



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Goudargues

Terres Neuves
7, Bd Sarrail,
34000 Montpellier
Tel : 04 67 66 31 84
Fax : 04 67 66 32 64



Terres-neuves@wanadoo.fr

Sommaire

LES POINTS D'APPUI.....	3
NATURE DES OPERATIONS.....	4
PARTI D'AMENAGEMENT.....	5
La composition urbaine et l'organisation du quartier	
L'ancrage paysager et l'anticipation	
La mixité et la diversité de l'habitat	
Les espaces de transition comme prolongement de l'habitation	
La desserte: espace public de voirie	
Identifier plusieurs échelles d'espaces publics	
Vers une gestion intégrée des eaux pluviales	
Secteur de La Bruguière	13
Secteur Terrasses / Aubertes	14
Secteur Nord Bastide.....	15
Préconisations règlementaires	16

Préambule

Les modifications du code de l'urbanisme issues des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, introduisent dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), pour l'élaboration du projet communal :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- les orientations d'aménagement (facultatives).

Ces dernières expriment des principes d'aménagements et d'organisation spatiale à l'échelle d'un site de projet spécifique. Elles correspondent au contenu d'un « Plan de référence » sur l'aménagement d'espaces à forts enjeux.

L'article R. 123-3-1 précise que «Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.».

Selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme : « Les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Afin de répondre aux besoins de la population en matière d'habitat et d'équipement public tout en préservant la qualité du cadre de vie, la commune de Goudargues institue des orientations d'aménagements particulières sur certains espaces à forts enjeux. Elle souhaite marquer sa volonté d'encadrer de façon opérationnelle le devenir :

- du secteur de la Bruguière;
- des hauteurs des quartiers des Terrasses et des Aubertes;
- d'un secteur plus restreint compris entre le quartier des Aubertes et le hameau de la Bastide.

ATTENTION : Les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

Nature des opérations

Ces secteurs sont majoritairement destinés au développement du parc résidentiel de la commune selon :

- un objectif premier de préservation et de valorisation des éléments paysagers identitaires du site,
- un objectif théorique de programmation visant à identifier une enveloppe foncière globale de 15.4 hectares consacrée aux extensions urbaines et fonctionnelles (services, commerces, ...) de la commune de Goudargues, afin de répondre à une perspective de croissance soutenable et maîtrisable,
- un objectif structurant d'affirmation du rôle de la voirie en tant qu'espace public d'articulation entre les extensions et les tissus urbains constitués,
- l'affirmation d'une vocation fonctionnelle et durable du village de Goudargues,
- les conditions de mise en oeuvre d'une politique sociale de l'habitat et de diversification de l'offre résidentielle des secteurs urbains communaux,
- une limitation de l'imperméabilisation des sols afin de diminuer la part des eaux pluviales rejetées vers les secteurs villageois bâtis.



La composition urbaine et l'organisation du quartier

L'étalement urbain est contraire au développement durable :

- il consomme de l'espace naturel et agricole : une ressource non renouvelable,
- il génère des coûts élevés en réseaux et en infrastructures,
- il imperméabilise les sols et favorise le ruissellement des eaux pluviales,
- il occasionne des dépenses de transports de plus en plus élevées pour les ménages.

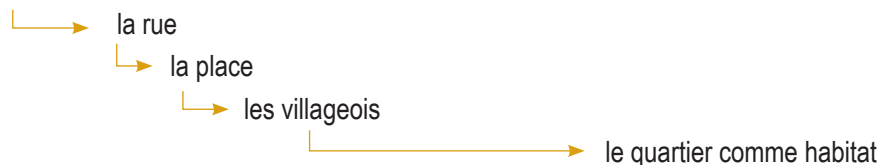
Sur ces secteurs, l'enjeu consiste à concilier développement urbain diversifié et utilisation économe de l'espace. La réalisation d'un quartier plus compact doit être accompagnée d'une approche qualitative du projet et des aménagements projetés, afin d'offrir aux futurs usagers un cadre de vie agréable.

