

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CLARENSAC

ARRET - JANVIER 2021

APPROBATION – OCTOBRE 2021



TOME III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

altereo

éveilleurs d'intelligences environnementales®

www.altereo.fr

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clarensac	
Nom du fichier	III – Orientations d'Aménagement et de Programmation
Version	septembre 2021
Rédacteur	Adèle Chaize-Riondet
Vérificateur	Benjamin Pesquier
Approbateur	Benjamin Pesquier

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). **Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager ou restructurer des quartiers ou des secteurs de son territoire.**

Etablies dans le respect des orientations générales définies au PADD, elles sont constituées d'un document graphique et/ou écrit qui **prend généralement la forme de schémas d'aménagement**. Les OAP sont **opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement** qui doivent être compatibles avec elles.

Les OAP constituent un outil clé d'encadrement et de maîtrise du développement ou du renouvellement urbain dans les secteurs à enjeux du territoire.

Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur **l'aménagement, les transports et les déplacements**.

Elles peuvent notamment :

- 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, favoriser la densification et assurer** le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies dans le cadre du PLU de la commune de Clarensac. Elles ont pour but de garantir un développement urbain encadré sur des sites stratégiques à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et sur les sites d'urbanisation future en bordure de l'urbanisation existante.

LOCALISATION



CLASSEMENT AU PLU ET PATRIMOINE FONCIER



Deux sites sont classés en zone urbaine :

- L'OAP 1 – Indivision Viala représente une surface de 5 787 m²
- L'OAP 2 – Carreyrole représente une surface de 6 847 m²

La troisième OAP concerne un périmètre élargi autour de 3 zones d'urbanisation future, dont :

- 2 secteurs à destination d'habitat d'une superficie totale de 3,3 ha
- 1 secteur à destination d'équipements d'une superficie de 1,5 ha

OAP 1 – INDIVISION VIALA

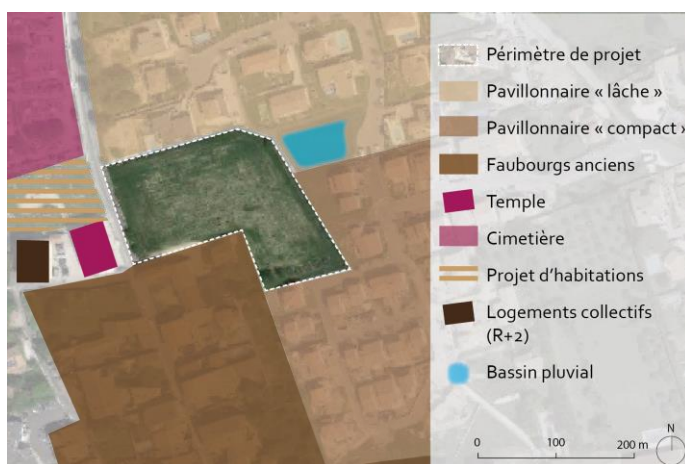
ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

1. Formes urbaines – environnement immédiat

Le site de projet est une « dent creuse », une parcelle non construite qui s'insère dans un quartier existant. Le terrain est situé exactement à la limite entre le tissu de l'ancien faubourg développé le long de la route départementale 1 et le tissu pavillonnaire récent tout autour. En face du temple, le projet marquera l'entrée dans le centre urbain.

Il y a donc deux types de formes urbaines et deux densités très différentes aux abords du site :

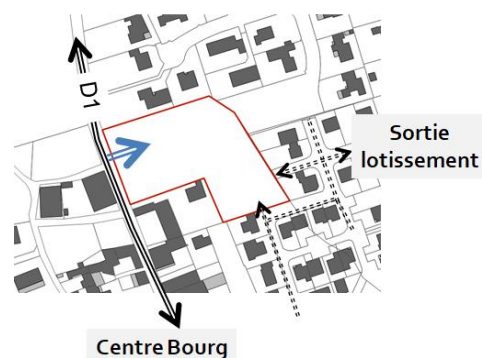
- **Bâti ancien** au sud aligné le long de la voie et quasiment continu jusqu'au site
→ **Densité brute : 45 lts/ha**
- **Lotissements récents**
Au nord : Parcelles relativement grandes (de 600 à 1000 m²)
→ **Densité brute : 11 lgts/ha**
A l'est : Parcelles légèrement plus petites (de 200 à 400 m²) et maisons accolées deux à deux
→ **Densité brute : 24 lgts/ha**



2. Réseaux, voies et desserte

Sa position le long d'un axe structurant de la commune et à proximité immédiate de la centralité historique rend le site particulièrement accessible et visible.

