

**Plan Local d'Urbanisme / III. règlement**

**Orientations d'Aménagement et de Programmation**  
(art. L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme)



**commune de Saint-Martin-de-Londres - PLU**

modification n° 1 - juillet 2025

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) définissent les grands principes de l'aménagement de certains secteurs dans le respect des orientations du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD).

L'article L.151-6 du code de l'urbanisme encadre leur contenu :

"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".

L'article L.151-7 du code de l'urbanisme précise que les OAP peuvent :

"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."

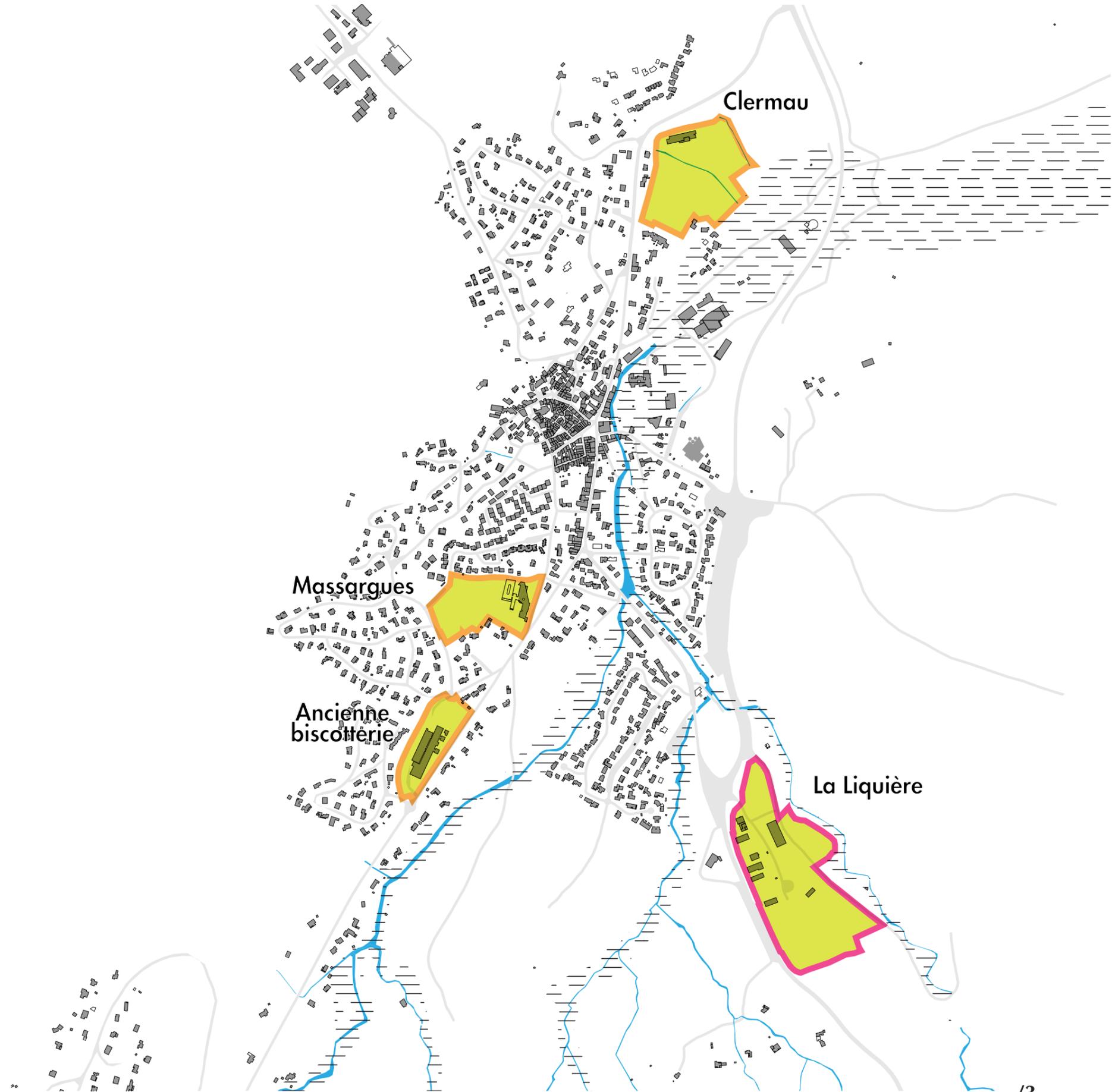
Ainsi, en application des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, le PLU de Saint-Martin-de-Londres comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les zones et secteurs suivants :

- **1AU1** : zone de lotissement située entre le chemin de la Mounaresque et la rue de l'Euze
- **1AU2** : zone de renouvellement urbain située sur le terrain de l'ancienne biscotterie
- **1AU3/0AUe** : secteur d'extension urbaine de Clermau
- **UE1** : secteur de développement économique autour de la ZAE de la Liquière
- **N3** : secteur de développement touristique autour du Domaine du Hameau de l'Étoile

## Sommaire

<b>1/ Présentation des zones concernées par les OAP</b>	<b>3</b>
<b>2/ Enjeux et objectifs</b>	<b>4</b>
<b>3/ Zone 1AU1 "Massargues"</b>	<b>5</b>
3.1/ Enjeux et objectifs	5
3.2/ Principes d'aménagement	5
3.3/ Éléments de programmation	6
<b>4/ Zone 1AU2 "Ancienne biscotterie"</b>	<b>7</b>
4.1/ Enjeux et objectifs	7
4.2/ Principes d'aménagement	10
4.3/ Éléments de programmation	13
<b>5/ Zone 1AU3/0AUe "Clermau"</b>	<b>15</b>
5.1/ Enjeux et objectifs	15
5.2/ Principes d'aménagement	18
5.3/ Éléments de programmation	18
<b>6/ Zone UE1 "ZAE de la Liquière"</b>	<b>19</b>
6.1/ Enjeux et objectifs	19
6.2/ Principes d'aménagement	19
<b>7/ Zones N3 "Hameau de l'Étoile" (STECAL)</b>	<b>21</b>
7.1/ Enjeux et objectifs	21
7.2/ Éléments du projet	21
7.3/ Principes d'aménagement	22

# 1/ Présentation des zones concernées par les OAP (bourg)



## 2/ Enjeux et objectifs

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent des objectifs programmatiques **dans le respect des orientations du PADD**. Pour Saint-Martin-de-Londres, il s'agit de répondre aux besoins induits par la croissance démographique future (+2 % par an soit une population d'environ 3 700 habitants à l'horizon du PLU), par le développement économique et touristique.

Pour le logement, les objectifs du PLU approuvé en 2022 étaient de créer **environ 560 logements** suivant une offre diversifiée. En compatibilité avec le SCoT du Grand Pic Saint-Loup, cette offre en logements doit être répartie de la manière suivante :

- 40 % dans les extensions,
- 60 % dans le tissu urbain existant (par la mise en œuvre de projets de mutation, de réinvestissement ou d'optimisation du foncier bâti ou non bâti).

La répartition des capacités en logements [capacités actualisées dans le cadre de la modification n° 1 du PLU] est présentée sur la carte ci-contre.

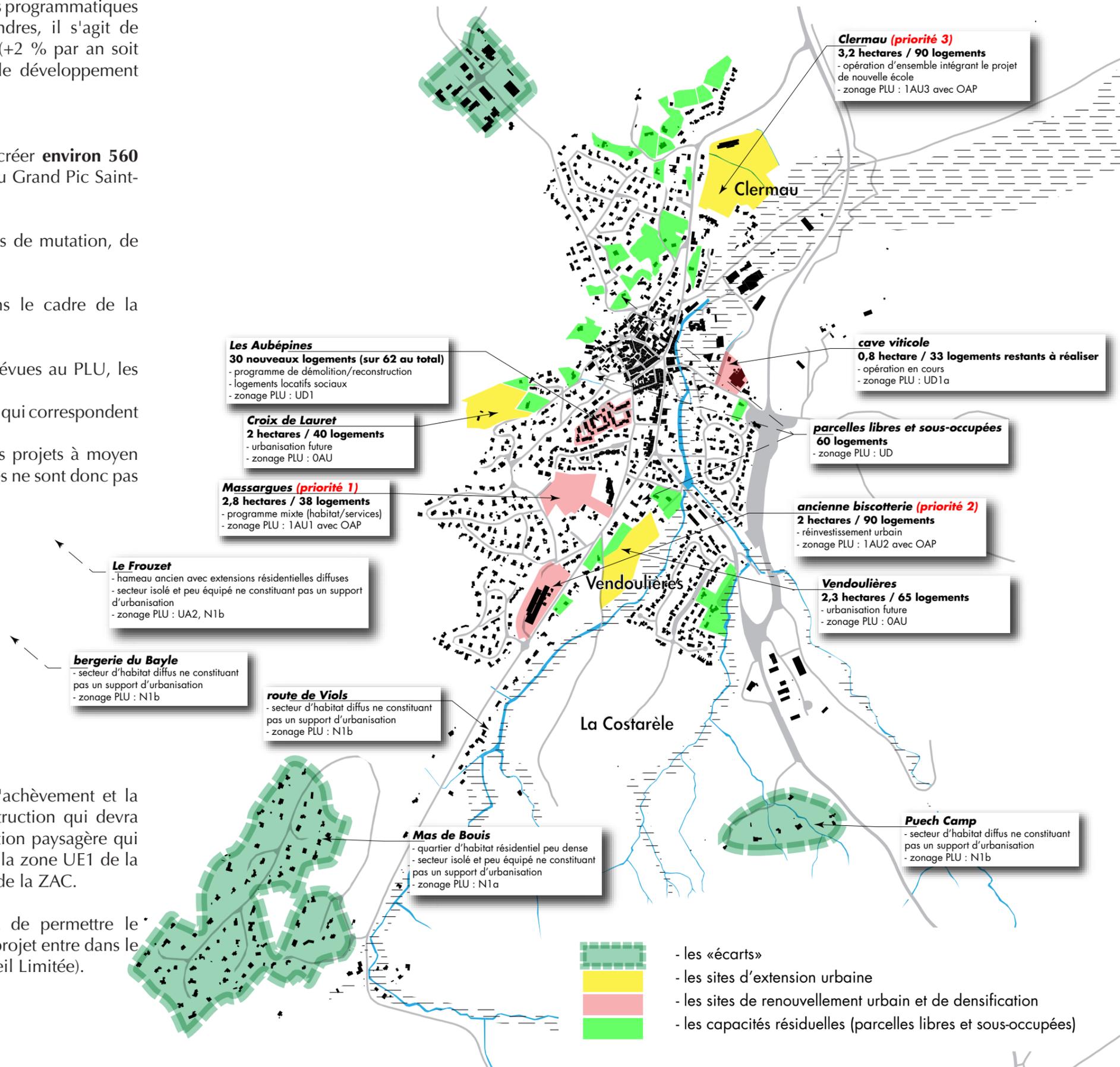
Afin de maîtriser le phasage des différentes opérations de logements prévues au PLU, les zones à urbaniser sont définies comme suit :

- les zones 1AU avec Orientations d'Aménagement et de Programmation qui correspondent à des projets à court et moyen termes ;
- les zones AU dites "bloquées" (zones OAU) qui correspondent à des projets à moyen terme dont la réalisation nécessitera une adaptation du PLU ; ces zones ne sont donc pas obligatoirement couvertes par des OAP.

Pour le développement économique, les objectifs sont de permettre l'achèvement et la consolidation de la **ZAE de la Liquière**, avec un programme de construction qui devra respecter les grands principes de qualité environnementale et d'intégration paysagère qui ont été fixés à l'origine de la création de la ZAC. Les OAP applicables à la zone UE1 de la Liquière intègrent les principes d'aménagement et de composition issus de la ZAC.

Pour le développement touristique (et de loisirs), les objectifs sont de permettre le développement de l'activité existante autour du **Hameau de l'Étoile**. Ce projet entre dans le cadre réglementaire du STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée).

### Capacités d'accueil actualisées et objectifs communaux en matière de logement



### 3.1/ Enjeux et objectifs

Le site de la zone 1AU3 se localise au Sud-Ouest du centre-bourg, à moins de 500 mètres de la place centrale du village (place de la Fontaine). Il est délimité :

- au Nord, par le chemin de Mounaresque qui bénéficie d'une réservation pour un élargissement à 8 mètres (c'est actuellement un chemin étroit et non goudronné) ;
- au Sud, par le lotissement de l'Esplanade ;
- à l'Est, par la rue des Aubépines et la route du Mas de Bouis (RD32) ; à noter que l'extrémité Est du site correspond au carrefour entre ces deux voies (carrefour non aménagé bénéficiant d'une réservation) ;
- à l'Ouest, par la rue de l'Euze et par le centre pour handicapés des "Hautes Garrigues" ; à noter qu'une liaison entre la rue de l'Euze et le chemin de Mounaresque a été aménagée par la commune pour desservir cet établissement.

