur Cette possibilité est confortée par le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement, mais elle s'accompagne de conditions :

- les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD ;
- elles doivent porter au minimum sur les objectifs listés à l'article R151-8 ;
- elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

L'article R151-8 dispose que « *les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

Elles portent au moins sur :

1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2. La mixité fonctionnelle et sociale ;
3. La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4. Les besoins en matière de stationnement ;
5. La desserte par les transports en commun ;
6. La desserte des terrains par les voies et réseaux.

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »*

Il convient de préciser que la réalisation d'OAP sans règlement est soumise à une justification particulière dans le rapport de présentation, conformément aux dispositions de l'alinéa 3° de l'article R151-2, et de représentation des secteurs concernés sur les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R151-6.

Les orientations d'aménagement et de programmation couvrant des secteurs sans règlement doivent répondre à un double enjeu :

- **Permettre une instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions.**

Les orientations déclinées dans les OAP doivent traduire le projet d'aménagement et de développement durables de la commune ou l'intercommunalité. Elles doivent de ce point de vue répondre aux mêmes exigences que les règles édictées dans les autres secteurs et zones du PLU, et doivent permettre aux services instructeurs de vérifier que la construction répondra bien aux objectifs fixés.

Néanmoins, contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP s'accompagne d'une tolérance mineure dans l'application des dispositions fixées si celles-ci sont exprimées de manière quantitatives.

L'expression des orientations sera le plus souvent qualitative, pour s'attacher aux résultats à atteindre en laissant une marge d'adaptation quant aux formes et aux moyens pour y parvenir.

Afin de faciliter l'instruction des demandes, de sécuriser les décisions de l'autorité compétente et de garantir l'égalité de traitement des pétitionnaires, il est donc recommandé aux auteurs de PLU de prêter une attention toute particulière à la rédaction des dispositions applicables. Les orientations doivent être claires et vérifiables, elles peuvent parfois être rédigées de manière quantitative mais ne doivent pas s'apparenter à un règlement.

- **Permettre la stabilité du plan local d'urbanisme face à la temporalité des projets.**

Les OAP des secteurs d'aménagement donnent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires.

Le texte et/ou le schéma d'aménagement devront cependant traiter des 6 thèmes obligatoires listés à l'article R 151-8, qui pourront se décliner en orientations portant par exemple sur :

- Les hauteurs moyennes du bâti, et les principes d'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ;
- La densité attendue par la représentation de volumes constructibles précisant les orientations programmatiques définies sur la zone. En l'occurrence, le recours à des représentations en trois dimensions peut s'avérer extrêmement utile ;
- Les typologies de logements à privilégier ;
- La mixité fonctionnelle ;
- L'implantation des espaces libres, leur rôle environnemental et leur nature ;
- Les conditions de stationnement dans le secteur et les objectifs de création d'aires de stationnement en fonction de l'offre publique de stationnement disponible ;
- Les conditions d'accessibilité du secteur par les transports collectifs et les autres modes de déplacement ;
- L'organisation et la nature de la voirie (axes principaux, secondaires, piétonniers, cyclables, voies vertes, etc.) ;

- Les conditions d'équipements et de desserte de la zone, en facilitant la localisation des réseaux de raccordement.

c. Les OAP à vocation patrimoniale

La création d'OAP à vocation patrimoniale à l'article R151-7 fait écho à l'article R151-19 autorisant les auteurs de PLUi à délimiter des zones urbaines renvoyant au RNU.

L'article R151-7 dispose que « *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R 151-19.* »

Cette disposition vise à offrir aux collectivités concernées la possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine vernaculaire proches de celles qui leur étaient offertes par l'article L151-19, qu'un renvoi au RNU ne permet pas d'appliquer.

Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

La délivrance des autorisations d'urbanisme dans ces secteurs devra, en application de l'article R424-5-2, être motivée au regard de l'article R111-27.

Toutefois, elles peuvent également s'appliquer dans des secteurs non-couverts par un renvoi au RNU et dans tous types de PLU. Dans ce cas, l'article R424-5-2 ne trouve pas à s'appliquer.

Il est recommandé aux auteurs de PLUi d'accorder un soin tout particulier au travail d'identification préalable et de connaissance du patrimoine car il sera déterminant pour décliner des dispositions pertinentes et adaptées aux particularités de chaque élément.

## SOMMAIRE

<b><u>PREAMBULE - RAPPEL REGLEMENTAIRE</u></b>	<b>3</b>
<b>1. PORTEE REGLEMENTAIRE</b>	<b>3</b>
<b>2. LE CONTENU DES OAP</b>	<b>4</b>
A. LES OAP SECTORIELLES	4
B. LES OAP DES SECTEURS D'AMENAGEMENT	4
C. LES OAP A VOCATION PATRIMONIALE	6
<b><u>LOCALISATION DES SECTEURS</u></b>	<b>10</b>
<b><u>OAP 1 – SECTEUR « DES COSTES »</u></b>	<b>10</b>
<b><u>I. LE SITE DANS SON CONTEXTE, ANALYSE MULTISCALEAIRE</u></b>	<b>10</b>
A. LE SECTEUR « LES COSTES » AU REGARD DES ESPACES BATIS, VOIRIES PRINCIPALES ET COURS D'EAU	11
B. TOPOGRAPHIE DU SECTEUR D'ETUDE	12
C. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE LA ZONE	13
<b><u>II. SYNTHESE DES ENJEUX</u></b>	<b>14</b>
<b><u>III. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT</u></b>	<b>14</b>
A. VOCATION FUTURE DE LA ZONE	14
B. CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION	14
C. OBJECTIFS	14
D. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE VOIRIE ET DEPLACEMENTS	15
E. SYNTHESE DU PADD	15
F. SCHEMA DES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT	16
<b><u>IV. PRINCIPES GENERAUX DE PROGRAMMATION</u></b>	<b>16</b>
A. FORME DE LOGEMENTS	16
B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET PRISE EN COMPTE DES VUES ET DE L'ENSOLEILLEMENT	17
C. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	17
D. VOIRIES	18
E. ACCESSIBILITE ET DESSERTE DU SECTEUR	19
F. GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	20
G. GESTION DU RISQUE INCENDIE – FEU DE FORET	20
<b><u>OAP 2 – SECTEUR « CAUSSONILLE »</u></b>	<b>22</b>
<b><u>I. LE SITE DANS SON CONTEXTE, ANALYSE MULTISCALEAIRE</u></b>	<b>22</b>

## Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP

A.	LE SECTEUR « CAUSSONILLE » AU REGARD DES ESPACES BATIS, VOIRIES PRINCIPALES ET COURS D'EAU	23
B.	TOPOGRAPHIE DU SECTEUR D'ETUDE	24
C.	REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE LA ZONE	25

### **II. SYNTHÈSE DES ENJEUX** **26**

### **III. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT** **26**

A.	VOCATION FUTURE DE LA ZONE	26
B.	CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION	26
C.	OBJECTIFS	26
D.	LES ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE VOIRIE ET DÉPLACEMENTS	26
E.	SYNTHÈSE DU PADD	27
F.	SCHEMA DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT	28

### **IV. PRINCIPES GÉNÉRAUX DE PROGRAMMATION** **28**

A.	FORME DE LOGEMENTS	28
B.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET PRISE EN COMPTE DES VUES ET DE L'ENSOLEILLEMENT	28
C.	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	29
D.	VOIRIES	29
E.	ACCESSIBILITE ET DESSERTE DU SECTEUR	32
F.	GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	33
G.	GESTION DU RISQUE INCENDIE – FEU DE FORET	33

8

### **OAP 3 – SECTEUR « ENTREE DE VILLE – LE SERRE »** **34**

#### **I. ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX** **34**

A.	LOCALISATION	34
B.	TOPOGRAPHIE DU SECTEUR D'ETUDES	34
C.	LA ROUTE DÉPARTEMENTALE ET SES ABORDS	36
D.	SYNTHÈSE DES ENJEUX	38
E.	LE PÉRIMÈTRE D'APPLICATION DE L'ÉTUDE	38

#### **II. L'URBANISATION ET L'OCCUPATION DES SOLS** **40**

A.	LE DOCUMENT D'URBANISME ET LE SECTEUR D'ETUDE	40
B.	LA COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD	41

#### **III. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET SCHEMA D'AMÉNAGEMENT** **41**

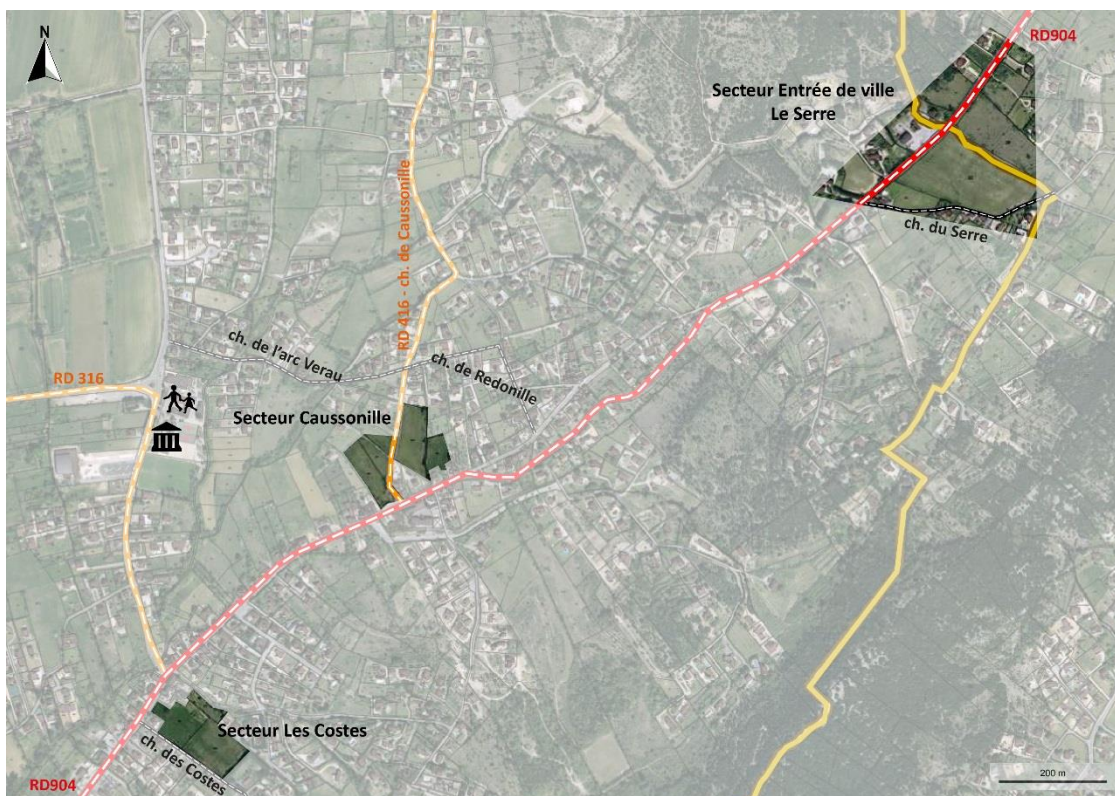
<b>1.</b>	<b>LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>41</b>
A.	VOCATION FUTURE DU SECTEUR LE SERRE (Ub, UEC ET UBH2)	41

B.	CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION	41
C.	FORME DES CONSTRUCTIONS	41
D.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET PRISE EN COMPTE DES VUES ET DE L'ENSOLEILLEMENT	42
E.	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	42
F.	ACCESSIBILITE ET DESSERTE DU SECTEUR	42
G.	GESTION DE L'HYDRAULIQUE	43
H.	PRINCIPE DE VOIRIE AU NIVEAU DU FUTUR GIRATOIRE	43
<b>2.</b>	<b>LE SCHEMA D'AMENAGEMENT</b>	<b>44</b>
<b>OAP 4 – SECTEUR « CHEMIN DES FANGUIERES / SERRE DE COURLAS »</b>		<b>45</b>
<hr/>		
<b>I.</b>	<b>ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX</b>	<b>45</b>
<hr/>		
A.	LOCALISATION	45
B.	DIAGNOSTIC, DYSFONCTIONNEMENT ET INSUFFISANCE DU SECTEUR D'ETUDES	45
C.	REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE LA ZONE	47
<b>II.</b>	<b>SYNTHESE DES ENJEUX</b>	<b>47</b>
<hr/>		
<b>III.</b>	<b>ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT</b>	<b>47</b>
<hr/>		
A.	VOCATION FUTURE DE LA ZONE	47
B.	CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION	47
C.	OBJECTIFS	48
D.	LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE VOIRIE ET DEPLACEMENTS	48
E.	SYNTHESE DU PADD	48
F.	SCHEMA DES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT	49
<b>V.</b>	<b>PRINCIPES GENERAUX DE PROGRAMMATION</b>	<b>49</b>
<hr/>		
A.	FORME DE LOGEMENTS	49
B.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET PRISE EN COMPTE DES VUES ET DE L'ENSOLEILLEMENT	50
C.	VOIRIES	50
D.	ACCESSIBILITE ET DESSERTE DU SECTEUR	50
E.	GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	51
F.	GESTION DU RISQUE INONDATION – LES ZONES DE FRANCS-BORDS	51
G.	RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE UB POUR LE SECTEUR	51

## LOCALISATION DES SECTEURS

4 secteurs sont prévus avec une OAP sectorielle dont un secteur avec une OAP thématique :

- Le premier périmètre d'OAP est situé au cœur de l'enveloppe urbaine existante sur le lieu-dit des Costes (zone Ubo).
- La deuxième OAP se trouve au secteur Caussonille, accessible depuis la RD904 via le chemin de Caussonille – RD416 (zone Ubh2).
- La troisième OAP consiste à traiter l'entrée de ville Nord de la commune par la RD 904.
- La quatrième OAP est une OAP d'aménagement sur la prise en compte de la desserte des terrains par les voies et réseaux sur les chemins des Fanguières et Serre de Courlas.



## OAP 1 – SECTEUR « DES COSTES »

### I. LE SITE DANS SON CONTEXTE, ANALYSE MULTISCALEAIRE

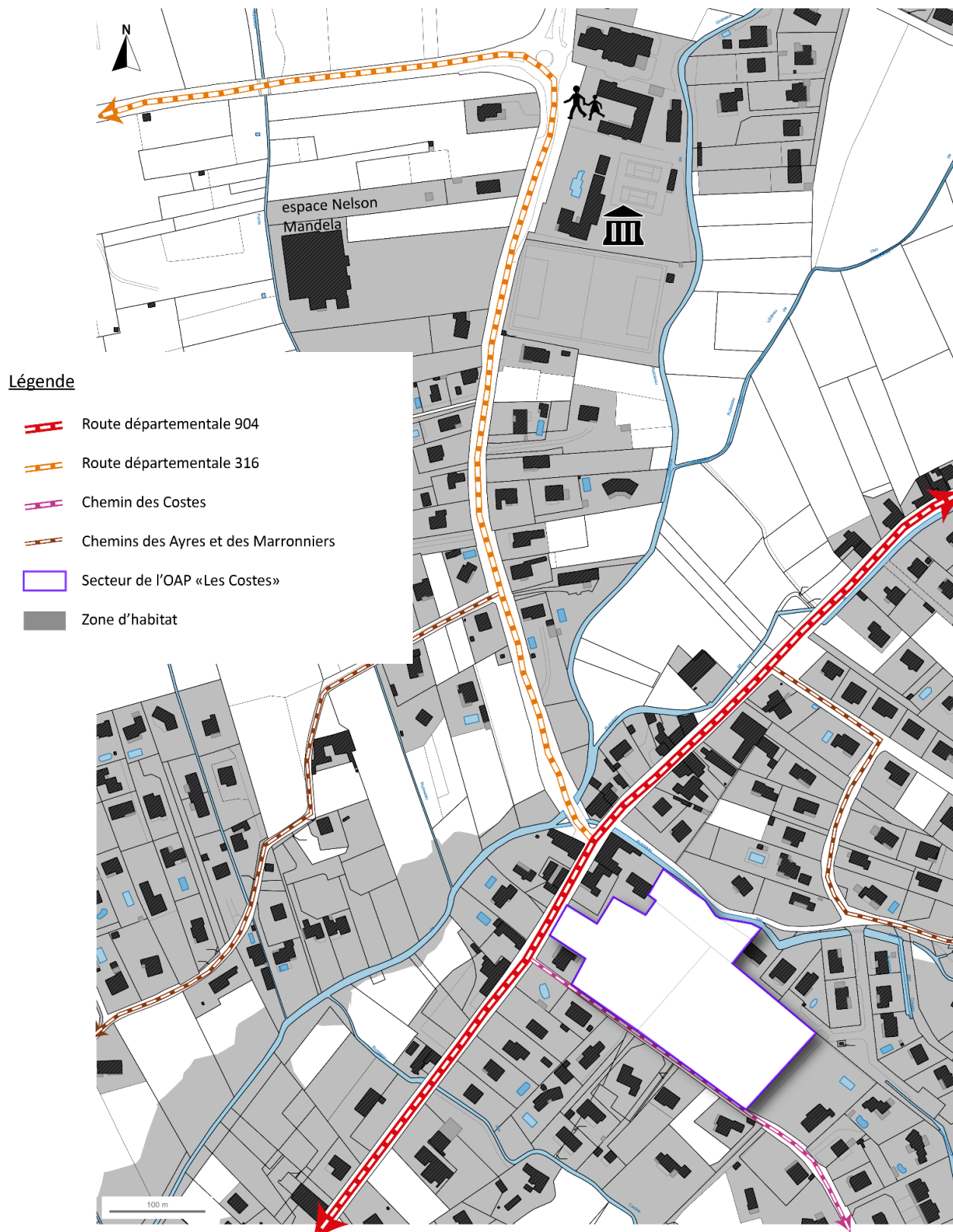
Le périmètre du projet d'urbanisation du secteur « Les Costes », au niveau du carrefour de la route départementale 904 et du chemin des Costes, est contenue dans un secteur Ubo de 2,36 ha.