Ces futurs quartiers doivent être perçus comme des "morceau de ville" qui à terme feront partie intégrante du tissu urbain. Il est donc essentiel d'articuler les opérations avec les quartiers existants :

- en assurant des continuités de voiries et de chemins,
- en organisant les implantations et les volumes bâtis :
- en créant des relations visuelles qui ancrent symboliquement l'opération dans les éléments identitaires du secteur.

Il convient de composer des quartiers de Goudargues avec des lieux de centralité, des axes forts et des secteurs plus aérés qui favorisent un repérage et articulent les échelles de sociabilité : du logement... à l'habitat.

le logement



Du projet d'extension «standard»...



Contre exemple

... à la conception d'un quartier



Exemple

Source: Conception CAUE du Morbihan

L'ancrage paysager et son anticipation

Les lieux ont une histoire associée à des éléments de composition spécifiques. Il est dès lors essentiel d'inscrire toute forme d'aménagement en planifiant les lieux de vie de demain selon les "murs porteurs" du site à savoir: la topographie, la végétation et les perspectives visuelles. La qualité d'un projet réside dans sa capacité à intégrer un programme de constructions dans un site, tout en révélant et en valorisant ses éléments identitaires.

La préservation de structures végétales (haie de cyprès, recolonisation végétale des anciens murets agricoles, boisement composé d'espèces méditerranéennes) permettra :

- d'offrir un paysage végétal conséquent edonc économique en plantations nouvelles,
- de faciliter l'intégration de constructions dans le paysage,
- de définir les premières lignes d'organisation urbaine ou de composition d'ensemble (limites paysagères flexibles, encadrement végétal naturel....)

L'opération devra ainsi s'enrichir du paysage environnant, en le laissant pénétrer au cœur du futur quartier (au lieu de lui tourner le dos), grâce à :

- des perspectives visuelles qui offrent à l'habitant la sensation d'être au coeur d'un espace de grande valeur ,
- des façades orientées vers le grand paysage.

Ce rapport au grand paysage permettra d'assurer des continuités fonctionnelles par:

- des accès à ces espaces naturels depuis des cheminements piétons et cyclables,
- des aménagements d'espaces de détente ou de jeux pour les habitants.

Une opération d'urbanisme n'est bien souvent qu'une étape dans le développement urbain d'une commune. Il est donc primordial de prévoir :

- la poursuite des voies pour demain,
- des fenêtres visuelles qui favoriseront l'accroche avec un futur quartier,
- l'implantation du bâti de sorte qu'il ne bloque pas le futur.



La mixité et la diversité de l'habitat

La commune de Goudargues s'affirme comme le lieu de la diversité par essence, en raison de la mixité des fonctions urbaines qu'elle recouvre : habiter, travailler, consommer...

En ce qui concerne l'habitat, la mixité doit se traduire, dans les extensions urbaines par une diversité de logements, qui répond à des populations aux besoins différents.

L'articulation au sein de l'opération consiste à gérer les échelles entre les différentes typologies d'habitat pour :

- optimiser la mixité fonctionnelle et sociale du secteur,
- préserver les qualités de chaque logement : intimité, ensoleillement...
- organiser l'épanelage et les volumes bâtis.

Pour l'habitat individuel, un découpage parcellaire optimisé permet d'économiser l'espace :

- en réduisant la part donnée à la voirie,
- en réduisant la taille des parcelles sur des secteurs identifiés préalablement,
- en travaillant sur l'organisation des parcelles alliant espace privatif et appropriation collective d'une partie de l'ilôt.

Il convient par ailleurs de permettre la diffusion du bâti individuel en conférant au secteur concerné une fonction précise associée aux spécificités du site.

De la mitoyenneté au collectif, des organisations urbaines économes en espace peuvent donner des lieux de grande convivialité :

- l'espace de transition entre le logement et la rue doit être pensé en tant qu'espace public,
- des cheminements doux doivent permettre d'accéder aux parcelles privées.