Les enjeux urbains et paysagers du site sont les suivants :

- une importante "dent creuse" située dans un tissu urbain à dominante pavillonnaire ; au Nord, les lotissements "Vendoulières" et "Le Pérou" présentent une densité plus importante (implantation des maisons en ordre semi-continu) qu'au Sud et qu'à l'Ouest (maisons implantées en ordre discontinu sur des parcelles de 1 000 m<sup>2</sup> en moyenne) ;
- la présence de deux équipements à caractère médico-social et d'un petit parc paysager au Nord-Ouest ;
- un cône de visibilité remarquable sur le duo "Pic Saint-Loup et Montagne de l'Hortus" à partir de la rue de l'Euze, en bordure Ouest du site (partie haute du site) ;
- la présence de quelques éléments végétaux intéressants (chênes, pins) et d'une espèce protégée (anémone couronnée) ;
- la proximité du centre-village et les dessertes extérieures relativement nombreuses et pouvant être adaptées à des circulations douces (rue des Aubépines, allée des Muriers).

Les contraintes identifiées sur le site sont les suivantes :

- une topographie assez marquée avec une pente orientée Ouest-Nord-Ouest/Est-Sud-Est ;
- la liaison sur la route du Mas de Bouis qui est rendue difficile par la proximité du carrefour avec la rue des Aubépines ;

### Présentation du site



**photo 1** : Vue depuis la rue des Aubépines au croisement avec le chemin de Mounaresque / à droite, le foyer pour personnes âgées

**photo 2** : Vue vers le site depuis le chemin de Mounaresque (vue vers l'Ouest)

**photo 3** : Vue sur le site depuis la rue de l'Euze (vue vers l'Est) en arrière-plan, le paysage lointain avec le Pic St-Loup et l'Hortus

**photo 4** : Vue sur le site depuis le croisement entre la rue de l'Euze et la voie d'accès au centre pour handicapés



### 3/ Zone 1AU1 "Massargues"

- la configuration des parcelles.

Sur cette zone, l'objectif de la commune est de permettre la réalisation d'un projet urbain mixte associant un programme d'équipements à caractère médico-social (dans le prolongement des équipements existants) et un programme de logements individuels.

#### 3.2/ Principes d'aménagement

##### • Qualité de l'insertion urbaine et paysagère

Les aménagements paysagers seront intégrés aux projets sous la forme de plantations d'arbres d'alignement, le long de la voirie principale et des cheminements piétonniers. Une espace public central sera aménagé au centre de la zone, sous la forme d'un espace vert ombragé.

##### • Qualité environnementale et prévention des risques et des nuisances

Outre les aménagements paysagers et les plantations prévues, les projets devront prévoir la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales. Pour la partie médico-sociale, la zone de rétention pourra être intégrée aux aménagements paysagers (espaces verts). Pour la partie logements, la zone de rétention est prévue en partie basse du site, en bordure de la route du Mas de Bouis.

La présence sur le site d'une espèce végétale protégée (anémone couronnée) devra être prise en compte dans le(s) projet(s). Des mesures d'évitement ou de déplacement de l'espèce devront être proposées et engagées avant toute autorisation.

##### • Accès, dessertes et stationnement

L'ensemble de la zone à urbaniser est desservie par deux accès principaux, l'un par la route du Mas de Bouis (RD32) et l'autre par la rue de l'Euze. Une voie primaire est aménagée à partir de ces deux accès.

Des stationnements collectifs devront être aménagés à la fois pour la partie logements et pour la partie médico-sociale.

##### • Prise en compte des modes "doux" pour les déplacements

Une liaison piétonne reliant la voie primaire avec le parc existant au Nord-Ouest de la zone est prévue. La voie primaire ainsi que l'impasse débouchant sur le chemin de Mounaresque devront intégrer un trottoir.

#### 3.3/ Éléments de programmation (pour la partie logements)

##### • Objectifs programmatiques

- 40 logements individuels en logements intermédiaires et en logements sur lots libres

##### • Mixité sociale

- 25 % de logements locatifs sociaux par opération d'ensemble

##### • Phasage et modalités opérationnelles

L'urbanisation de la zone 1AU1 "Massargues" est classée en priorité 1 dans le phasage des opérations d'aménagement prévues au PLU.

Les programmes de logements devront être réalisés dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble.

#### Programmation

-  dominante résidentielle (logements)
-  équipements médico-sociaux
-  espace public ou commun (voirie, cheminements «doux»)

#### Principes d'aménagement

-  emprise voirie structurante  
emprise voirie de desserte
-  parking public  
parking privé
-  cheminements «doux»
-  dispositif de gestion des eaux pluviales
-  aménagement paysager à dominante végétale



Présentation du site

4.1/ Enjeux et objectifs

Le site de l'ancienne biscotterie se localise au Sud-Ouest du bourg de Saint-Martin-de-Londres, à environ 800 mètres du centre-ancien (Place de la Fontaine). Il est délimité :

- à l'Est, par la RD32 (dite route du Mas de Bouis ou route de Viols-le-Fort) ;
- à l'Ouest, par les maisons des lotissements "Bois de Massargues" et "Croix de Massargues" ;
- au Nord, par la rue de Fanabregu et par les maisons riveraines de l'ancien chemin de Viols ;
- au Sud, par le giratoire d'entrée de ville sur la RD32.

Le site représente une surface d'environ 2 hectares occupée par les anciens bâtiments de la biscotterie. Le site, dans sa configuration actuelle, fait figure de friche urbaine avec des bâtiments délabrés à peine masqué par la végétation depuis la RD32.

Les enjeux urbains et paysagers du site sont importants.

Situé en contrebas du lotissement "Bois de Massargues" et en léger surplomb par rapport à la RD32, le site représente une vaste plateforme fortement perçue dans le paysage, en entrée de ville et depuis les premières maisons du lotissement notamment.

Le site de l'ancienne biscotterie se situe au cœur du développement urbain des quartiers Sud de Saint-Martin-de-Londres ancrés sur l'axe de la RD32 ; cette route départementale aujourd'hui très routière et peu aménagée (au droit du site notamment) est amenée à évoluer en boulevard urbain intégrant les modes de déplacement doux et sécurisant les traversées piétonnes.

Friche industrielle, le site présente néanmoins des aspects environnementaux intéressants avec la présence d'une trame arborée et, surtout, par la proximité physique avec les grands espaces naturels de garrigues situés à l'Ouest et reliés au site par un corridor naturel.

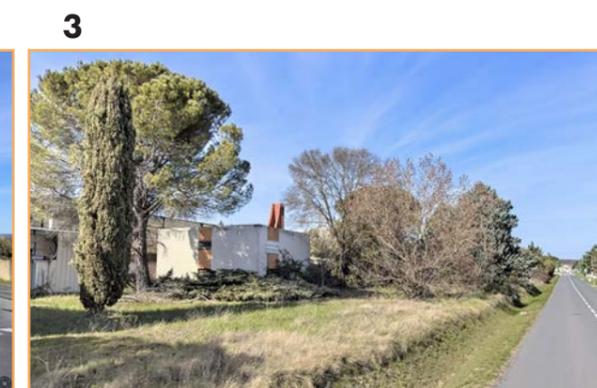
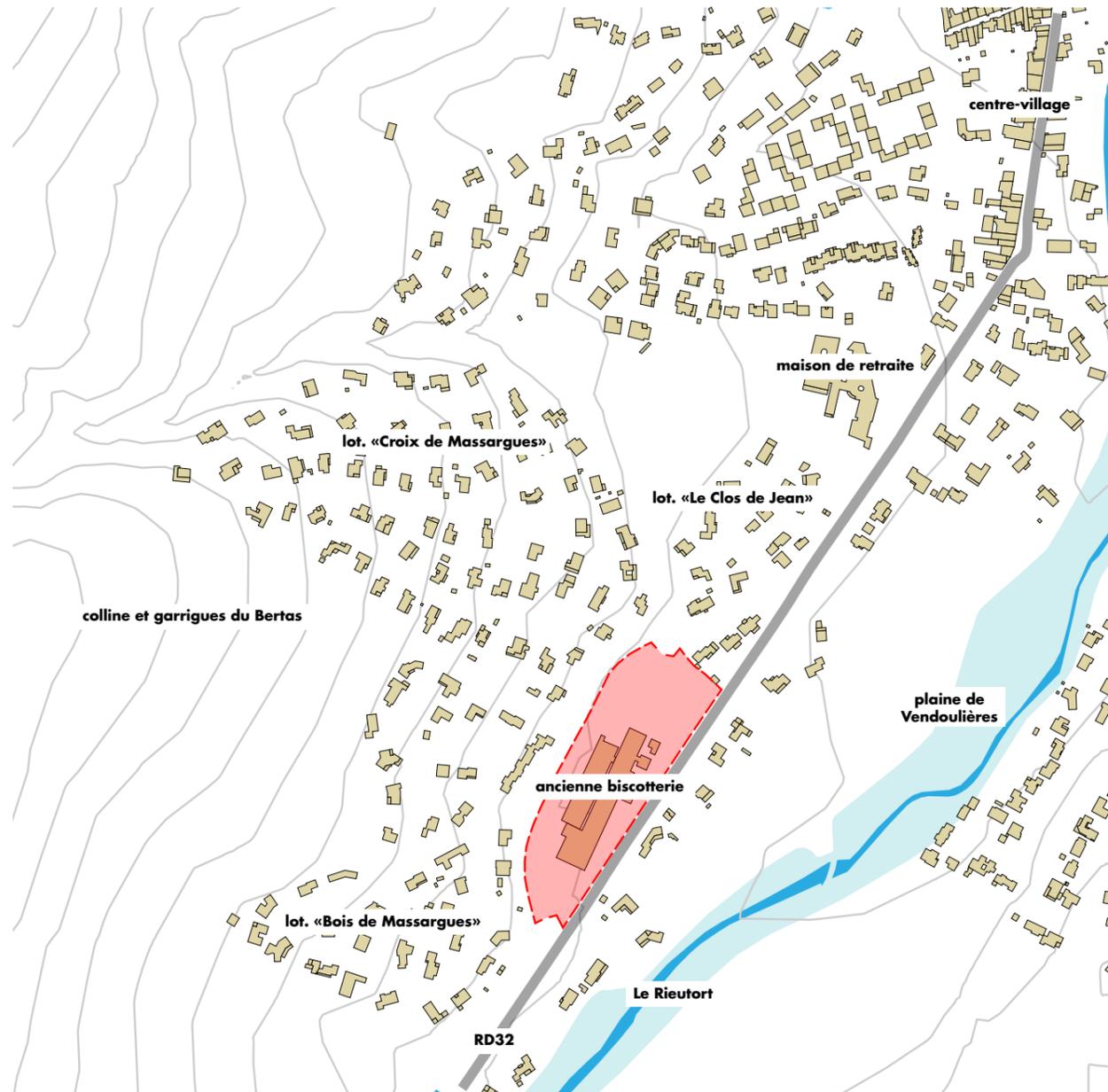


photo 1 : vue depuis la RD32 au droit du site, vers le Sud  
 photo 2 : vue de l'entrée de ville sur la RD32 ; en arrière-plan, à gauche, les bâtiments de l'ancienne biscotterie  
 photo 3 : vue sur le site depuis la RD32 (vers le Nord)



**Un site au pied des pentes de la colline du Bertas :**

- terrain d'assiette relativement plat, en contrebas du lotissement "Bois de Massargues"
- important talus en limite Ouest du site
- fortes contraintes liées au ruissellement pluvial

**La volumétrie et l'épannelage des futures constructions devront être adaptés au contexte topographique et paysager environnant.**