Le périmètre de l'OAP est situé au sud du village, au cœur d'une zone d'habitat dense et une zone pavillonnaire qui s'étire le long de la route départementale en direction du Sud. Actuellement, ces zones d'habitat, du sud et ouest, peu dense, n'ont fait l'objet d'aucune intégration paysagère ou architecturale particulière au regard de l'existant. Cette zone s'est développée au gré de plusieurs lotissements et des opportunités foncières.

L'objet de cette orientation d'aménagement est donc d'organiser l'urbanisation de ce secteur à court et moyen terme, en prenant en compte les secteurs déjà urbanisés, en intégrant les espaces naturels

et en proposant des connexions nouvelles par l'espace public. Ainsi, l'urbanisation se fera dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers.

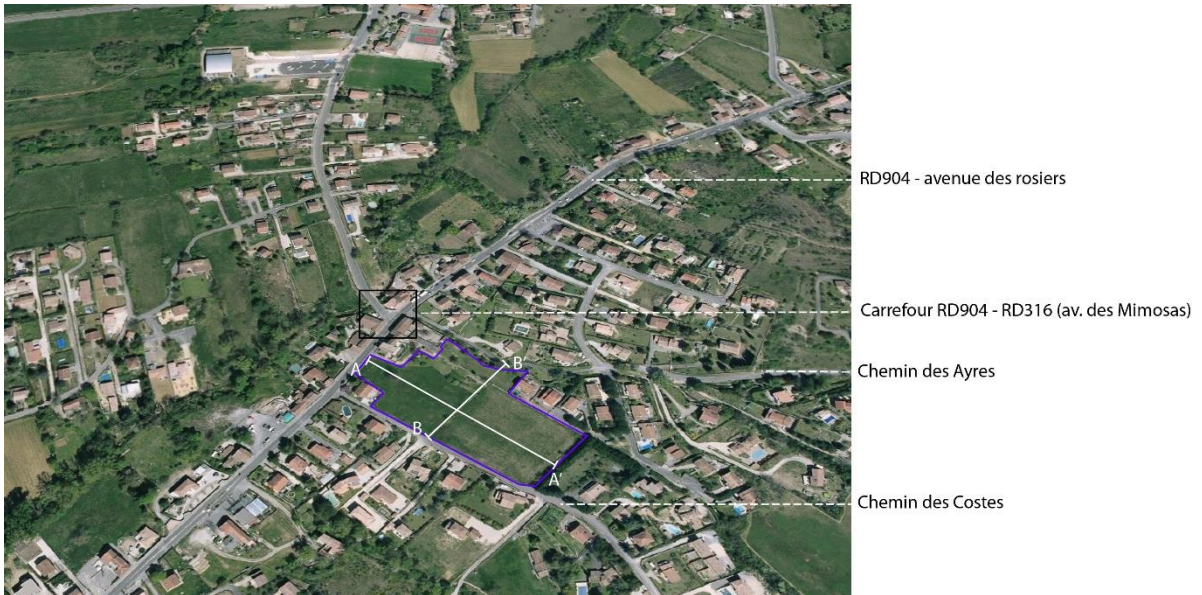
a. Le secteur « Les Costes » au regard des espaces bâtis, voiries principales et cours d'eau



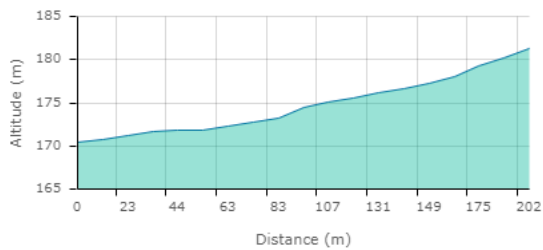
**b. Topographie du secteur d'étude**

Le secteur d'étude se situe en plein cœur d'un espace urbain de type pavillonnaire, au sud de l'avenue des rosiers (RD904). L'altitude moyenne du secteur d'étude est de 175m. Les dénivelés sont relativement faibles (moins de 10 mètres entre les points haut et bas) et les pentes sont comprises aux alentours de 5%. Le secteur peut être qualifié de plat.

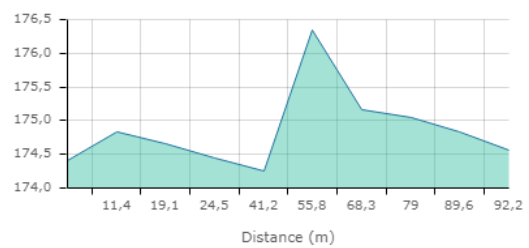
La topographie est un élément essentiel à prendre en compte dans les orientations futures d'aménagement, car elle conditionne à la fois la partie technique (la construction des ouvrages en pente suppose une technicité spécifique) et la partie paysagère (une topographie en pente induit des vues à préserver sur le grand paysage).



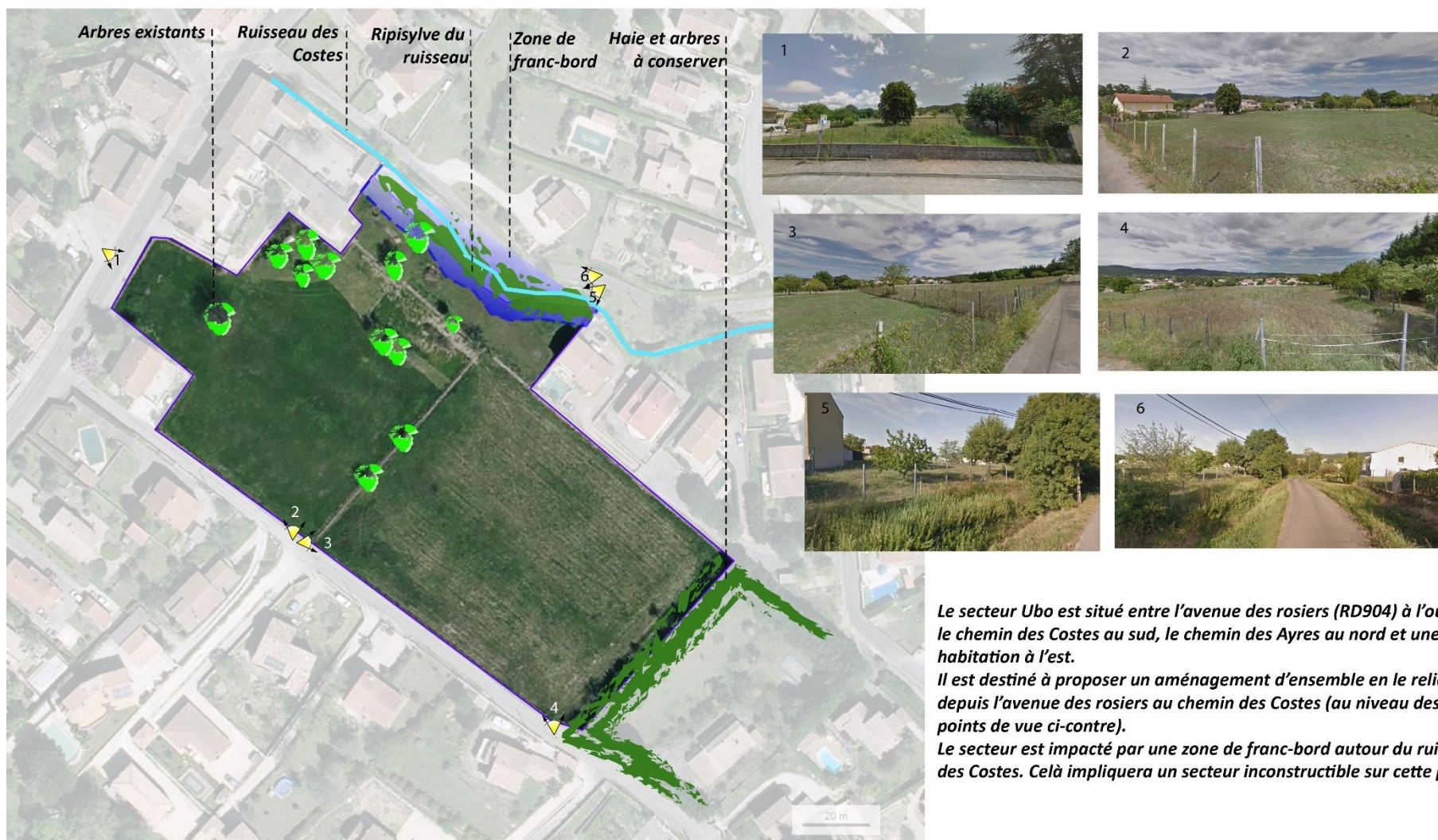
**Coupe AA'** (pente moyenne de 5%)



**Coupe BB'** (pente moyenne de 5%)



c. Reportage photographique de la zone



*Le secteur Ubo est situé entre l'avenue des rosiers (RD904) à l'ouest, le chemin des Costes au sud, le chemin des Ayres au nord et une habitation à l'est.  
Il est destiné à proposer un aménagement d'ensemble en le reliant depuis l'avenue des rosiers au chemin des Costes (au niveau des points de vue ci-contre).  
Le secteur est impacté par une zone de franc-bord autour du ruisseau des Costes. Cela impliquera un secteur inconstructible sur cette partie.*

## II. SYNTHÈSE DES ENJEUX

Le secteur de l'OAP présente surtout des enjeux environnementaux et paysagers de l'ordre de :

- La prise en compte du risque inondation avec l'obligation de prendre en compte la bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autres du ruisseau des Costes.
- La préservation de l'alignement d'arbres et la haie situé en limite de la zone avec la parcelle numéro 76.
- Sur le plan paysager, les vues sur les coteaux et le massif du Rouvergue Les Bouzigues en direction du Nord et du massif du Devois vers le Sud.
- Sur le plan urbanistique, il s'agira de prendre en compte les constructions pouvant modifier l'aménagement à venir.

## III. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

### a. Vocation future de la zone

La zone Ubo est principalement destinée à de l'habitat (une quarantaine de constructions) jouant un rôle de mixité fonctionnelle et sociale et ayant pour double rôle d'améliorer la qualité de vie des habitants et de sécuriser l'accès au secteur. Cet espace partagé sera relié aux différents quartiers par des cheminements piétons afin de créer une continuité urbaine via des espaces publics.

### b. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure de l'équipement et des disponibilités de la ressource en eau et des capacités des réseaux.

Les opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

Deux phases seront nécessaires à l'aménagement de la zone :

- Phase 1 (à court terme) : ouverture de la zone sur la parcelle 194 et une partie de la parcelle 372 pour son aménagement du nouvel accès à la zone depuis l'avenue des rosiers. Les services du département devront être consultés ainsi que tous les services compétents.
- Phase 2 (à moyen-long terme) : ouverture de la zone sur la parcelle 195 et le reste de la parcelle 372.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence, et les enjeux du projet d'ensemble.

### c. Objectifs

Les constructions sont destinées principalement à de l'habitat. Elles répondront aux objectifs suivants :

- Intégration paysagère et architecturales : elles devront respecter les prescriptions architecturales émises et présentées en partie « orientations générales de programmation » ;
- Mixité sociale : afin de garantir une mixité sociale, les habitations seront de type « habitat individuel », « habitat individuel groupé » et « habitat aidés », selon les prescriptions architecturales émises et présentées en partie « orientations générales de programmation ».
- Permettre une solidarité entre quartiers : l'espace public devra aussi être réfléchi afin de créer du lien entre les différents quartiers.
- Une densité moyenne de 21 logements à l'hectare devra être respectée.

d. Les orientations en matière de voirie et déplacements

Le secteur de l'OAP est aujourd'hui en relation directe avec la route départementale 904 (Avenue des rosiers). Il est également bordé par les chemins des Costes et des Ayres pour lequel aucun n'accès ne sera envisagé pour préserver la ripisylve et prendre en considération le risque inondation.

L'accès principal du secteur se fera depuis la RD904, il s'agira donc de :

- de sécuriser ou d'aménager ces accès,
- de concevoir une structure viaire répondant aux objectifs de sécurité routière et des services de secours,
- d'interdire les accès directs pour les parcelles individuelles, sauf impossibilité physique liée au relief et à la configuration de la parcelle.
- de déplacer l'arrêt de bus en direction du chemin des Costes qui ne sera plus accessible depuis la RD904 (avenue des rosiers).

Les principes généraux concernant les voiries sont les suivantes :

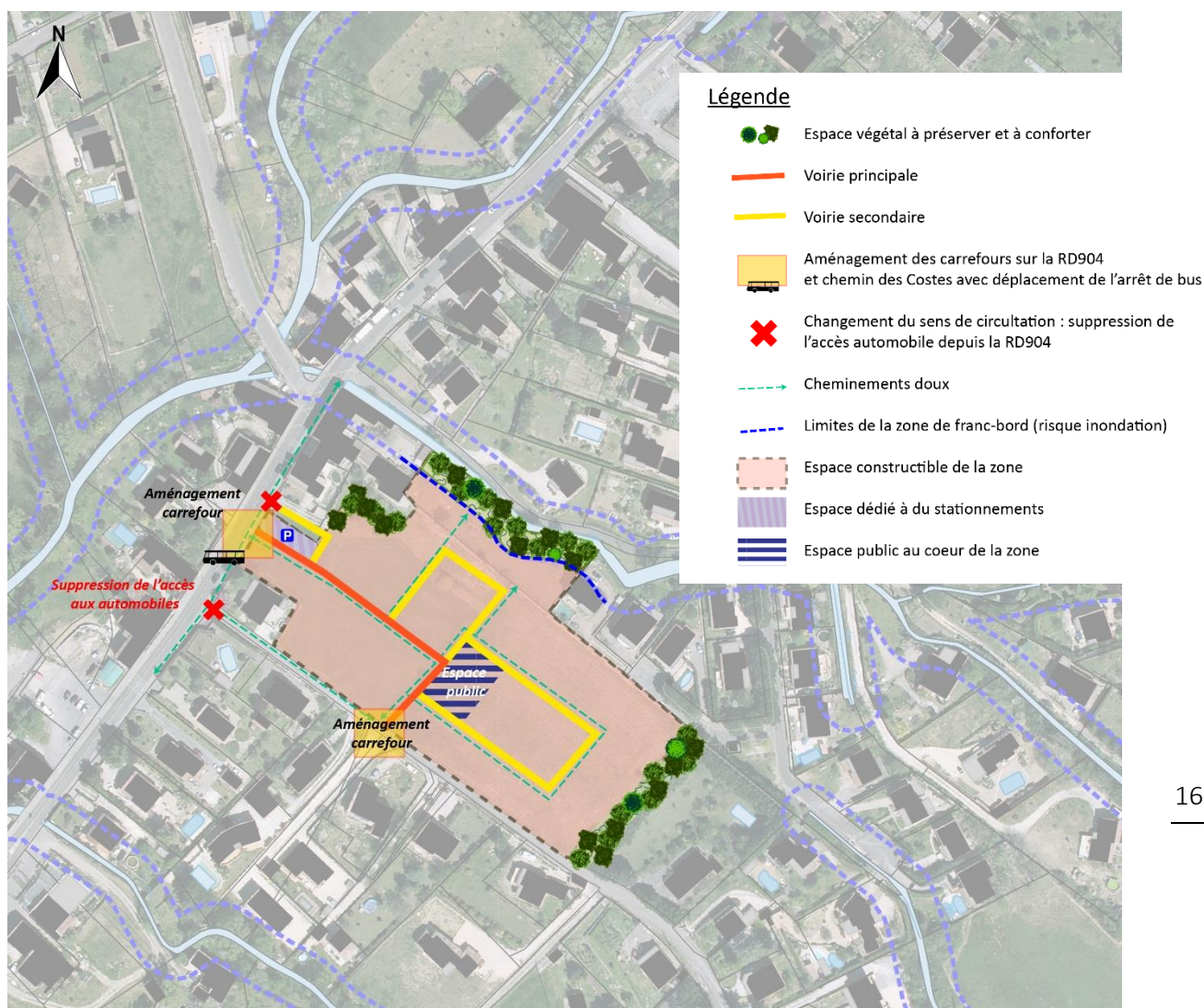
- Pas de voirie en impasses pour desservir plus de 5 habitations sauf en cas d'impossibilité technique (topographie, architecturales ...)
- Des cheminements piétons doivent être créés, et ils doivent connecter le secteur aux différents îlots de la périphérie, afin de ne pas créer de rupture ;
- Déplacement de l'arrêt de bus devant la parcelle 141 ;
- Suppression des 2 accès sur la RD904 depuis le chemin des Costes et l'accès des parcelles 205 et 206.

e. Synthèse du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable émet des orientations prioritaires pour la commune. Ces orientations devront être respectées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

1. **Politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme de saint-Julien-les-Rosiers** : s'inscrire dans un développement démographique modéré, compatible avec le SCoT Pays des Cévennes ; poursuivre le projet urbain « cœur de village » ; stopper l'étalement urbain et prendre en compte le territoire.
2. **Politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation des continuités écologiques et des paysages** : préserver le cadre de paysager de la commune ; constituer et préserver les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité.
3. **Maîtriser et prévenir les risques naturels** : le risque inondation en s'engageant dans la maîtrise et la gestion du risque ; le risque feux de forêt et les autres risques (mouvement de terrain, sismique, retrait-gonflement des argiles)
4. **Les orientations concernant l'habitat** : s'engager dans la production de logements pour tous ; agir sur le logement vacant ; conserver l'équilibre et la diversité des types d'habitats.
5. **Les orientations sur les entrées de ville, la traversée urbaine par la RD904 et les déplacements.**
6. **Les orientations sur les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques.**
7. **Les orientations sur l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.**

f. Schéma des orientations générales d'aménagement



NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.

