



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-REMÈZE

OAP n°1 – VITROLE

Contexte et enjeux



Le secteur se situe au centre du territoire communal et au Sud du centre-village ancien. Le site est occupé par un espace viticole et des espaces non utilisés par l'agriculture, dans un contexte d'habitat pavillonnaire qui l'entoure. L'aménagement doit permettre la densification d'une dent creuse de taille importante située à proximité du centre-bourg ancien.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en prenant en compte le bâti et le paysage environnant.
- Renforcer les espaces verts existants par le biais de nouveaux éléments paysagers.
- Préserver les éléments paysagers tel que les arbres à l'Ouest du secteur.
- Mettre en place des liaisons douces.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 20 logements répartis sur l'ensemble du secteur.

Mixité sociale : le projet présente un minimum de 40% de logements sociaux.

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 se fait via la route dit Vitrole à l'Ouest du secteur.
- Une voie est créée depuis la route dit Vitrole au Sud-ouest. Un accès est possible par le Nord des terrains de tennis à l'Est du secteur.
- L'accès agricole au Sud du périmètre est conservé afin de permettre le passage des engins.

Mobilité douce :

- Des cheminements piétons traversent le secteur d'Est en Ouest en longeant les voies à créer. Une voie mode doux permet d'accéder au Nord du site.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est à vocation résidentielle et prennent la forme d'habitat intermédiaire et/ou collectif au nord et individuel-groupé et/ou intermédiaire sur le reste du secteur.
- Les formes architecturales doivent être harmonieuses et bien s'intégrer avec le bâti environnant.
- La construction au nord du secteur doit former un front bâti le long de la route des Gorges et doit rappeler les formes urbaines anciennes du village à proximité.
- Des espaces de jardins doivent être créés au sud de cette construction, en lien avec les arbres à préserver.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Une transition paysagère végétale est implantée sur l'ensemble des limites du périmètre et prend la forme de haies arbustives et arborées.
- Les haies existantes en bordures intérieures du secteur sont à conserver.

Intégration environnementale et écologique :

- Les arbres au nord-ouest de l'opération d'aménagement sont à maintenir.



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - Principe de voie de desserte à créer
 - - -> Accès agricole à conserver
 - > Accessibilité viaire
 - Principe de liaison douce à créer
- Vocation et composition urbaine**
 - Habitat individuel et/ou individuel-groupé
 - Habitat intermédiaire ou collectif
 - Front bâti à créer
 - R+1 Hauteur
- Composition paysagère**
 - Arbre existant à conserver
 - Haie existante à conserver
 - ||||| Transition paysagère et végétale à assurer
 - Espace de jardin à créer ou à conforter

OAP n°2 – CHEMIN DE BERG

Contexte et enjeux



Le secteur se situe au centre du territoire communal et en continuité nord du centre-bourg ancien. Le site est constitué d'un espace non utilisé par l'agriculture. Il est entouré par du bâti ancien dense au sud et de l'habitat pavillonnaire sur les autres côtés. L'enjeu est d'aménager de manière qualitative et avec une bonne intégration urbaine une dent creuse de taille importante qui se situe en continuité du centre-bourg ancien.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en prenant en compte le bâti et le paysage environnant.
- Prolonger la trame urbaine du village ancien.
- Renforcer les espaces verts existants par le biais de nouveaux éléments paysagers.
- Mettre en place une liaison douce.

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 9 logements répartis sur l'ensemble du secteur.

Mixité sociale : le projet présente un minimum de 40% de logements sociaux.

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 aux constructions se fait via la rue Jean Antoine Dubois à l'Est. Des accès sont possibles depuis la rue à l'Est et le chemin à l'Ouest.

Mobilité douce :

- Un cheminement piéton traverse le secteur d'Est en Ouest.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est à vocation résidentielle et prennent la forme d'habitat intermédiaire à l'est le long du chemin de Berg et individuel et/ou individuel-groupé sur la partie ouest.
- Les formes architecturales doivent être harmonieuses et bien s'intégrer avec le bâti environnant.
- Les constructions à l'est le long du chemin de Berg doivent former un front bâti le long du chemin et doit rappeler les formes urbaines anciennes du village à proximité.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Les haies existantes en bordures autour du secteur sont à conserver.



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - Accès possibles
 - Principe de liaison douce à créer
- Vocation et composition urbaine**
 - Habitat individuel et/ou individuel-groupé
 - Habitat intermédiaire
 - Front bâti à créer
 - Hauteur
- Composition paysagère**
 - Haie existante à conserver