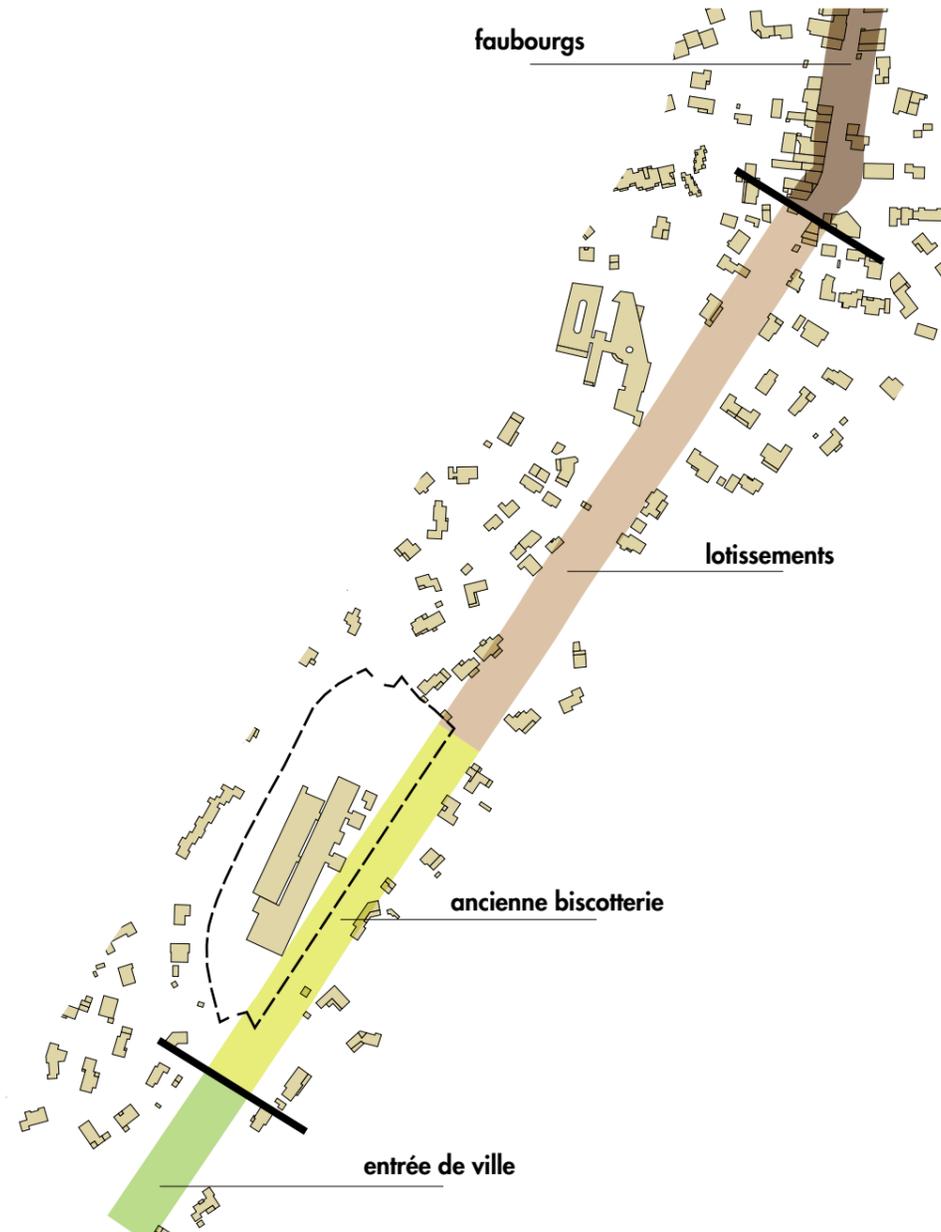


**Un élément structurant du développement urbain des quartiers Sud de Saint-Martin-de-Londres :**

- situation privilégiée le long de l'entrée Sud-Ouest du bourg (route de Viols-le-Fort)

**Aujourd'hui très "routière", cette entrée de ville doit être requalifiée et transformée en boulevard urbain.**

- deux carrefours proches dont un, au Sud, permet un accès direct sur le site

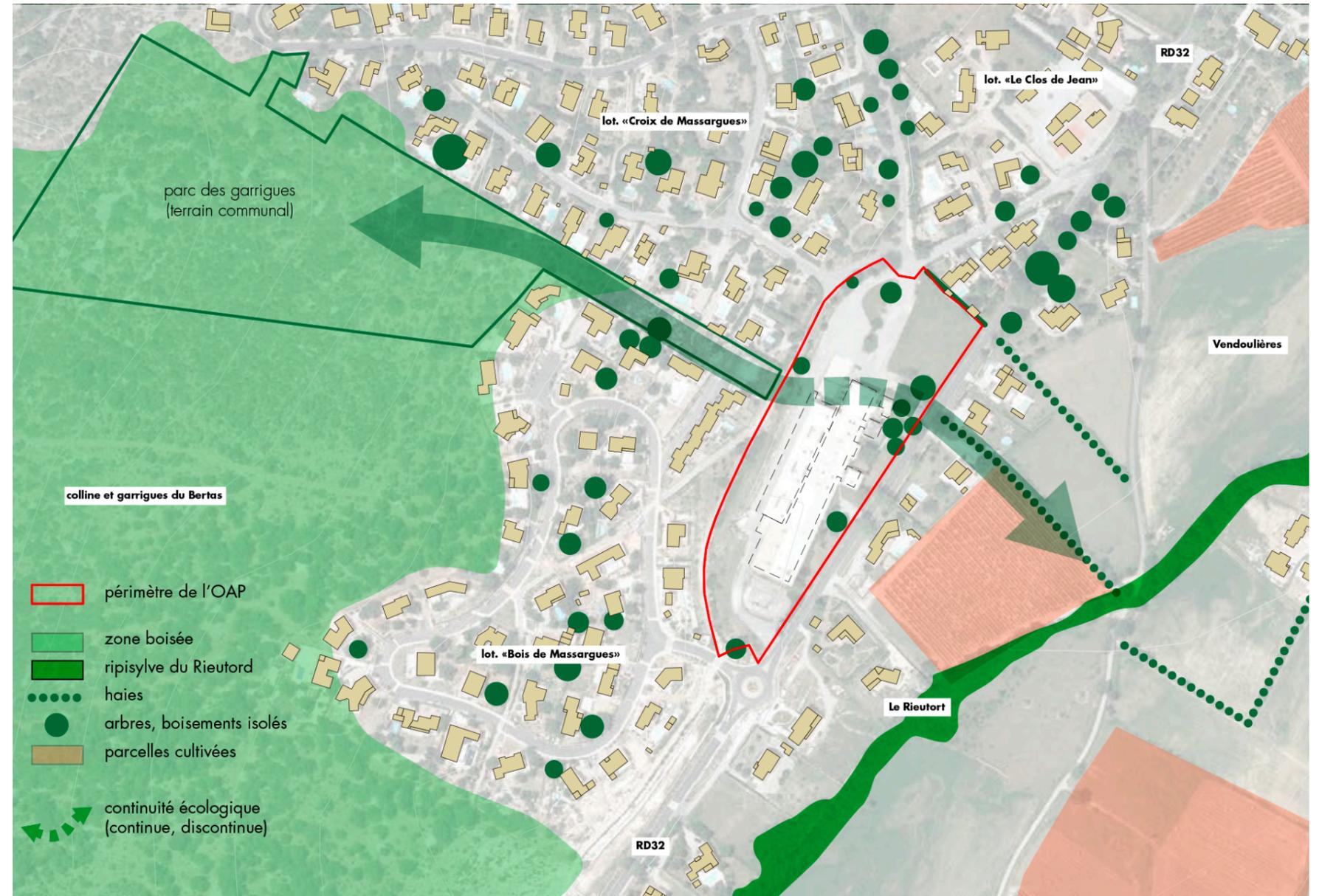


**Un site marquant la séquence d'entrée de ville depuis la RD32**

L'urbanisation du site de l'ancienne biscotterie modifiera sensiblement les perceptions visuelles en entrée de ville :

- création d'un nouveau front bâti,
- affirmation du caractère urbain de l'entrée de ville (entre lotissements et habitat diffus),
- requalification du site (avec la suppression d'un bâtiment aujourd'hui dégradé).

**Enjeux environnementaux**



**Un délaissé urbain relié aux espaces naturels environnants :**

- présence, sur le site, d'une trame verte intéressante (arbres isolés en bordure de la RD32)
- au contact des espaces naturels du Bertas (via un couloir "vert")
- proximité des espaces naturels de la plaine de Vendoulières

**Les enjeux liés à la restauration et au maintien d'une continuité écologique entre les espaces naturels du Bertas et la plaine de Vendoulières (haies et ripisylve du Rieutord) sont à prendre en compte dans le projet.**

### Enjeux fonctionnels



### Une situation privilégiée entre (futur) axe urbain et cheminements doux :

- une liaison piétonne bordant le site à l'Ouest
- un accès direct depuis le giratoire Sud qui dessert le lotissement "Bois de Massargues"
- un accès au Nord par l'ancien chemin de Viols et la rue de l'Euze
- deux arrêts bus situés à proximité, sur la RD32

Sur ce site, l'objectif de la commune est d'**engager un processus de mutation et de renouvellement urbain** en permettant la réalisation d'un **nouveau quartier de logements diversifiés**. Ce projet urbain qualitatif accompagnera également la transformation de la RD32 en véritable boulevard urbain.

La mixité de l'habitat et des formes urbaines est recherchée de même que la qualité environnementale du projet.

### 4.2/ Principes d'aménagement

#### • Qualité de l'insertion urbaine et paysagère

Les grands principes d'aménagement retenus pour garantir une bonne insertion urbaine et paysagère du nouveau quartier sont les suivants :

- création d'un nouveau frontage urbain le long de la RD32 participant à la requalification paysagère de l'entrée de ville (marge de recul végétalisée),
- préservation des vues sur le grand paysage depuis les lotissements voisins en adaptant à cet effet les volumes bâtis et l'épannelage des constructions.

#### • Qualité de l'architecture

La conception architecturale présentera une variété de formes bâties traduisant les différentes typologies d'habitat recherchées :

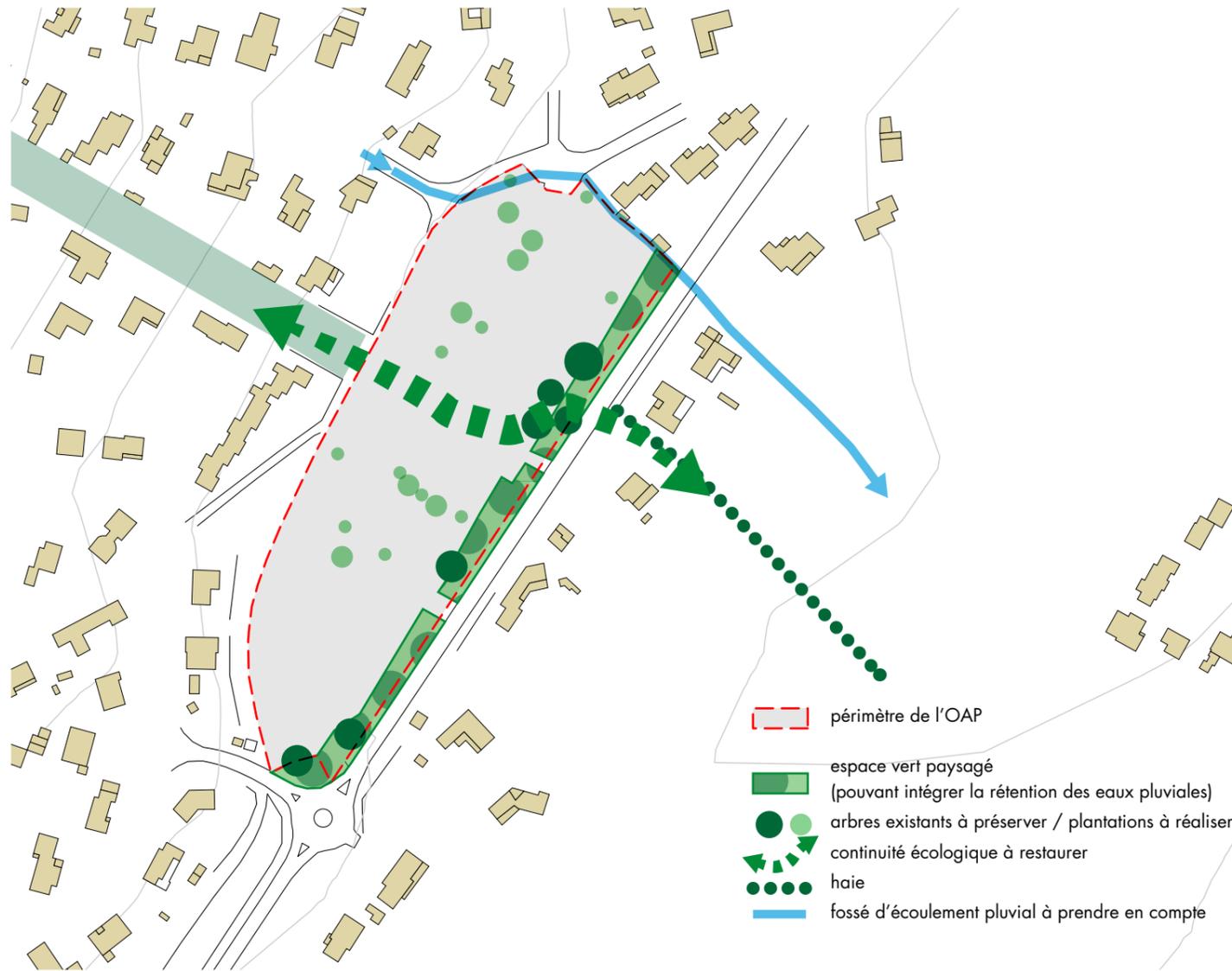
- habitat individuel ou groupé (R+1),
- habitat intermédiaire (R+2 partiel),
- habitat collectif (R+2).

