

Commune D'ARPAILLARGUES ET AUREILHAC



Arpaillargues Aureilhac

Plan Local d'Urbanisme



3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
Révision générale	11/07/2014	24/02/2017	13/10/2017
Délibération complémentaire	11/05/2016		

Modification simplifiée n°1 : juillet 2021



Table des matières

I. PREAMBULE.....	1
II. PROJET COMMUNAL.....	5
III. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	6
SECTEUR IIAU DE FONT CLARETTE.....	6
<i>Contexte</i>	6
<i>Nature du sol.....</i>	8
<i>Les enjeux environnementaux.....</i>	9
<i>Nombre et type de logements.....</i>	9
<i>Aspect et traitement architectural.....</i>	9
<i>Vers un quartier durable</i>	10
<i>Objectifs généraux</i>	10
<i>Orientation d'aménagement.....</i>	11
SECTEUR IAU DU MAS DE REY.....	12
<i>Contexte</i>	12
<i>Nature du sol.....</i>	14
<i>Les enjeux environnementaux.....</i>	14
<i>Nombre et type de logements.....</i>	14
<i>Aspect et traitement architectural.....</i>	15
<i>Vers un quartier durable</i>	15
<i>Objectifs généraux</i>	16
<i>Orientation d'aménagement.....</i>	17

I. Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti, ...), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière d'intégration paysagère.

Les projets de construction ou d'aménagement à réaliser dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements futurs à court, moyen ou long terme sans pour autant figer les aménagements.

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 propose une recodification de la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme (entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies dans les articles suivants :

→ L'article **L 151-6** du code de l'urbanisme (anciennement article L 123-1-4) dispose :

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.

→ L'article **L 151-7** du code de l'urbanisme (anciennement article L 123-1-4) précise :

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 à l'article L. 151-35.

→ L'article **L 151-46** du code de l'urbanisme (anciennement article L 123-1-4) dispose :

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs.

→ L'article **L 151-47** du code de l'urbanisme (anciennement article L 123-1-4) précise :

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains poursuit les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Il comprend :

1° Des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports ;

2° Le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics, prévus à l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, applicables sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Il détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux. À l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal

d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation.

→ L'article **R 151-6 à R 151-8** du code de l'urbanisme (anciennement article R 123-1 et R 123-3-1) précise :

L'article **R 151-6** : *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.

L'article **R 151-7** : *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.*

L'article **R 151-8** : *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 garantissant 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.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ci-après sont axées sur le développement d'un habitat instaurant une densification résidentielle, tout en préservant l'attrait de l'habitat individuel. L'objectif étant d'optimiser la ressource foncière par une forme urbaine adaptée au contexte urbain.

Toute zone à aménager devra être compatible avec les orientations du SCoT Uzège-Pont du Gard en respectant l'intégration d'une part de logements sociaux.

Cet habitat devra prendre en compte le contexte topographique, les cônes de vision sur les éléments remarquables environnants afin de composer un ensemble de qualité architecturale et paysagère, tout en proposant un habitat économe en énergie, et adaptable à l'emploi des énergies renouvelables.

Les exemples ci-dessous permettent d'illustrer les objectifs à atteindre, en termes d'architecture, d'aménagement des espaces publics, ainsi que des espaces paysagers.



II. Projet communal

La 1^{ère} Révision Générale du PLU d'ARPAILLARGUES ET AUREILHAC redéfinit les deux secteurs existants « IAU et IIAU ».

- Secteur « IAU » Mas de Rey : réduction de la surface dédiée à cette zone
- Secteur « IIAU » Font Clarette : découpage de la zone révisée, prévision d'aménagement de part et d'autre de la future voie (ER8), requalification en « IIAU » suite à l'absorption de la zone « IIAUa » en zone « Uc ».

Cette procédure permet également de supprimer l'emplacement réservé n°7 (parking de la zone sportive), ainsi que l'emplacement réservé n°5 (extension de l'école communale).

Ces deux secteurs définis ci-avant font donc l'objet du présent document définissant les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur chaque site.

