

# Plan Local d'Urbanisme

## 3- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Auddicé Environnement

Agence Sud

Route des Cartouses

84 390 SAULT

Tél : 04 90 64 04 65



**Elaboration  
du PLU**

**Prescription  
12 oct. 2005**

**Arrêt  
17 nov. 2021**

**Mise à l'enquête**

**Approbation**

Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze  
et Stéphane Vernier

8, place de la Poste

Résidence Saint-Marc

30 131 PUJAUT

Tel : 04 90 26 39 35

Fax : 04 90 26 30 76

atelier@lacroze.fr



## SOMMAIRE

1.	Secteur « Chemin de la Quéirade » (zone 2AU) .....	4
1.1.	Présentation du site .....	4
1.2.	Enjeux .....	5
1.3.	Principes d'aménagement.....	5
2.	Secteur « Route des Grès 1 » (zone 2AU) .....	8
2.1.	Présentation du site .....	8
2.2.	Enjeux .....	9
2.3.	Principes d'aménagement.....	9
3.	Secteur « Route des Grès 2 » (zone 2AU) .....	12
3.1.	Présentation du site .....	12
3.2.	Enjeux .....	13
3.3.	Principes d'aménagement.....	13
4.	Secteur « Chemin de la Rascasse » (zone 2AU) .....	16
4.1.	Présentation du site .....	16
4.2.	Enjeux .....	17
4.3.	Principes d'aménagement.....	17

## PREAMBULE

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 et précisés par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent désormais un document à part entière du dossier de PLU.

Les orientations d'aménagement sont devenues les orientations d'aménagement et de programmation suite à l'approbation de la loi emportant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite loi "Grenelle 2".

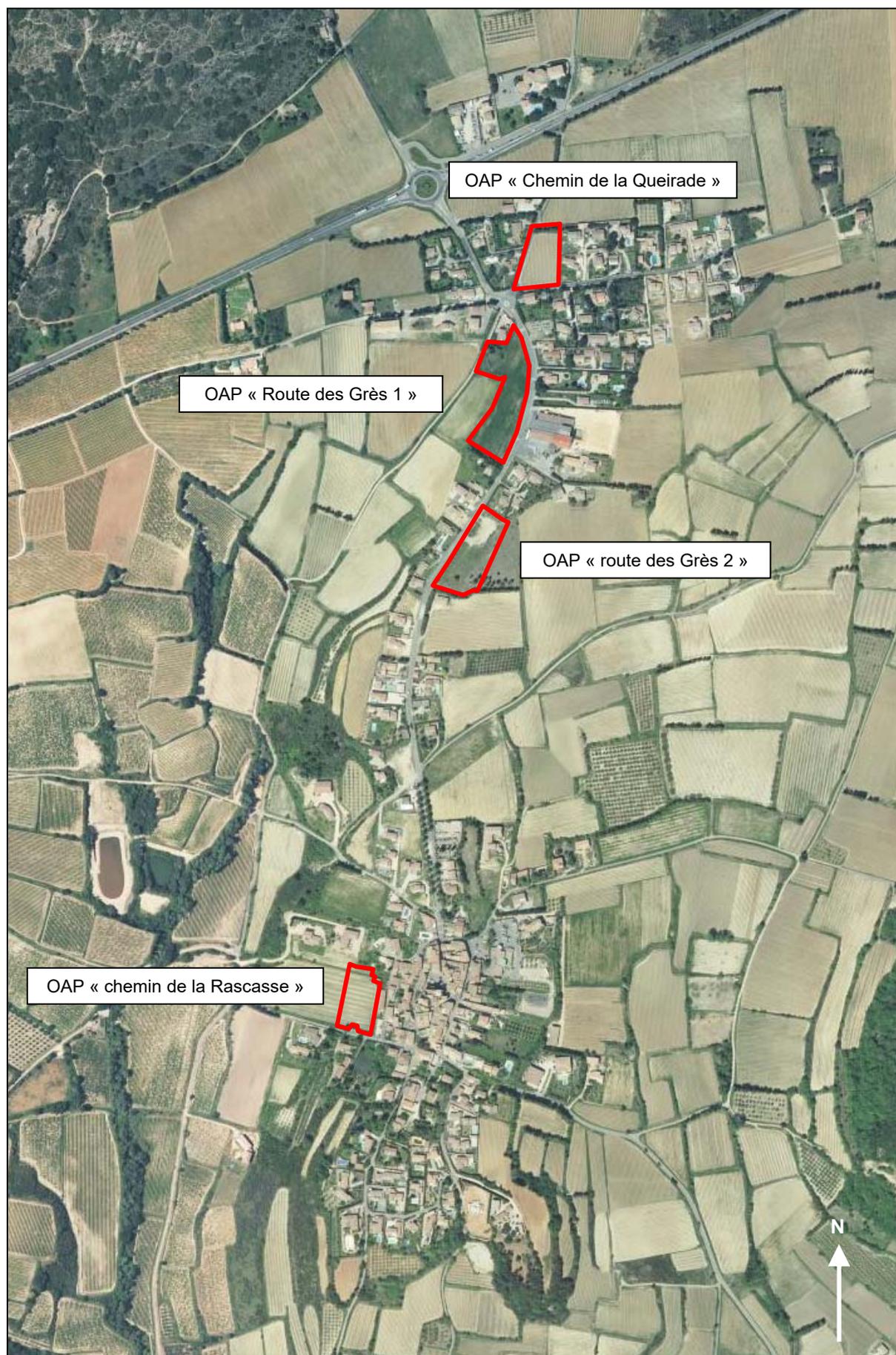
Conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune.

Comme dispose le Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement doivent être en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), mais également avec le règlement et ses documents graphiques.