L'intégration dans le site et la prise en compte des avoisinants représentent un enjeu majeur de ce projet d'ensemble. **Le parti architectural retenu devra donc mettre en évidence une approche qualitative et ambitieuse de l'habitat en lien avec le contexte dans lequel il s'inscrit.**

Le dialogue des futures constructions avec les aménagements paysagers constituera un socle de l'approche architecturale. Les décalages des façades sur le plan vertical seront à favoriser, les grands pans de façades linéaires seront à l'inverse à éviter.

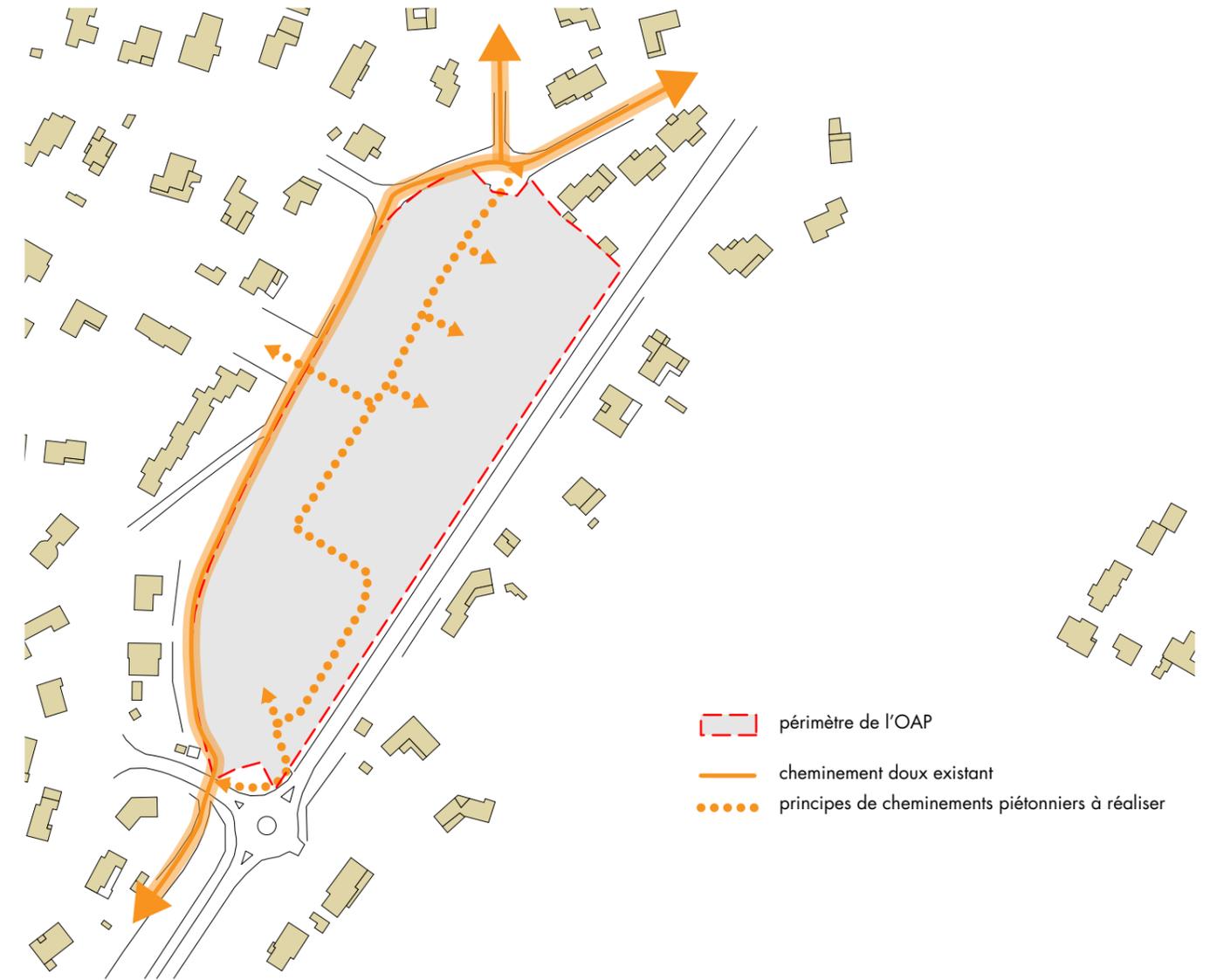
S'agissant d'une opération d'ensemble, il est attendu une approche architecturale cohérente des différents bâtiments sans pour autant qu'elle soit répétitive. L'architecture proposée devra être dynamique et représentative du type d'habitat développé en proposant notamment un séquençage des volumes permettant de saisir une lecture de la verticalité prédominante sur l'horizontalité en façades. Les dalles ou balcons filants seront par exemple à éviter.

(suite p.13)



**Principes garantissant la qualité environnementale et paysagère du projet :**

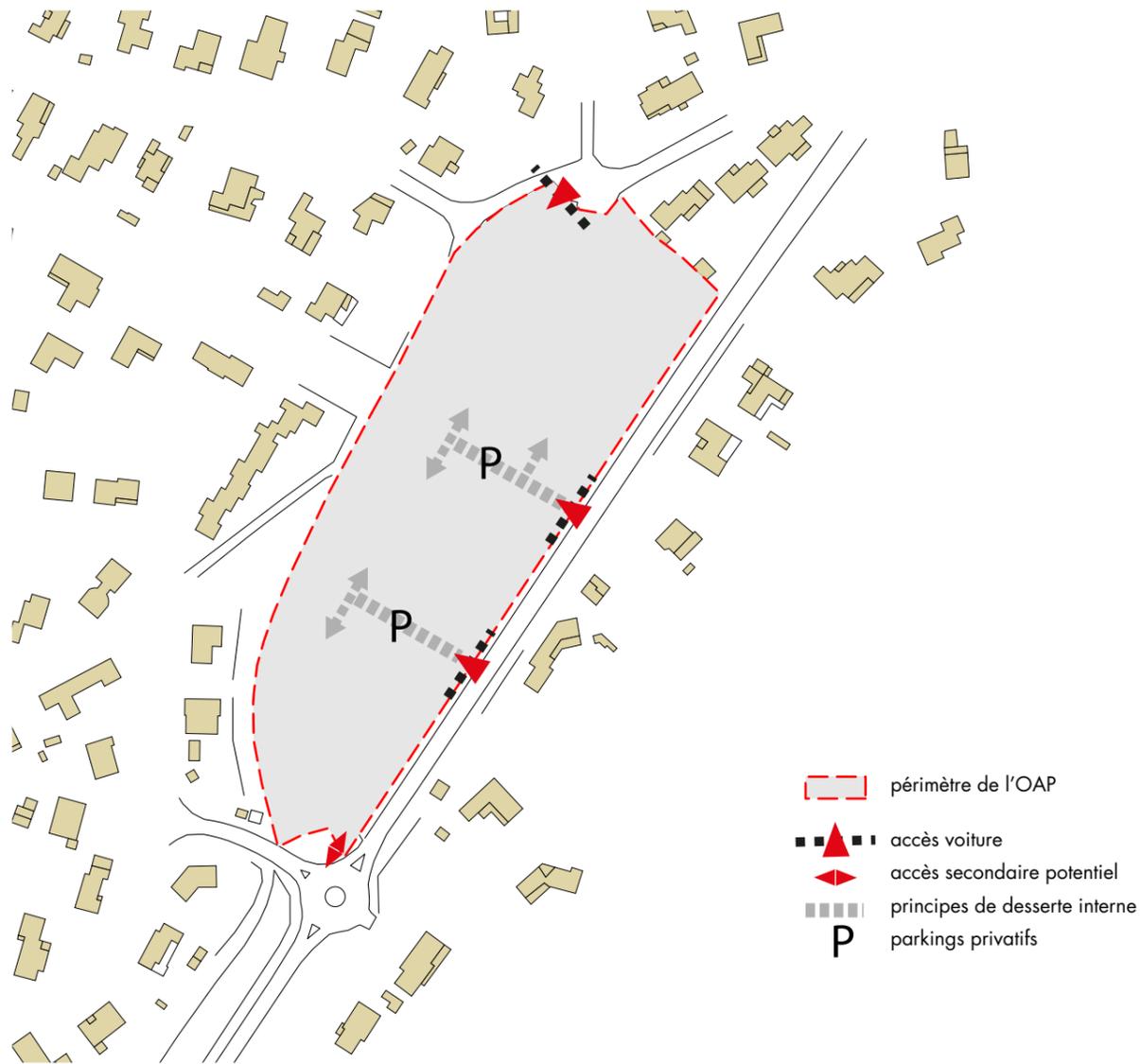
- masses boisées existantes oréservées et nouvelles plantations d'arbres de haute tige
- création d'îlots de fraîcheur à l'intérieur de l'opération
- restauration d'une continuité écologique traversante
- espace vert paysagé en bordure de la RD32



**Principes répondant au développement des modes alternatifs pour les déplacements de proximité :**

- maillage interne de circulations piétonnes
- connexion piétonne vers le cheminement existant en bordure Ouest du site et vers le terrain communal (espace vert)
- liaisons piétonnes et cyclables à envisager vers la RD32 requalifiée

#### 4/ Zone 1AU2 "Ancienne biscotterie"



- périmètre de l'OAP
- accès voiture
- accès secondaire potentiel
- principes de desserte interne
- parkings privés

#### Principes d'intégration fonctionnelle du projet :

- deux accès principaux depuis la RD32
- un accès secondaire depuis l'ancien chemin de Viols
- une circulation automobile volontairement réduite à l'intérieur du quartier



- périmètre de l'OAP
- logements individuels (R+1 maxi)
- logements individuels groupés et intermédiaires (R+1+attique maxi)
- logements collectifs (R+2 maxi)
- principe de composition d'une nouvelle façade urbaine discontinue

#### Orientations programmatiques et principes de composition urbaine :

- densité plus forte vers la RD32, plus faible en bordure Ouest du projet (afin de ne pas impacter les vues depuis le lotissement existant)
- hauteur limitée à R+2 pour les logements collectifs prévus au centre de l'opération
- composition d'une nouvelle façade urbaine qualitative en bordure de la RD32 (avec le maintien d'une porosité paysagère)

Le terrain étant situé en contre-bas de l'urbanisation existante à l'Ouest du terrain, une attention particulière sera portée au traitement de la cinquième façade. Ainsi, les jeux de toitures seront encouragés afin de renforcer le dynamisme des volumes. Les toitures à 4 pans seront proscrites. Les terrasses en toiture, si elles ne sont pas accessibles, seront à limiter. La « ligne de ciel » devra être cadencée et non être perçue comme une ligne horizontale.

Le rapport au sol des bâtiments étant important pour la qualité de vie des futurs résidents, le traitement architectural des rez-de-chaussée sera particulièrement soigné.

L'architecture proposée permettra une adaptation au plus proche de la topographie du site.

**En entrée de ville depuis la RD32**, la composition urbaine du projet permet de créer une façade urbaine discontinue et donc de favoriser les traversées (percées) paysagères grâce à une implantation en peigne du bâti.

### • Qualité environnementale et prévention des risques et des nuisances

Les grands principes d'aménagement retenus pour garantir la qualité environnementale du nouveau quartier et la prise en compte des risques et des nuisances sont les suivants :

- restauration d'une continuité écologique traversante entre les espaces naturels de garrigues à l'Ouest et la plaine à l'Est,
- création d'une trame verte arborée,
- maintien d'espaces libres végétalisés afin de limiter l'imperméabilisation des sols, préserver les espaces de pleine terre et créer des îlots de fraîcheur,
- gestion des écoulements pluviaux (prise en compte de l'aménagement d'un axe d'écoulement pluvial prévu en limite Nord du site, rétention intégrée des eaux de ruissellement) ; la rétention des eaux pluviales est prévue avec la création de bassins en herbe et plantés intégrés au sein de la frange paysagère prévue en bordure de la RD32.