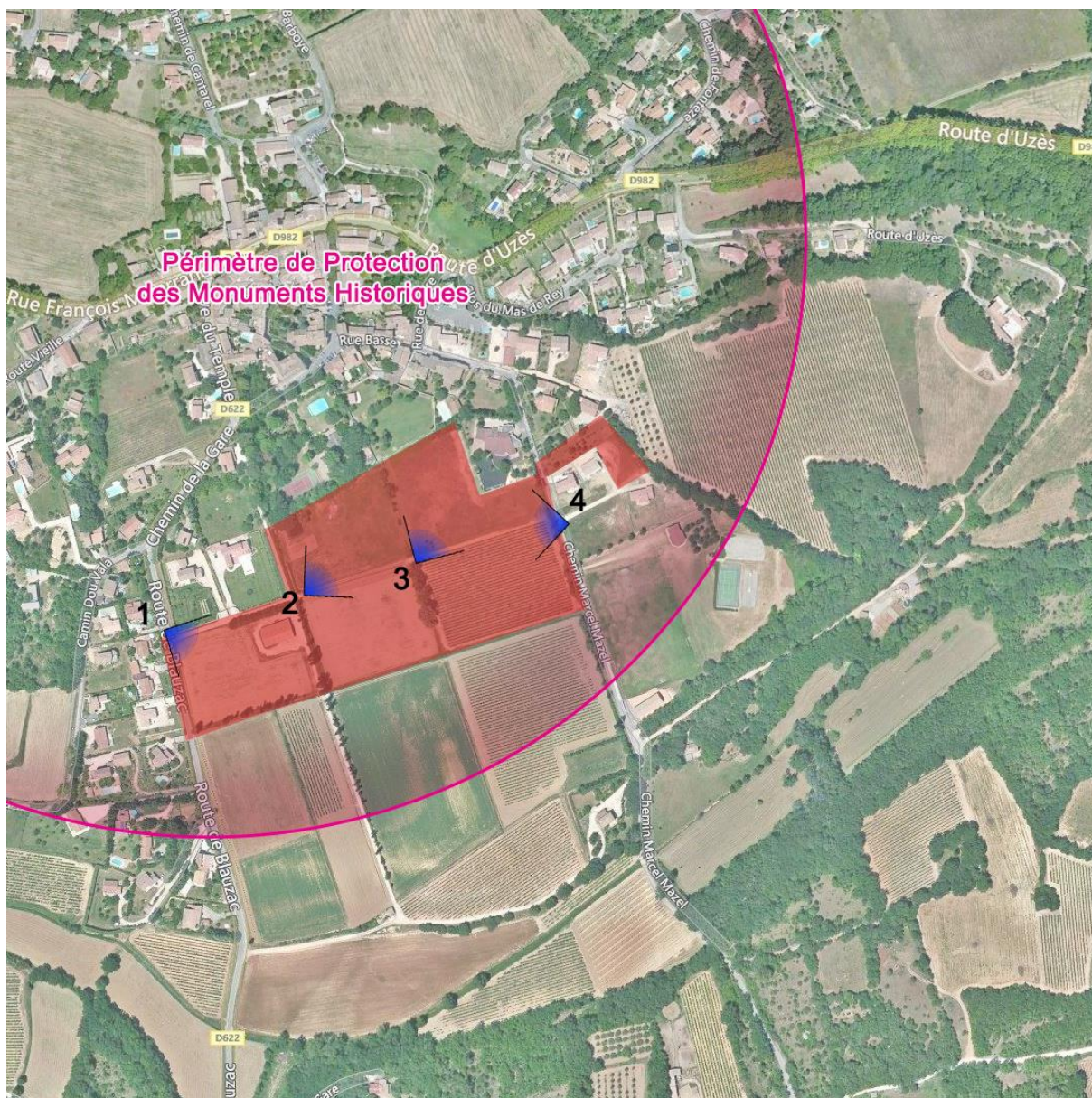
Il est à noter qu'une seule zone « AU » sera urbanisée, elle est identifiée en « IIAU », urbanisation à court terme.

La zone « IAU » du Mas de Rey étant destinée pour une urbanisation à plus long terme.

III. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur IIAU de Font Clarette

Contexte



Repérage de la zone projet - Source de vue Bing maps

Le secteur « IIAU » de Font Clarette se localise au Sud du centre bourg d'ARPAILLARGUES. Il est connecté à l'Ouest sur la RD n°622, dite route de Blauzac, et à l'Est sur le chemin Marcel Mazet. Au Nord, il tangente deux habitations, puis le parc du Château et ensuite les limites du groupe scolaire. Il est traversé d'Est en Ouest par un chemin identifié par l'emplacement réservé ER n°8, voie servant de desserte aux parcelles de part et d'autre au Nord et au Sud. Au sud, il borde la zone agricole de ce secteur de Font-Clarette, s'inscrivant en limite d'urbanisation.