#### IV. PRINCIPES GENERAUX DE PROGRAMMATION

a. Forme de logements

Les constructions sont destinées principalement à de l'habitat mais de l'activité de services y est autorisée . Elles répondront aux objectifs suivants :

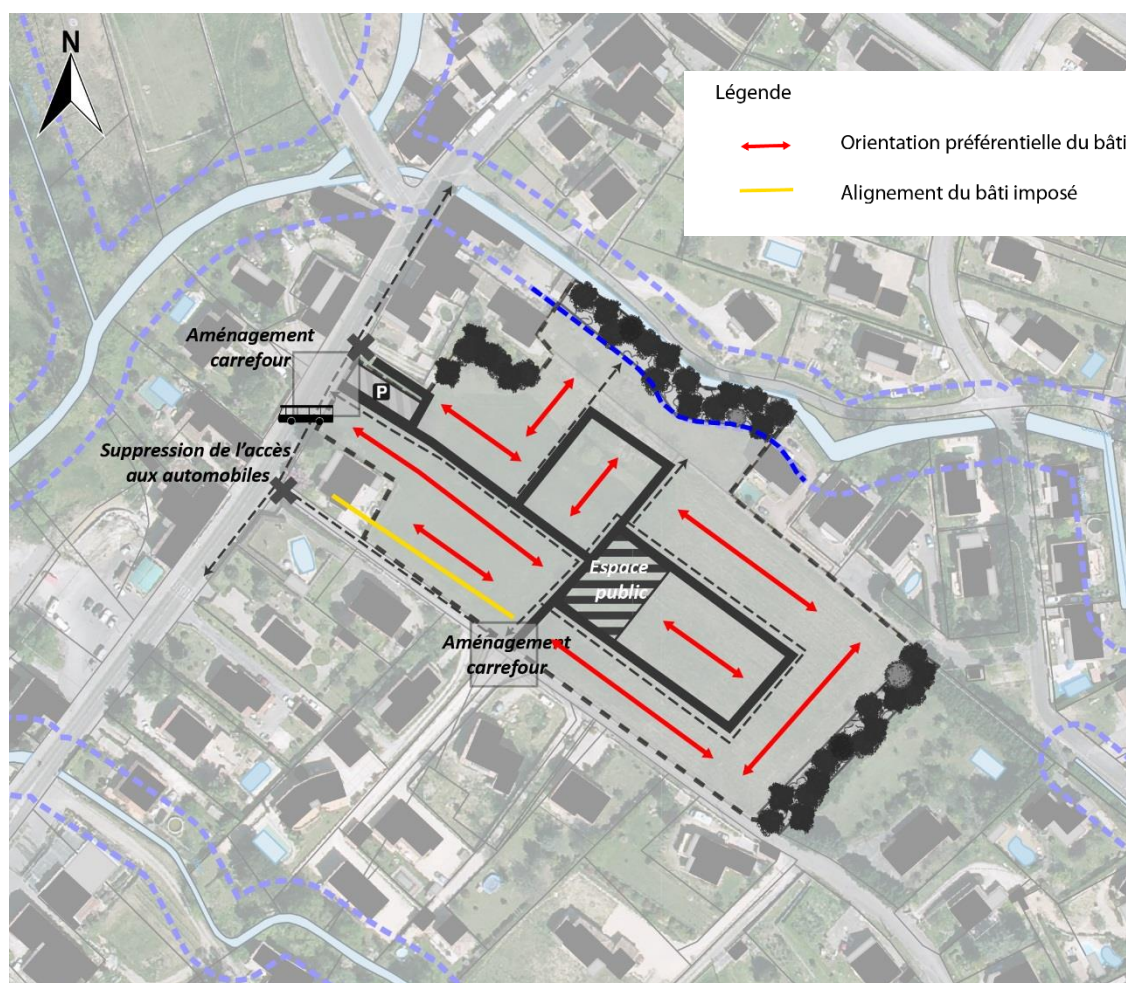
- Intégration paysagère et architecturales : elles devront respecter les prescriptions architecturales émises et présentées en partie « schéma des orientations générales d'aménagement » ainsi que le règlement de la zone Ubo ;
- Les logements prendront obligatoirement la forme de logements individuels, individuels groupés ou intermédiaires. Les logements collectifs seront également autorisés.
- L'ensemble des constructions seront limitées à des hauteurs pouvant aller jusqu'à R+1 (9 mètres).

b. Implantation des constructions et prise en compte des vues et de l'ensoleillement

Les constructions s'organiseront et s'implanteront de façon à ne pas obstruer les vues, les jardins venant autant que possible conserver les perspectives végétales, et les valoriser.

L'implantation des constructions veillera en outre à préserver autant que possible un ensoleillement optimal des logements (orientations à privilégier au Sud, en gérant les accès et espaces de stationnement prioritairement au Nord, prise en compte des ombres portées...).

Un minimum de 20% de l'emprise foncière privative des constructions devra être non-imperméabilisé et/ou végétalisé.



NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.

c. Mixite fonctionnelle et sociale

Le périmètre de l'OAP est soumis aux dispositions issues de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme qui permet de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

**A ce titre, la commune a décidé d'affecter 35% des constructions au minimum à du logement social et à de l'accession à la propriété.**

d. Voiries

Les voiries, principales, secondaires ou piétonnes devront intégrer les éléments suivants :

- Aménagements permettant de **faciliter la déambulation des piétons** et autant que possible des **Personnes à Mobilité Réduite**, sur au moins un côté de la voirie : trottoirs larges, passage piéton...
- Aménagements permettant de **délimiter les usages de la voirie** : arbres d'alignement ou buissons, pots de fleurs, marquage au sol, revêtements différenciés...

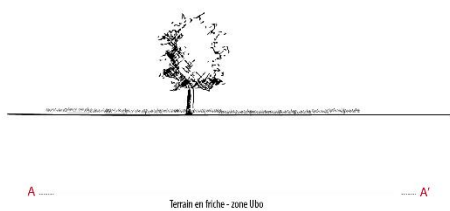
**Coupes indicatives de la voirie et cheminements doux : la voirie principale**

**Coupe AA'**

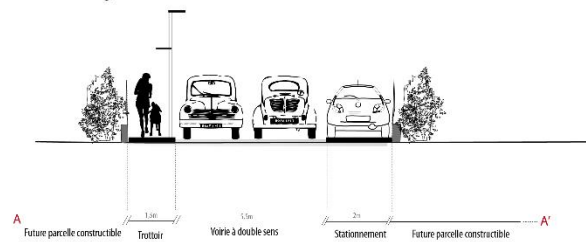
Plan



Profil actuel



Profil envisagé



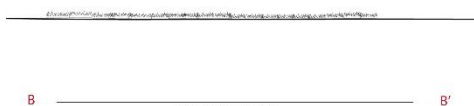
**NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.**

Coupes indicatives de la voirie et cheminements doux : la voirie secondaire

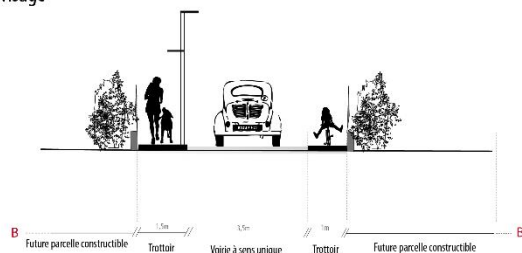
Coupe BB'  
Plan



Profil actuel



Profil envisagé



NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.

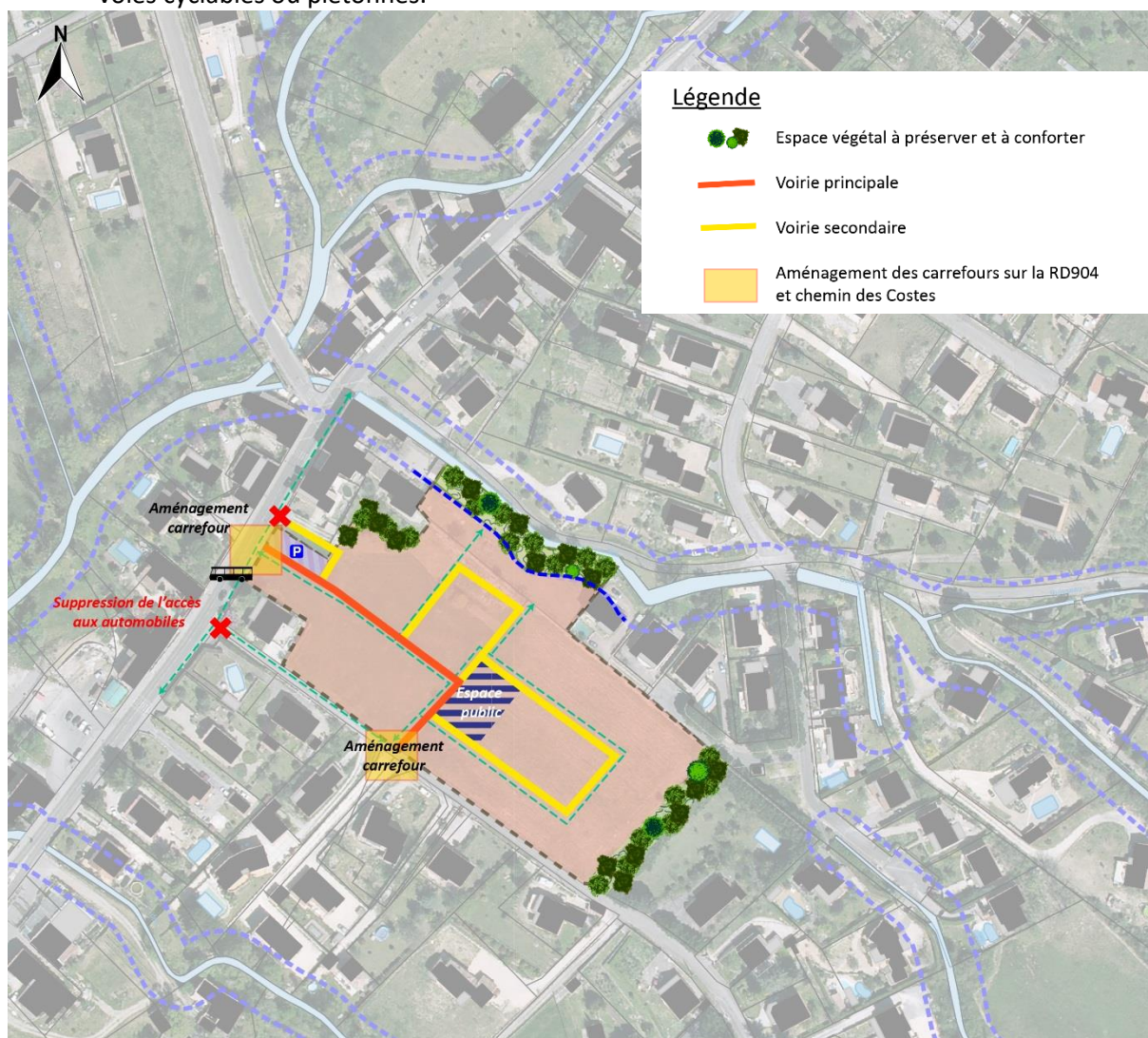
e. Accessibilité et desserte du secteur

Le secteur est aujourd'hui accessible depuis le chemin des Costes. Il borde l'avenue des rosiers (RD904) qui deviendra l'entrée principale de la future zone. L'accès depuis le chemin des Costes sera supprimé depuis la RD904 en créant une voie sans issue mais accessible pour les piétons et où le nouvel arrêt de bus pourra venir se positionner.

Les principes généraux concernant les voiries sont les suivantes :

- Le maillage viaire s'appuiera sur un principe fort : la limitation à leur stricte nécessité technique des voiries aménagées en impasses. Les impasses éventuelles seront obligatoirement le support d'espaces collectifs, bordés, par des constructions de logements de type intermédiaire ou groupé implantées à l'alignement. Elles ne pourront desservir plus de 5 habitations ;
- La voirie principale (à double sens) sera obligatoirement aménagée en laissant une large place aux cheminements modes doux (vélos, piétons). Ceux-ci disposeront d'aménagements en site propre sécurisés et végétalisés.

- Les voiries secondaires (à sens unique) veilleront dans la mesure du possible à ménager des voies cyclables ou piétonnes.



NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.

#### f. Gestion des eaux de ruissellement

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets dans le réseau de collecte des eaux pluviales.

- L'implantation de dispositif de rétention se fera au point les plus bas du secteur de projet.
- Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.
- Les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade ou d'agrément du futur quartier.

#### g. Gestion du risque incendie – feu de forêt

Aussi, conformément à sa politique de réduction de la vulnérabilité de ces secteurs face au risque incendie, exprimée dans son PADD, la commune de Saint-Julien-les-Rosiers s'engage dans la mise en œuvre de la gestion du risque, notamment avec la pris en compte du débroussaillage.

La mise en application de ces méthodes de prévention passe par une traduction règlementaire au niveau du PLU.

Il revient au Maire concerné d'en contrôler l'exécution et si besoin de mettre les propriétaires défectueux en demeure de le réaliser voire de procéder à leur réalisation d'office. Deux points sont à contrôler :

- Aspect quantitatif du débroussaillage : respect des périmètres fixés par le Code Forestier ou par la commune ;
- Aspect qualitatif : respect des préconisations techniques fixées par arrêté préfectoral.

La défaillance des propriétaires en matière de débroussaillage peut être sanctionnée de manière administrative et par des poursuites pénales.

La mise en œuvre des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) à l'échelle communale demande avant tout une bonne information des administrés afin de :

- Leur faire connaître leurs obligations ;
- Les sensibiliser au risque que représentent les incendies de forêt ;
- Leur faire prendre conscience de la nécessité de débroussailler pour se protéger du feu ;
- Leur apporter les informations techniques et juridiques nécessaires à la réalisation de leurs travaux.

Une bonne information permet donc de convaincre le plus grand nombre, limitant ainsi les démarches coercitives pénibles pour le maire comme pour les propriétaires visés.