### • Accès, dessertes et stationnement

Les grands principes d'aménagement retenus pour les accès, les dessertes et le stationnement du nouveau quartier sont les suivants :

- aménagement de deux accès principaux (entrées et sorties véhicules) depuis la RD32 et d'une entrée par l'ancien chemin de Viols,
- création de deux poches de stationnement privatif associées aux logements collectifs et intermédiaires,
- une circulation automobile réduite à l'intérieur du quartier ; les poches de stationnement sont aménagées au plus proche des accès publics, depuis la RD32 notamment.

### • Prise en compte des modes "doux" pour les déplacements

Les grands principes d'aménagement retenus pour faciliter l'usage des modes "doux" pour les déplacements sont les suivants :

- création d'un maillage de circulations piétonnes (venelles) interne au quartier,
- accès au centre-ville facilité pour les piétons et les cyclistes,
- prise en compte du projet de requalification de la route départementale qui doit intégrer les modes de déplacement doux et sécuriser les traversées piétonnes.

### 4.3/ Éléments de programmation

#### • Objectifs programmatiques

- densité brute minimale de **45 logements par hectare** (soit environ 90 logements)
- environ 10 % de logements individuels
- environ 60 % de logements individuels groupés et/ou intermédiaires
- environ 30 % de logements collectifs
- environ 60 % au minimum de logements de type T3 et plus petits

#### • Mixité sociale

- 25 % de logements locatifs sociaux

#### • Phasage et modalités opérationnelles

**L'urbanisation de la zone 1AU2 "Ancienne biscotterie" est classée en priorité 2 dans le phasage des opérations d'aménagement prévues au PLU.**

Le programme de logements sera réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble ; la réalisation de cette opération sera phasée sur 4 ans.



### 5.1/ Enjeux et objectifs

Le secteur de Clermau se localise au Nord-Est du centre-bourg, à moins de 500 mètres de la place centrale du village (Place de la Fontaine). Il est délimité :

- au Nord, par un maquis rocheux qui le met à distance de la Route des Cévennes, D122, puis le lotissement de "l'Hortus" ;
- au Sud, par les maisons de l'impasse Clermau et par des terrains agricoles bordés par la D122E6 (Chemin de la Prairie) ;
- à l'Est, par la Départementale 986 qui fait barrière à l'urbanisation de la ville de Saint-Martin-de-Londres ;
- à l'Ouest, par des maisons en tissu diffus puis par la route des Cévennes, suivi du Parc résidentiel des Garrigues.

Les enjeux urbains et paysagers du secteur de Clermau sont les suivants :

- Une importante "dent creuse" située en périphérie de la tâche urbaine du village encerclée par des routes et idéalement placée dans une "cuvette" faisant face au Pic Saint-Loup et à l'Hortus ;
- Au Nord et à l'Ouest, les lotissements "Hortus" et "Parc des Garrigues" présentent une densité faible (implantation des maisons discontinues sur des parcelles de 1 000 m<sup>2</sup> en moyenne) ;
- La présence de deux équipements à caractère éducatif (crèche et école maternelle) ;
- Un cône de visibilité remarquable sur le duo "Pic Saint-Loup et Montagne de l'Hortus" sur une grande majorité du site ;
- La présence de quelques éléments végétaux intéressants (chênes, pins) de forme linéaire (sur les abords des parcelles agricoles) et en massif ; ces éléments constitueront le langage végétal à utiliser dans le projet paysager ;
- La proximité du centre-village et de la zone d'équipements publics au Sud ;
- Les dessertes extérieures à proximité immédiate et en capacité d'être adaptées aux connexions automobiles (impasse Clermau au Sud, route des Cévennes à l'Ouest) et aux liaisons douces piétonnes et cyclables (avec le Chemin de la Prairie, D122E6).

### Présentation du secteur



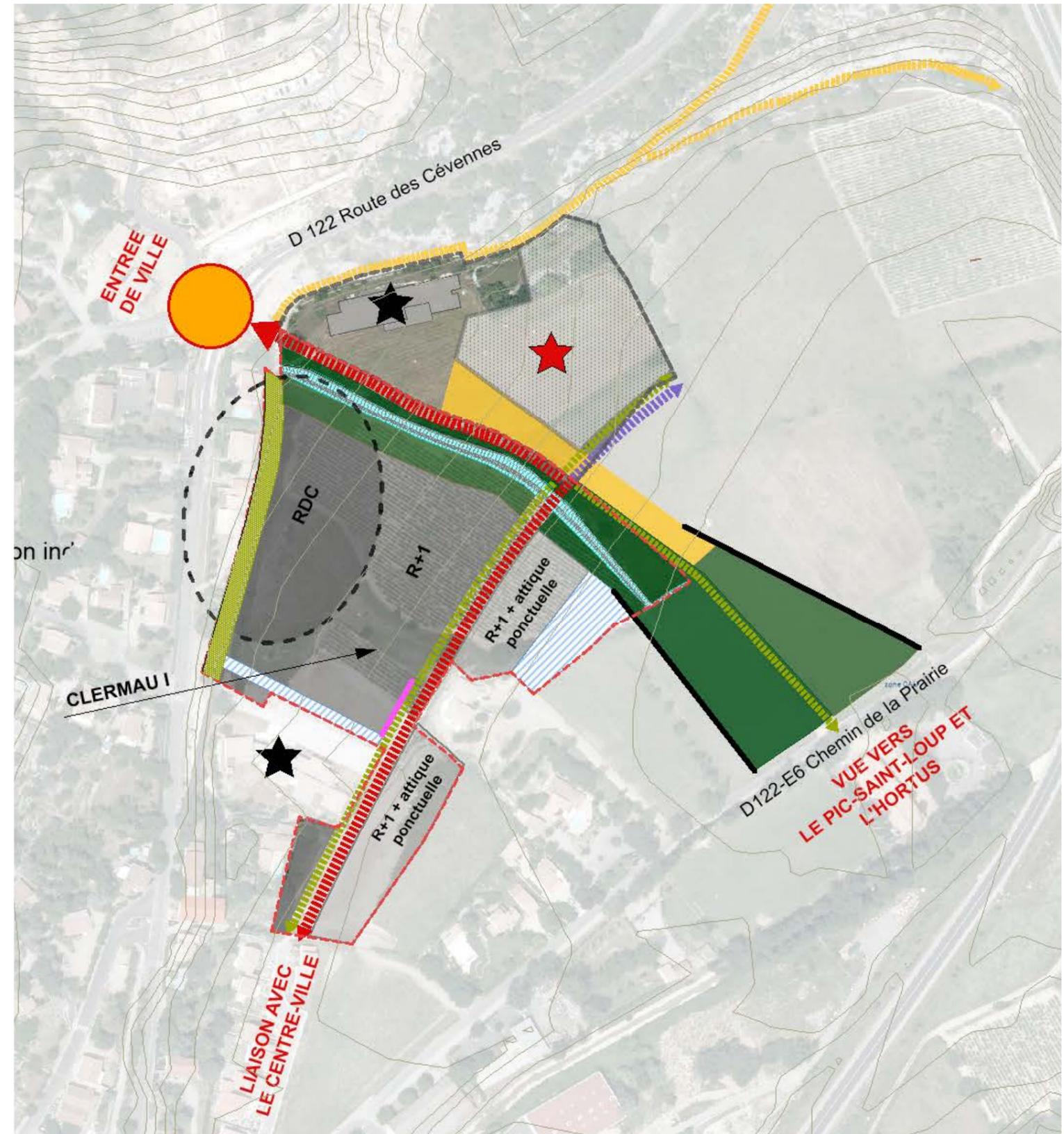
Les contraintes identifiées sur le secteur de Clermau sont les suivantes :

- Une topographie en cuvette avec une pente générale orientée Nord-Ouest/Sud-Est ; le dénivelé est d'environ 7 mètres entre le point haut (188 mètres NGF sur les parcelles n° 284-285-598) et le point bas du site (181 mètres NGF sur les parcelles n° 286-287-288-595) ; les espaces de rétention devront donc se situer en limites Sud et Est du secteur, en dehors de la zone inondable du PPRI ;
- Un réseau hydraulique drainant un vaste bassin versant avec un axe principal d'écoulement qui sépare le site en deux parties Ouest et Est ; cet axe devra être un élément structurant du projet ;
- Un relatif enclavement, entre déviation (sur laquelle aucun accès ne pourra être réalisé) et route de Ganges ; le projet d'aménagement devra intégrer la création de liaisons douces paysagères vers le centre-ville et le long du cours d'eau central entre la nouvelle entrée de ville et la D122E6 ;
- Le grand paysage avec en particulier les vues lointaines sur le Pic Saint-Loup et sur l'Hortus ; c'est une contrainte vis à vis de l'intégration du bâti avec la nécessité de préserver les percées visuelles vers le grand paysage
- Des parcelles agricoles en partie Est ; ces espaces cultivés se prolongent jusqu'en limite de la déviation.

Sur ce secteur, l'objectif de la commune est de permettre la réalisation d'un nouveau quartier de logements intégrant la réalisation d'un équipement scolaire (dans le prolongement des équipements existants de l'école maternelle).

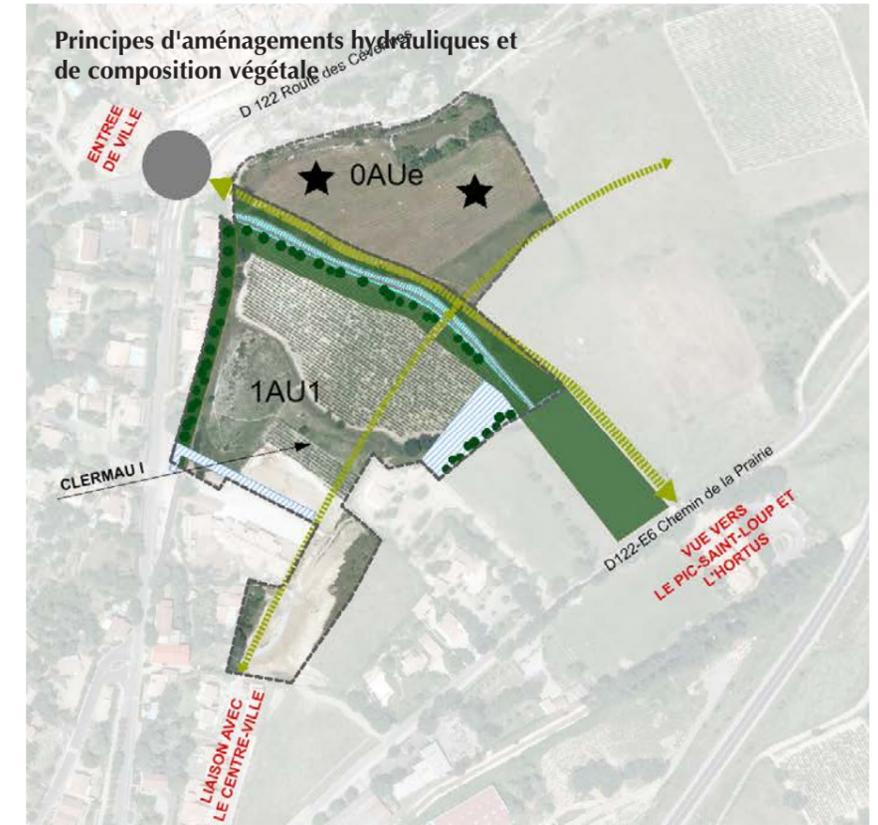
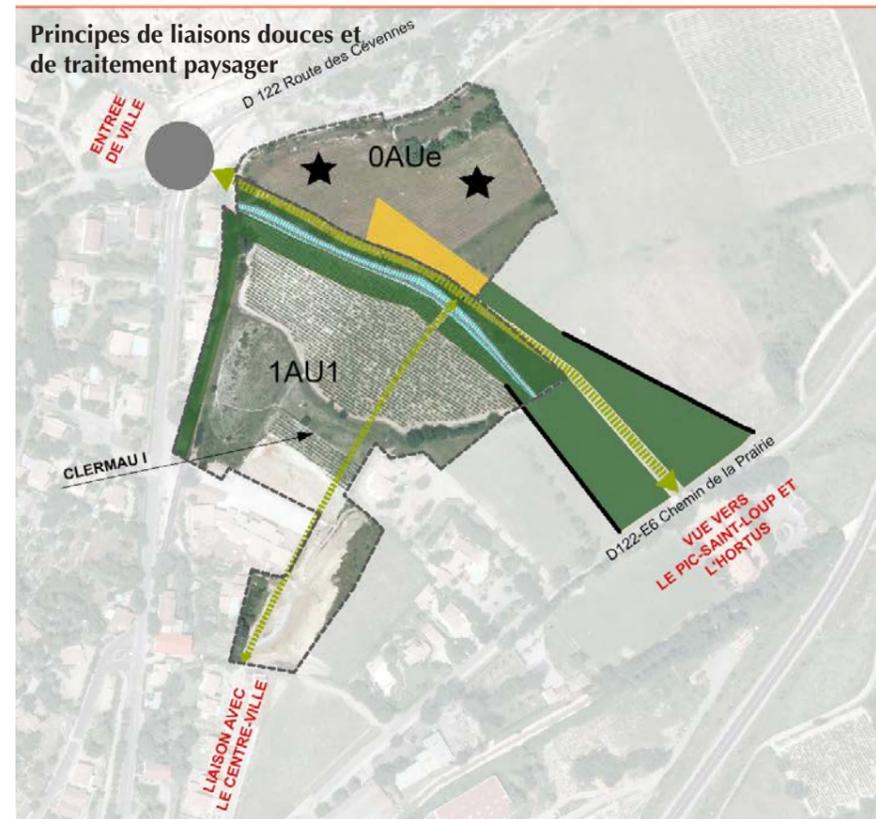
La mixité de l'habitat et des formes urbaines est recherchée.