Une nouvelle façon de concevoir l'habitat individuel



Vers une affirmation des maisons mitoyennes et du semi collectif



Vers une approche qualitative du logement collectif



La mixité et la diversité de l'habitat

Des volumes et une composition déjà en place sur la commune

L'habitat collectif (R+2 / R+3):

- créer une typologie de logements diversifiées avec plusieurs orientations,
- créer des échappées visuelles à l'intérieur de l'îlot,
- rechercher la création d'un environnement urbain optimisant les relations avec le milieu naturel,
- concevoir les espaces publics comme le prolongement du logement,
- être en relation, via un espace commun, avec les éléments naturels ou paysagers :
 - un espace vert conséquent,
 - une vue et un accès en direction du grand paysage environnant.

Maison mitoyenne et habitat semi collectif (R+1 / R+1½): une alternative entre la maison isolée et le collectif :

- diverses implantations et architectures sont possibles. Il convient toutefois de favoriser l'implantation en limites séparatives pour offrir une façade urbaine continue,
- optimiser la complémentarité entre espace privatif et parties communes,
- opter pour des petites unités d'habitation qui favorisent la convivialité,
- créer des accès aux logements individualisés et des espaces privatifs extérieurs pour chaque logement sous forme de jardin ou de terrasse / balcon.

L'habitat individuel : des concepts différenciés de lots libres :

- 1- faire évoluer le parcellaire vers des parcelles plus petites : de 250 m² à 350 m²,
 - 1- proposer des réponses adaptées aux primo-accédants et aux ménages modestes,
 - 1- répondre au souhait de disposer d'une maison sans un grand terrain.
-
- 2- proposer un parcellaire plus souple se calquant sur les courbes de niveaux épousant les terrasses sur les côteaux.



Parti d'aménagement

Les espaces de transition comme prolongement de l'habitation

Les espaces de transition doivent être conçus comme le prolongement de chaque habitation: espaces extérieurs (terrasse, jardin), garages, espace en limite de rue (cour, jardinet, stationnement). Ils doivent assurer le prolongement du logement et la transition vers l'extérieur entre l'habitat et la rue.

Sur les parcelles les moins grandes, optimiser l'intimité du logement et du jardin par :

- l'organisation des constructions préservant des vis-à-vis,
- la présence de haies, de clôtures seulement pour assurer la transition entre les volumes bâtis et la cohérence de l'opération,

Le rapport à la rue, une transition de l'intime au public :

- l'aménagement de l'espace bordant le logement doit jouer un rôle important pour filtrer des vues directes de l'extérieur,
- un léger retrait végétalisé peut constituer un effet de rideau depuis l'espace public,
- favoriser la personnalisation de l'espace entre le logement et la rue.

Positionner les aires de stationnement ou garage en avancée pour permettre de préserver l'espace du jardin et créer de l'intimité.

Pour les logements collectifs :

- les terrasses doivent permettre d'offrir un espace extérieur à vivre,
- des balcons et terrasses doivent préserver une certaine intimité dès la conception,
- les jardins sur rue intègrent la trame bâtie et évitent les espaces résiduels.
- opter pour le regroupement des stationnements en plusieurs points de l'opération afin:
- de ne pas disséminer les voitures sur l'ensemble du quartier,
- de donner aux voies un gabarit plus étroit qui accroît la sécurité,
- de générer des échanges durant le trajet de l'habitant entre sa voiture et son logement,
- de mutualiser le stationnement entre plusieurs programmes.

Le rapport à la rue au sein de l'éco quartier Vauban à Freiburg



Prolongement de l'habitation et espace de transition sur la ZAC Malbosc - Montpellier



Sources: 3d illustrateur - SERM



Parti d'aménagement

La desserte: espace public de voirie

Quel que soit le type de voie créé, (la venelle, la ruelle ou la voie de desserte), son gabarit et son aménagement doivent être étudiés en rapport avec :

- le nombre de logements et d'habitants à desservir,
- les flux de circulation induits,
- le choix de la priorité accordée à la voiture, au piéton ou au cycliste,
- de l'usage pouvant être accepté sur la voie : jeux, lieu de discussion entre voisins...