- Accès principal par la D1 et deux dessertes possibles par le lotissement privé
- 3 options pour rejoindre Nîmes : par Centre Bourg, par le chemin de la vigne, ou le chemin de la carrière vieille
- Réseaux urbains d'eau et d'électricité et ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassin de rétention, noue) en bordure du site
- Des déplacements piétons pour rejoindre les principaux équipements et services facilités par des aménagements adaptés



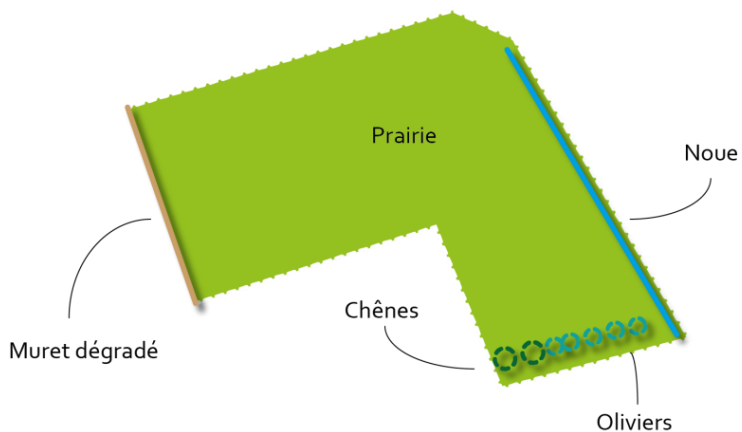
3. Caractéristiques internes

La parcelle est inclinée dans le sens nord/ouest-sud/est.

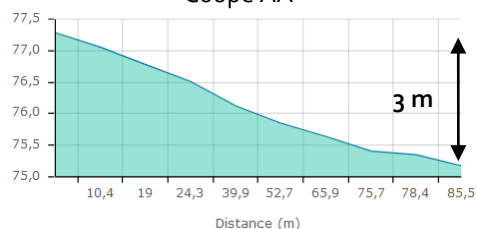
Il s'agit d'une prairie pâturée. Au sud de la parcelle, on trouve un alignement d'oliviers et de chênes.

Au nord et au sud les limites sont marquées par les clôtures des habitations voisines.

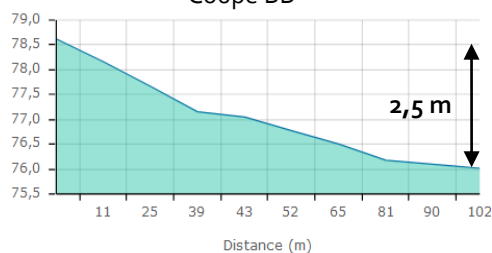
La limite ouest est matérialisée par un muret en pierre, partiellement dégradé. A l'est, la noue pluviale longe la limite de la parcelle.



Coupe AA'



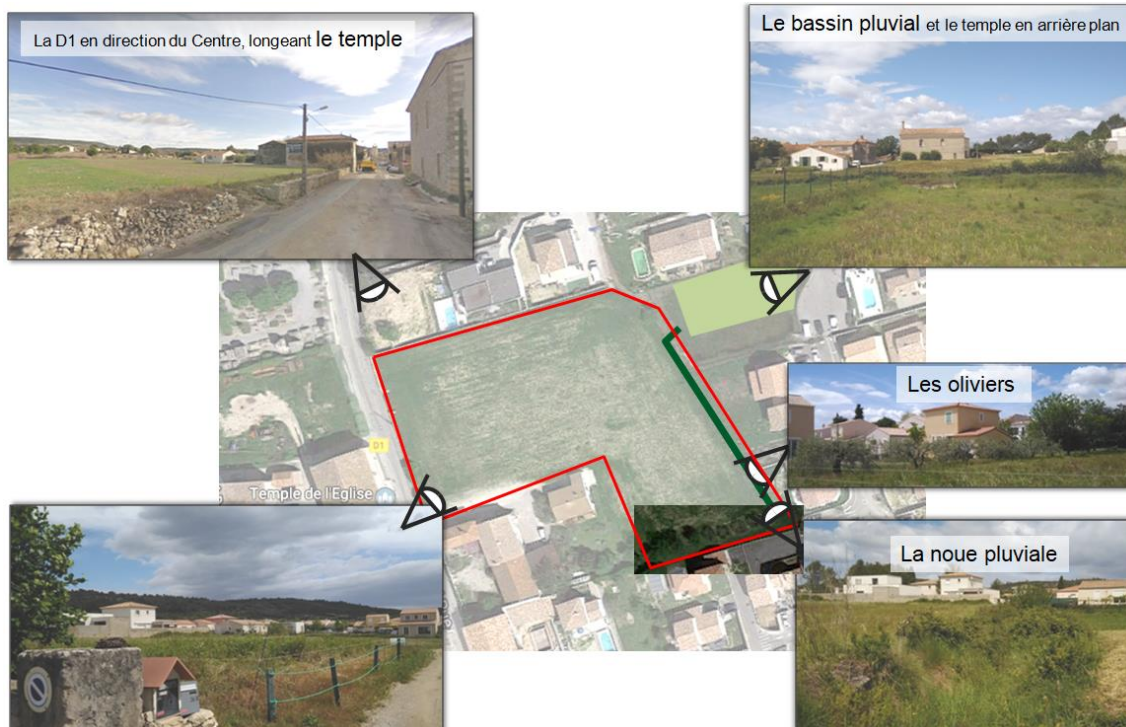
Coupe BB'



4. Paysage

Le contexte paysager du site :

- ➔ Vues sur le bâti pavillonnaire
- ➔ Vision des massifs en arrière plan vers le nord et le nord-est
- ➔ Présence du temple
- ➔ Végétation basse, peu de grands sujets aux abords du site



ELEMENTS DE PROGRAMMATION

1. Création de logements : typologies et formes

Le site est retenu pour la création d'environ **25 logements**, ce qui représente une densité moyenne de 43 logements/ha.