### Schéma d'aménagement global



LEGENDE

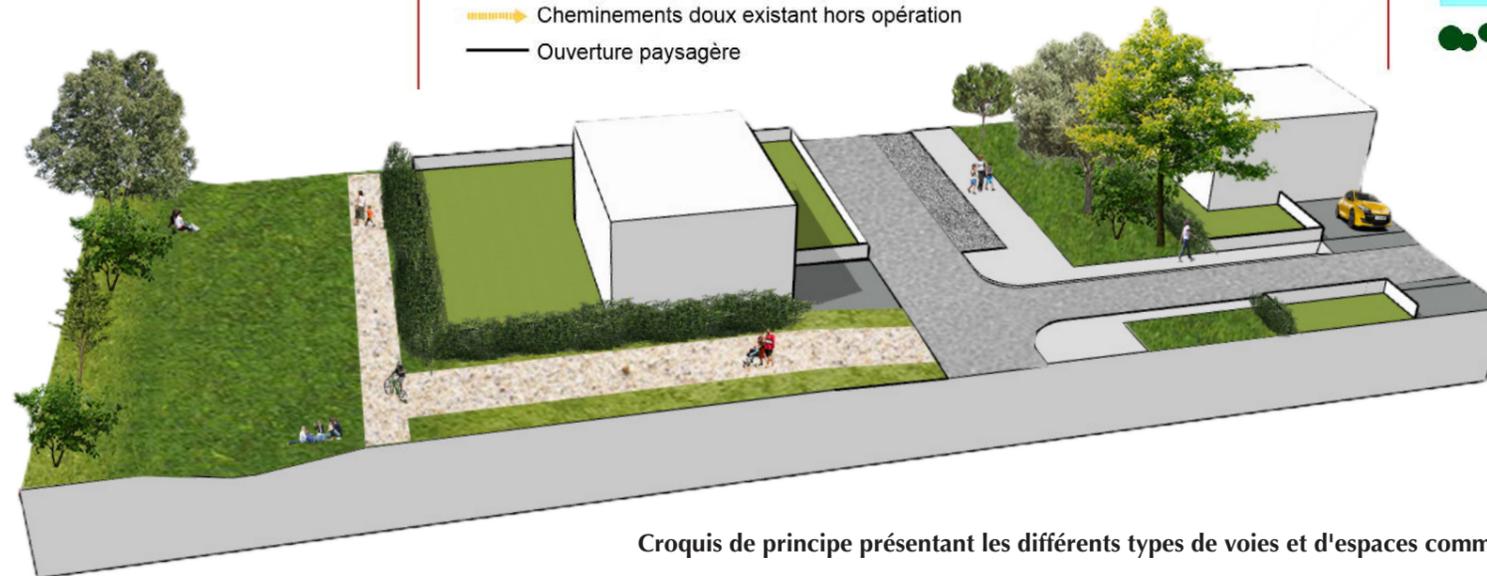
- |   |  |
|---|--|
| Périmètre de l'OAP  | Réserve foncière futur équipement                                    |
| Entrée de ville aménagée                                    | Equipement public existant   |
| <b>Maîtriser les déplacements:</b>                          |  |
| Voirie primaire: chaussée<br>Liaisons structurantes à créer | Equipement public prévu  |
| Prolongement possible de la voirie à terme                  | <b>Valoriser le cadre de vie</b>                                     |
| Cheminements doux et paysagés                               | Aménagement paysager à dominante végétale                            |
| Cheminements doux existant hors opération                   | Espace public, ouverture vers le grand paysage                       |
| <b>EPANNELAGE - Préservation de points de vues</b>          | Continuité écologique - liaison douce                                |
| RDC   | Fossé à préserver  |
| R+1   | Dispositifs de gestion des eaux pluviales - emplacement et dimension |
| R+1 + attiques ponctuellement autorisées                    | Ouverture paysagère  |
|   | Façade urbaine à composer  |



- LEGENDE**
- Périmètre de l'OAP
  - Entrée de ville aménagée
  - Equipement public
  - Voirie primaire: chaussée  
Liaisons structurantes à créer
  - Prolongement possible de la voirie à terme

- LEGENDE**
- Périmètre de l'OAP
  - Entrée de ville aménagée
  - Equipement public
  - Espace public, ouverture vers le grand paysage
  - Continuité écologique
  - Cheminements doux et paysagés
  - Cheminements doux existant hors opération
  - Ouverture paysagère

- LEGENDE**
- Périmètre de l'OAP
  - Entrée de ville aménagée
  - Equipement public
  - Cheminements doux et pay:
  - Cheminements doux existai
  - Dispositifs de gestion des eaux pluviales
  - Fossé à préserver
  - Arbres



Croquis de principe présentant les différents types de voies et d'espaces communs

## 5.2/ Principes d'aménagement (applicables à l'ensemble du secteur)

### • Qualité de l'insertion urbaine et paysagère.

Les principes d'aménagement retenus pour garantir une bonne insertion urbaine et paysagère du nouveau quartier sont les suivants :

- assurer une transition douce entre les quartiers existants et les nouvelles extensions plus denses,
- préserver les vues sur le grand paysage en orientant à cet effet les volumes bâtis et l'épannelage des constructions,
- créer une vraie centralité de quartier avec l'aménagement d'une placette publique en continuité des équipements scolaires.

### • Qualité environnementale et prévention des risques et des nuisances

Les principes d'aménagement retenus pour garantir la qualité environnementale du nouveau quartier et la prise en compte des risques et des nuisances sont les suivants :

- création d'une continuité écologique le long du cours d'eau (fossé de Clermau), du Nord au Sud à travers le nouveau quartier,
- mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales paysagés,
- maintien d'espaces libres végétalisés afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de créer des îlots de fraîcheur.

### • Accès, dessertes et stationnement

Les principes d'aménagement retenus pour les accès, les dessertes et le stationnement du nouveau quartier sont les suivants :

- connecter le nouveau quartier au reste du village et éviter les îlots enclavés à sens unique de circulation,
- aménager la nouvelle entrée de ville, principale "porte d'entrée" du nouveau quartier depuis la route des Cévennes,
- hiérarchiser les espaces publics de voirie en y intégrant, pour les voies structurantes, les déplacements "doux" et les places de stationnement.

### • Prise en compte des modes "doux" pour les déplacements

Les principes d'aménagement retenus pour faciliter l'usage des modes "doux" pour les déplacements sont les suivants :

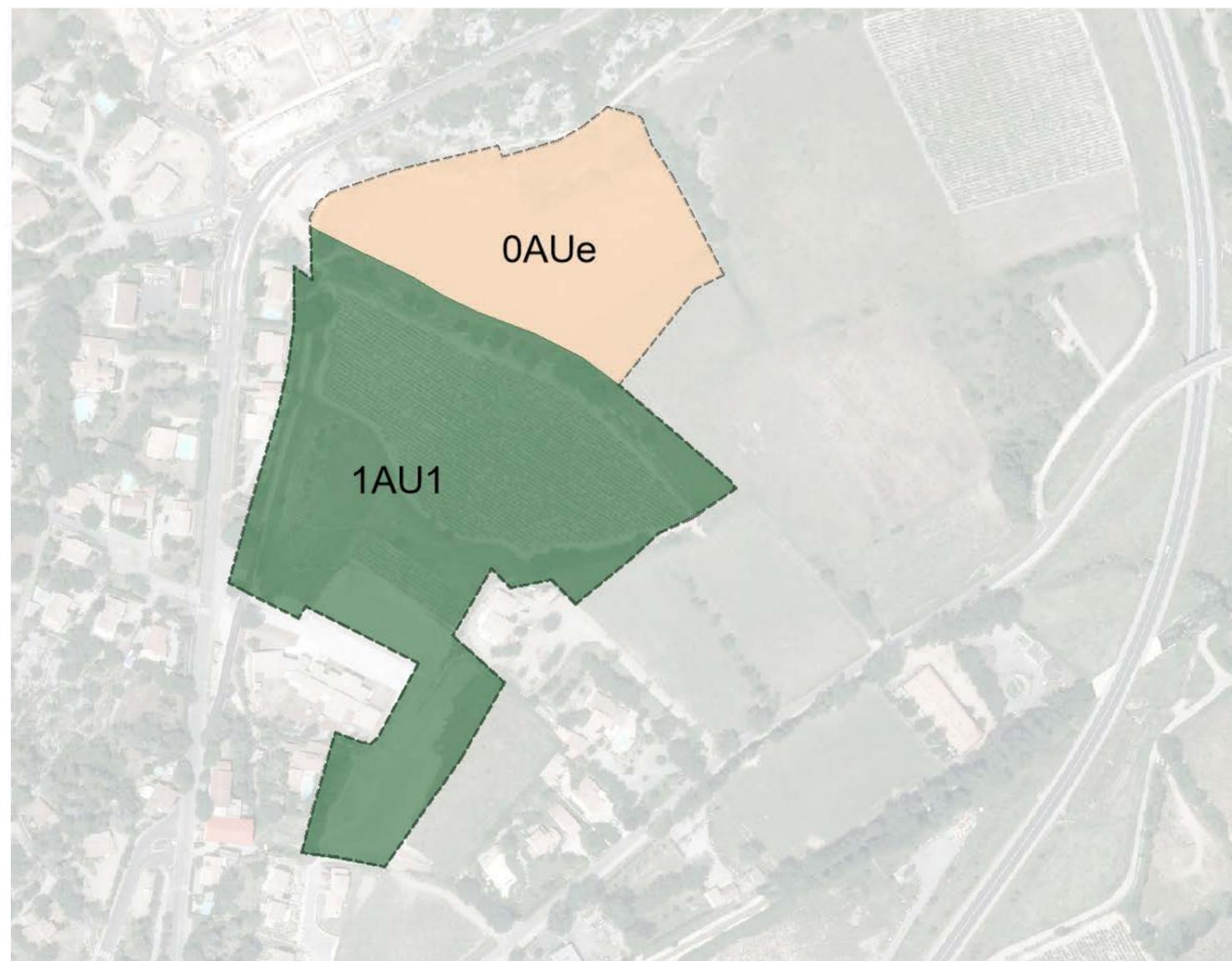
- connecter le nouveau quartier aux liaisons piétonnes existantes vers le Nord (ancien chemin de Ganges) et le Sud (lotissement "La Prairie", chemin de la Prairie),
- faciliter l'accès aux équipements proches (écoles, halle des sports, parc intergénérationnel) et au centre-ville pour les piétons et les cyclistes,
- aménager des circulations douces reliant les différents espaces publics du nouveau quartier.

## 5.3/ Éléments de programmation

### • Objectifs programmatiques

- 90 logements au total dont environ 60 % sur lots libres (de taille variable) et 40 % de logements intermédiaires et/ou collectifs

## Zonage programmatique



- 30 % au minimum de logements de type T3 et plus petits
- 1 équipement scolaire

### • Mixité sociale

- 30 % de logements locatifs sociaux répartis sur un ou plusieurs macro-lots

### • Phasage et modalités opérationnelles

L'urbanisation de la zone 1AU3 "Clermau" est classée en priorité 3 dans le phasage des opérations d'aménagement prévues au PLU.