Le maillage viaire doit faire partie d'un réseau hiérarchisé et organisé à l'échelle d'une opération et du village. Son rôle est multiple :

- assurer la desserte globale de l'opération,
- assurer la desserte des logements et relier les quartiers entre eux,
- favoriser le repérage au sein d'un quartier.

Des chemins pour piétons et cyclistes destinés aux déplacements quotidiens doivent allier efficacité et agrément. Le trajet doit être le plus direct possible vers les équipements, vers les commerces, ...

Les chemins de promenade doivent avoir une vocation de détente :

- le parcours peut se situer plutôt à l'arrière des parcelles,
- la localisation se conçoit davantage en lien avec le paysage environnant,
- le trajet peut s'inscrire dans des tracés anciens ou suivre la topographie du site.
- le chemin doit être sécurisant de jour comme de nuit (éclairage, traversées de voies protégées...),
- le parcours doit offrir un paysage agréable.

Les rues, les chemins doivent devenir des jardins linéaires, des parcs publics, des espaces urbains riches. Dans ce cas, ils concourent à offrir l'identité et la qualité de l'espace public d'un quartier.



Voie de desserte principale - Malbosc Montpellier

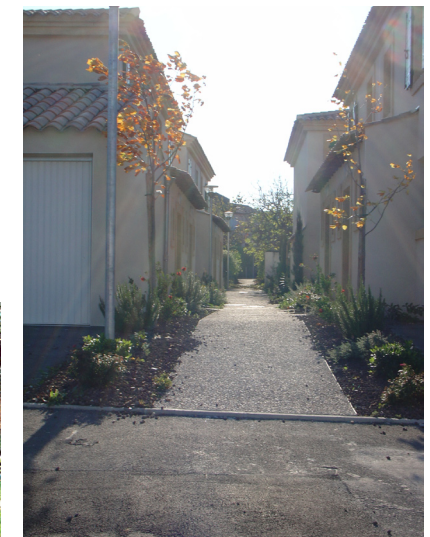


Piste cyclable - Amiens



Desserte piétonne - ZAC de la Morinais - 35

Desserte piétonne - Fleury d'Aude



Voie verte urbaine intra urbaine

Identifier plusieurs échelles d'espaces publics

Eviter les espaces « résiduels ». On doit pouvoir affecter des usages, identifier leur vocation et favoriser leur appropriation. Les espaces situés à proximité des logements doivent être aménagés comme des lieux à vivre pour les habitants (lieux de sociabilité) :

- parc ou espace de détente,
- place / placette aménagées,
- espaces végétalisés.

De nouvelles valeurs d'usages fortes peuvent être recherchées (des jardins potagers par exemple).

La localisation, le traitement, les usages multiples doivent créer la richesse des espaces publics :

- une place avec ses fonctions sera un lieu de centralité,
- un espace de détente sera un lieu de sociabilité,

La qualité des espaces libres dépend aussi de leur capacité à accueillir une vie végétale diversifiée : une haie préservée...

Il est de plus essentiel d'intégrer la gestion différenciée des espaces publics en amont du projet:

- accessibilité des véhicules,
- recyclage des déchets verts...

Le mobilier urbain et l'éclairage public, des éléments techniques à ne pas négliger :

- une cohérence d'ensemble dans les matériaux, des couleurs en harmonie,
- un éclairage adapté aux fonctions et usages de l'espace public,
- un véritable plan lumière avec des intensités différentes selon les heures et les parcours,
- des points d'apports des déchets ménagers plus qualitatifs : matériaux, intégration au site...