## **OAP 2 – SECTEUR « CAUSSONILLE »**

---

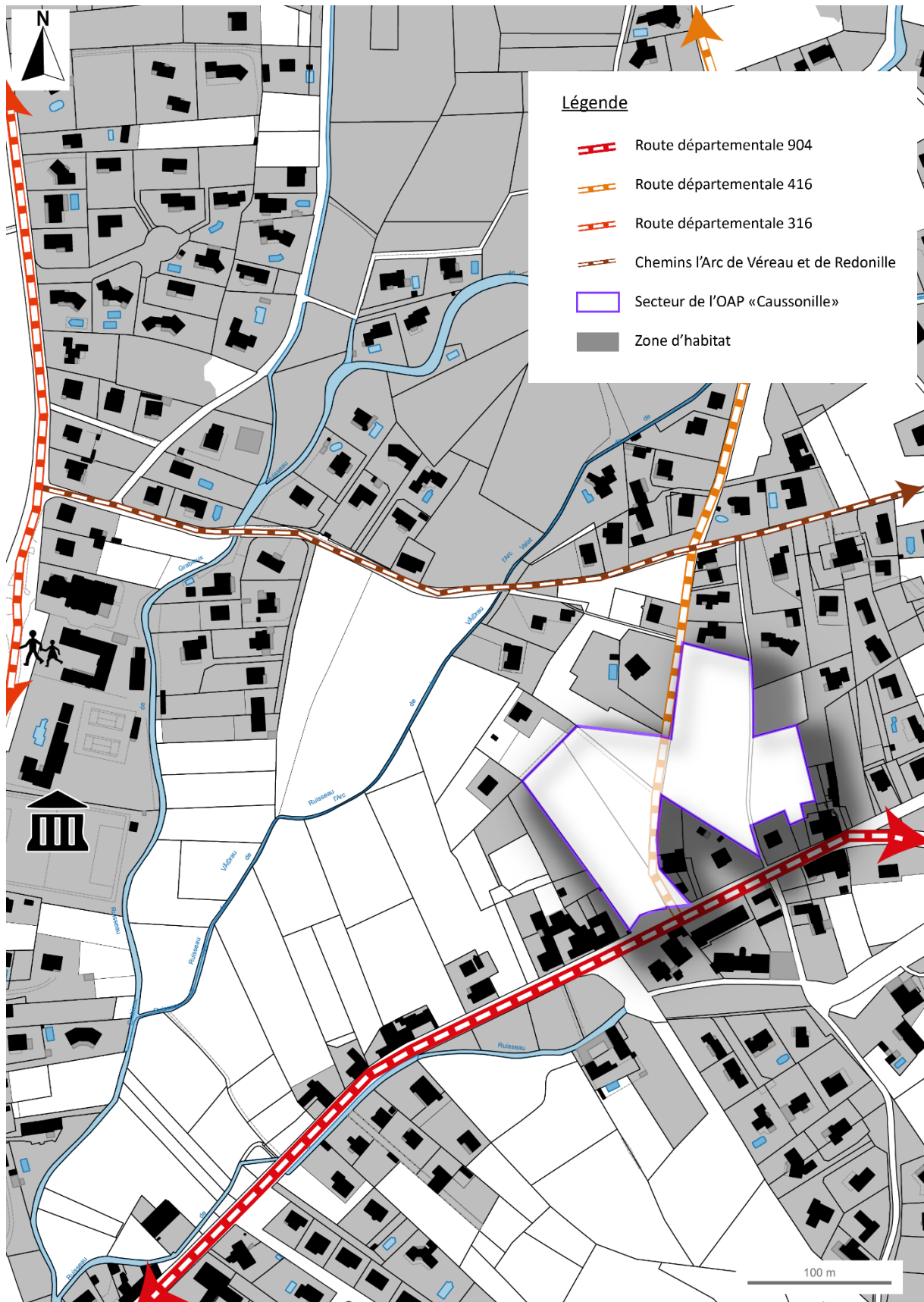
### **I. LE SITE DANS SON CONTEXTE, ANALYSE MULTISCALEAIRE**

Le périmètre du projet d'urbanisation du secteur « Caussonille », dont l'accès au secteur se fera depuis la RD904 et par le chemin de Caussonille, est contenue dans un secteur Ubh2 de 1,9 ha.

Le périmètre de l'OAP est situé cœur du village, à proximité de la RD904. Il est au cœur d'une zone pavillonnaire qui s'étire le long de la route départementale en direction du Nord. Actuellement, ces zones d'habitat, au Nord et à l'Est, peu dense, n'ont fait l'objet d'aucune intégration paysagère ou architecturale particulière au regard de l'existant. Cette zone s'est développée au gré de plusieurs lotissements et des opportunités foncières.

L'objet de cette orientation d'aménagement est donc d'organiser l'urbanisation de ce secteur à court et moyen terme, en prenant en compte les secteurs déjà urbanisés, en intégrant les espaces naturels et en proposant des connexions nouvelles par l'espace public. Ainsi, l'urbanisation se fera dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers.

a. Le secteur « Caussonille » au regard des espaces bâtis, voiries principales et cours d'eau



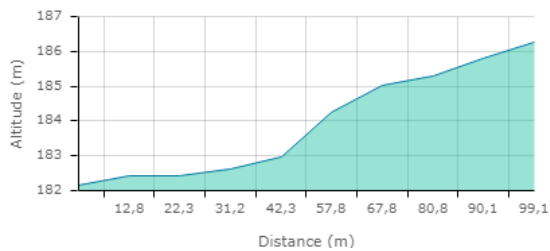
**b. Topographie du secteur d'étude**

Le secteur d'étude se situe en plein cœur d'un espace urbain de type pavillonnaire, au sud de l'avenue des rosiers (RD904). L'altitude moyenne du secteur d'étude est de 175m. Les dénivelés sont relativement faibles (moins de 10 mètres entre les points haut et bas) et les pentes sont comprises aux alentours de 5%. Le secteur peut être qualifié de plat.

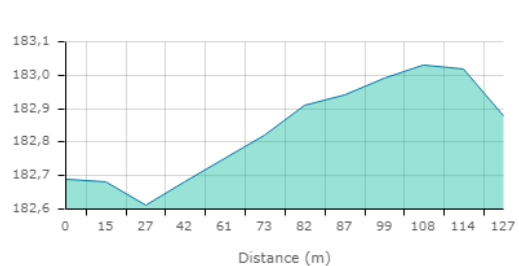
La topographie est un élément essentiel à prendre en compte dans les orientations futures d'aménagement, car elle conditionne à la fois la partie technique (la construction des ouvrages en pente suppose une technicité spécifique) et la partie paysagère (une topographie en pente induit des vues à préserver sur le grand paysage).



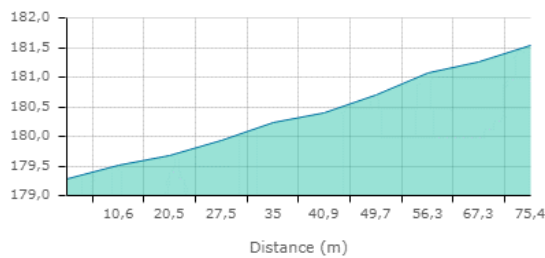
**Coupe AA'A''** (pente moyenne de 4%)



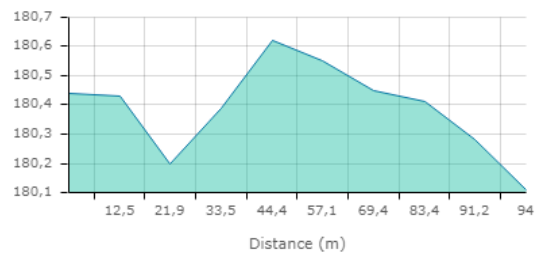
**Coupe BB'** (pente moyenne de 0%)



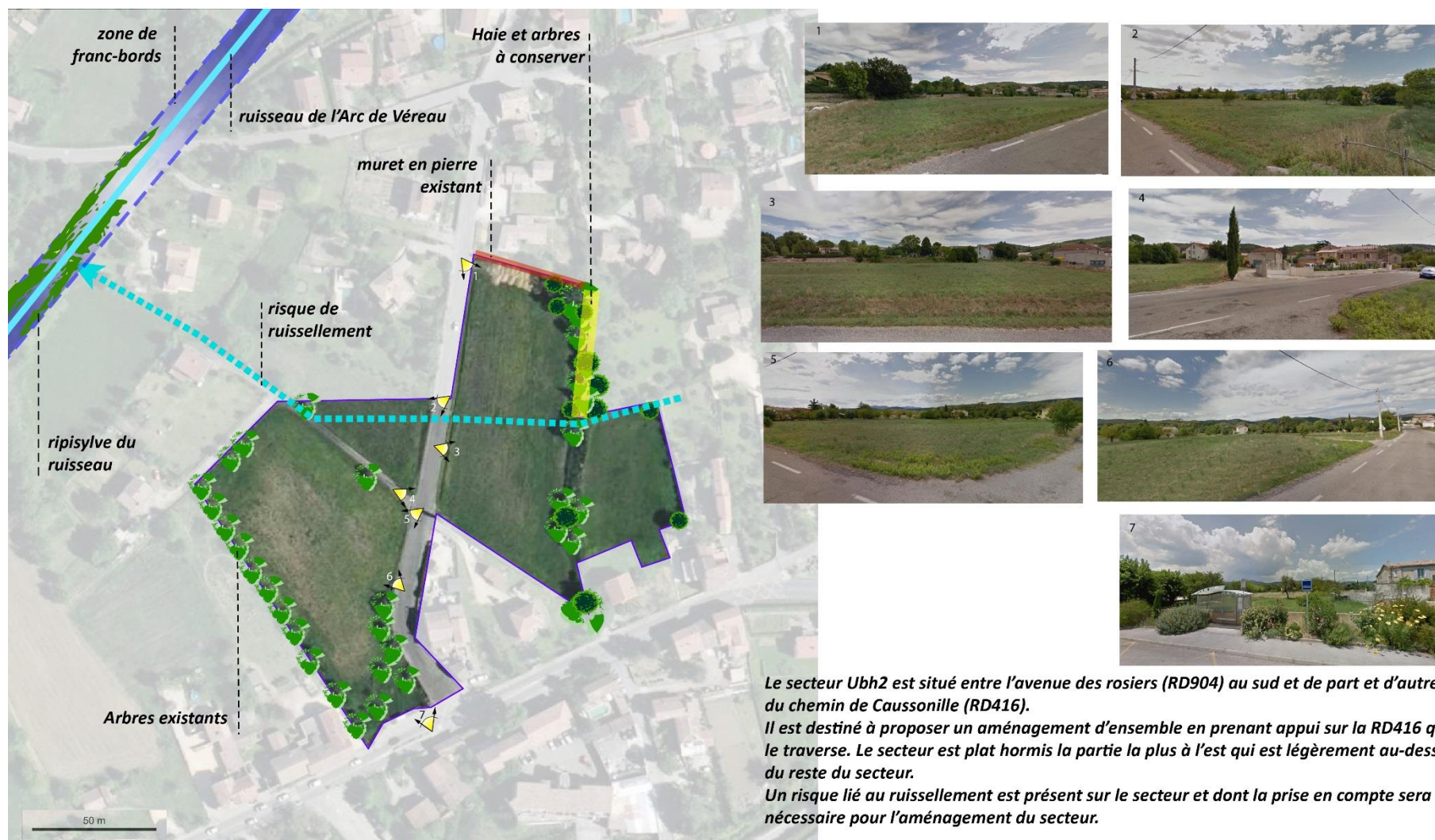
**Coupe CC'** (pente moyenne de 3%)



**Coupe DD'** (pente moyenne de 2%)



c. Reportage photographique de la zone



## II. SYNTHÈSE DES ENJEUX

Le secteur de l'OAP présente surtout des enjeux environnementaux et paysagers de l'ordre de :

- La prise en compte du risque de ruissellement provenant du ruisseau de l'Arc de Véreau.
- La préservation de l'alignement d'arbres et la haie situé en limite de la zone avec les parcelles 55 et 395 et, du muret en pierre en limite de secteur avec la parcelle 469.
- La conservation de l'écrin végétal autour du secteur tout en proposant un aménagement répondant aux besoins de la commune.
- La conservation autant que possible de la terrasse dans l'aménagement de la zone.
- Sur le plan urbanistique, il s'agira de prendre en compte les constructions pouvant modifier l'aménagement à venir.

## III. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

### a. Vocation future de la zone

La zone Ubh2 est principalement destinée à de l'habitat (une trentaine de constructions) jouant un rôle de mixité fonctionnelle et sociale (35% des constructions seront à caractère sociale) et ayant pour double rôle d'améliorer la qualité de vie des habitants. Cet espace partagé sera relié aux différents quartiers par des cheminements piétons afin de créer une continuité urbaine via des espaces publics.

### b. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure de l'équipement et des disponibilités de la ressource en eau et des capacités des réseaux.

Les opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence, et les enjeux du projet d'ensemble.

### c. Objectifs

Les constructions sont destinées principalement à de l'habitat. Elles répondront aux objectifs suivants :

- Intégration paysagère et architecturales : elles devront respecter les prescriptions architecturales émises et présentées en partie « orientations générales de programmation » ;
- Mixité sociale : afin de garantir une mixité sociale, les habitations seront de type « habitat individuel », « habitat individuel groupé » et « habitat aidés » à hauteur de 50%, selon les prescriptions architecturales émises et présentées en partie « orientations générales de programmation ».
- Permettre une solidarité entre quartiers : l'espace public devra aussi être réfléchi afin de créer du lien entre les différents quartiers.
- Une densité moyenne de 21 logements à l'hectare devra être respectée.

### d. Les orientations en matière de voirie et déplacements

Le secteur de l'OAP est aujourd'hui en relation directe avec la route départementale 904 (Avenue des rosiers) via le chemin de Caussonille (RD416) qui desservira la zone.

L'accès principal du secteur se fera depuis la RD416, il s'agira donc de :

- de sécuriser ou d'aménager ces accès,

- de concevoir une structure viaire répondant aux objectifs de sécurité routière et des services de secours,
- d'interdire les accès directs pour les parcelles individuelles, sauf impossibilité physique liée au relief et à la configuration de la parcelle.

Les principes généraux concernant les voiries sont les suivantes :

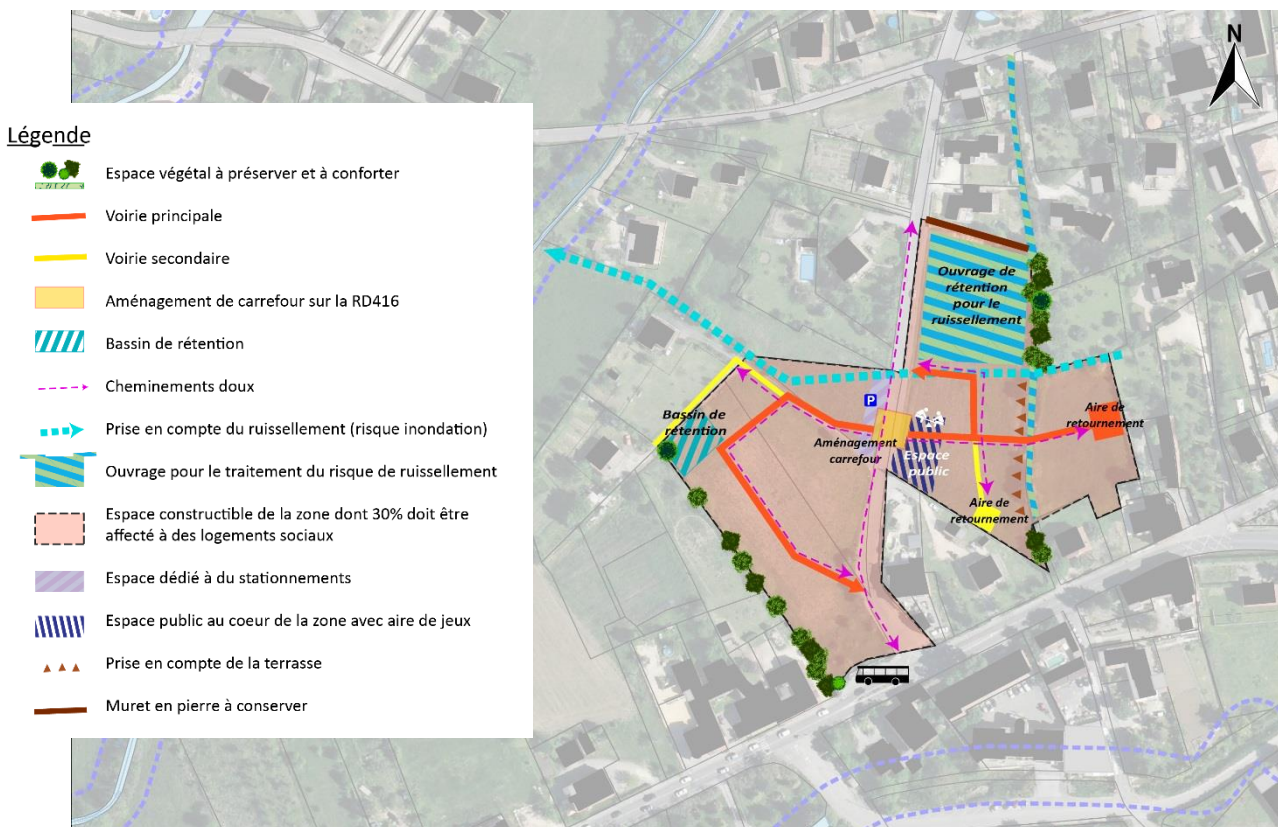
- Pas de voirie en impasses pour desservir plus de 5 habitations sauf en cas d'impossibilité technique (topographie, architecturales ...);
- Des cheminements piétons doivent être créés, et ils doivent connecter le secteur aux différents ilots de la périphérie, afin de ne pas créer de rupture.

e. Synthèse du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable émet des orientations prioritaires pour la commune. Ces orientations devront être respectées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

1. **Politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme de saint-Julien-les-Rosiers :** s'inscrire dans un développement démographique modéré, compatible avec le SCoT Pays des Cévennes ; poursuivre le projet urbain « cœur de village » ; stopper l'étalement urbain et prendre en compte le territoire.
2. **Politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation des continuités écologiques et des paysages :** préserver le cadre de paysager de la commune ; constituer et préserver les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité.
3. **Maîtriser et prévenir les risques naturels :** le risque inondation en s'engageant dans la maîtrise et la gestion du risque ; le risque feux de forêt et les autres risques (mouvement de terrain, sismique, retrait-gonflement des argiles)
4. **Les orientations concernant l'habitat :** s'engager dans la production de logements pour tous ; agir sur le logement vacant ; conserver l'équilibre et la diversité des types d'habitats.
5. **Les orientations sur les entrées de ville, la traversée urbaine par la RD904 et les déplacements.**
6. **Les orientations sur les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques.**
7. **Les orientations sur l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.**

f. Schéma des orientations générales d'aménagement



NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.