La superficie du projet envisagé est d'environ 4,86 ha et concerne les parcelles suivantes de la section AK du cadastre : 289, 290, 291, 293, 294, 296, 333, 334, 336,337, 338, 355, 362, 363, 364, 365, 366.

Le secteur « IIAU » se compose de friches, de cultures, de vignes mais également comprend quelques habitations et un hangar agricole.



Vue 1 - Vers l'Est depuis la pénétrante RD n°622



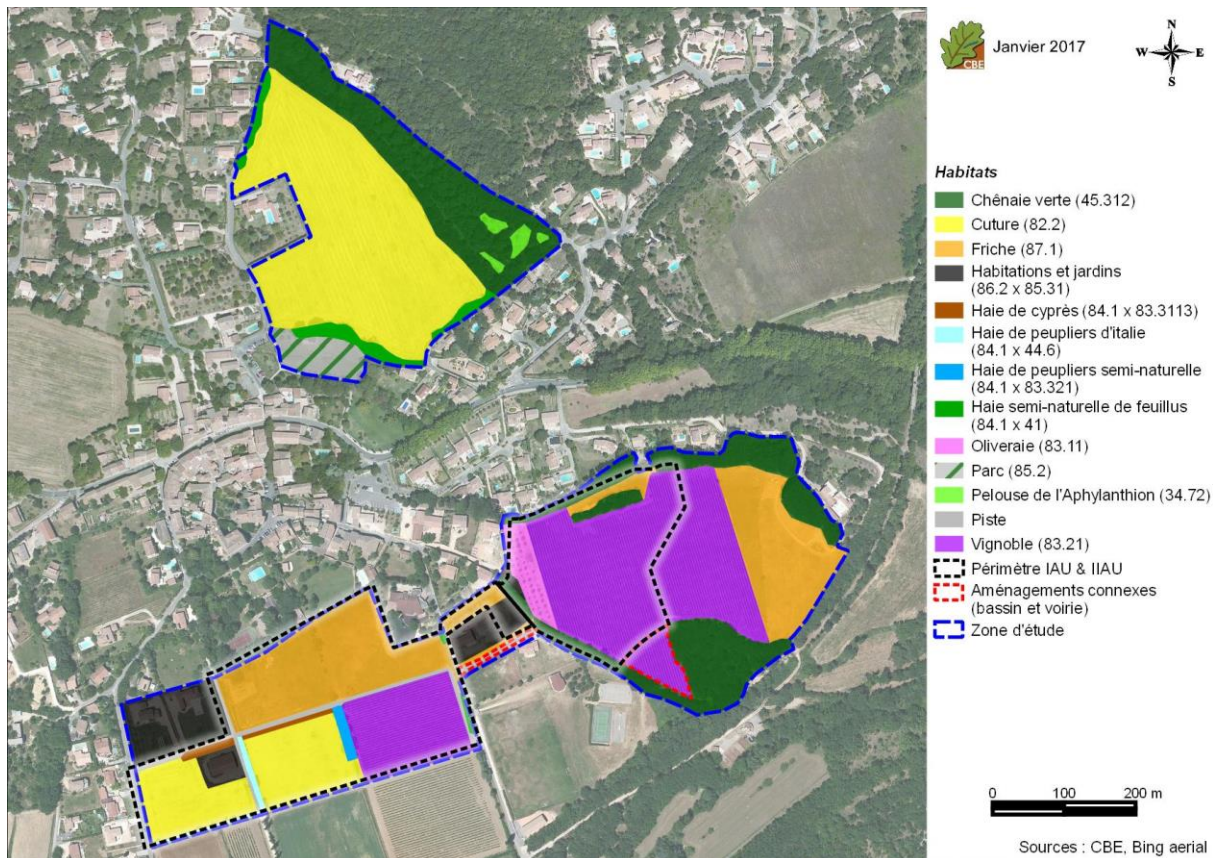
Vue 2 - Parcelles au centre de la zone de projet



Vue 3 - Vers l'école en partie Est de la zone de projet



Vue 4 - Zone de projet depuis le chemin Marcel Mazel



Carte des habitats naturels sur les zones vouées à un changement dans le PLU

Nature du sol

Le site est composé d'une vigne, de cultures, d'une zone de friche, de cinq habitations et d'un hangar agricole. Des haies de peupliers ont été identifiées, implantées en prolongement de chemins d'accès aux cultures de la zone agricole. En bordure du chemin d'accès existant, des haies de cyprès bordent ce cheminement.