Une mixité de formes urbaines et de types de logements est attendue.

Le programme devra comporter au minimum **18 logements locatifs sociaux**. Les autres logements seront répartis en logements privés et/ou en logements en accession sociale.

Les formes urbaines seront diverses avec de **l'habitat individuel classique**, de **l'habitat intermédiaire ou individuel groupé** et de **l'habitat collectif**. L'habitat le plus dense s'implante préférentiellement dans les parties basses du site de manière à préserver les vues sur le massif.

Dans une optique d'intégration paysagère, la hauteur des bâtiments est limitée au **R+1 dans la partie haute** et au **R+2 dans la partie basse sans dépasser l'altitude au faîtage du temple**.

Le sens des toitures sera parallèle aux courbes de niveau en haut du site et parallèle à la voie en face du temple.

2. Accès et circulation

L'accès principal du site se fait par la Grand Rue (RD1). Le projet d'aménagement à la charge de l'aménageur devra recueillir l'avis préalable du Département pour l'aménagement de cet accès.

Un second accès peut être aménagé à l'est pour permettre la continuité avec le lotissement voisin.

Les circulations piétonnes devront être facilitées dans l'ensemble du site et un aménagement particulier devra être prévu le long de la route départementale avec la plantation d'arbres hautes tiges.

3. Mesures environnementales

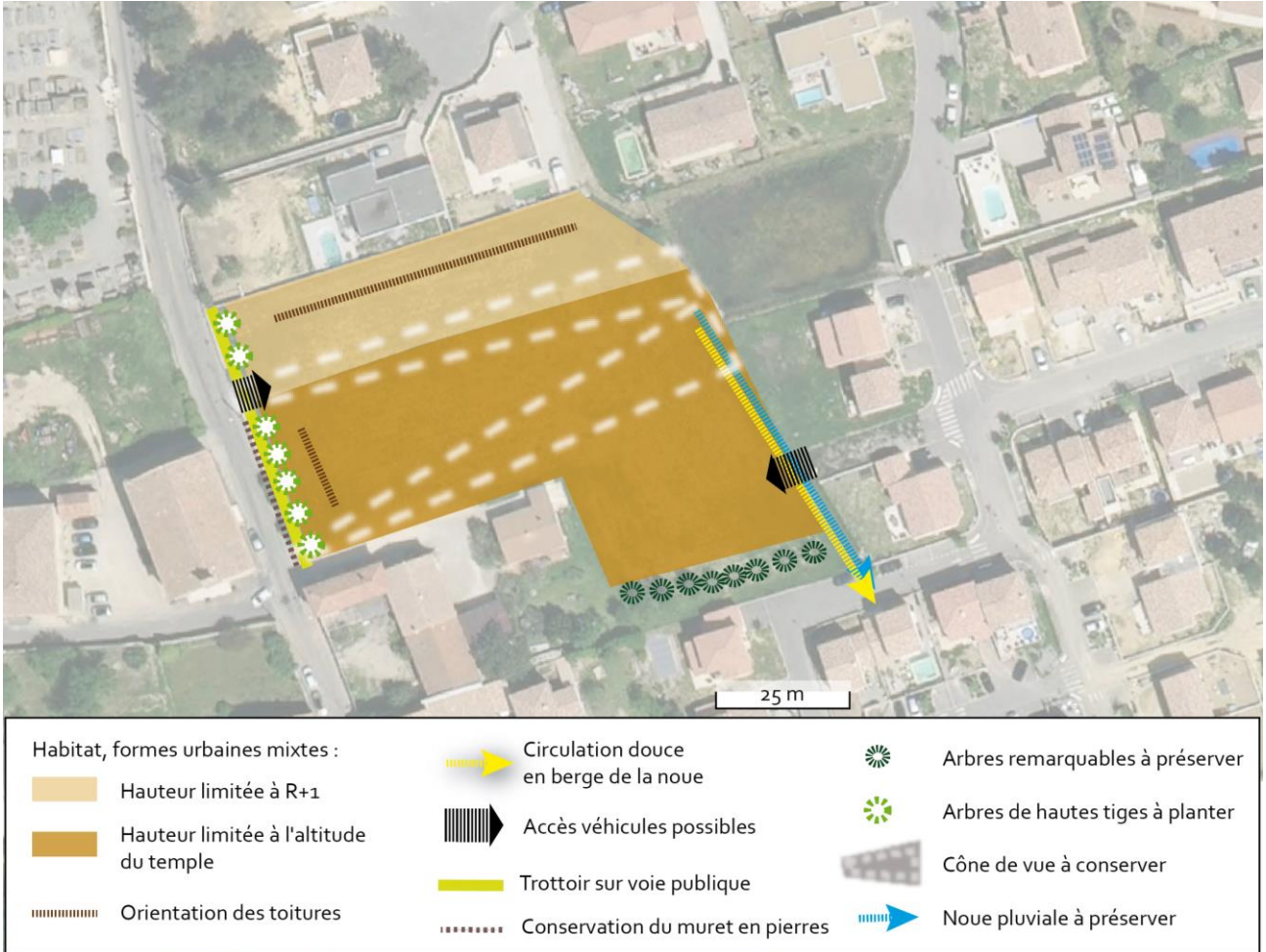
Trois éléments de petit patrimoine doivent être préservé et mis en valeur :