Définir des « lieux à vivre » pour les habitants du quartier



ZAC Beauregard - Rennes



Rieselfeld - Fribourg-en-Brigau (Allemagne)

Espace public végétalisé



ZAC de la Morinais - St Jacques de la Lande

Associer qualité paysagère et biodiversité



ZAC Beauregard - Rennes

Traiter le végétal selon les capacités de développement souhaitées



Vers une gestion intégrée des eaux pluviales

Si la gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle communale et non opération par opération une stratégie particulière doit être adoptée dans le cadre de chaque extension urbaine. Quelques exemples visant à proposer des alternatives au réseau d'eaux pluviales peuvent être mis en avant.

- Des caniveaux paysagers (mini canaux) plantés de végétaux hydrophiles (ex. roseaux) et agrémentés de galets peuvent contribuer au décor en valorisant la circulation de l'eau ;
- Les noues : fossés larges et peu profonds peuvent être entretenus comme les pelouses classiques. Elles présentent un intérêt paysager en créant des espaces verts intermédiaires. Les eaux y sont partiellement retenues et régulées.
- Les fossés à ciel ouvert.

Afin de diminuer les surfaces imperméables il convient par ailleurs d'optimiser l'utilisation de :

- chaussées absorbantes (revêtement drainant) ;
- voiries semi-poreuses (stabilisé) pour des voies très étroites ;
- dalles engazonnées, chemins enherbés ou en terre battue (s'ils sont bien drainés).
- récupérateurs d'eaux pluviales à la parcelle.
- toitures végétales.
- Bassin de rétention à sec : il peut être utilisé comme un espace vert à part entière mais peut poser, selon sa conception, un problème de sécurité lors de la montée rapide des eaux en cas d'orage ; il convient d'implanter des panneaux de mise en garde ;
- Faire des noues successives afin d'éviter la création d'un bassin trop profond (si la topographie le permet) ;
- Coulée verte (profiter d'une limite urbaine végétalisée pour augmenter la surface perméable du secteur).

Toiture végétalisée



Noue paysager



Fossé végétalisé



Voirie semi poreuse



Nidagrass: dalles engazonnées



Bassin de rétention semi naturel



Secteur de la Bruguière



- Habitat individuel souple
- Habitat individuel «groupé»
- Habitat intermédiaire
- Espaces publics et paysagers

25 Nb indicatif de logements sociaux à prévoir sur la zone

Connecter l'ensemble des zones aux entités urbaines existantes

Intégrer de façon très éparse le bâti dans la pente en respectant la topographie

Structurer l'opération autour d'espaces publics et d'espaces libres végétalisés

Optimiser l'intégration de ce micro secteur résidentiel par une liaison viaire affirmée