Le programme de logements (zone 1AU1) sera réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble ; la réalisation de cette première tranche ne pourra être autorisée qu'après la réalisation effective des ouvrages hydrauliques prévus en vue de la réduction du risque d'inondation sur le secteur de Clermau (bassin d'écroulement, ouvrages de franchissement sous voirie).

La tranche 2 (zone 0AUe) concerne la réalisation de l'équipement scolaire.

## 6.1/ Enjeux et objectifs

La zone UE1 correspond à la **ZAE de La Liquière** qui est en partie aménagée. Lancée dans le cadre d'une ZAC, la réalisation de cette zone d'activités est prévue sur deux phases ; les aménagements de la phase 1 ont été réalisés tandis que ceux de la phase 2 sont en cours. Il reste une importante capacité d'accueil sur cette ZAE qui couvre une surface totale d'environ **8,5 hectares**.

Les enjeux liés à ce parc d'activités sont nombreux. D'une part, il s'agit d'un espace économique stratégique pour la communauté de communes du Grand Pic St-Loup, bénéficiant d'une situation attractive (sur l'axe de la RD986), dans un secteur peu fourni en zone d'activités. La ZAE propose une offre de terrains variée et adaptée aux besoins économiques locaux (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, services, industrie, entrepôt et bureaux).

Les objectifs du PLU pour cette zone sont à la fois de faciliter les projets des entreprises tout en respectant les principes d'aménagement définis dans le cadre de la ZAC. Aussi, l'OAP applicable à la zone UE1, en complément du règlement écrit, intègre les principales prescriptions déclinées lors de la création de la ZAC.

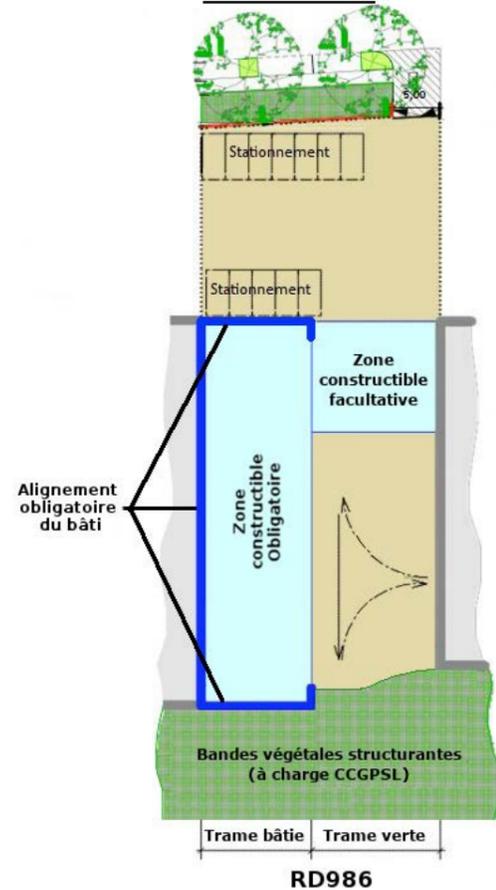
## 6.2/ Principes d'aménagement

### • Qualité de l'insertion urbaine et paysagère

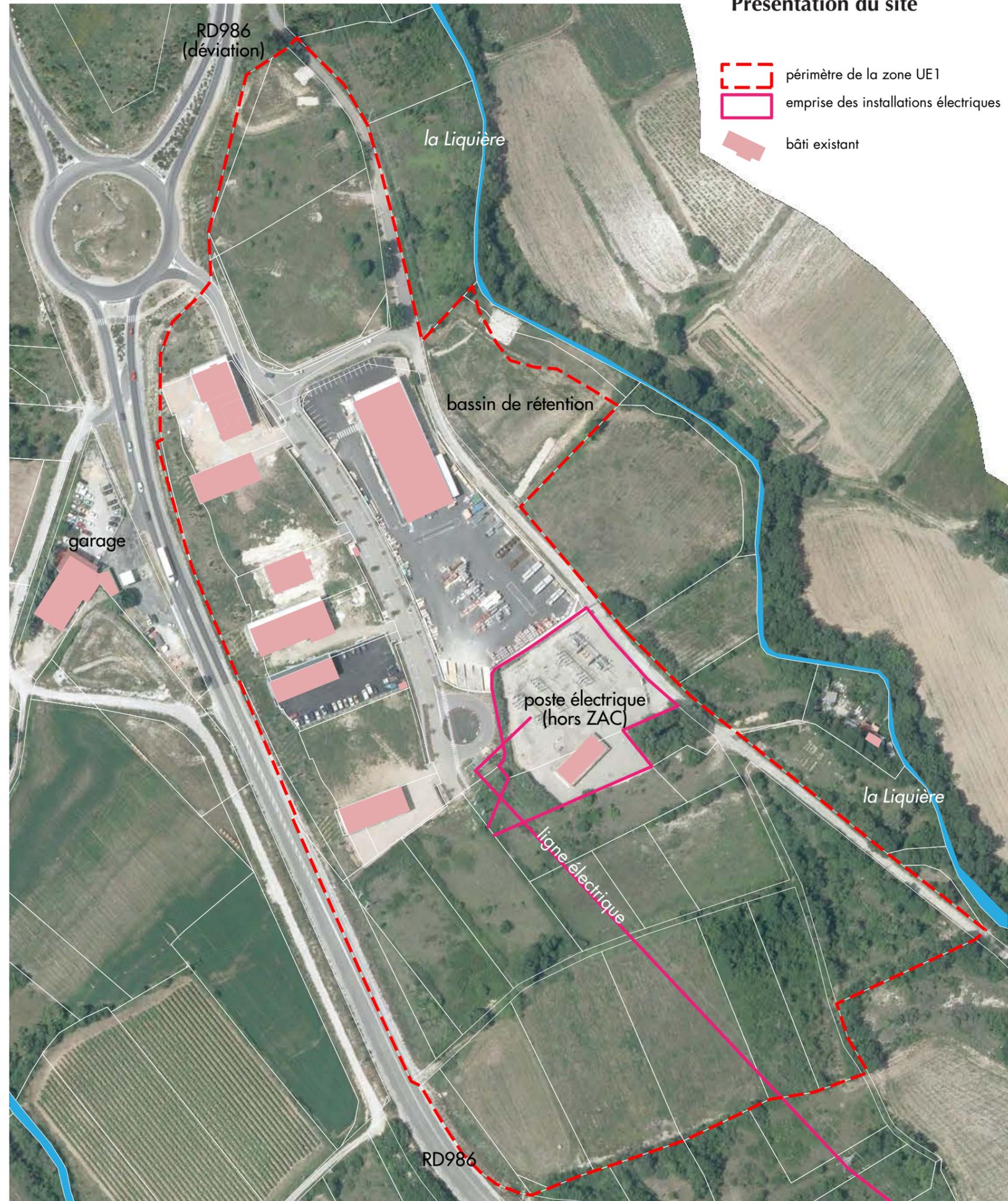
Située en entrée de ville sur la RD986 et dans un contexte paysager sensible (vues remarquables sur le grand paysage du Pic St-Loup / Hortus), la ZAE de La Liquière doit être aménagée qualitativement et répondre aux principes suivants :

- intégration paysagère et composition d'une façade urbaine rythmée par des percées visuelles sur le grand paysage ; le long de la RD986 (secteur Z2), les constructions doivent respecter un retrait minimum et être implantées suivant les principes illustrés dans le schéma ci-contre ;
- structuration des éléments bâtis de part et d'autre de la voie de desserte principale ; les alignements du bâti donnent au parc d'activités de la cohérence et de la lisibilité ;
- aménagement d'espaces verts, façades végétalisées en bordure de la voie de desserte principale (secteurs Z2 et Z3) et du giratoire d'entrée (secteur Z1), frange paysagère en limite Sud du parc (secteurs Z2 et Z3) et

### Principes d'aménagement des parcelles en secteur Z2



## 6/ Zone UE1 "ZAE de la Liquière"



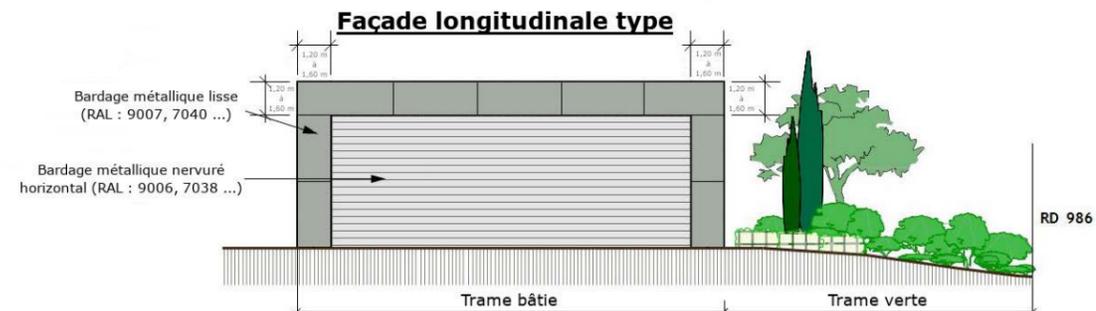
# commune de Saint-Martin-de-Londres - Plan Local d'Urbanisme - OAP

modification n°1 - octobre 2024

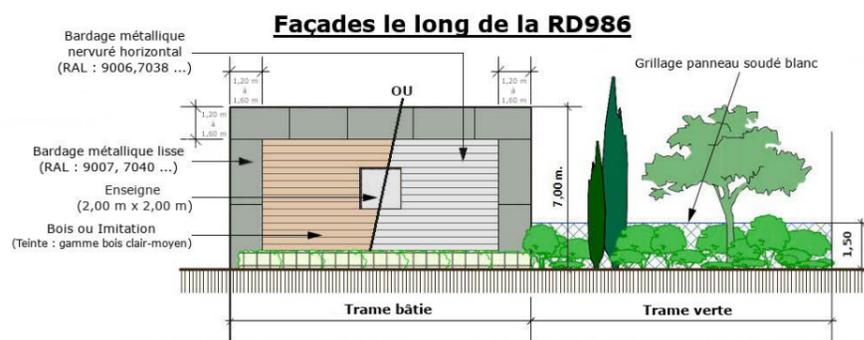
bandes végétales structurantes le long de la RD986 (secteur Z2).

## • Qualité architecturale

Les principes de composition architecturale sont présentés dans les schémas ci-dessous ; ces principes s'appliquent prioritairement sur le secteur Z2.



**Obligation d'aménagement :** Secteur Z2 en limite parcellaire / **Principe d'aménagement :** Secteurs Z1, Z2 (autres) et Z3



**Obligation d'aménagement :** Secteur Z2 / **Principe d'aménagement :** Secteurs Z1 et Z3

## • Qualité environnementale

Les espaces verts communs devront contribuer à la qualité environnementale du parc d'activités ; ces espaces verts seront plantés d'arbres de haute tige. Dans les espaces privés, les fonds de parcelles, les espaces non utilisés pour la desserte, le stationnement ou le stockage devront être plantés d'arbres de haute tige conformément au règlement écrit.