- Le muret en pierre au sud de l'accès (partie du muret la moins dégradée) sur la Grand Rue,
- La noue à l'est du site
- Les oliviers et les chênes présents au sud du site

Une attention particulière sera donnée aux points de vue sur les massifs identifiés sur le schéma d'aménagement.

Une gestion intégrée des eaux pluviales sera mise en œuvre avec l'utilisation de revêtement perméables pour les stationnements extérieurs.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



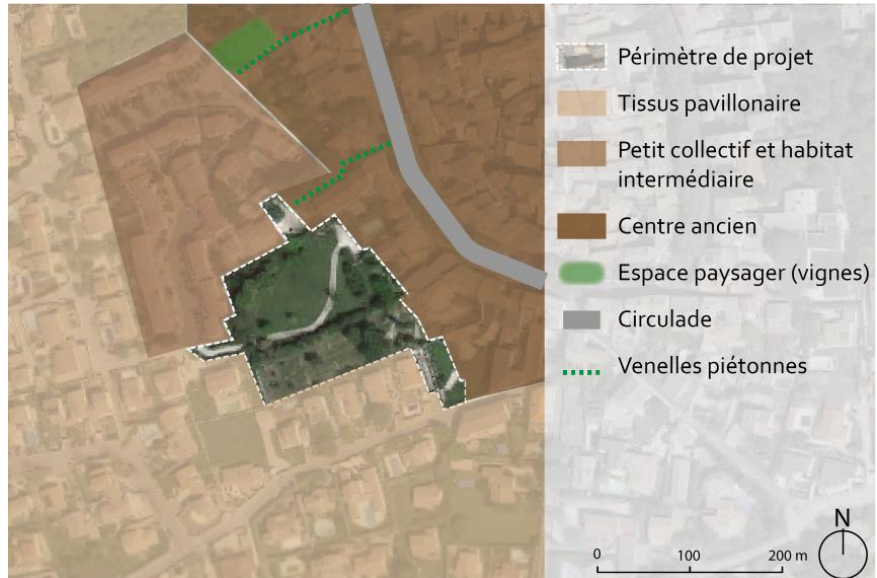
OAP 2 – CARREYROLE

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

1. Formes urbaines – environnement immédiat

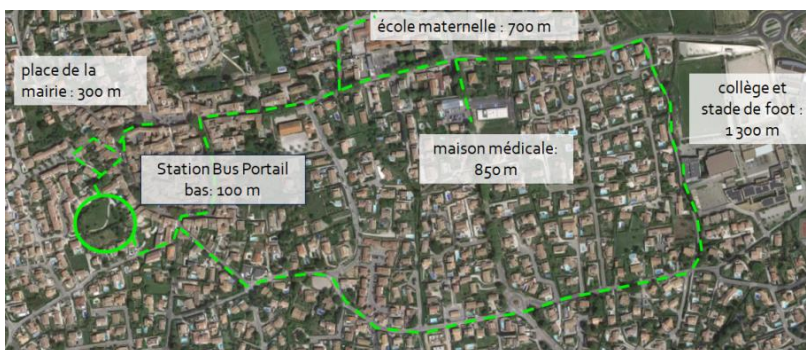
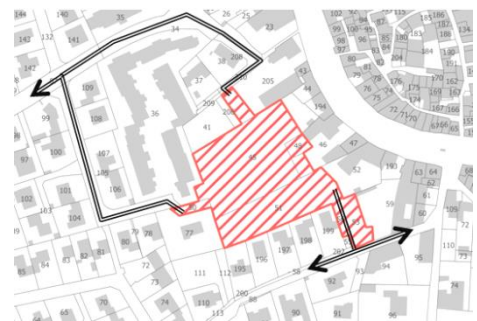
Le site de projet est une « dent creuse » située exactement à la limite entre le tissu ancien autour de la circulade et les extensions récentes. Il y a trois types de formes urbaines et trois densités différentes aux abords du site :

- **Bâti ancien** le long de la circulade
→ **Densité brute : 100 lgts/ha**
- **Petit collectif et habitat intermédiaire**
→ **Densité brute : 50 lgts/ha**
- **Tissus pavillonnaire**
→ **Densité brute : 12 lgts/ha**