#### IV. PRINCIPES GENERAUX DE PROGRAMMATION

a. Forme de logements

Les constructions sont destinées principalement à de l'habitat mais de l'activité de tertiaire (bureau) y est autorisée. Elles répondront aux objectifs suivants :

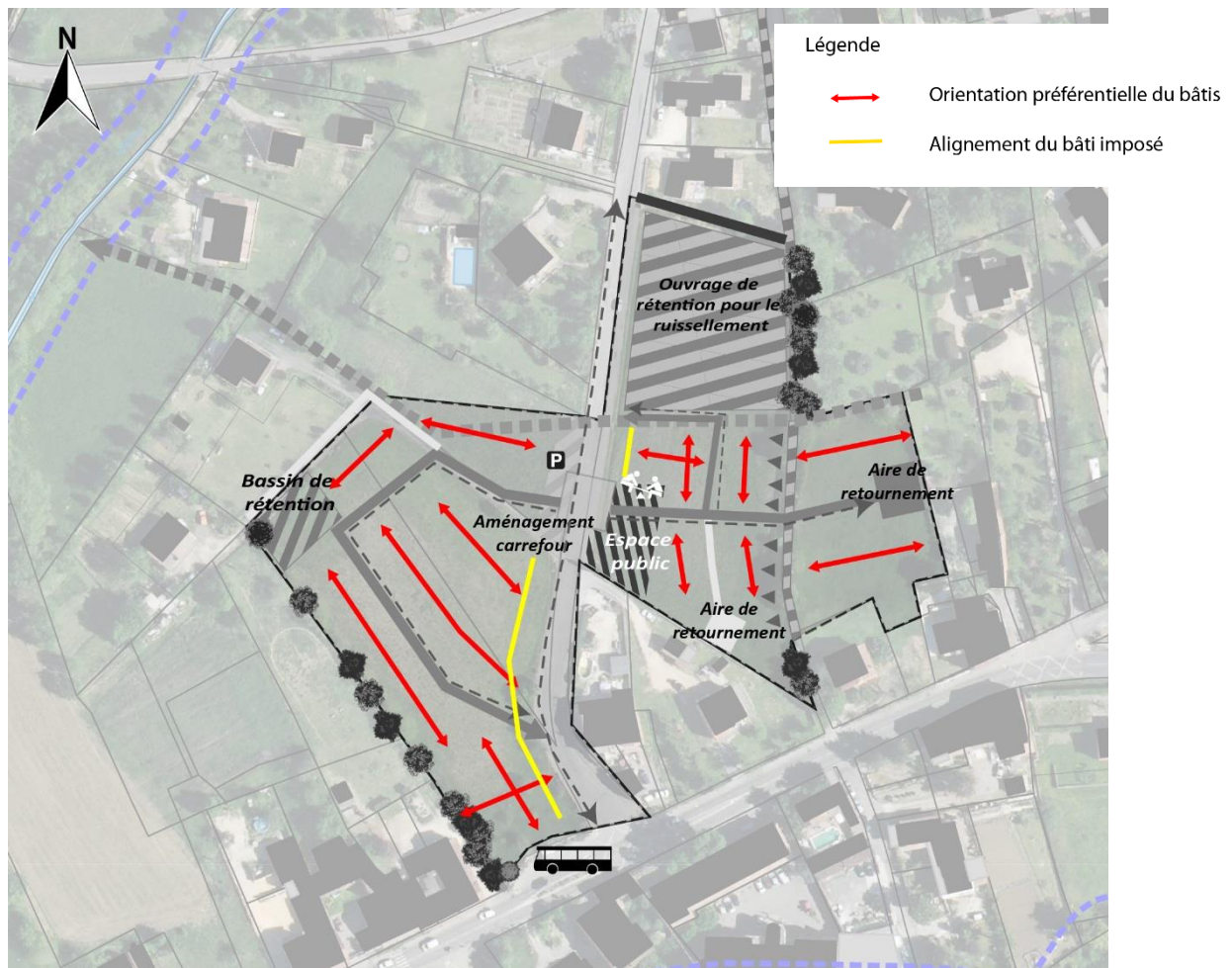
- Intégration paysagère et architecturales : elles devront respecter les prescriptions architecturales émises et présentées en partie « schéma des orientations générales d'aménagement » ainsi que le règlement de la zone Ubh2 ;
- Les logements prendront obligatoirement la forme de logements individuels, individuels groupés ou intermédiaires. Les logements collectifs seront également autorisés.
- L'ensemble des constructions seront limitées à des hauteurs pouvant aller jusqu'à R+1 (9 mètres).

b. Implantation des constructions et prise en compte des vues et de l'ensoleillement

Les constructions s'organiseront et s'implanteront de façon à ne pas obstruer les vues, les jardins venant autant que possible conserver les perspectives végétales, et les valoriser.

L'implantation des constructions veillera en outre à préserver autant que possible un ensoleillement optimal des logements (orientations à privilégier au Sud, en gérant les accès et espaces de stationnement prioritairement au Nord, prise en compte des ombres portées...).

Un minimum de 20% de l'emprise foncière privative des constructions devra être non-imperméabilisé et/ou végétalisé.



NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.

### c. Mixité fonctionnelle et sociale

Le périmètre de l'OAP est soumis aux dispositions issues de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme qui permet de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

**A ce titre, la commune a décidé d'affecter 50% des constructions au minimum à du logement social et à de l'accession à la propriété soit une dizaine de logements.**

### d. Voiries

Les voiries, principales, secondaires ou piétonnes devront intégrer les éléments suivants :

- Aménagements permettant de **faciliter la déambulation des piétons** et autant que possible des **Personnes à Mobilité Réduite**, sur au moins un côté de la voirie : trottoirs larges, passage piéton...
- Aménagements permettant de **délimiter les usages de la voirie** : arbres d'alignement ou buissons, pots de fleurs, marquage au sol, revêtements différenciés...

Coupe indicative de la voirie et cheminements doux : la voirie principale

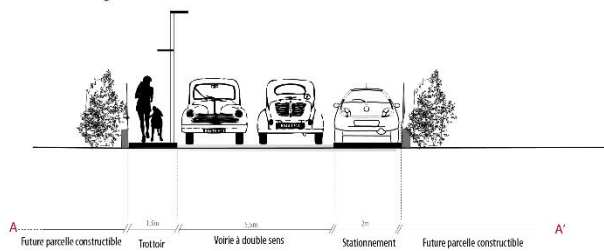
Coupe AA'



Profil actuel



Profil envisagé



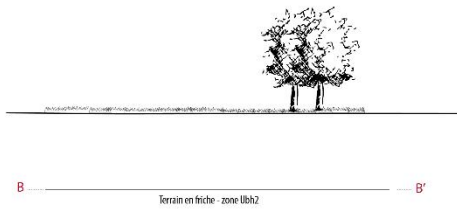
*NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.*

Coupe indicative de la voirie et cheminements doux : la voirie secondaire

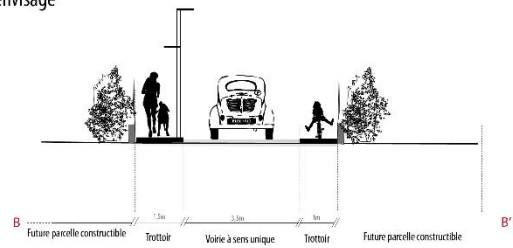
Coupe BB'



Profil actuel



Profil envisagé



*NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.*

## Coupe indicative de la voirie traversant la zone

Coupe CC'  
Plan

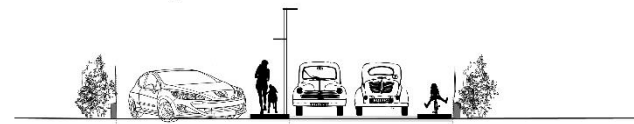


Profil actuel



Terrain en fiche - zone U012      Voie à double sens      Terrain en fiche - zone U012

Profil envisagé



Futur parking constructible      3m      1.5m      Voie à double sens      1.5m      Cheminement doux      Futur parking constructible

**NB :** Les tracés et positionnements sont indicatifs.

### e. Accessibilité et desserte du secteur

Le secteur est aujourd'hui accessible depuis le chemin de Caussonille via l'avenue des rosiers (RD904) qui deviendra l'entrée principale de la future zone.

Les principes généraux concernant les voiries sont les suivantes :

- Le maillage viaire s'appuiera sur un principe fort : la limitation à leur stricte nécessité technique des voiries aménagées en impasses. Les impasses éventuelles seront obligatoirement le support d'espaces collectifs, bordés, par des constructions de logements de type intermédiaire ou groupé implantées à l'alignement. Elles ne pourront desservir plus de 5 habitations ;
- La voirie principale (à double sens) sera obligatoirement aménagée en laissant une large place aux cheminements modes doux (vélos, piétons). Ceux-ci disposeront d'aménagements en site propre sécurisés et végétalisés.
- Les voiries secondaires (à sens unique) veilleront dans la mesure du possible à ménager des voies cyclables ou piétonnes.
- La voirie traversant la zone (chemin de Caussonille – RD416) sera aménagée en respectant les principes de la voirie principale.

f. *Gestion des eaux de ruissellement*

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets dans le réseau de collecte des eaux pluviales.

- L'implantation de dispositif de rétention se fera au point le plus bas du secteur de projet.
- Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.
- Les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade ou d'agrément du futur quartier.

g. *Gestion du risque incendie – feu de forêt*

Aussi, conformément à sa politique de réduction de la vulnérabilité de ces secteurs face au risque incendie, exprimée dans son PADD, la commune de Saint-Julien-les-Rosiers s'engage dans la mise en œuvre de la gestion du risque, notamment avec la prise en compte du débroussaillage.

La mise en application de ces méthodes de prévention passe par une traduction réglementaire au niveau du PLU.

Il revient au Maire concerné d'en contrôler l'exécution et si besoin de mettre les propriétaires déficients en demeure de le réaliser voire de procéder à leur réalisation d'office. Deux points sont à contrôler :

- Aspect quantitatif du débroussaillage : respect des périmètres fixés par le Code Forestier ou par la commune ;
- Aspect qualitatif : respect des préconisations techniques fixées par arrêté préfectoral.

La défaillance des propriétaires en matière de débroussaillage peut être sanctionnée de manière administrative et par des poursuites pénales.

33

La mise en œuvre des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) à l'échelle communale demande avant tout une bonne information des administrés afin de :

- Leur faire connaître leurs obligations ;
- Les sensibiliser au risque que représentent les incendies de forêt ;
- Leur faire prendre conscience de la nécessité de débroussailler pour se protéger du feu ;
- Leur apporter les informations techniques et juridiques nécessaires à la réalisation de leurs travaux.

Une bonne information permet donc de convaincre le plus grand nombre, limitant ainsi les démarches coercitives pénibles pour le maire comme pour les propriétaires visés.

## OAP 3 – SECTEUR « ENTREE DE VILLE – LE SERRE »

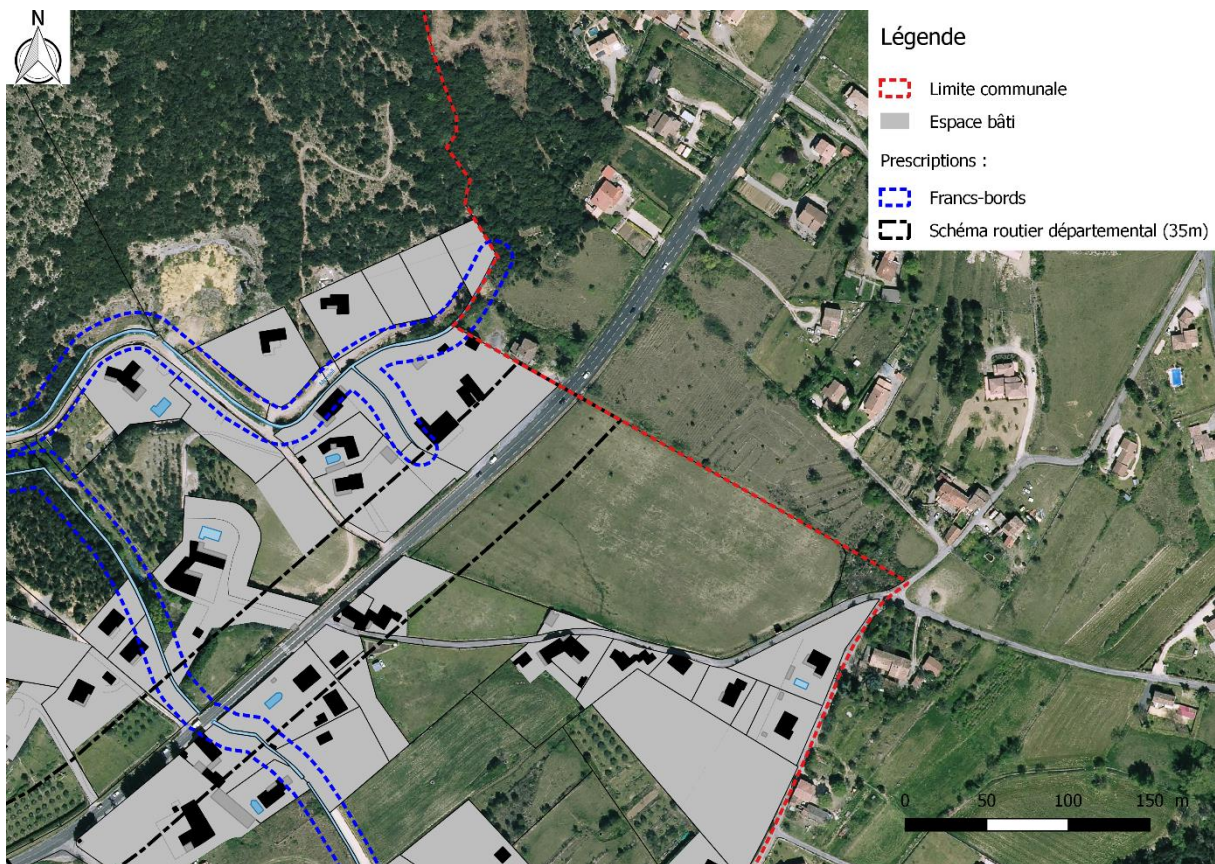
### I. ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

#### a. Localisation

En venant du nord-est par la RD904, l'entrée de ville est directement marquée par le panneau signalétique en limite communale avec la commune de Rousson.

Le secteur d'étude comprend :

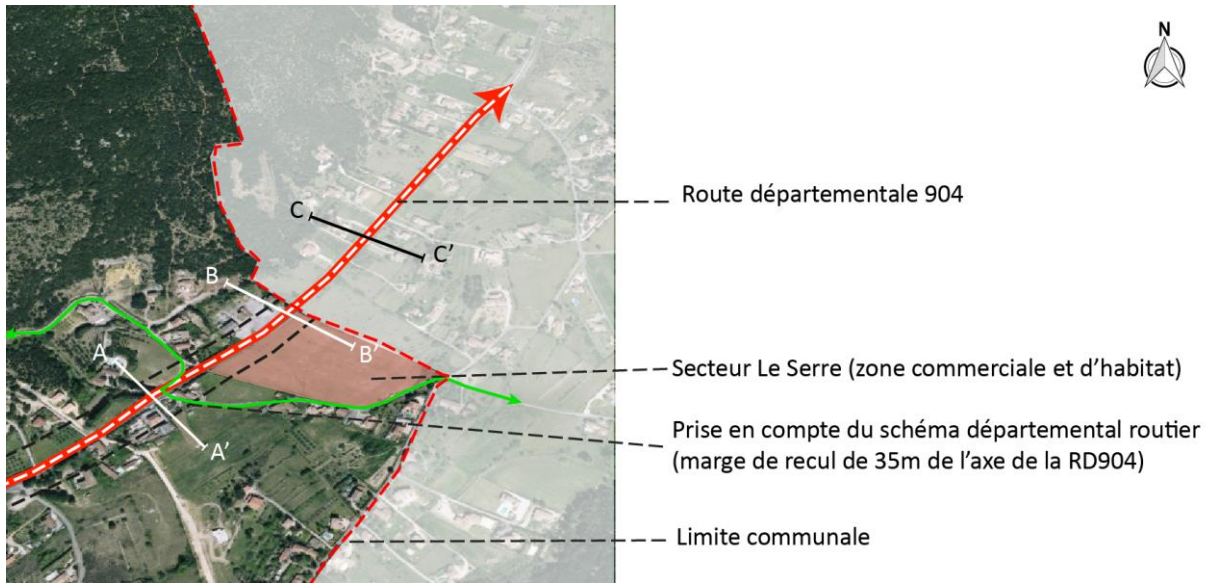
- en partie droite de la RD (dans le sens Rousson→Saint-Julien), un commerce associatif le Mistral avec des habitations. Il est également marqué par un arrêt de bus devant.
- en partie gauche de la RD (dans le même sens), un espace ouvert non urbanisé actuellement Le Serre.