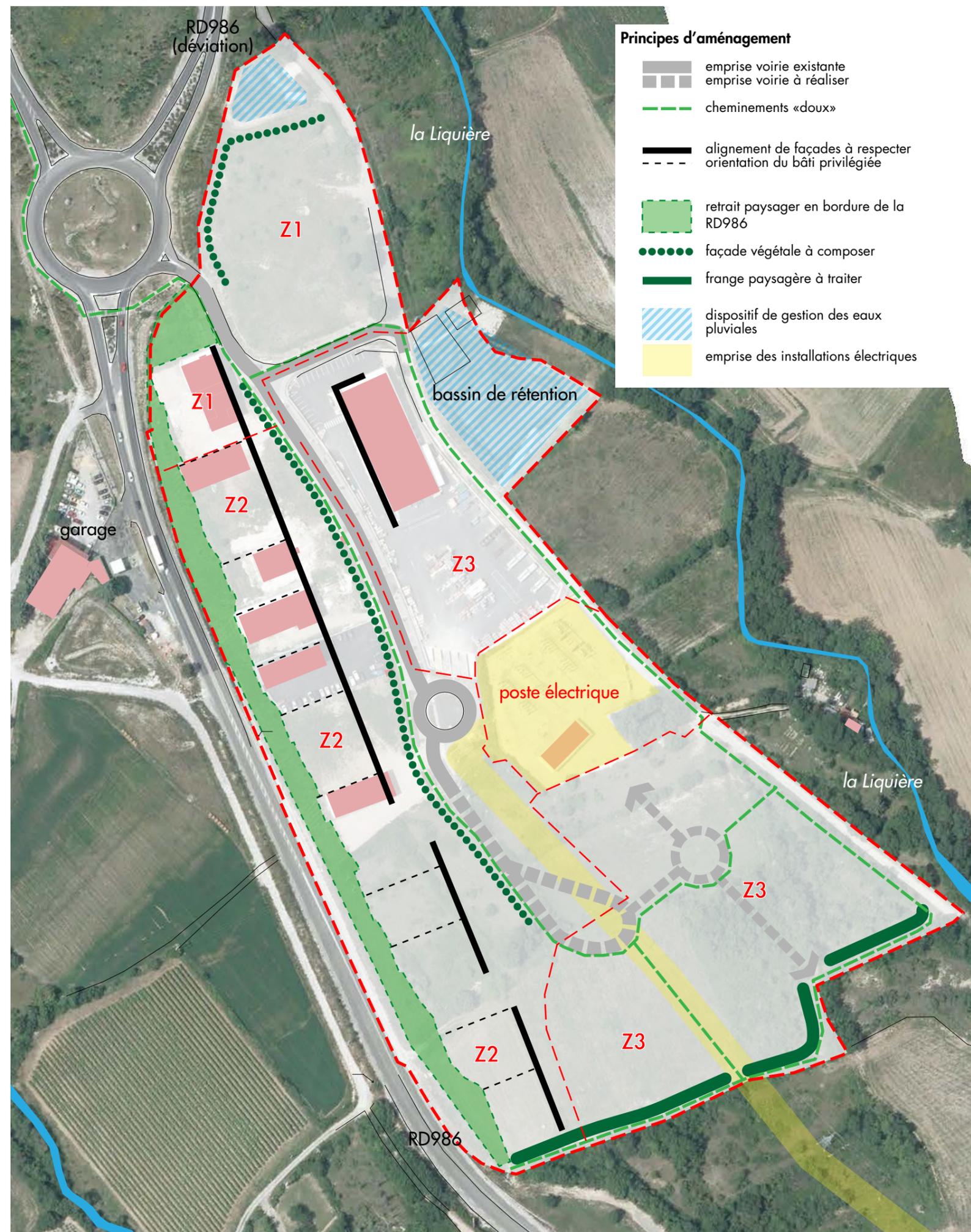
## • Accès, dessertes et stationnement

Le parc d'activités est desservi par une voie principale depuis le giratoire sur la RD986 ; cette voie est en impasse mais les possibilités de retournement des véhicules lourds sont prévues.

En plus du stationnement propre aux activités et aménagé dans les lots, il est prévu la création de places de stationnement le long de la voie de desserte centrale.

## • Prise en compte des modes "doux" pour les déplacements

Le projet intègre la réalisation de cheminements piétonniers associés aux voies (trottoirs) et en site propre (cheminements prévus en limites Sud et Est du parc).



## 7.1/ Enjeux et objectifs

La commune de Saint-Martin-de-Londres souhaite permettre le développement et la diversification des activités du domaine "Le Hameau de l'Étoile", centre d'accueil de groupes accueillant des séminaires, formations et stages dans le domaine du développement personnel. Dans ce cadre, il existe déjà un projet d'hôtel qui a fait l'objet, en janvier 2017, d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du POS.

Le domaine "Le Hameau de l'Étoile" situé dans le secteur du Frouzet est répertorié en tant que hôtel-restaurant ; il dispose de 9 salles à louer, de 43 chambres (pour 136 couchages), d'un grand restaurant de 200 couverts, d'une salle de repos, d'une piscine extérieure et d'un terrain naturel de 22 hectares.

Les salles représentent un potentiel d'accueil de 500 personnes environ.

## 7.2/ Éléments du projet

Le projet de développement du domaine "Le Hameau de l'Étoile" prévoit les éléments suivants :

- la réalisation un **hôtel** de 38 chambres (n° **1** sur le plan présenté en page suivante) associé à un espace "bien-être" (hammam et piscine) ainsi qu'à une salle de repos pour le personnel et d'un bureau (pour une surface de plancher totale de 2 000 m<sup>2</sup>) ;
- la réalisation d'une **aire de stationnement** "clients" et "visiteurs" d'environ 40 places située en partie basse du site ;
- la réalisation d'un **dojo** (n° **2**) réalisé à l'emplacement de l'actuel terrain de tennis (pour une emprise au sol maximale de 350 m<sup>2</sup>) ;
- la réalisation de **logements** (maison du gardien et maison des saisonniers (n° **3**) et d'une maison de direction (n° **4**) pour une emprise au sol totale de 400 m<sup>2</sup>).

**1** : entrée du Domaine / **2** : parking / **3** : Village des Toiles (en été seulement) / **4** : cabanons et cassines / **5** : piscine / **6** : ancien tennis / **7** : lagunage / **8** : accueil / **9** : restaurant / **10** : pavillon privé / **11** : salles / **12** : salles / **13** : chambres d'hôtel / **14** : chambres

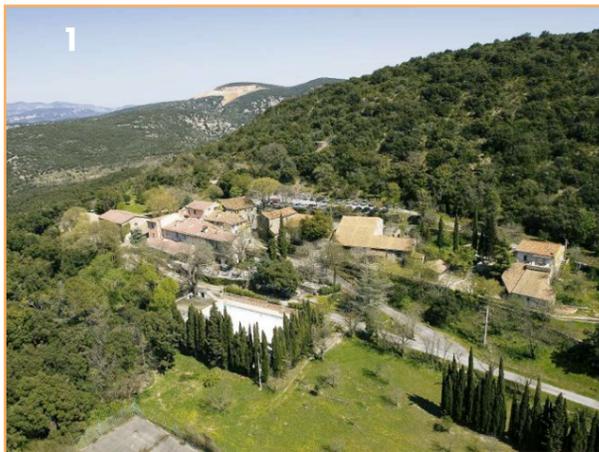


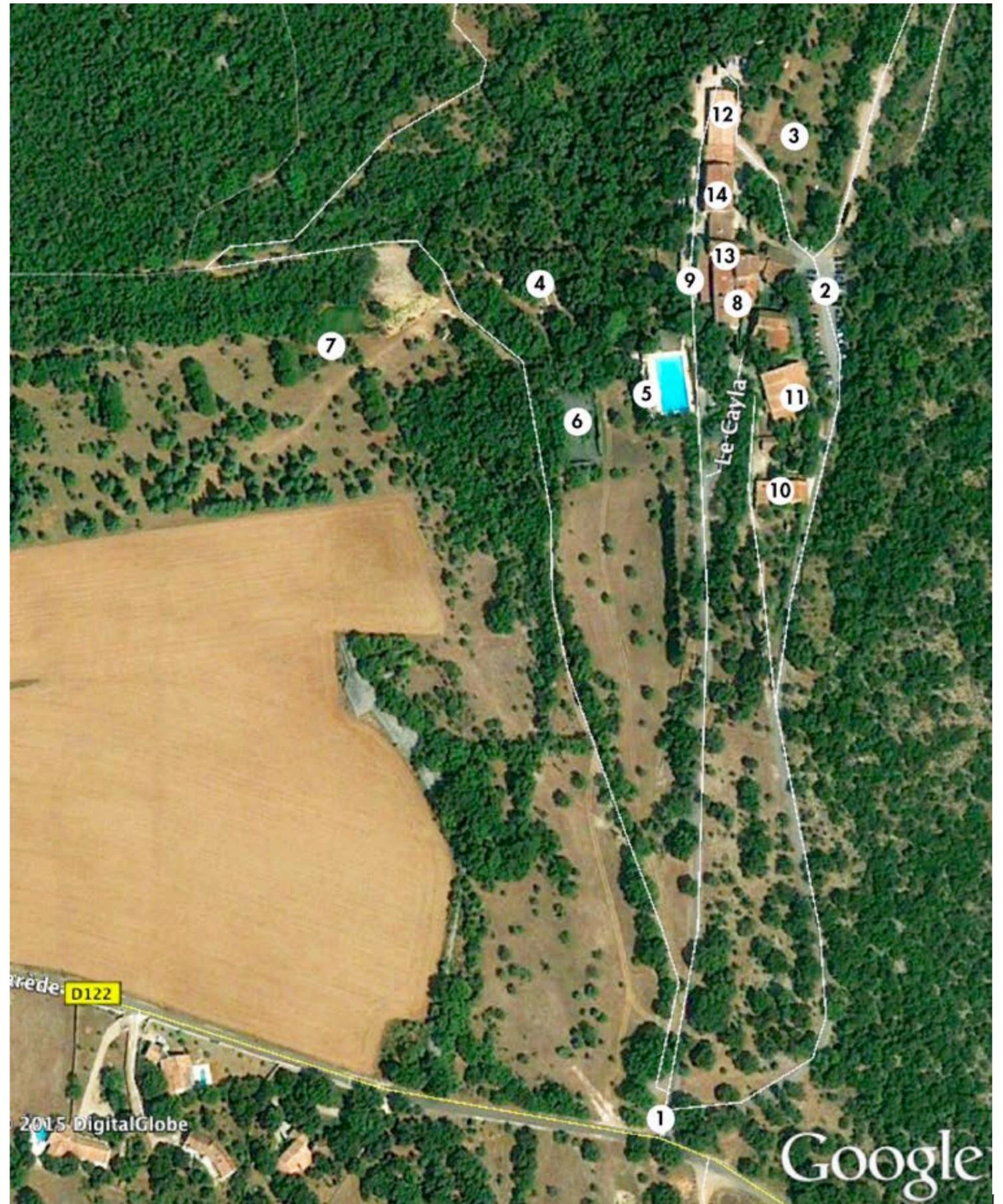
photo 1 : Vue d'ensemble sur le domaine "Le Hameau de l'Étoile"



photo 2 : Un bâtiment existant du hameau (pointe Nord)

## 7/ Zone N3 "Hameau de l'Étoile"

### Présentation du site du domaine "Le Hameau de l'Étoile"



### 7.3/ Principes d'aménagement

#### • Parti d'aménagement à respecter

Le parti d'aménagement vise à implanter l'hôtel, le dojo ainsi que les logements dans la partie Sud et Sud-Ouest du domaine, dans le prolongement des éléments bâtis existants. Ce choix de localisation permet :

- de limiter la consommation d'espace naturel et agricole qui aurait été plus importante si les nouvelles constructions avaient été volontairement éloignées du domaine ;
- de respecter le relief du site et donc de limiter les terrassements préjudiciables au paysage ; les différents éléments bâtis s'inscrivent dans des courbes de niveau rapprochées en se prolongeant les uns des autres, ce qui permet d'affirmer l'unité et la cohésion de l'ensemble du projet, entre bâti ancien et constructions nouvelles ;
- d'aménager les accès à partir de chemins existants et distincts les uns des autres selon les usages (accès hôtel distinct de l'accès principal du domaine), ce qui permet de préserver la tranquillité pour les activités du centre d'accueil.

#### • Qualité environnementale et prévention des nuisances

Les emprises constructibles ainsi délimitées permettent de réduire les incidences du projet sur l'environnement, en particulier sur les espèces patrimoniales qui ont été identifiées sur le site.

Le projet intègre le redimensionnement du lagunage existant au Nord-Ouest du domaine de même que la création d'un bassin de récupération des eaux pluviales de 200 m<sup>3</sup>.

Concernant la prise en compte du risque "incendie", le projet prévoit l'installation d'un point d'eau à moins de 150 mètres des nouvelles habitations.

#### • Accès, dessertes et stationnement

Les accès sont aménagés à partir de l'entrée actuelle du domaine sur la RD122 ; l'hôtel et son aire de stationnement dédiée bénéficient d'un accès distinct. Les circulations respectent les normes relatives aux personnes à mobilité réduite.

Les accès aux nouveaux logements se font à partir de l'accès principal existant.

Pour les besoins de l'hôtel, le stationnement est réduit à un véhicule par chambre, plus le stationnement prévu pour le personnel de l'établissement, soit 41 emplacements plus 2 places PMR (situées juste en face de l'entrée de l'hôtel).

Le parking "clients" et "visiteurs" est situé en contrebas du projet, dans un espace naturel masqué de la route et de l'hôtel par la végétation existante.

#### • Prise en compte des modes "doux" pour les déplacements

En dehors des circulations automobiles permises sur la voie principale d'entrée et sur la voie desservant l'aire de stationnement de l'hôtel, les autres déplacements à l'intérieur du domaine se font exclusivement à pied. Un réseau de cheminements piétonniers est aménagé entre les différents éléments du projet.

## 7/ Zone N3 "Hameau de l'Étoile"

