

Commune d'AUJARGUES

Département du Gard

Orientations d'Aménagement et de Programmation

3



Approbation du P.O.S. : DCM du 11/02/1982
1^{ère} Révision : DCM du 19/07/1988
Modification n°1 : DCM du 24/01/1992
2^{ème} Révision : DCM du 18/12/1997
Modification n°1 : DCM du 07/07/2004
Prescription de la révision du P.O.S. et élaboration du P.L.U. : DCM du 18/02/2013
Arrêt du projet de P.L.U. : DCM du 26/06/2013
Approbation du P.L.U. : DCM du 28/02/2014

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
INTRODUCTION	3
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX	4
ORIENTATIONS.....	7
SCHEMA DES ORIENTATIONS.....	8

INTRODUCTION

Objet et contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (rappels)

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues des Lois du 13 décembre 2000 (dite Loi SRU) et du 2 juillet 2003 (dite Loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le texte de l'article R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme précise que « *les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.*

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements ».

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU d'Aujargues est ainsi constituée :

- d'un schéma d'aménagement comportant les orientations et prescriptions à respecter
- d'un texte explicatif présentant le site et ses enjeux et reprenant les orientations du schéma d'aménagement.

Dans ce cadre, des Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur le secteur à urbaniser du Puech de Reboul, situé à l'Est du village et présentant des enjeux forts et où les réseaux sont à proximité.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX

Localisation du secteur

Le secteur couvert par l'Orientation d'Aménagement et de programmation se situe en limite Est du village d'Aujargues, sur les coteaux de la colline du Puech de Reboul qui surplombe le centre ancien et les espaces agricoles de la plaine de la Coutelasse.

Il s'étend sur un **périmètre d'environ 4,4 ha** en continuité du tissu urbain existant, qui se compose d'un ensemble de constructions éparses prolongeant le centre ancien du côté Est du ruisseau de Font Gaillarde. Au sein de ce périmètre, environ 2,6 hectares seront véritablement « urbanisés » (bâti, voiries,...). Le reste du périmètre devrait correspondre à la zone d'interface feux de forêt qui doit être intégrée à l'intérieur de la zone 1AUa ainsi qu'à une bande « tampon » à aménager avec le voisinage.



Conception et réalisation : ADELE SFI 2013

Accès

Le site est raccordé au réseau de voirie via le chemin des Oliviers et la rue de la Lavande qui se raccrochent tous les deux à la rue de la République, (route départementale déclassée reliant Sommières à Nîmes, et ouvrant directement vers le village voisin de Congénies).

Par ailleurs, le secteur du Puech de Reboul est un réel point de départ pour des promenades en secteurs de nature. Toutefois, les cheminements doux ne sont pas pour l'instant valorisés entre le village et le parcours de santé.

Réseaux

Les secteurs urbanisés à proximité disposent déjà de l'accès aux réseaux d'eau usées, eaux potable et de collecte des eaux pluviales.

Toutefois, le secteur du Puech de Reboul devra prendre en compte le phénomène de ruissellement pluvial dans le cadre de son urbanisation afin de ne pas engendrer de difficultés en aval.

Structure foncière et réglementaire

Il s'agit de l'un des points déterminant pour le choix de la zone à urbaniser sur le secteur du Puech de Reboul. En effet, la commune dispose d'un foncier conséquent qui représente une part majeure du secteur.

Pour autant, certaines parcelles inscrites dans le périmètre du secteur 1AUa étaient déjà classées en zone NB dans le POS (l'objectif étant d'obtenir un périmètre cohérent au regard notamment des aménagements et du programme de constructions à réaliser).

Occupation du sol

Le secteur est occupé par des boisements faisant partie d'un ensemble plus large couvrant l'ensemble du Puech de Reboul jusqu'en limite Est de la commune. Ces boisements servent de support à un parcours de santé.