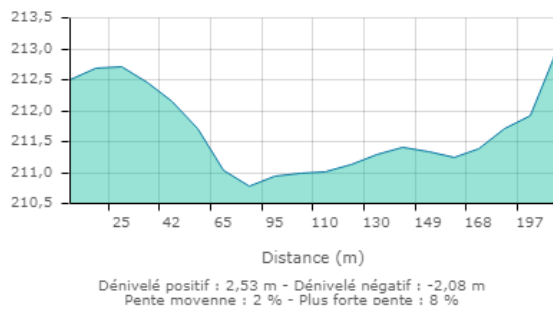
#### b. Topographie du secteur d'études

L'ensemble du périmètre de l'OAP correspond à des parcelles non construites en limite de parcelles construites, majoritairement et quasi exclusivement occupées par des pavillons d'habitations édifiés au gré des opportunités foncières.

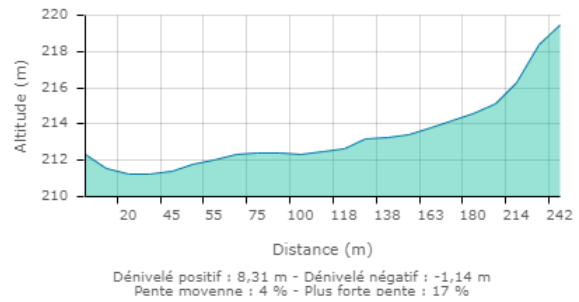
S'il n'est pas situé à proximité immédiate du centre-ville historique, un cheminement piéton permet de relier la zone au centre ancien en empruntant la voie verte qui passe le long des chemins du Serre et du grand bois. Ce vaste secteur présente toutefois des enjeux importants, tant dans le cadre du maintien de la dynamique démographique, de l'attractivité résidentielle, de l'équilibre social et de l'attractivité économique de la ville, que dans le cadre d'un développement urbain qualitatif et ambitieux sur le plan environnemental, paysager et urbain.



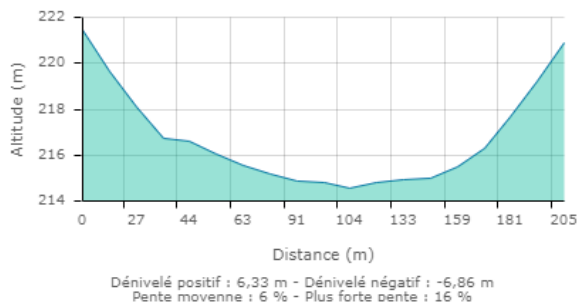
Coupe AA'



Coupe BB'



Coupe CC'



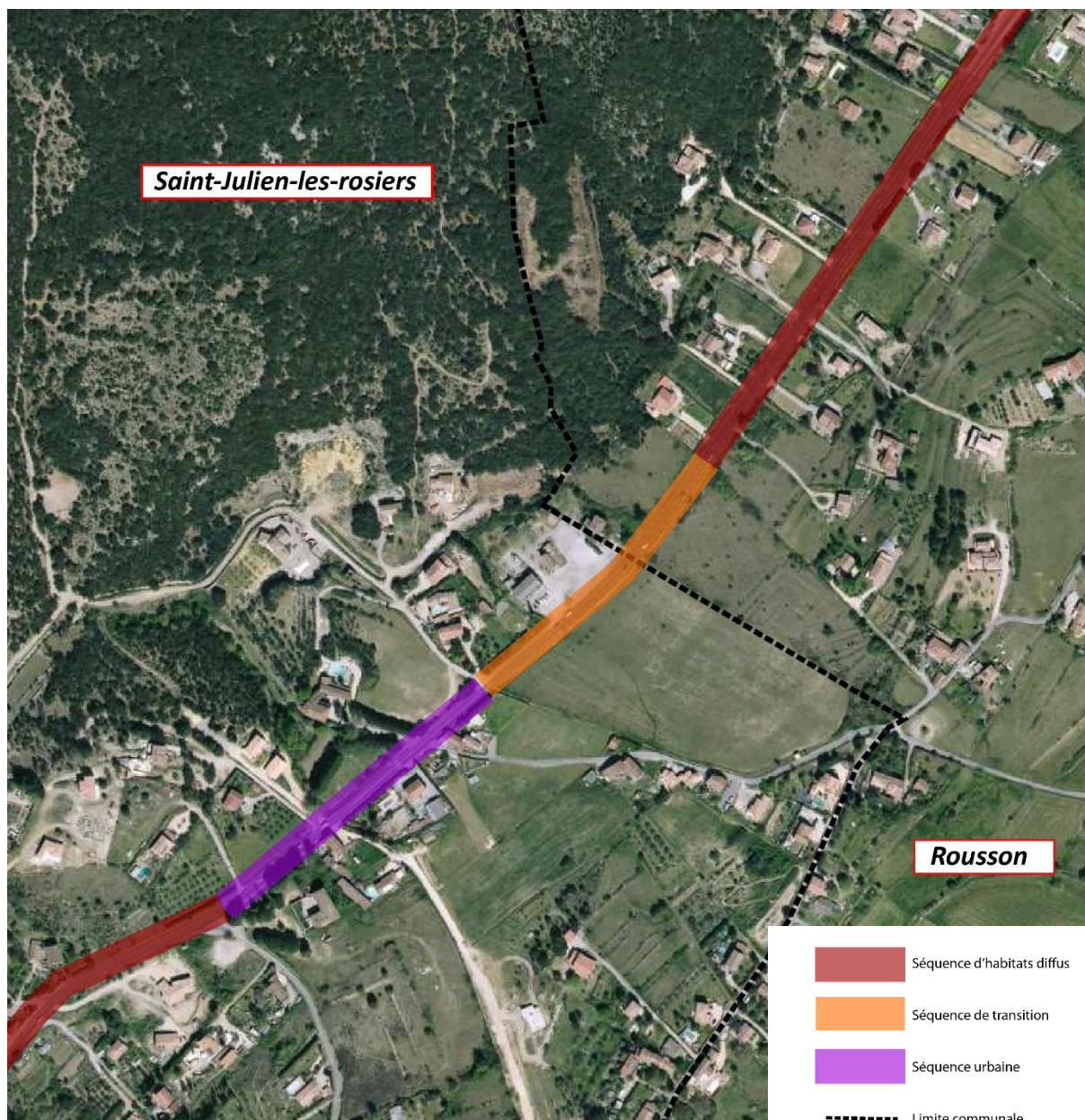
Le secteur d'étude se situe en entrée de ville entre Saint-Julien et Rousson. Le point le plus haut du secteur est à 222m d'altitude. La pente moyenne est comprise entre 2 et 6%.

La topographie est un élément essentiel à prendre en compte dans les orientations futures d'aménagement, car elle conditionne à la fois la partie technique (la construction des ouvrages en pente suppose une technicité spécifique) et la partie paysagère (une topographie en pente induit des vues à préserver sur le grand paysage).

Au-delà des continuités écologiques et paysagères, qui doivent participer à la qualité du cadre de vie, ce sont les continuités viaires, et plus particulièrement piétonnes et cyclables, sur un secteur où le relief s'avère relativement plat, qui sont à conforter et à améliorer.

c. La route départementale et ses abords

Afin d'appréhender au mieux la structure et les possibilités d'évolution des abords de la RD 904, il est nécessaire d'en définir les séquences au-delà des simples limites de l'étude. Ainsi, de l'Est à l'Ouest, la voie traverse :



 UNE SEQUENCE D'HABITATS DIFFUS - ROUSSON

En provenant de Rousson, plusieurs habitations ponctuent le paysage depuis le croisement chemin du Serre / chemin du lamourier / RD904. La végétation reste encore très présente le long de la route où se mêlent arbres de grandes tiges, haies et certains arbres isolés.



Source : GoogleMaps – juin 2018

### **UNE SEQUENCE DE TRANSITION**

Après la dernière habitation, en provenance de Rousson, le paysage offre un espace plus ouvert, libre de constructions aux abords de la route départementale.

Cet espace perdure jusqu'au panneau d'agglomération de Saint-Julien où les premières constructions apparaissent sur le côté droit de la voie.



Source : GoogleMaps – juin 2018

### **UNE SEQUENCE URBAINE – SAINT-JULIEN**

Cette séquence définit la traversée de Saint-Julien par la RD904 où plusieurs habitations viennent ponctuer le paysage. La limitation de vitesse, à 50 km/h sur ce tronçon, marque la présence du milieu urbain qui peut être qualifié de rural.

La chaussée y est large et des trottoirs apparaissent avec des barrières de sécurité.

 **UNE SEQUENCE D'HABITATS DIFFUS – SAINT-JULIEN**

Comme pour la première séquence, plusieurs habitations ponctuent le paysage depuis le croisement chemin du Blacou / RD904. La végétation reste encore très présente le long de la route où se mêlent arbres de grandes tiges, haies et certains arbres isolés. La chaussée se trouve en contre-haut des habitations sur le côté gauche de la route.

Les trottoirs et autre éléments de sécurité disparaissent de nouveau malgré une limitation de vitesse à 50 km/h.



Source : GoogleMaps – juin 2018

d. **Synthèse des enjeux**

Le secteur est impacté par des contraintes dont l'aménagement devra prendre en compte :

- Le risque d'érosion des berges : zones de franc-bord correspondant à une zone non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre des berges pour l'ensemble du chevelu hydraulique ;
- Le risque de mouvement de terrain : retrait-gonflement des argiles(aléa faible) ;

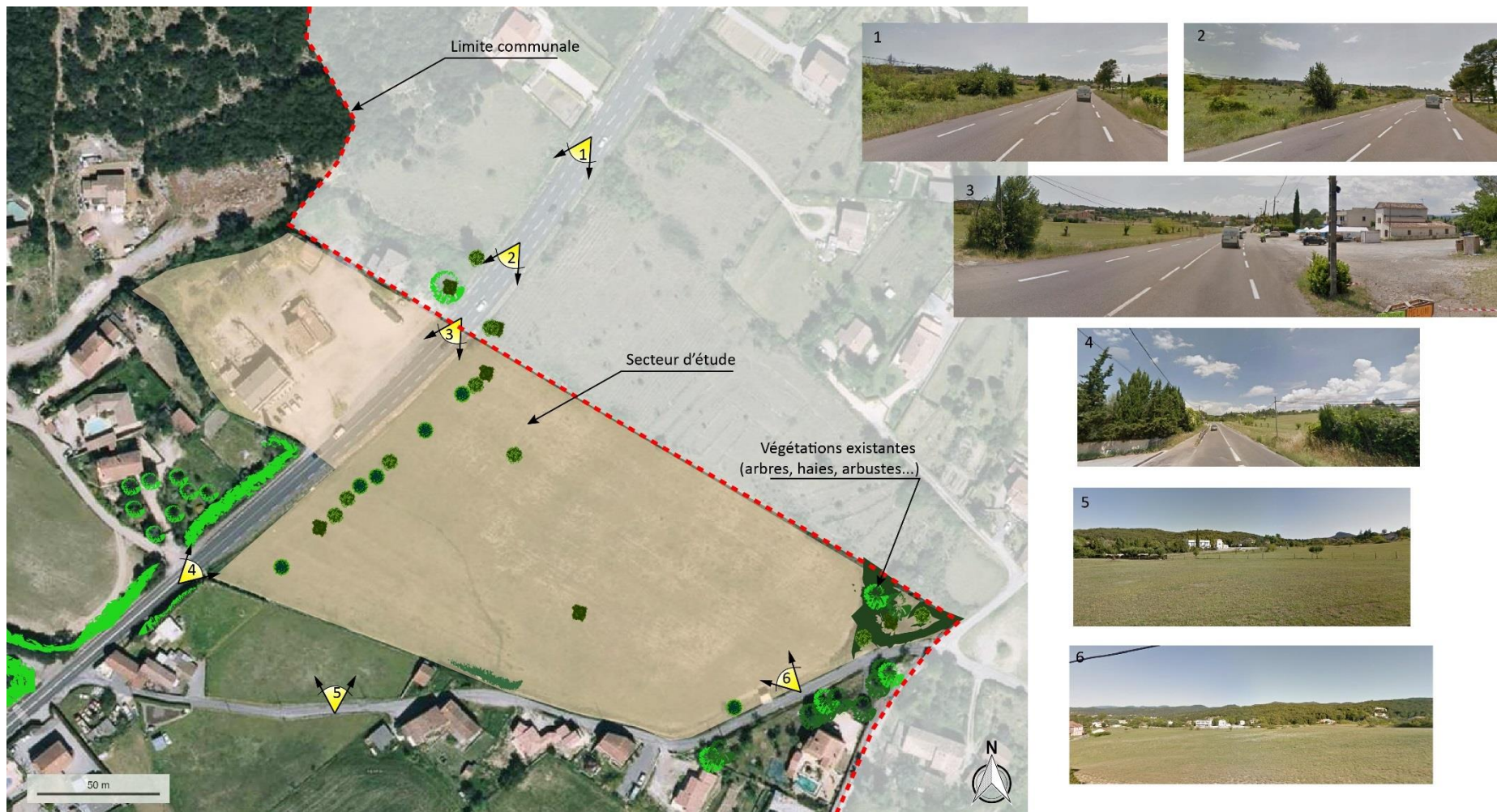
Le schéma départemental routier qui impose un recul de 35m de part et d'autre de l'axe de la RD904.

e. **Le périmètre d'application de l'étude**

Le périmètre d'application de l'étude s'applique à l'entrée de ville Nord de Saint-Julien-les-rosiers, correspondante en partie à la séquence de transition défini précédemment. Le choix du périmètre du secteur a été affiné à partir de la volonté d'aménagement de la commune et se porte sur des terrains vierges de toutes constructions.

La délimitation du secteur sera affiné au parcellaire lors de l'étude, en fonction des éléments qui ressortiront de cette étude, sachant que la Commune doit respecter une compatibilité avec le SCoT et les prescriptions du Conseil départemental.

Orientations d'aménagement et de programmation - OAP



## II. L'URBANISATION ET L'OCCUPATION DES SOLS

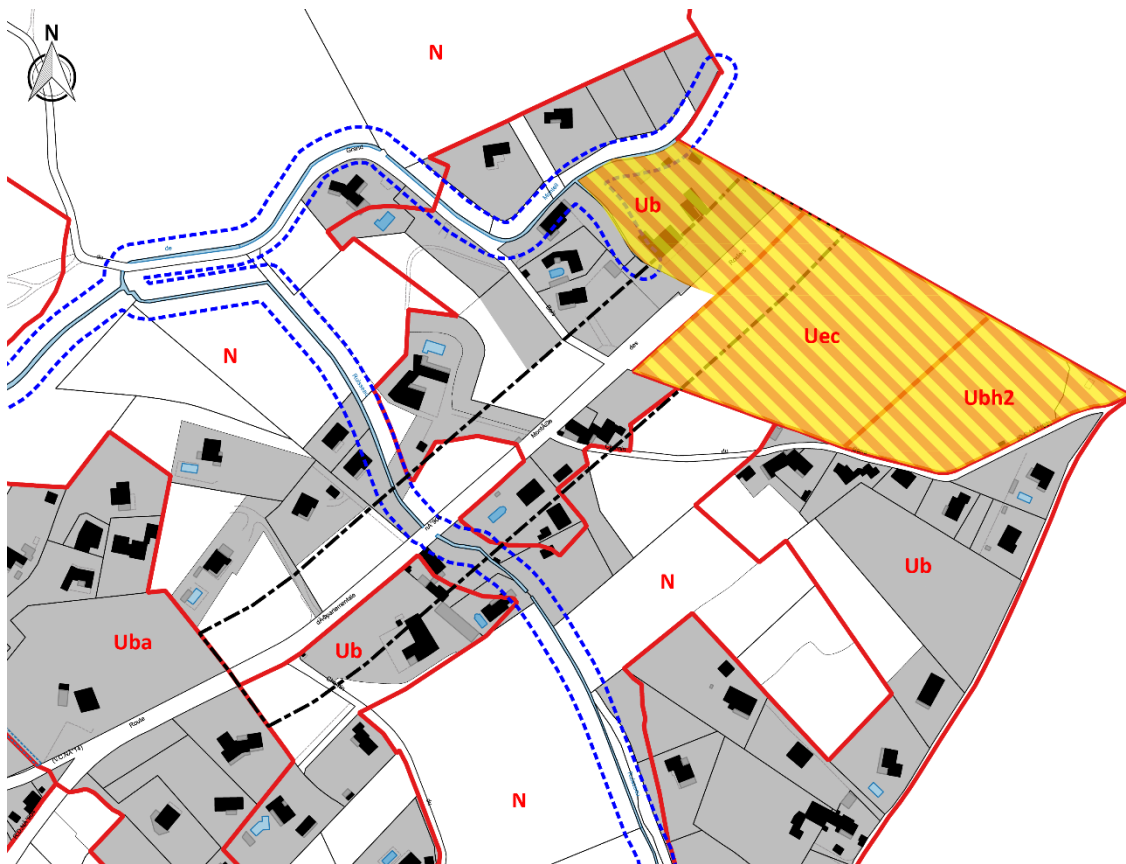
### a. Le document d'urbanisme et le secteur d'étude

Actuellement revenu au règlement national de l'urbanisme, la commune a décidé d'engager une procédure d'élaboration de PLU.