Les enjeux environnementaux

Le site ne s'insère pas dans une zone NATURA 2000, ou ZNIEFF, mais des continuités paysagères doivent être conservées et complétées.

Une expertise écologique a été menée sur ce secteur. Elle est annexée au rapport de présentation du PLU.

La vigne présente sur le site est bordée d'un côté d'une haie semi-naturelle de feuillus de taille remarquable, de l'autre d'une haie composée essentiellement de peupliers blancs.

L'espace de friche est assez banal.

Les enjeux faunistiques sont globalement faibles sur ce secteur.



Nombre et type de logements

- L'aménagement des zones doit offrir des projets de mixité sociale comportant des lots libres dédiés à l'habitat individuel, ils comporteront des villas en bandes et des logements sociaux, mais aussi des « petits collectifs » en R+1, type « Maison de ville ».
- Les programmes de logements comprendront 25% au moins de logements locatifs aidés par l'Etat.
- Les zones acceptent la réalisation de « petits collectifs » en R+1 soit une hauteur au faitage ne dépassant pas 8,50 m.
- La mixité des formes bâties permettra une mixité sociale et une économie de l'espace conformément aux exigences des lois en vigueur.
- Les programmes intégreront des petits logements de type T2 ou T3.

Aspect et traitement architectural

- Les constructions respecteront le style traditionnel de la région, s'inscrivant en continuité du centre ancien.
- Éviter des styles disparates pour permettre une homogénéité. Éviter les juxtapositions de styles traditionnels et contemporains.
- Limiter l'imperméabilisation des sols.
- Privilégier les aménagements paysagers des zones non construites en prolongement des existantes identifiées.
- Définir un type de clôtures entre le domaine public et le privé, afin d'obtenir une unité. Le principe d'un soubassement en pierre et une haie végétale s'inscrit dans le contexte et participe à une intégration architecturale et paysagère qualitative.
- Opter pour une voirie à plat sans trottoir intégrant les diverses fonctions : véhicules, piétons & cycles, stationnement et végétation. Cette approche simplifie les problématiques d'accessibilité PMR.





Vers un quartier durable

- L'urbanisation prendra en compte les contraintes environnementales (orientation, exposition au bruit, au vent...).
- Favoriser la réalisation de constructions économes en énergie et en ressources.
- Privilégier l'emploi de matériaux respectueux de la santé des compagnons en phase chantier, mais aussi pour les futurs occupants. Opter pour des matériaux de provenance locale, recyclés ou recyclables, ...
- Privilégier les logements traversant pour un meilleur confort : ensoleillement, ventilation naturelle, vues, ...
- Privilégier des bassins de rétention paysagés et non clôturés.

