



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3 - Orientations d'aménagement et de programmation

**Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en conseil communautaire
en date du 24 février 2026**

COMMUNE DE SAINT-MAURICE- D'ARDECHE

OAP n°1 – Champ de Bois

Contexte et enjeux



Le secteur est situé à l'est du centre-bourg. Il est occupé par des vignes et se trouve dans un contexte d'habitat pavillonnaire, et à l'est d'une pépinière viticole. La voie verte passe juste au nord du site. L'enjeu principal de l'opération est de prendre en compte le contexte paysager et la pente du terrain.

Synthèse des enjeux

- Prendre en compte le contexte paysager qualitatif.
- Intégrer le bâti à la pente.
- Assurer des transitions entre les différentes formes urbaines envisagées.
- Organiser la desserte du secteur en aménageant une nouvelle voie de desserte.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 19 logements.

Mixité sociale : le projet présente un minimum de 30% de logements sociaux sur la zone 1.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- L'accès à l'opération se fait depuis le Chemin du Champ de bois à l'est. Le secteur 2 de l'OAP sera desservi par ce même chemin.
- Dans le secteur 1 une voie de desserte en impasse pourra être créée pour desservir le fond de parcelle.

Mobilité douce :

- Une voie piétonne devra être réalisée depuis la route du Champ de Bois jusqu'à la RD 579 pour assurer la sécurité des déplacements doux. Celle-ci sera connectée au futur aménagement de la commune destiné à assurer la sécurité des déplacements doux le long de la RD 579. Une voie piétonne sera également aménagée le long de la route du Champ de Bois.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- Le secteur 1 fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat individuel-groupé.
- Le secteur 2 est destiné à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat individuel. Dans le secteur 2 les constructions devront s'inscrire dans une bande constructible d'une profondeur de vingt mètres depuis la limite de l'espace public.
- Dans le secteur 2, l'orientation des faîtages des futures constructions sera parallèle à la voirie.
- Les futures constructions (hors annexes) devront être alignées.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Un espace commun équivalent au minimum à 10% de la surface totale du secteur 1 sera aménagé dans le secteur 1 pour offrir un lieu de vie aux habitants (placette, aire de jeux pour enfants...).
- Depuis la RD 579, le site de projet est actuellement bordé par un front végétal planté sur une butte : le projet devra garder cette coupure verte qui permet à la fois de garder une « image naturel » en entrée de bourg de Saint Maurice d'Ardèche, et de réduire les nuisances sonores pour les futurs habitants de ce projet.



- Périmètre d'application de l'OAP**
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Principe de voie de desserte à créer
 - ➔ Accessibilité viaire
 - Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer
- Vocation et composition urbaine**
- Habitat individuel-groupé ou intermédiaire
 - Habitat individuel
 - R+1 Hauteur
 - Principe d'insertion urbaine (ordonnement et orientation des façades principales)
- Composition paysagère**
- Arbre existant à conserver
 - Transition paysagère végétale à assurer
 - Espace vert public ou collectif à aménager
 - Front végétal à conserver
 - 10% Espace commun équivalent au minimum à 10% de la surface totale de la zone 1