L'élaboration du PLU est l'occasion pour les élus de se pencher sur les conséquences de l'inconstructibilité liée au schéma départemental routier du Gard sur le secteur de projet dans le PLU. Un recul de toute construction est porté à 35 mètres de l'axe de la RD904.

**Le secteur d'étude** de l'OAP concerne les zones suivantes au futur PLU. Dans le sens Rousson → Saint-Julien :

- le secteur à droite est en zone Ub du PLU projeté.
- le secteur à gauche de la RD en zones Uec le long de la route et Ubh2 en arrière.



La configuration du site, à proximité des zones urbaines du Serre et Le Sauze sur Saint-Julien et les lotissements sur Rousson « qui encerclent » le secteur d'études, justifie son aménagement dans le temps. L'aménagement du secteur permettra de délimiter une entrée de ville qualitative et de manière sécurisée par la création d'un giratoire (prévue dans les 2 ans qui suivent l'approbation).

De plus, le secteur, bien que localisé en limite communal, est accessible par des modes de déplacements doux par le site de Carabiol en direction du centre ancien. La proximité des réseaux le long du secteur d'études, permet donc de considérer ce secteur comme une zone urbaine au même titre que les sites des Costes ou Caussonille.

b. La compatibilité avec les orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable émet des orientations prioritaires pour la commune. Ces orientations devront être respectées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

1. **POLITIQUE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME DE SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS** : s'inscrire dans un développement démographique modéré, compatible avec le SCoT Pays des Cévennes ; poursuivre le projet urbain « cœur de village » ; stopper l'étalement urbain et prendre en compte le territoire.
2. **POLITIQUE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, DE PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DES PAYSAGES** : préserver le cadre de paysager de la commune ; constituer et préserver les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité.
3. **MAITRISER ET PREVENIR LES RISQUES NATURELS** : le risque inondation en s'engageant dans la maîtrise et la gestion du risque ; le risque feux de forêt et les autres risques (mouvement de terrain, sismique, retrait-gonflement des argiles)
4. **LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT** : s'engager dans la production de logements pour tous ; agir sur le logement vacant ; conserver l'équilibre et la diversité des types d'habitats.
5. **LES ORIENTATIONS SUR LES ENTREES DE VILLE, LA TRAVERSEE URBAINE PAR LA RD904 ET LES DEPLACEMENTS.**
6. **LES ORIENTATIONS SUR LES RESEAUX D'ENERGIE ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES.**
7. **LES ORIENTATIONS SUR L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS.**

### III. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET SCHEMA D'AMENAGEMENT

#### 1. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

a. Vocation future du secteur Le Serre (Ub, Uec et Ubh2)

La zone Ub est déjà urbanisée par la présence d'un commerce associatif le Mistral. Seule la prise en compte du projet de giratoire devra être faite.

La zone Uec a pour vocation unique d'accueillir des commerces, aires de stationnement et une station services. La zone Ubh2 est destinée à de l'habitat mais aussi à des bureaux.

b. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure de l'avancement des travaux du giratoire qui permettra de desservir les zones commerciales et d'habitat. Le secteur sera en assainissement collectif.

c. Forme des constructions

Les constructions sont destinées principalement à de l'habitat **en zone Ubh2**. Elles répondront aux objectifs suivants :

- Intégration paysagère et architecturales : elles devront respecter les prescriptions architecturales émises dans le « schéma d'aménagement » ainsi que le règlement de la zone Ubh2 ;
- Les logements prendront obligatoirement la forme de logements individuels, individuels groupés à caractère social à hauteur de 100%. Les logements collectifs seront également autorisés.

- L'ensemble des constructions seront limitées à des hauteurs pouvant aller jusqu'à R+1 (9 mètres) en respectant l'esprit des maisons cévenoles.

Les constructions seront à destination d'activités commerciales **en zone Uec**. Elles répondront aux objectifs suivants :

- Intégration paysagère et architecturales : elles devront respecter les prescriptions architecturales émises dans le « schéma d'aménagement » ainsi que le règlement de la zone Uec ;
- L'ensemble des constructions seront limitées à des hauteurs pouvant aller jusqu'à R+1 (9 mètres) en respectant l'esprit des maisons cévenoles.

d. **Implantation des constructions et prise en compte des vues et de l'ensoleillement**

Les constructions s'organiseront et s'implanteront de façon à ne pas obstruer les vues, les jardins venant autant que possible conserver les perspectives végétales, et les valoriser.

L'implantation des constructions veillera en outre à préserver autant que possible un ensoleillement optimal des logements (orientations à privilégier au Sud, en gérant les accès et espaces de stationnement prioritairement au Nord, prise en compte des ombres portées...).

Un minimum de 20% de l'emprise foncière privative des constructions devra être non-imperméabilisé et/ou végétalisé.

e. **Mixité fonctionnelle et sociale**

Le périmètre de la zone Ubh2 est soumis aux dispositions issues de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme qui permet de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

**A ce titre, la commune a décidé d'affecter 100% des constructions au minimum à du logement social et à de l'accession à la propriété.**

La zone Uec accueillera du commerce sur laquelle une réflexion devra être porter pour augmenter l'attractivité de l'entrée de ville par la localisation des activités en façade de la route départementale.

**Le périmètre d'étude proposera donc aussi une mixité fonctionnelle en plus de sociale.**

f. **Accessibilité et desserte du secteur**

Le secteur est aujourd'hui accessible depuis le chemin du Serre par la route départementale 904.

Les principes généraux concernant les voiries sont les suivantes :

- Créer une nouvelle voie qui desservira le quartier du Serre en évitant la RD904. Cette voie se prolongera vers le carrefour giratoire situé en limite avec la commune de Rousson.
- Une emprise de 10 mètres au minimum intégrera les modes de déplacements doux et un alignement d'arbres de part et d'autre.
- Supprimer l'accès vers le chemin du Serre depuis la RD904 en créant une voie sans issue mais accessible aux cheminements doux.
- Mettre en sécurité la traversée piétonne en relation avec les services du Conseil Général (arrêt du bus, chemin GR 44C et circuits pédestres)
- Aménager les différents carrefours de la voie nouvelle avec le chemin du Serre.
- Aménager un cheminement doux pour valoriser les circuits GR et pédestres en lien avec les quartiers avoisinants

- Réaliser des accès depuis la voie nouvelle vers les secteurs de commerces et d'habitat. Les voies internes seront à double sens.
- Créer un parc de stationnement suffisant aux activités de commerces. Les stationnements seront situés dans la bande obligatoire de 15 mètres et au delà (depuis l'axe de la RD n°904).
- Prendre en compte les nuisances sonores liées à la RD 904 en respectant les règles de recul

**g. Gestion de l'hydraulique**

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets dans le réseau de collecte des eaux pluviales.

- L'implantation de dispositif de rétention se fera au point les plus bas du secteur de projet).
- Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.
- Les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade ou d'agrément du futur quartier.

De plus, il devra être :

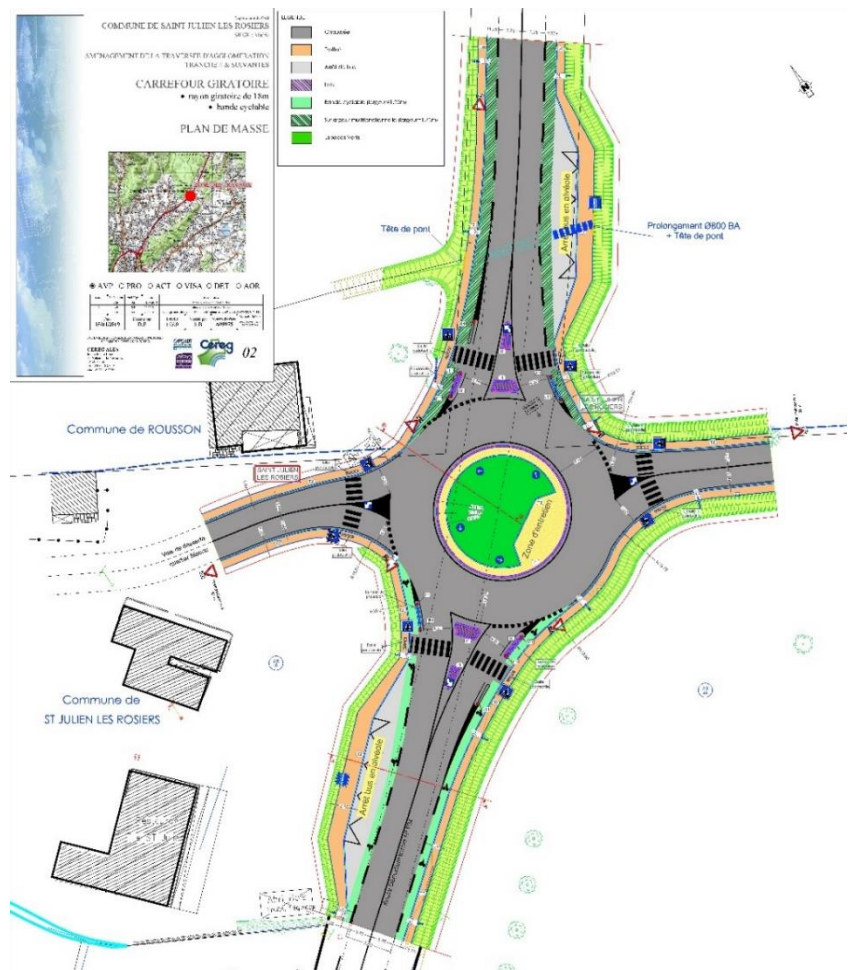
- Envisager un espace de rétention des eaux pluviales dans le mail bordant la RD904 au point bas de la zone. Ce bassin de rétention devra obligatoirement être végétalisé pour limiter toute vue depuis la RD904 sur l'ouvrage.
- Conserver et entretenir les fossés longeant la RD904 et le Chemin du Serre.

**h. Principe de voirie au niveau du futur giratoire**

Le projet en cours de réflexion sur l'aménagement de la traversée d'agglomération de Saint-Julien-les-Rosiers propose un giratoire en limite avec Rousson.

Ce projet prend en compte à la fois la circulation automobile mais aussi les déplacements doux (cyclables et piétonniers). La largeur de la voie (en direction des zones Uec et Ubh2) serait de 8,80 mètres (chaussée + trottoirs). Un emplacement réservé est prévu.

Plan de masse du carrefour giratoire entre Saint-Julien et Rousson à l'étape d'avant-projet :



## 2. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT



*NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs*

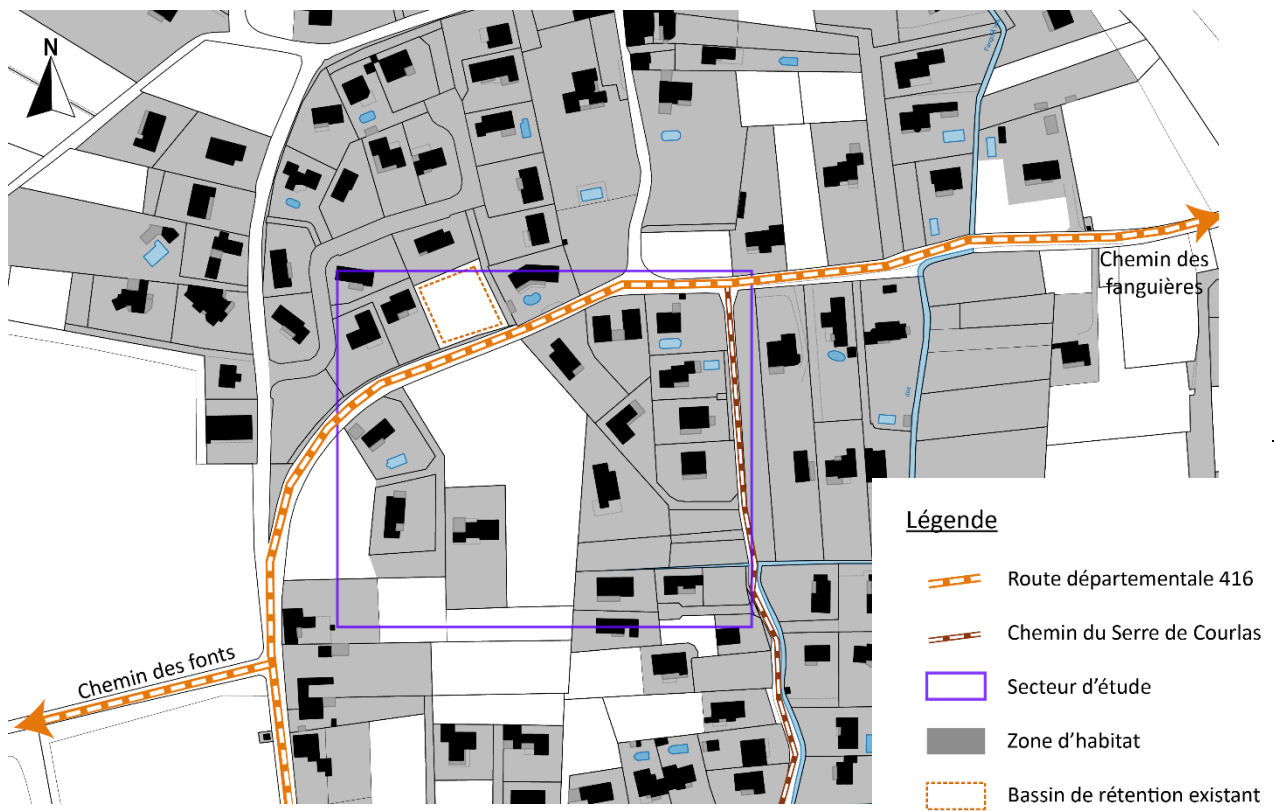
## **OAP 4 – SECTEUR « CHEMIN DES FANGUIERES / SERRE DE COURLAS »**

### I. ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

#### a. Localisation

Le périmètre de l'OAP est situé en partie nord du village, à proximité de la RD416 – chemin des Fanguières et du chemin du Serre de Courlas. Il est au cœur d'une zone pavillonnaire qui s'étire le long de la route départementale en direction du Nord et du Sud.

L'objet de cette orientation d'aménagement est donc de prévenir le risque de ruissellement sur ce secteur sur la base du travail technique réalisé sur la prise en compte de la problématique du pluvial sur la commune.