Objectifs généraux

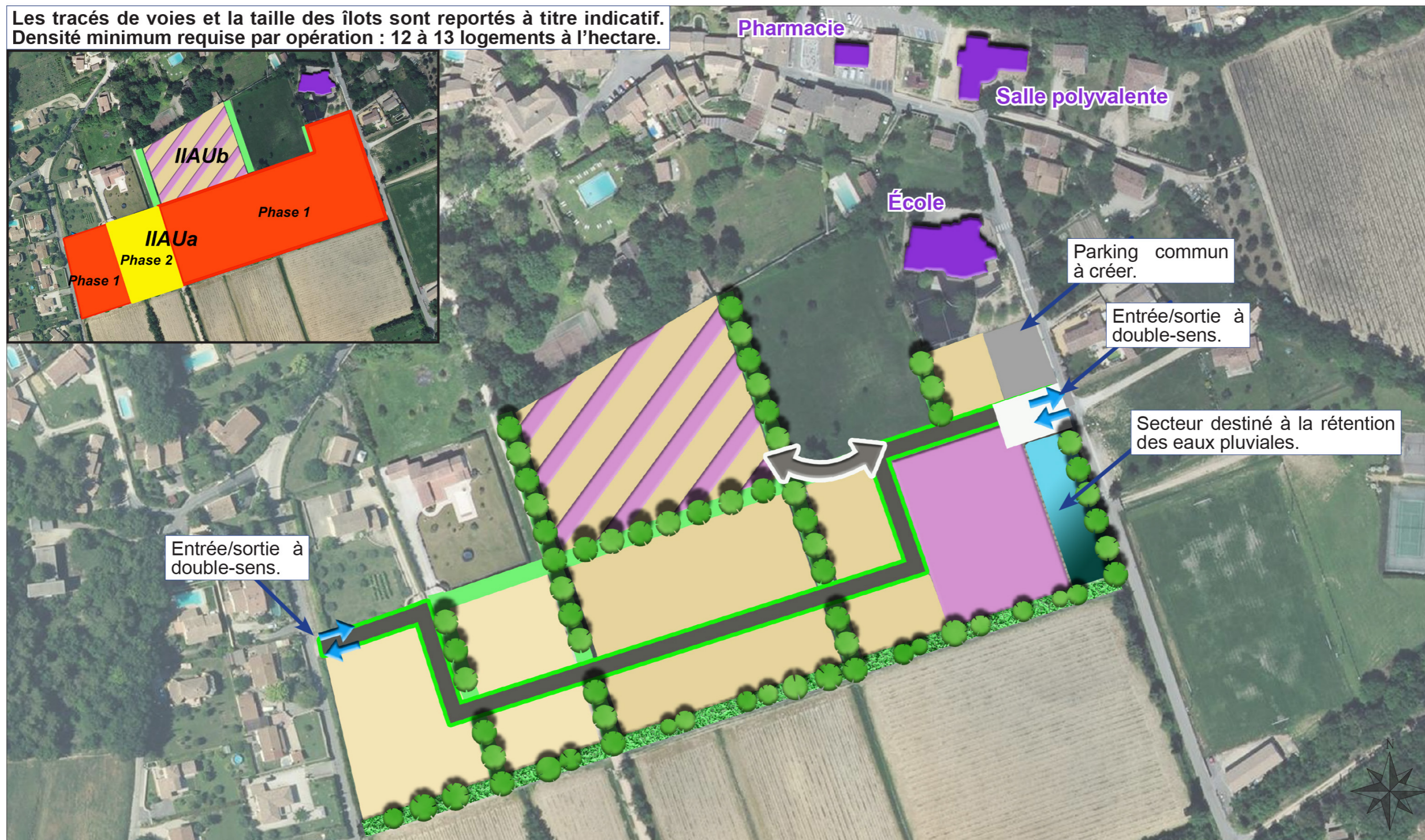
- Promouvoir des quartiers bien intégrés fonctionnellement dans l'espace bâti du village.

PROGRAMMATION - Zone IIAUa		
	Phase 1	Phase 2
Surfaces	Environ 2,5 ha	Environ 0,6 ha
Nombre minimum de logements à réaliser : (12 à 13 logements / ha minimum)	Environ 40	Environ 10
Dont logements locatifs aidés par l'Etat (25% minimum)	10 minimum	0
Typologies	Proposer une variété de typologies (T2, T3, T4)	

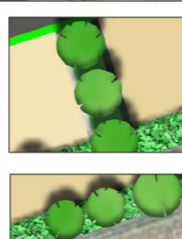
PROGRAMMATION - Zone IIAUb	
Surface	Environ 0,9 ha
Nombre minimum de logements à réaliser	Environ 12
Dont logements locatifs aidés par l'Etat (25% minimum)	4 minimum
Typologies	Proposer une variété de typologies (T2, T3, T4)

Orientation d'aménagement

Les tracés de voies et la taille des îlots sont reportés à titre indicatif.
Densité minimum requise par opération : 12 à 13 logements à l'hectare.

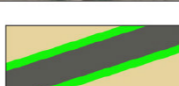


Préserver un accès pour la connexion de la zone IIAU sur la voie principale de desserte des zones IIAUa et IIAUb.



Alignements d'arbres à créer.

Bande de recul des constructions plantée : haie pour la prévention de la dérive des traitements phytosanitaires des vignes voisines.



Voie principale de desserte (tracé approximatif). Cette voie sera accompagnée de circulations douces et de haies végétales entre les emprises des espaces communs et les lots.