2. Réseaux, voies et desserte

- 4 accès possibles mais étroits (4m de largeur) : pas de doubles sens possibles
- 2 options pour rejoindre la route départementale 40 direction Nîmes : par la route départementale 14 ou bien par le chemin de Saint-Dionisy
- Réseaux urbains d'eau et d'électricité et ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassin de rétention, noue) en bordure du site
- Des déplacements piétons pour rejoindre les principaux équipements et services facilités par des aménagements adaptés

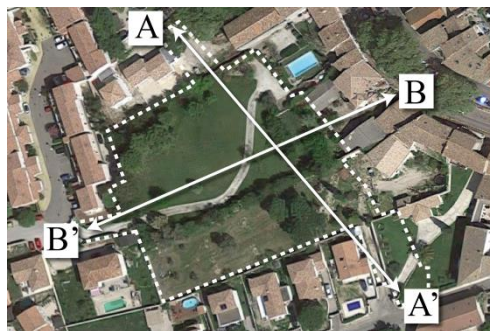


3. Caractéristiques internes

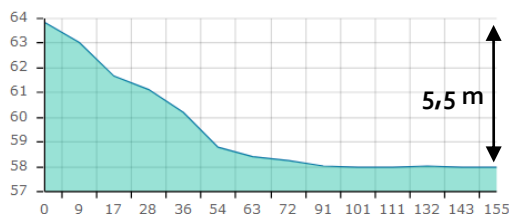
La circulade est située en hauteur par rapport au centre du site de projet. La différence de niveau est marquée par un talus d'environ 3 m entre les constructions donnant sur la circulade et le cœur du site.

Une différence d'altitude de près de 5,5m est également observée entre l'accès nord et l'accès sud du site. Dans cet axe, la partie nord est pentue tandis que la partie sud (parcelle AA51) est plane.

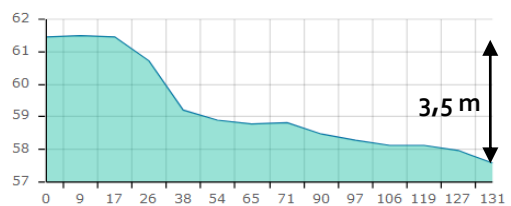
Le site est composé de plusieurs jardins privés entretenus et plantés d'arbres. Des chemins d'accès carrossables internes permettent de rejoindre les habitations par les entrées ouest et sud.



Coupe AA'



Coupe BB'



4. Paysage

Le contexte paysager du site :

- ➔ Aucune covisibilité avec l'espace public : aucunes vues sur les parcelles et les arbres présents.
- ➔ 3 ambiances urbaines autour du site : le centre ancien, le pavillonnaire, le lotissement de la picholine (petit collectif et intermédiaire)



ELEMENTS DE PROGRAMMATION

1. Création de logements : typologies et formes

Le site est retenu pour la création d'environ **25 logements**, ce qui représente une densité moyenne de 37 logements/ha.

Le programme devra comporter au minimum **1/3 de logements locatifs sociaux**. Les autres logements seront répartis en logements privés et/ou en logements en accession sociale.

L'habitat se fera sous la forme de petit collectif limité au **R+1** à proximité des constructions anciennes le long de la circulade et pouvant aller jusqu'au **R+2** sur la partie basse du site.

La partie sud du site peut être aménagée de manière autonome (premier schéma d'aménagement).

2. Accès et circulation

La partie sud est accessible depuis le chemin de Calvisson. Un accès double sens devra être aménagé en cas de réalisation autonome de cette partie.

Deux autres accès sont à réaliser au nord et à l'ouest du site. Le plan de circulation du site devra éviter au maximum la création d'impasses.