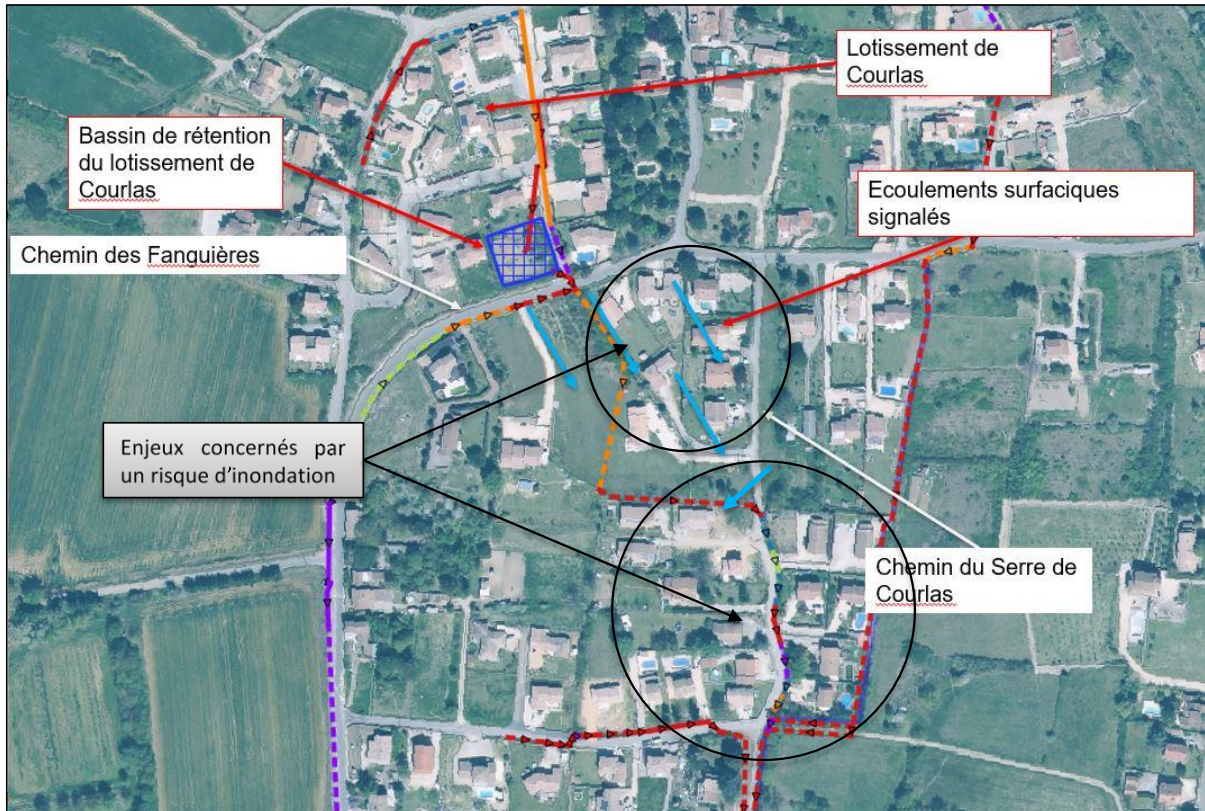


45

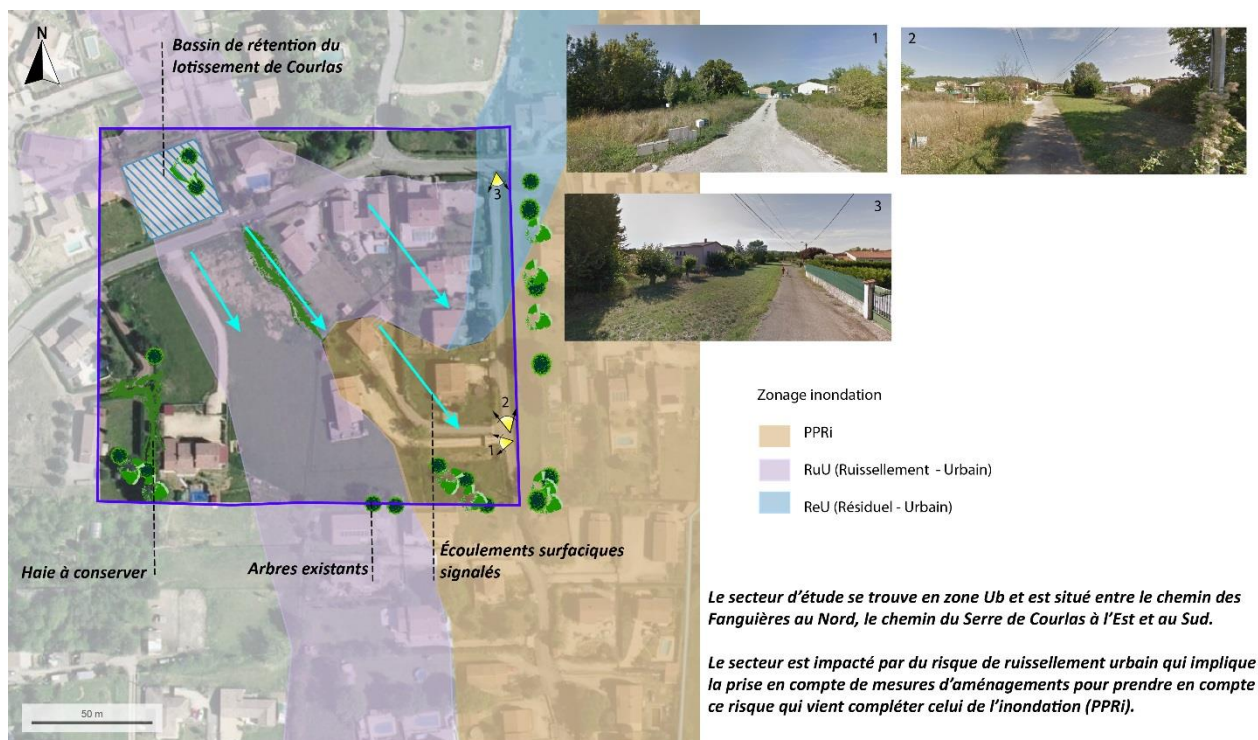
#### b. Diagnostic, dysfonctionnement et insuffisance du secteur d'études

Des ruissellements arrivant depuis le Chemin d'Arbousse à Courlas et les parcelles adjacentes traversent le Chemin des Fanguières et s'écoulent aux travers de plusieurs propriétés. Plus à l'aval, le long du Chemin du Serre de Courlas, la topographie est très plane et c'est un point de convergence des eaux, des débordements sont rapportés.

# Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP



c. Reportage photographique de la zone



## II. SYNTHÈSE DES ENJEUX

Le secteur de l'OAP présente surtout des enjeux environnementaux et paysagers de l'ordre de :

- La prise en compte du risque de ruissellement qui nécessitera un renforcement de la collecte des eaux de ruissellement et la régulation des débits.
- La prise en compte du risque inondation avec l'obligation de prendre en compte la bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autres du ruisseau existant.
- La préservation des alignements d'arbres et de haies situés en limite de zone.
- Sur le plan urbanistique, il s'agira de prendre en compte les constructions pouvant modifier l'aménagement à venir.

## III. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

a. Vocation future de la zone

Le secteur d'études est compris dans la zone Ub du PLU dont la vocation est un secteur de mixité urbaine (habitat, services et commerces). Au niveau des chemins des Fanguières et du Serre de Courlas, il s'agit d'un espace dédié à de l'habitat sous forme pavillonnaire.

b. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation du secteur se fera uniquement par la prise en compte des prescriptions relatives au risque de ruissellement présent pour les parcelles 253, 196, 194, 170 et 166 ainsi que la prise en compte du règlement de la zone Ub.

c. Objectifs

Les constructions sont destinées principalement à de l'habitat. Elles répondront aux objectifs suivants :

- Intégration paysagère et architecturales : elles devront respecter les prescriptions architecturales émises et présentées en partie « orientations générales de programmation » ainsi que le règlement de la zone Ub ;
- Permettre une solidarité entre quartiers : un espace public devra aussi être réfléchi afin de créer du lien entre les différents quartiers.

d. Les orientations en matière de voirie et déplacements

Le secteur de l'OAP est aujourd'hui en relation directe avec la route départementale 416 (chemin des Fanguières). Il est également bordé par les chemins du serre de Courlas.

L'accès principal du secteur se fera depuis la RD416 (pour la parcelle 253) pour ressortir au niveau du chemin du Serre de Courlas par les parcelles 196, 194 et 170. Il s'agira donc pour la parcelle 253 :

- de sécuriser ou d'aménager un seul accès pour desservir la parcelle,
- de concevoir une structure viaire répondant aux objectifs de sécurité routière et des services de secours,
- d'interdire les accès directs pour les parcelles individuelles, sauf impossibilité physique liée au relief et à la configuration de la parcelle.
- de prévoir une voie de bouclage en direction du chemin du Serre de Courlas par les parcelles 196, 194 et 170.

Les principes généraux concernant les voiries sont les suivantes :

- Pas de voirie en impasses pour desservir plus de 5 habitations sauf en cas d'impossibilité technique (topographie, architecturales ...) ;
- Des cheminements piétons doivent être créés, et ils doivent connecter le secteur aux différents îlots de la périphérie, afin de ne pas créer de rupture quand ils sont existants.

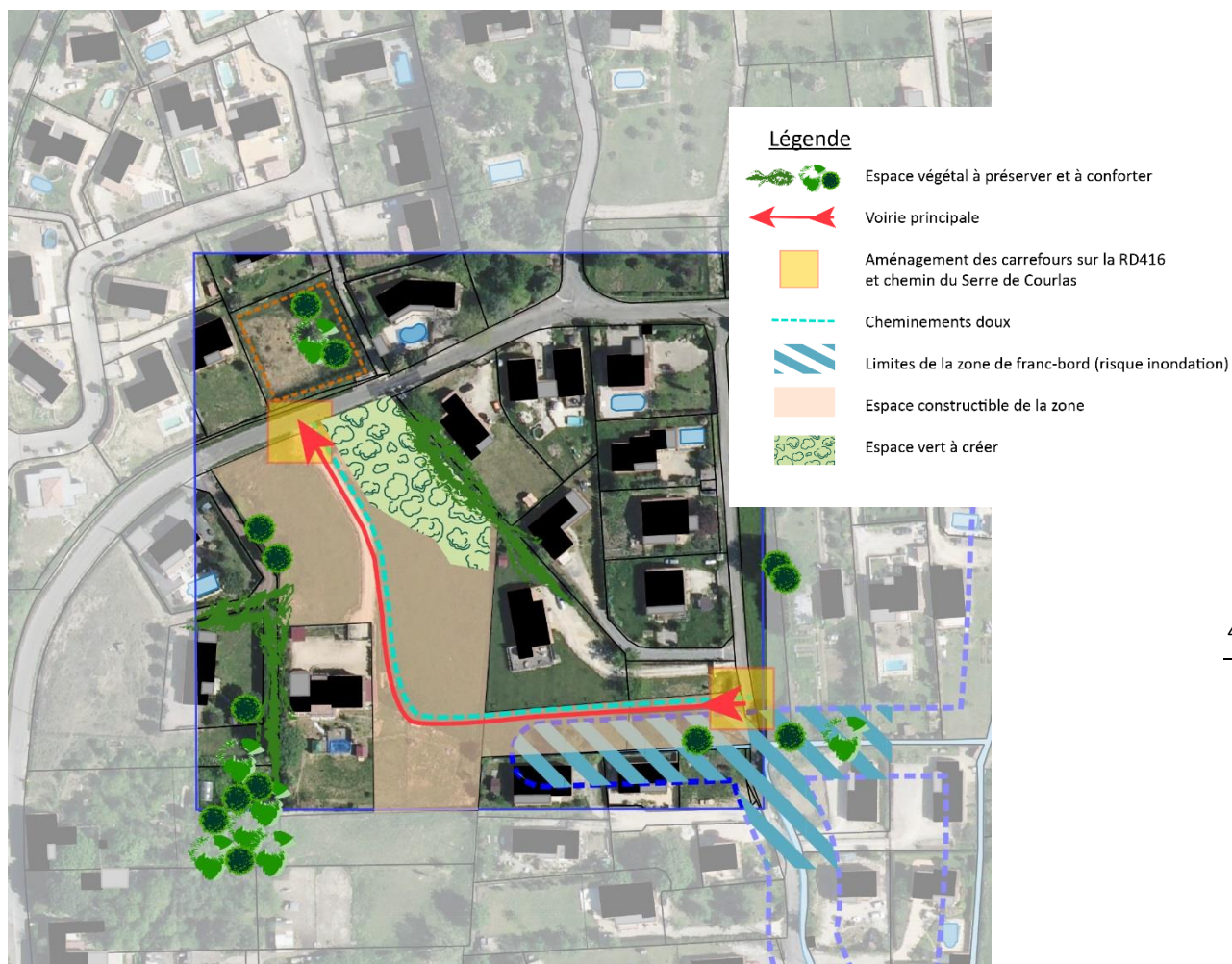
e. Synthèse du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable émet des orientations prioritaires pour la commune. Ces orientations devront être respectées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

1. **Politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme de saint-Julien-les-Rosiers** : s'inscrire dans un développement démographique modéré, compatible avec le SCoT Pays des Cévennes ; poursuivre le projet urbain « cœur de village » ; stopper l'étalement urbain et prendre en compte le territoire.
2. **Politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation des continuités écologiques et des paysages** : préserver le cadre de paysager de la commune ; constituer et préserver les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité.
3. **Maîtriser et prévenir les risques naturels** : le risque inondation en s'engageant dans la maîtrise et la gestion du risque ; le risque feux de forêt et les autres risques (mouvement de terrain, sismique, retrait-gonflement des argiles)
4. **Les orientations concernant l'habitat** : s'engager dans la production de logements pour tous ; agir sur le logement vacant ; conserver l'équilibre et la diversité des types d'habitats.
5. **Les orientations sur les entrées de ville, la traversée urbaine par la RD904 et les déplacements.**

6. Les orientations sur les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques.
7. Les orientations sur l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

f. Schéma des orientations générales d'aménagement



*NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.*

## V. PRINCIPES GENERAUX DE PROGRAMMATION

### a. Forme de logements

Les constructions sont destinées à de l'habitat. Elles répondront aux objectifs suivants :

- Intégration paysagère et architecturales : elles devront respecter les prescriptions architecturales émises et présentées en partie « schéma des orientations générales d'aménagement » ainsi que le règlement de la zone Ub ;
- Les logements prendront obligatoirement la forme de logements individuels.
- L'ensemble des constructions seront limitées à des hauteurs pouvant aller jusqu'à R+1 (9 mètres).

b. Implantation des constructions et prise en compte des vues et de l'ensoleillement

Les constructions s'organiseront et s'implanteront de façon à ne pas obstruer les vues, les jardins venant autant que possible conserver les perspectives végétales, et les valoriser.

L'implantation des constructions veillera en outre à préserver autant que possible un ensoleillement optimal des logements (orientations à privilégier au Sud, en gérant les accès et espaces de stationnement prioritairement au Nord, prise en compte des ombres portées...).

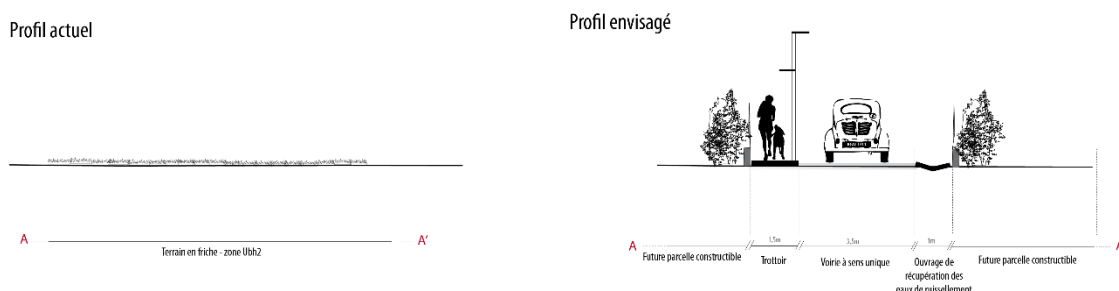
Un minimum de 30% de l'emprise foncière privative des constructions devra être non-imperméabilisé et/ou végétalisé.

c. Voiries

Les voiries, principales ou piétonnes devront intégrer les éléments suivants :

- Aménagements permettant de **faciliter la déambulation des piétons** et autant que possible des **Personnes à Mobilité Réduite**, sur au moins un côté de la voirie : trottoirs larges, passage piéton...
- Aménagements permettant de **délimiter les usages de la voirie** : arbres d'alignement ou buissons, pots de fleurs, marquage au sol, revêtements différenciés...

**Profil de la voirie et cheminements doux pour la voirie principale**  
**- Proposition à sens unique**



**NB : Proposition à titre indicatif.**

d. Accessibilité et desserte du secteur

Le secteur est aujourd'hui accessible depuis les chemins des Fanguières (RD416) et du Serre de Courlas.

Les principes généraux concernant les voiries sont les suivantes :

- Le maillage viaire s'appuiera sur un principe fort : la limitation à leur stricte nécessité technique des voiries aménagées en impasses. Les impasses éventuelles seront obligatoirement le support d'espaces collectifs, bordés, par des constructions de logements de type intermédiaire ou groupé implantées à l'alignement. Elles ne pourront desservir plus de 5 habitations ;
- La voirie principale (à double sens ou à sens unique) sera obligatoirement aménagée en laissant une large place aux cheminements modes doux (vélos, piétons). Ceux-ci disposeront d'aménagements en site propre sécurisés et végétalisés.

e. Gestion des eaux de ruissellement

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies pourront être par exemple revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

**Recommandations :**

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

f. Gestion du risque inondation – les zones de francs-bords

Les espaces identifiés par une zone de francs-bords devront rester inconstructibles conformément à la réglementation en vigueur du PPRI .

g. Rappel des prescriptions du règlement de la zone Ub pour le secteur

🌀 Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

🌀 Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale équivalente à la moitié de la hauteur de la construction projetée sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines qui ne pourront en aucun cas être construites à une distance inférieure à 1 mètre.

Les constructions édifiées en limite de propriété ne devront pas excéder 3,50 mètres de haut.

🌀 Concernant la hauteur des constructions :

la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 9 mètres et, la hauteur des constructions annexes est limitée à 2,5 mètres.