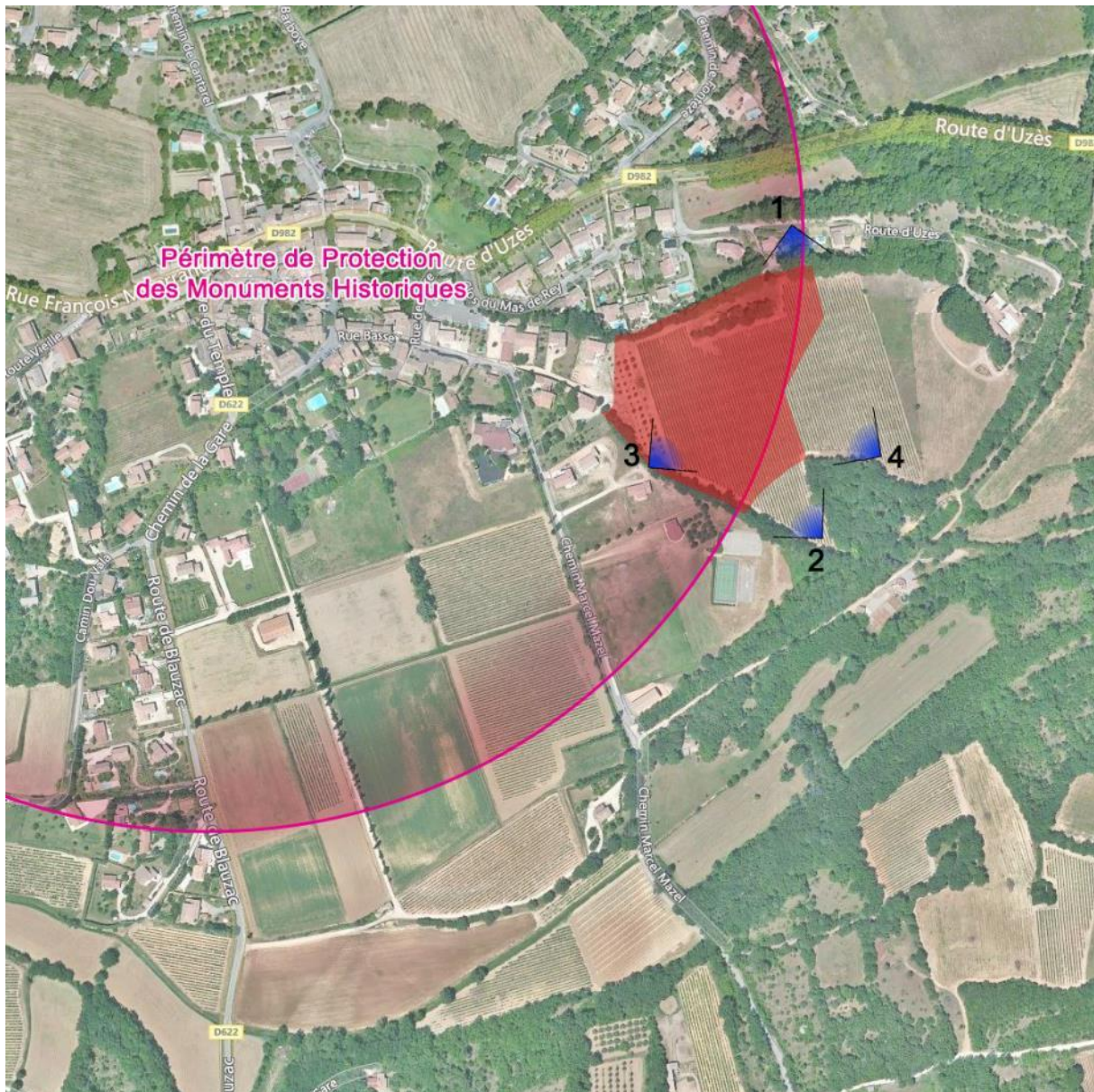
Secteur destiné à l'implantation des logements locatifs aidés.



Dans la zone IIAUb, il n'y a pas de secteur dédié pour l'implantation des logements locatifs aidés. Les 25% minimum requis pourront être répartis librement dans la zone.

Secteur IAU du Mas de Rey

Contexte



Repérage de la zone projet - Source de vue Bing maps

Le secteur « IAU » se situe, au Sud-Est du centre ancien en surplomb de la partie urbanisée. La zone se compose essentiellement de vignes. Ce secteur n'est actuellement pas accessible et devra faire l'objet de connexions piétonnes et véhicules, notamment par la voie à créer à l'emplacement réservé ER 8 afin de raccorder ce réseau viaire à la RD n°622 côté Sud-Ouest.

