

DEPARTEMENT DU GARD  
COMMUNE DE GAJAN



**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Modification n°1**  
**Projet**

**PIECE N° 3**

**Orientation d'Aménagement**  
**et de Programmation**

**Avril 2018**

<b>Modification n°1</b>	5 avril 2018		
<b>PLU</b>	25 septembre 2003	27 Juin 2012	18 avril 2013
<b>Procédure</b>	<b>Prescription</b>	<b>Arrêt</b>	<b>Approbation</b>



# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE CANDOULE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont en cohérence avec le PADD et le règlement et leurs principes sont opposables aux autorisations du droit des sols.

Les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) constituent un élément spécifique du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Définies aux articles L.151.6 à L.151.7 du code de l'urbanisme « 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.

« 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 aux articles L. 151-35 et L. 151-36 « du code de l'urbanisme. »

Les dispositions complémentaires introduites par le décret du 28 décembre 2015 détaillées aux articles R.151-6 à R.151-8 sont les suivantes :

« 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 la ou les planches graphiques (partie graphique du règlement) prévues à l'article R. 151-10. »

« 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 »

« 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 garantissent 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 constructions, les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation doivent donc être compatibles avec les orientations définies par cette dernière.

L' OAP sont en cohérence avec le PADD dont elles traduisent les axes notamment dans les domaines tels que l'habitat, l'économie, le patrimoine et la prise en compte des risques afin de réaliser les objectifs fixés par le PADD.

## **1.1 Contexte et objectifs**

---

### **1.1.1 Situation et contexte**

Le secteur couvert par l'orientation d'aménagement et de programmation est situé au Sud-Ouest du village, au lieu-dit de « Candoule ».

Cette zone se situe dans la continuité de l'urbanisation existante. Au regard de l'organisation actuelle et des perspectives d'évolution de la commune, il convient donc de renforcer la cohérence urbaine à l'échelle du territoire. L'aménagement de cette future zone devra se faire dans le plus grand respect de la qualité paysagère et du caractère du secteur afin de contenir un étalement urbain, fort consommateur d'espace.

Ce secteur doit donc assurer de la cohésion et du lien urbain mais aussi social entre les différents quartiers composant la trame actuelle de Gajan notamment par le traitement de l'espace public et des formes urbaines. Il doit être aménagé dans un souci de qualité de ses formes urbaines, de densité différentielle, de maillage avec le village et les équipements, de transition avec les espaces naturels et agricoles, et de prise en compte du fonctionnement hydraulique du secteur assorti d'exigences de management environnemental des futures opérations.

### **1.1.2 Surface**

La surface du secteur concerné par l'OAP s'élève à environ 35 400 m<sup>2</sup> qui se décompose en habitat et trame verte (espaces verts et de pleine terre). La surface mobilisable dans le cadre de l'opération d'aménagement dédié à l'habitat correspond à environ 28 000 m<sup>2</sup>, elle accueillera environ 75 logements dont près de 15 logements locatifs sociaux.

### **1.1.3 Vocation future de la zone**

Conformément aux orientations inscrites au PADD, le développement de cette zone doit se faire de manière équilibrée et maîtrisée en répondant aux besoins en logement et aux objectifs de mixité sociale. La mise en œuvre de l'urbanisation se réalisera à court et moyen terme en continuité de l'urbanisation existante ; elle doit permettre le maintien de la population en répondant à la demande de logements des habitants tout en permettant une diversification de l'habitat.

La création ce de nouveau quartier prend en compte « l'accroche » sur l'urbanisation existante (formes urbaines, voirie, réseaux...) et se fera dans le respect des principes de diversité et mixité de l'habitat (morphologie et statut) et de qualité environnementale (bioclimatique/orientation/plantations, modes doux de déplacements, gestion des eaux pluviales) avec la réalisation de formes d'habitat moins consommatrices d'espaces et respectueuse du cadre de vie.

Un réseau d'espaces publics de proximité traités sous forme d'espaces verts ainsi que des cheminements doux seront aménagés. Les cheminements doux permettront des liaisons Nord-Sud depuis le belvédère et Est-Ouest vers le village.