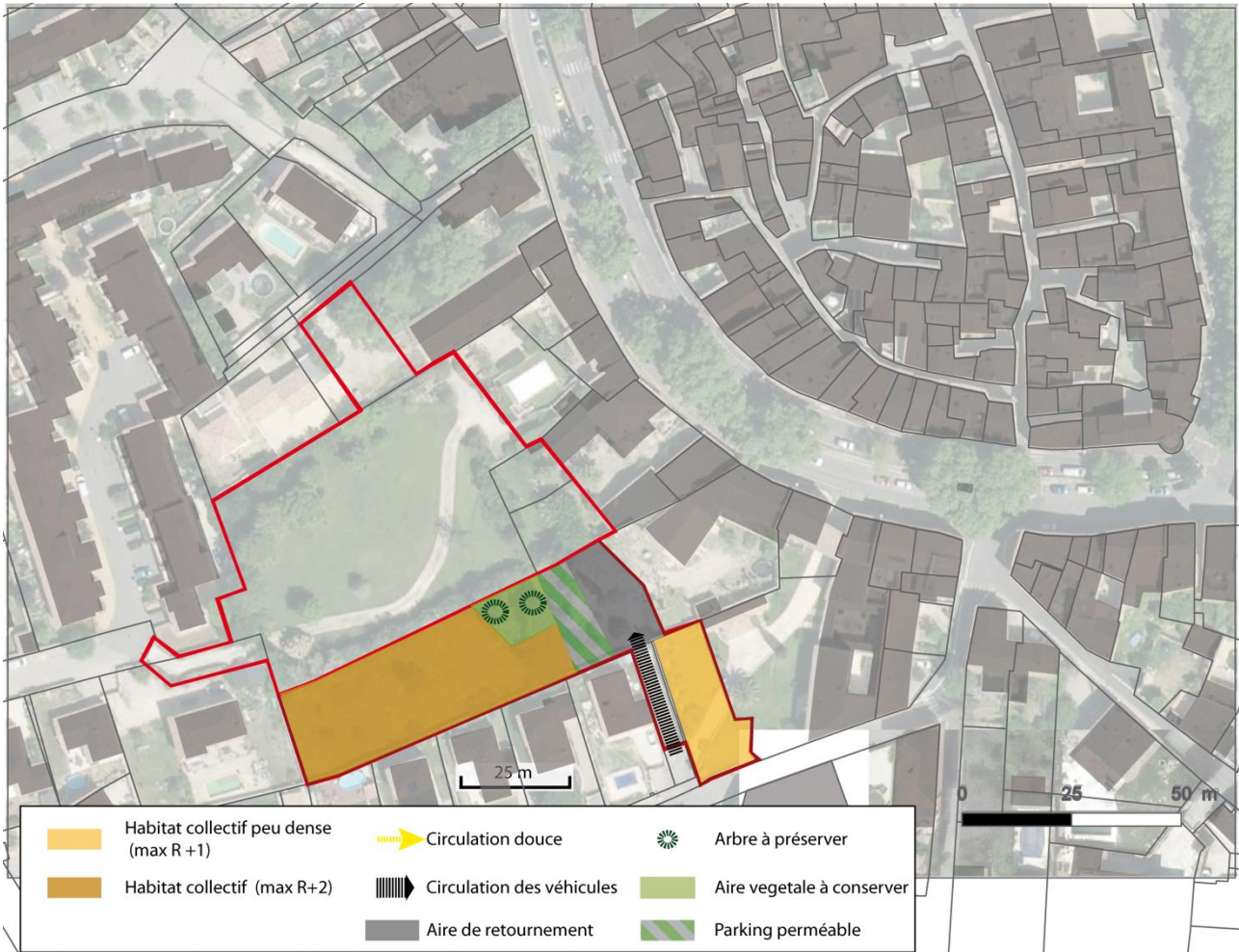
Les circulations piétonnes devront être facilitées dans l'ensemble du site, une attention particulière sera portée au nord pour connecter les circulations douces à la venelle existante.

3. Mesures environnementales

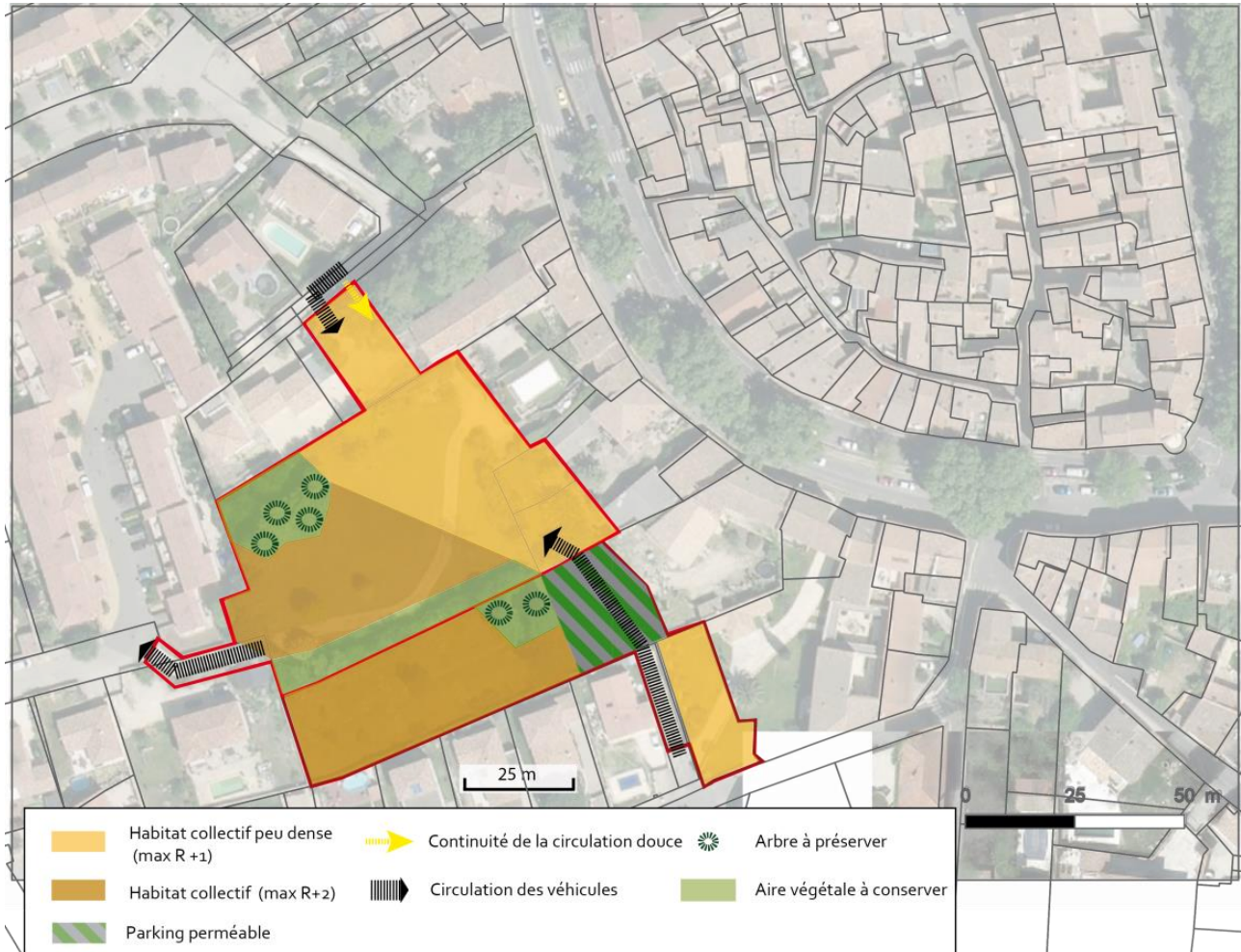
Les bosquets d'arbres et les haies identifiés sur les schémas d'aménagement sont à conserver.