Ouvrir le secteur «économique» sur le quartier

Mailler la zone par une voirie douce et de proximité

Voie structurante desservant et reliant l'ensemble du site

Voie de desserte d'îlots

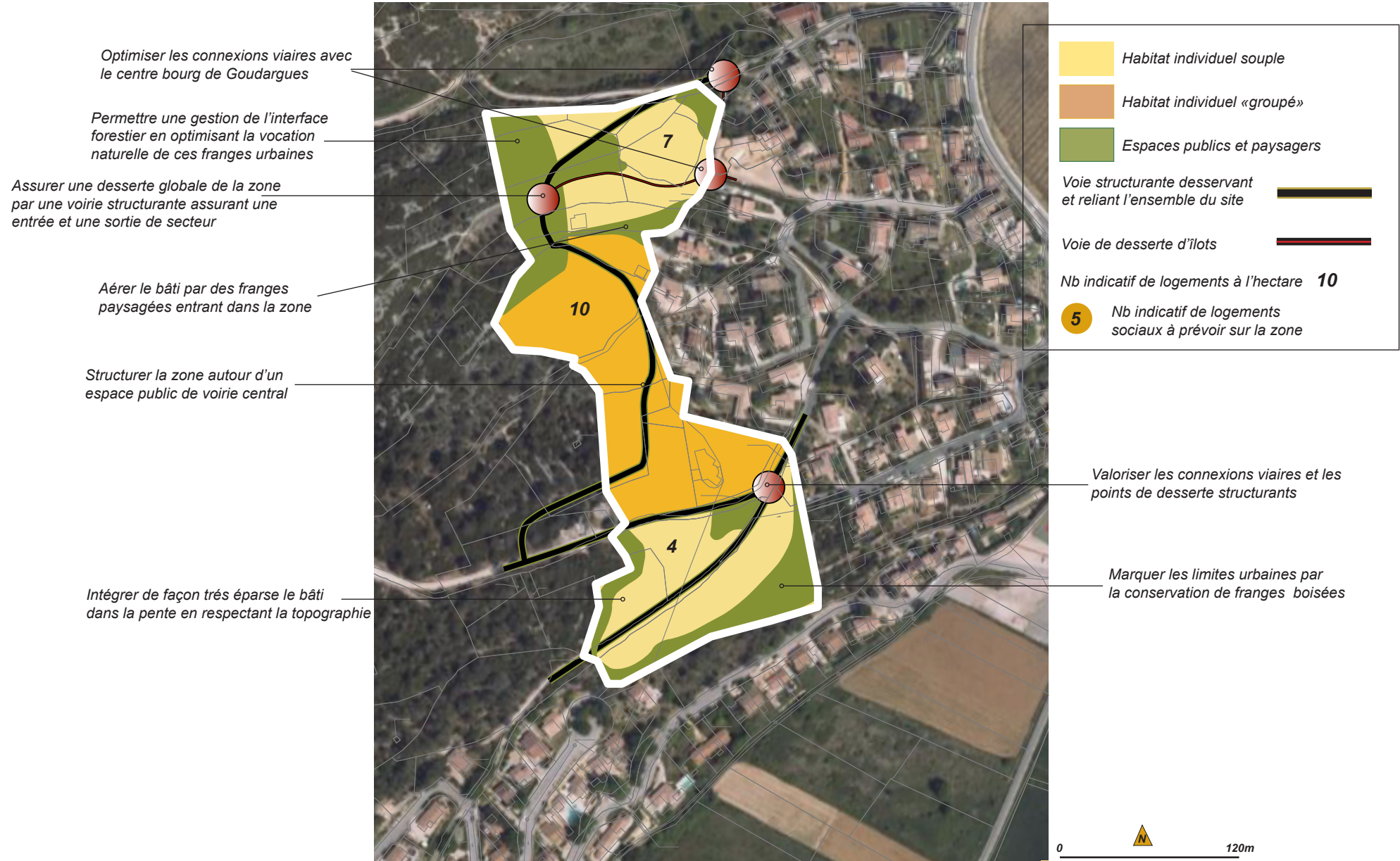
Connexions douces

Nb indicatif de logements à l'hectare **15**



Source: IGN Géoportail - DGI

Surface globale: 4.2 ha à vocation résidentielle **Secteur Terrasses / Aubertes**



Source: IGN Géoportail - DGI

Surface globale: 1.2 ha à vocation résidentielle

Secteur Nord Bastide



Préconisations réglementaires

Valoriser l'espace public en repensant l'encadrement réglementaire de l'espace privé

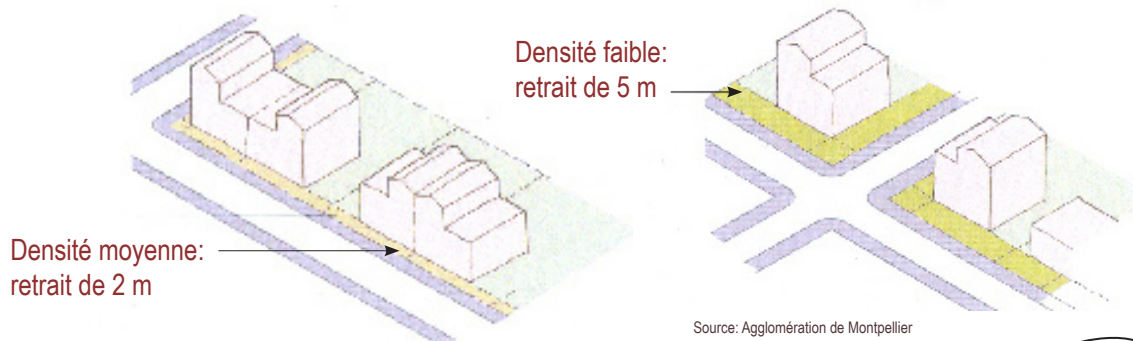
Afin de traduire de manière concrète les orientations d'un projet urbain en privilégiant les approches qualitatives, il convient d'encadrer l'opération par un contexte réglementaire visant à définir une composition urbaine associée à une gestion pérenne des espaces publics. L'objectif est d'encadrer durablement les conditions d'insertion des nouvelles constructions.