### 1.1.4 Objectifs poursuivis

L'aménagement du secteur contribuera :

- A assurer la transition entre l'espace urbain existant en périphérie et l'espace rural plus au Nord, par la qualité du traitement des espaces paysagers et plantés traversants, par la mise en relation de l'opération d'aménagement avec le tissu d'habitat périphérique afin de favoriser son insertion dans le fonctionnement du quartier ;
- A favoriser un habitat structuré en accroche et en prolongement du village : utilisation des trames viaires existantes et cheminements « piétons » en relation avec l'existant ;
- A assurer les liaisons avec le centre village et ses équipements ;
- A favoriser la qualité architecturale et paysagère du secteur : plantations, espaces de pleine terre, limitations des hauteurs compte tenu de la morphologie urbaine du secteur et de la topographie, maîtrise des emprises au sol
- A mettre en place un projet de qualité environnementale : orientation du bâti, plantations, valorisation des déplacements doux, limitation de l'imperméabilisation des sols, gestion des eaux pluviales ;
- A favoriser la mixité sociale de l'habitat avec la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux sur la partie nord de la zone 2AU ;
- A aménager des espaces publics sur le secteur : point de vue du Belvédère au Sud, espace vert à proximité du Mazet permettant de mettre en valeur ce dernier ;
- A aménager les accès et à créer des voies ainsi que d'aménager des cheminements piétons
- À assurer la gestion des eaux pluviales : sous la forme de bassins de rétention, de transparences hydrauliques, noues avec une limitation de l'imperméabilisation des sols (espaces verts et libres).

## 1.2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET CONDITIONS D'URBANISATION

---

### 1.2.1 Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement : l'accessibilité, la desserte, la typologie de l'urbanisation et la création de liaisons piéton et d'espace public.

L'urbanisation de la zone, tel qu'énoncée au règlement, sera conduite sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble d'au moins 33 000 m<sup>2</sup>, les équipements réalisés répondront aux besoins de l'opération et respecteront les principes des équipements internes à la zone prévus par l'orientation d'aménagement et de programmation.

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement :

- L'accessibilité : aménagement des voies de desserte interne et réaménagement des voies principale permettant l'accès au secteur (chemin des Sources et chemin de Candoule) ;

- La diversité de l'urbanisation et le respect de la mixité urbaine avec la réalisation d'un programme répondant aux objectifs de mixité sociale fixés dans le PADD (servitude de mixité sociale de 30% de logement locatifs sociaux sur le Nord) et aux orientations du SCOT en matière de densité urbaine ;
- Le maintien des éléments remarquables du paysage avec la préservation du Mazet et des vue remarquables depuis le belvédère au Sud ;
- La prise en compte de la gestion des eaux pluviales (ruissellement) avec la réalisation de principes de rétention et de gestion alternative des eaux pluviales (transparence hydraulique, noue, espaces de pleine terre...);
- La valorisation des espaces naturels par la création d'une trame verte Nord-Sud et l'aménagement de cheminements doux végétalisés.

### **1.2.2 Typologie de l'urbanisation**

#### **EN MATIERE D'HABITAT**

Afin de répondre aux objectifs du PADD en matière d'habitat et aux exigences du SCoT en matière de densité de l'habitat, il est envisagé de créer à court et moyen terme environ 75 logements.

Les formes urbaines préconisées prennent en compte la transition progressive à ménager avec le tissu urbain existant, la desserte existante et future, la morphologie du site. La création de logements se fera sous forme d'habitat individuel, en bande, groupé, de maisons de ville,...

La répartition des logements sur la zone sera la suivante :

- Une soixantaine de logements individuels ou individuels groupés en accession ;
- Une quinzaine de logements individuels groupés et/ou maisons de ville en locatif.

#### **EN MATIERE DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

La partie Nord de la zone 2AU accueille du logement locatif aidé (30%) soit environ une quinzaine de logements.

#### **EN MATIERE DE PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE**

Le projet d'aménagement s'inscrit dans la perspective d'un projet d'habitat durable.

Il s'assure de la préservation des perspectives visuelles depuis le belvédère aménagé au Sud, afin de préserver une perspective depuis le belvédère une « coulée verte » Sud-Nord est préservée au centre de l'opération également matérialisée par un recul des constructions.

Des plantations d'alignement sur les rues et cheminements doux créés permettent d'assurer une protection contre le vent et de favoriser l'ombre.

L'implantation du bâti sera, dans la mesure du possible, privilégiée au Nord des parcelles favorisant une orientation des logements au Sud, bénéficiant ainsi d'un meilleur confort climatique (ensoleillement, protection contre les vents...).