Une gestion intégrée des eaux pluviales sera mise en œuvre avec l'utilisation de revêtements perméables pour les stationnements extérieurs.

SCHEMA D'AMENAGEMENT : PARTIE SUD



SCHEMA D'AMENAGEMENT : ENSEMBLE



OAP 3 – MOULON

L'OAP concerne trois secteurs identifiés pour une urbanisation future à l'entrée nord-est de Clarensac. Les secteurs sont classés 1AU fermée à l'urbanisation. La réalisation des projets est donc soumise à une modification du PLU.

La commune a souhaité donner des premières orientations de projet pour ces secteurs mais celles-ci restent très générales. **Ces orientations seront redéveloppées et précisées lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs**, en cohérence avec les besoins de la commune et les porteurs de projets.

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

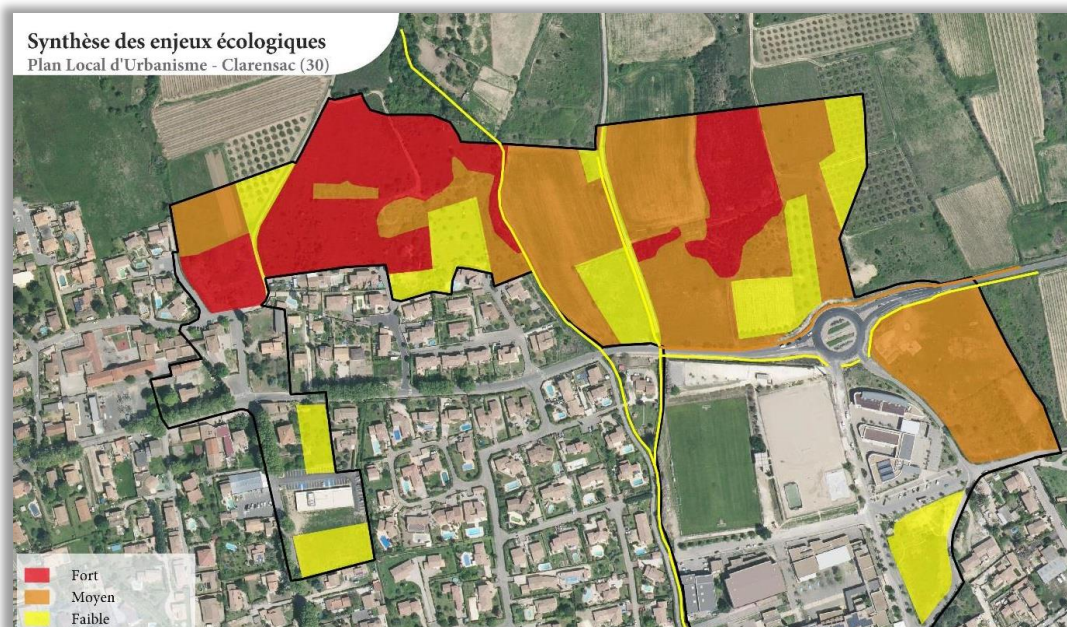
1. Diagnostic environnemental

Dans un premier temps, deux facteurs environnementaux ont été identifiés comme prioritaires pour la délimitation des secteurs à urbaniser : le risque inondation (respect du PPRI) et les enjeux floristique et faunistique. Les zones à urbaniser ont été délimité en prenant en compte les enjeux environnementaux et les besoins de développement de la commune.