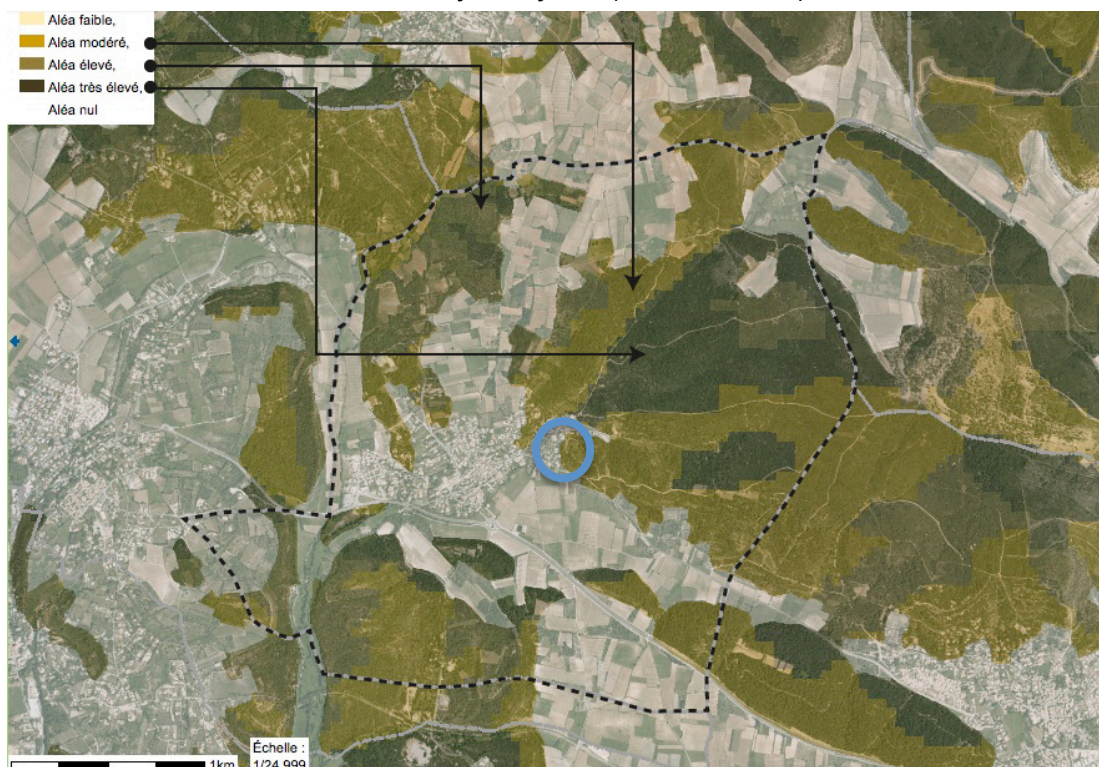
Au Sud du site se trouve une maison individuelle, située le long du chemin des oliviers, qui s'est établie au bénéfice d'une parcelle classée en zone constructible dans le POS précédent.

Au Nord et à l'Ouest sont implantées des habitations qui sont tournées vers la rue de la lavande et ses prolongements. Ainsi, elles « tournent le dos » au secteur à urbaniser.

Risques

De par son inscription au sein d'une zone naturelle constituée de boisements, le secteur à urbaniser du Puech de Reboul est concerné par le risque feu de forêt. Pour autant, au regard des données fournies par la DREAL, le secteur est inscrit dans une zone d'aléa modéré (cf. chapitre II.5.1.2 « Le risque feu de forêt » en page 106 du Rapport de présentation du PLU), ce qui signifie que de nouvelles installations sont possibles sous réserve de l'aménagement d'une interface de protection entre forêt et zone urbaine.

Carte d'aléa feu de forêt (Source : DREAL)



Insertion paysagère

Le site est placé sur les coteaux de la colline du Puech de Reboul. A ce titre, l'urbanisation du secteur devra prendre en compte le fait que les constructions seront visibles depuis la RD40, où est situé le principal cône de vue sur la silhouette villageoise, ainsi que depuis les abords du village.

La colline du Puech de Reboul s'inscrit dans un paysage alternant plaines cultivées et reliefs de collines boisées, pour lesquelles la préservation du caractère naturel est un enjeu fondamental. A ce titre, le SCoT Sud Gard oriente les communes à ne pas construire sur les lignes de crête.

D'autant plus que depuis le sommet de la colline, on peut disposer d'un panorama de qualité notamment sur la silhouette villageoise et ses toits jusqu'au Pic Saint Loup.



Vue sur le village depuis la crête du Puech de Reboul.



Vue du Puech de Reboul depuis la RD40.

Mixité sociale et urbaine

Le Puech de Reboul est le principal secteur destiné à accueillir les logements aidés que la commune doit réaliser afin de respecter les objectifs affichés dans le PLHI de la Communauté de Communes du Pays de Sommières : 36 logements à produire sur la période 2012-2017 (soit 6 logements / an), dont 9 logements sociaux publics ou privés et 7 logements en accession abordable.

De plus, afin de répondre aux orientations du SCoT Sud Gard, l'opération devra tendre vers une densité d'environ 20 logements à l'hectare.

ORIENTATIONS

Le secteur sera aménagé en respectant les orientations énoncées ci-après. Il fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

➤ Des voies et des accès à créer ou à requalifier

- **Créer une voie traversante** connectée à la rue de la République, au chemin des Oliviers et à la rue de la lavande, et desservant les futures constructions ;
- **Requalifier le chemin des oliviers** afin d'assurer la desserte principale du secteur qui doit se faire par la rue de la République ;
- **Aménager les intersections** entre :
 - la voie traversante et le chemin des Oliviers
 - la voie traversante et la rue de la Lavande
- **Développer les cheminements doux** pour sécuriser les circulations douces vers le village et vers les espaces naturels.