Cet aménagement s'inscrit en continuité du secteur « IIAU » de Font-Clarette décrit ci-avant, et créera ainsi une continuité en matière de développement urbain du centre bourg d'ARPAILLARGUES, comme défini dans l'axe 1 du P.A.D.D.

La superficie du projet envisagé est d'environ 2,45 ha et concerne une partie de la parcelle n°416 et la n°3 de la section AK du cadastre.



Vue 1 - Parcelle communale permettant la liaison vers la RD n°982



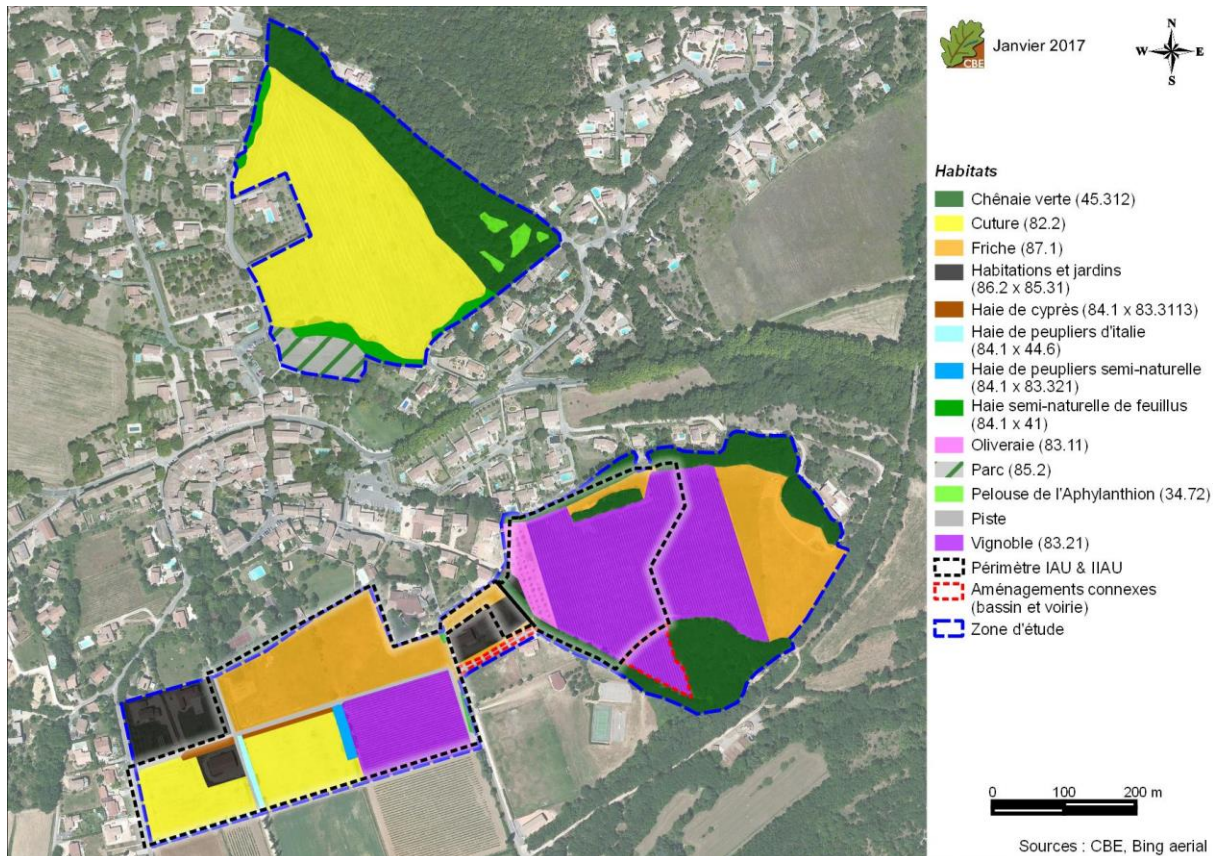
Vue 2 - Depuis la pointe Sud



Vue 3 - Vision sur la zone de projet depuis l'Ouest



Vue 4 - Vision sur la zone de projet depuis l'Est



Carte des habitats naturels sur les zones vouées à un changement dans le PLU

Nature du sol

Le site est principalement composé de vignes et d'une oliveraie. Un espace boisé classé est implanté pratiquement en limite Nord. Le milieu agricole en présence est d'ordre intensif.