Extrait du PPRI



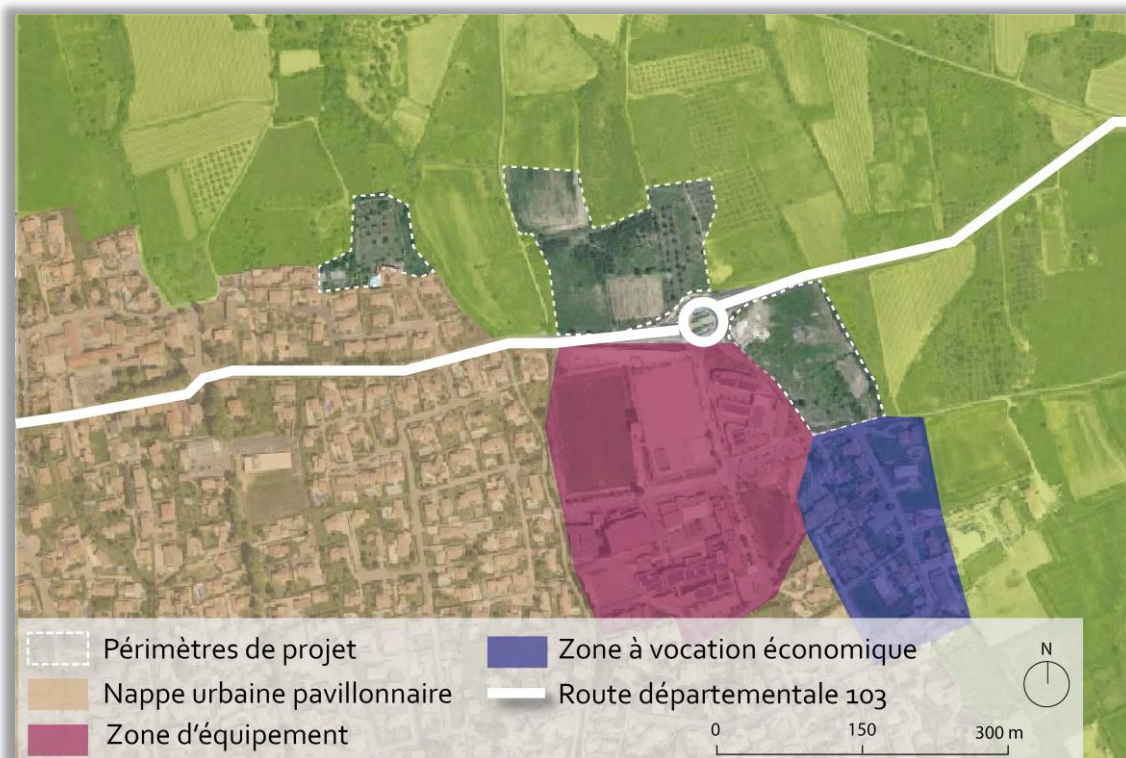
Synthèse des enjeux écologiques



Le secteur le plus à l'est est concerné en son centre par la zone rouge du PPRI. Les futurs bâtiments devront donc s'implanter de part et d'autres de la zone rouge. La partie centrale du secteur sera uniquement dédiée aux accès et aux espaces verts extérieurs.

D'un point de vue urbanistique, les secteurs à urbaniser s'insère à la lisière de l'urbanisation existante, sur des terres anciennement à vocation agricole. A l'est, la zone 1AUP est vouée à se rattacher à la zone d'équipement déjà existante. Le rond point est actuellement situé en limite d'urbanisation. Le développement d'une zone 1AU à vocation résidentielle au nord lui donnera une place plus centrale et donnera forme à l'entrée de ville.

Insertion à la lisière de l'urbanisation existante



ELEMENTS DE PROGRAMMATION

- Sur les deux secteurs à urbaniser au nord de la RD 103 (3,23ha) : Création d'environ 90 logements, dont au moins 30% de logements locatifs sociaux, 30% de logements en accession sociale et 30 % de logements privés classique.
- Aménagement d'un espace vert « naturel » le long du corridor écologique. Des aménagements légers et respectueux de la faune et de la flore présente sur site pourront être mis en place.
- Création d'équipements d'intérêt collectif sur le secteur à urbaniser au sud de la route départementale 103. Les constructions s'implanteront au nord-ouest et au sud-est du secteur. Une large bande inondable au centre sera maintenue sans constructions. Elle ne servira qu'à l'aménagement d'espaces verts, d'accès et de stationnement liés au fonctionnement des équipements.
- Lors de l'ouverture à l'urbanisation, les enjeux écologiques identifiés devront être pris en compte de la manière suivante :
 - Les secteurs à **enjeux forts** devront rester autant que possible non imperméabilisés et non artificialisés (exemple : aménagement d'espaces verts extérieurs avec préservation de la végétation existante). A défaut, leur artificialisation devra être compensée selon des modalités à définir lors de la procédure d'ouverture à l'urbanisation.
 - L'artificialisation des secteurs à **enjeux moyens** devra faire l'objet d'une compensation dont les modalités seront à définir lors de l'ouverture à l'urbanisation.
- **Accès organisés selon le schéma ci-dessous.** Le projet d'aménagement à la charge de l'aménageur devra recueillir l'avis préalable du Département pour l'aménagement des accès sur la RD103.

SCHEMA D'AMENAGEMENT