➤ Une composition urbaine valorisant la qualité du site

- **Aménager un secteur à vocation résidentielle**
- **Respecter un pourcentage minimum de 20% de logements sociaux par opération d'ensemble.**
- **Respecter une densité d'environ 20 logements à l'hectare.**
- **Aménager une zone tampon multifonctionnelle**, à proximité du tissu urbain existant, en la structurant autour d'espaces publics et d'espaces libres végétalisés et de sorte à permettre la constitution d'un bassin de rétention pluviale ;

➤ Une insertion paysagère de qualité

- **Au sein du secteur à vocation résidentielle :**
 - **Préserver la ligne de crête** de toute urbanisation ;
 - **Intégrer le bâti dans la pente** en respectant la topographie ;
 - **Aérer les constructions** par des espaces paysagés.
- Envisager la possibilité de recréer un parcours de santé

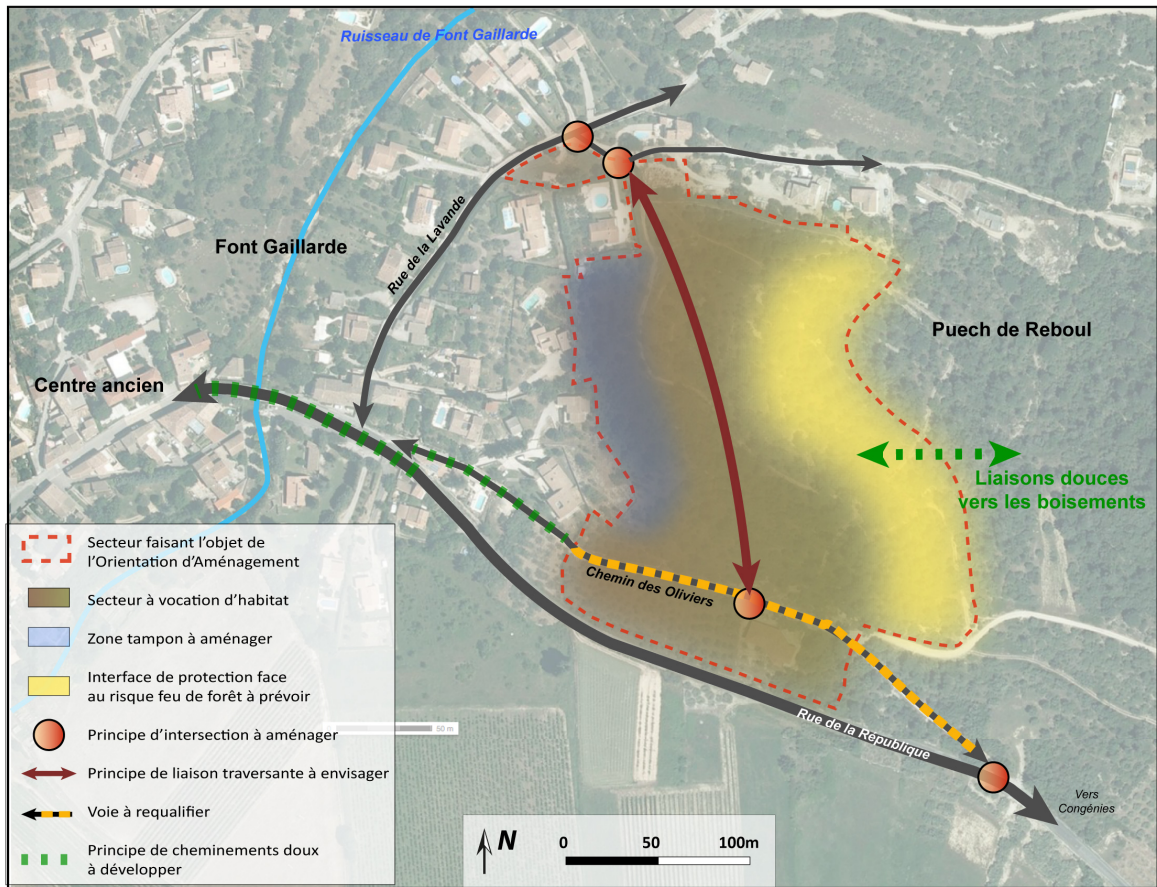
➤ Un parti d'aménagement permettant la prise en compte du risque feu de forêt

- **Créer une interface aménagée** d'au moins 50 mètres entre les constructions et les boisements pour protéger celles-ci du risque de feu de forêt.

➤ Une nécessité d'intégrer les enjeux environnementaux en complétant le diagnostic réalisé dans le cadre du PLU

- **Mener une étude de biodiversité** sur le secteur afin d'adapter éventuellement le projet à la réalité des enjeux constatés.

SCHEMA DES ORIENTATIONS



Conception et réalisation : ADELE SFI, 2013