Il n'apparaît dès lors plus opportun de réglementer l'article 5 du PLU afin de ne pas générer de règles favorisant un mode d'urbanisation extensif et déconnecté du fonctionnement villageois.

L'objectif est d'apporter une opérationnalité maximale au projet de PLU en définissant des principes morphologiques cadres dans les articles 6 à 13 du PLU.

La rédaction de l'article 6, concernant « l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », doit privilégier des principes de composition urbaine « modulable » en fonction du type d'espace traité. En effet, cet article doit permettre, à travers l'identification stratégique de distances de retrait, de maintenir la cohérence des alignements bâtis en fonction du contexte urbain rencontré :

- l'alignement des constructions sur le domaine public en zone urbaine dense accentue la fonction urbaine du secteur et favorise l'accessibilité directe au service de proximité des centres villageois.
- un traitement architectural ou paysager d'une bande fixe de retrait en zone urbaine moyennement dense, voire peu dense, permet par exemple de lutter contre le phénomène de banalisation et d'appauvrissement des rues.

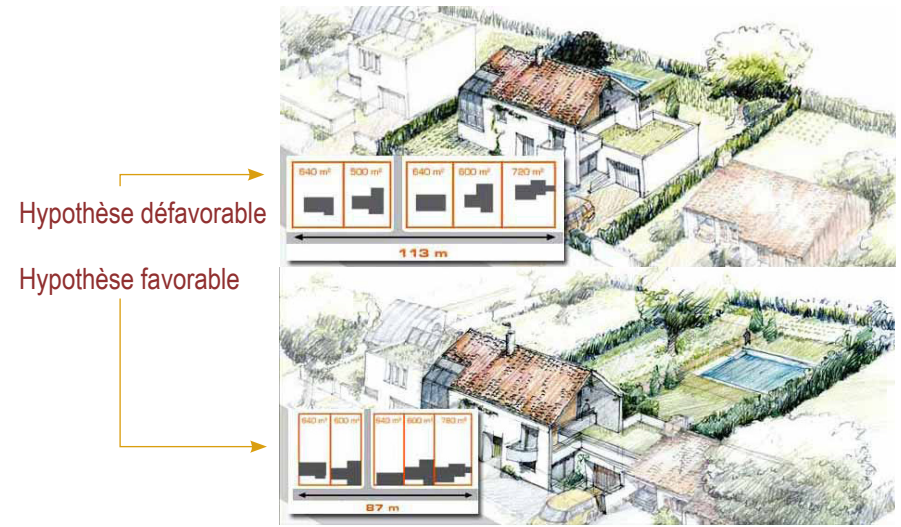


De façon complémentaire, l'article 7, concernant « l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », doit optimiser la constructibilité des terrains par des implantations bâties continues ou semi continues dans une bande de constructibilité principale, dont la profondeur doit être adaptée selon la morphologie urbaine du village.

La mitoyenneté du bâti participe au maintien d'une continuité urbaine entre les quartiers anciens et les lotissements récents. En diminuant l'étalement, elle favorise l'aménagement d'un espace public de qualité. En optimisant l'intimité de la propriété, (la parcelle bâtie n'est plus sous le regard direct de tous les voisins), la continuité du bâti libère une place importante sur la bande de constructibilité réduite et permet par conséquent une végétalisation plus importante de la parcelle. Le bâtiment mitoyen favorise de plus la création d'un écran visuel diminuant l'impact des aménagements privés sur l'espace public.