Les enjeux environnementaux

Le site ne s'insère pas dans une zone NATURA 2000, ou ZNIEFF, mais se situe dans une zone encadrée d'un écran de verdure à préserver.

Une expertise écologique a été menée sur ce secteur. Elle est annexée au rapport de présentation du PLU. Les enjeux faunistiques sont globalement faibles sur ce secteur. Il s'agit en effet, de cultures annuelles et de vignobles intensifs de maigre intérêt pour la faune. Par ailleurs, leur caractère assez enclavé leur confère un intérêt moindre pour les espèces typiques des agrosystèmes et ayant besoin de grands espaces pour s'installer.



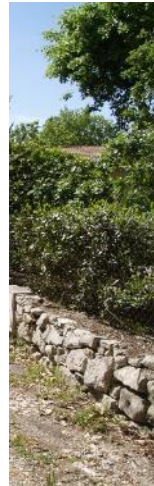
Nombre et type de logements

- Si les futures maisons sont en ordre discontinu, elles devront pouvoir être mitoyennes afin d'économiser l'espace constructible.
- Si les maisons sont en bande, il faut une largeur minimale de 9.00 m.
- La zone devra comporter des logements locatifs aidés

- Le pourcentage de logements sociaux devra être défini et adapté en fonction des textes et lois en vigueur au moment des études préalables
- La zone pourra contenir des logements collectifs : en R+2 maxi. Veuillez à ne pas implanter ce ou ces constructions sur la limite Nord en ligne de crête
- La mixité des formes bâties permettra une mixité sociale et une économie de l'espace conformément aux exigences des lois en vigueur
- Durant la période des études du projet, il sera judicieux d'analyser les dernières données INSEE afin de programmer des typologies adaptées aux besoins constatés.

Aspect et traitement architectural

- Les constructions respecteront le style traditionnel de la région, s'inscrivant en continuité du centre ancien.
- Éviter des styles disparates pour permettre une homogénéité. Éviter les juxtapositions de styles traditionnels et contemporains
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Privilégier les aménagements paysagers des zones non construites
- Définir un type de clôtures entre le domaine public et le privé, afin d'obtenir une unité. Le principe d'un soubassement en pierre, d'une haie végétale et d'un grillage s'inscrit dans le contexte et participe à une intégration architecturale et paysagère qualitative
- Opter pour une voirie à plat sans trottoir intégrant les diverses fonctions : véhicules, piétons & cycles, stationnement et végétation. Cette approche simplifie les problématiques d'accessibilité PMR.



Vers un quartier durable

- Cette extension urbaine prendra en compte les contraintes environnementales (orientation, exposition au bruit, au vent...) pour offrir à la population un cadre de vie de qualité.
- La construction de ce quartier doit permettre l'émergence et la promotion de modes de vie durables et plus équitables.
- Favoriser la réalisation de constructions économes en énergie et en ressources.
- Privilégier l'emploi de matériaux respectueux de la santé des compagnons en phase chantier, mais aussi pour les futurs occupants. Opter pour des matériaux de provenance locale, recyclés ou recyclables, ...
- Privilégier les logements traversant pour un meilleur confort : ensoleillement, ventilation naturelle, vues, ...

Objectifs généraux

- Développer et diversifier l'offre de logements en particulier en termes de logement locatif social
- Promouvoir un quartier bien inséré dans son environnement naturel et le paysage agricole
- Orienter les futurs habitants vers une démarche responsable, raisonnée et raisonnable pour les constructions et les aménagements de ce quartier

PROGRAMMATION		
		Nombre d'habitants estimé
Surface	2,40 ha	
Nombre de logement à réaliser	35 à 40 minimum	85 à une centaine.
Densité à respecter selon le SCoT du Biterrois <i>(nombre de logts minimum / surface cessible)</i>	Aucune donnée dans le DOG actuellement	
Densité projetée à atteindre	17 logts / ha minimum A adapter selon les évolutions des textes et documents en vigueur au moment des études préalables	
% de logements sociaux :		
Typologies	Proposer une variété de typologies adaptées au profil de la population en fonction des dernières données INSEE	

Orientation d'aménagement