Dans le même esprit, dans le cadre de l'article 8 concernant « l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété », il convient d'adapter la distance de retrait des constructions les unes par rapport aux autres en fonction du contexte urbain (secteur central à la densité maximale ou secteur d'extension plus lâche) .

Implantation du bâti par rapport à la voie et aux limites séparatives



Source: Conception CAUE de la Vendée

Cette organisation réglementaire de la morphologie urbaine et de l'armature générale des espaces publics est aussi dépendante :

- De l'emprise au sol des constructions, réglementée par l'article 9.

Il convient dès lors d'introduire des coefficients d'emprise au sol (CES) différenciés selon que les constructions sont implantées dans la bande principale ou dans la bande secondaire de constructibilité. Cette action participe à la configuration physique du territoire. En effet, cet outil est susceptible d'influencer l'image projetée par un secteur urbain. Adapter les CES différenciés en fonction du contexte urbain permet entre autre de dégager des vues et des espaces libres en cœur d'îlot, mais aussi de préserver les espaces verts sur la parcelle. Il pourrait être préconisé par exemple:

- . un CES de 100 % dans la bande principale et de 60 % dans la bande secondaire en zone dense
- . un CES de 80 % dans la bande principale et de 40 % dans la bande secondaire en zone de densité moyenne
- . un CES de 70 % dans la bande principale et de 30 % dans la bande secondaire en zone peu dense

- De l'adaptation des hauteurs maximales autorisées aux caractéristiques de chaque rue, outil réglementé par l'article 10.

En fonction du contexte urbain, on peut distinguer une hauteur maximale sur rue s'appliquant dans la bande de constructibilité principale et une hauteur maximale s'appliquant au-delà.

L'objectif est alors de valoriser au maximum les volumes existant, afin de conserver les perspectives proposées par les silhouettes villageoises en fonction de leur typologie. Elles participent en effet, à travers une composition hétérogène, à la qualité globale des espaces publics villageois. L'alternance de plein et de vide doit être travaillée, afin de permettre, par une réglementation adaptée des hauteurs maximales, de dégager aussi bien des vues en cœur d'îlot, que de prendre en compte les besoins liés aux services de proximité à travers le traitement des volumes en rez-de-chaussée.

Favoriser la constitution d'un paysage urbain aéré selon la typologie du bâti

Source: Agglomération de Montpellier

La qualité des espaces publics communaux passe aussi par le traitement des façades et l'aspect extérieur des constructions. Il convient alors, au travers de l'article 11, de limiter l'impact visuel depuis la voie, en imposant une continuité de traitement des constructions et des clôtures. La conception des clôtures doit en effet être perçue comme un élément à part entière de chaque projet urbain. Il est de plus essentiel de préconiser l'intégration de tous les édifices techniques dans une conception architecturale d'ensemble.

Enfin, afin de favoriser la constitution d'un paysage urbain aéré et mettant en relation les espaces végétalisés publics et privés il convient de prescrire un aménagement paysager des bandes de retrait en lien avec le traitement des clôtures (cf. article 11). Il est dès lors essentiel de travailler sur des parts minimales d'espaces libres à la parcelle en fonction du contexte urbain. Par exemple:

- . en zone dense, prévoir au moins 10 % d'espaces libres
- . en zone de densité moyenne, prévoir au moins 25 % d'espaces libres
- . en zone peu dense, prévoir plus de 40 % d'espaces libres.

De façon complémentaire, il paraît important de privilégier la réalisation d'aménagements paysagers (article 13) en pleine terre pour les espaces libres situés dans la bande de constructibilité principale. Au-delà d'une confortation globale de l'armature des espaces publics communaux, ce type d'approche réglementaire permet de limiter l'imperméabilisation des sols et de concevoir des espaces paysagers contribuant à la rétention et à la récupération des eaux pluviales.