En revanche, les orientations d'aménagement sont opposables : « à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » ; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que ces dernières doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre (Loi Urbanisme et Habitat « service après vote », volet urbanisme, Ministère de l'Équipement).

**Localisation des secteurs à OAP**



## 1. SECTEUR « CHEMIN DE LA QUEIRADE » (ZONE 2AU)

### 1.1. PRESENTATION DU SITE

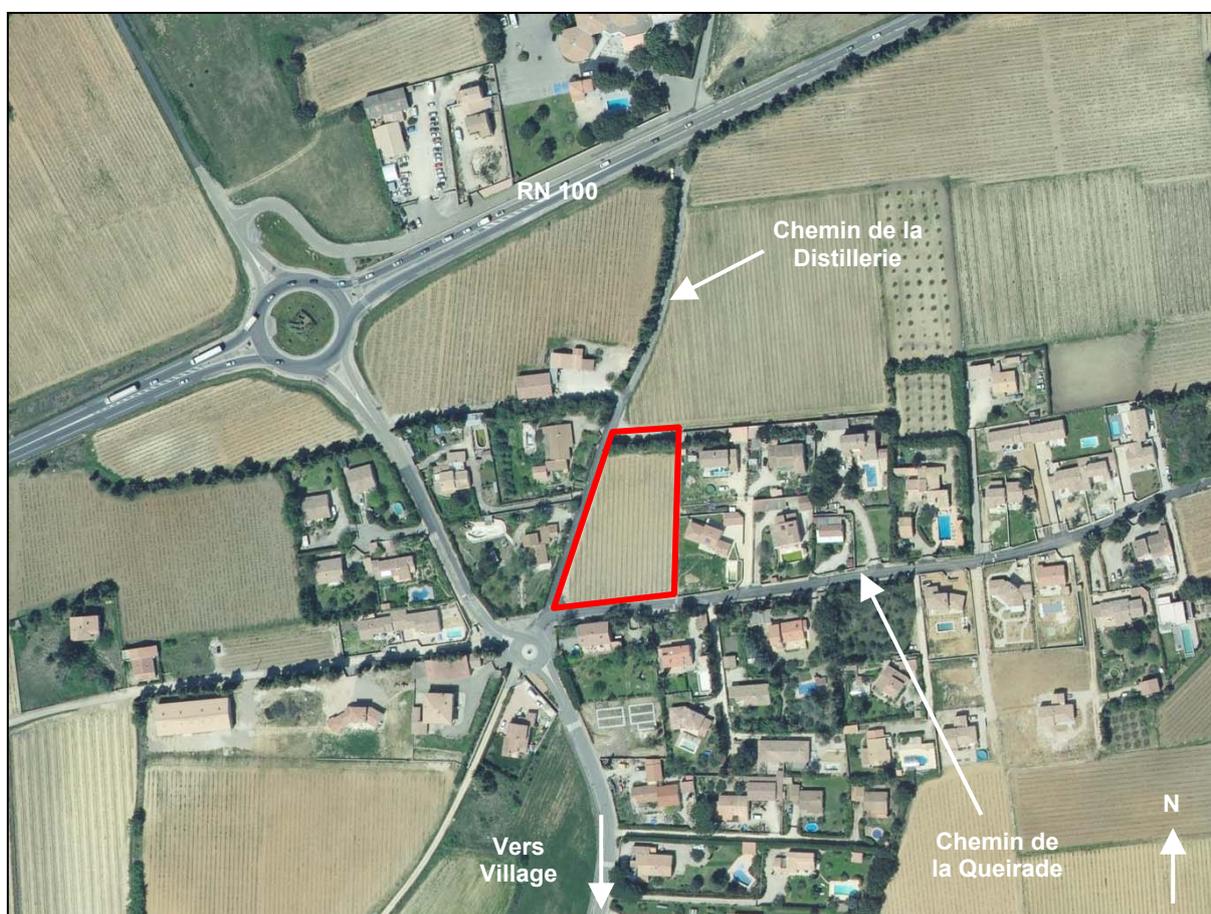
Situé à l'entrée du village depuis la RN 100, ce secteur, représentant 0,4 ha environ, constitue une enclave au sein de l'urbanisation qui s'est développée de part et d'autre du chemin de la Queirade.

Le secteur est bordé :

- au nord, par une haie puis la zone agricole,
- à l'ouest, par le chemin de la Distillerie,
- au sud, par le chemin de la Queirade,
- à l'est, par un quartier d'habitat de faible densité.

Le site est actuellement occupé par une vigne bordée d'une haie de cyprès au Nord ne présentant pas d'intérêt particulier et dans un état médiocre.

#### Localisation du site



Source : Géoportail

### **Vue sur le site depuis le chemin de la Queirade**



#### **1.2. ENJEUX**

- La résorption d'une enclave dans une zone d'habitat de faible densité,
- La réalisation d'un programme d'habitat offrant une offre de logements diversifiés tout en prenant en considération la trame urbaine existante,
- La prise en compte de la collecte et la gestion des eaux pluviales, une trame végétale, etc.

#### **1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

Le projet est conditionné à une opération d'aménagement d'ensemble.

La desserte pourra se faire depuis le chemin de la Distillerie et/ou le chemin de la Queirade. L'accès direct aux lots depuis ces deux chemins est également autorisé.

Cette opération doit permettre la mise en place de formes et densités urbaines adaptées au développement du village tout en prenant en compte les caractéristiques urbaines existantes du quartier. L'habitat sera décliné sous les formes individuelles, individuelles groupées et/ou petit collectif en R+1.

##### Programmation indicative

Nombre de logements : 7/10 logements

Densité brute : 18/26 logements/ha

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

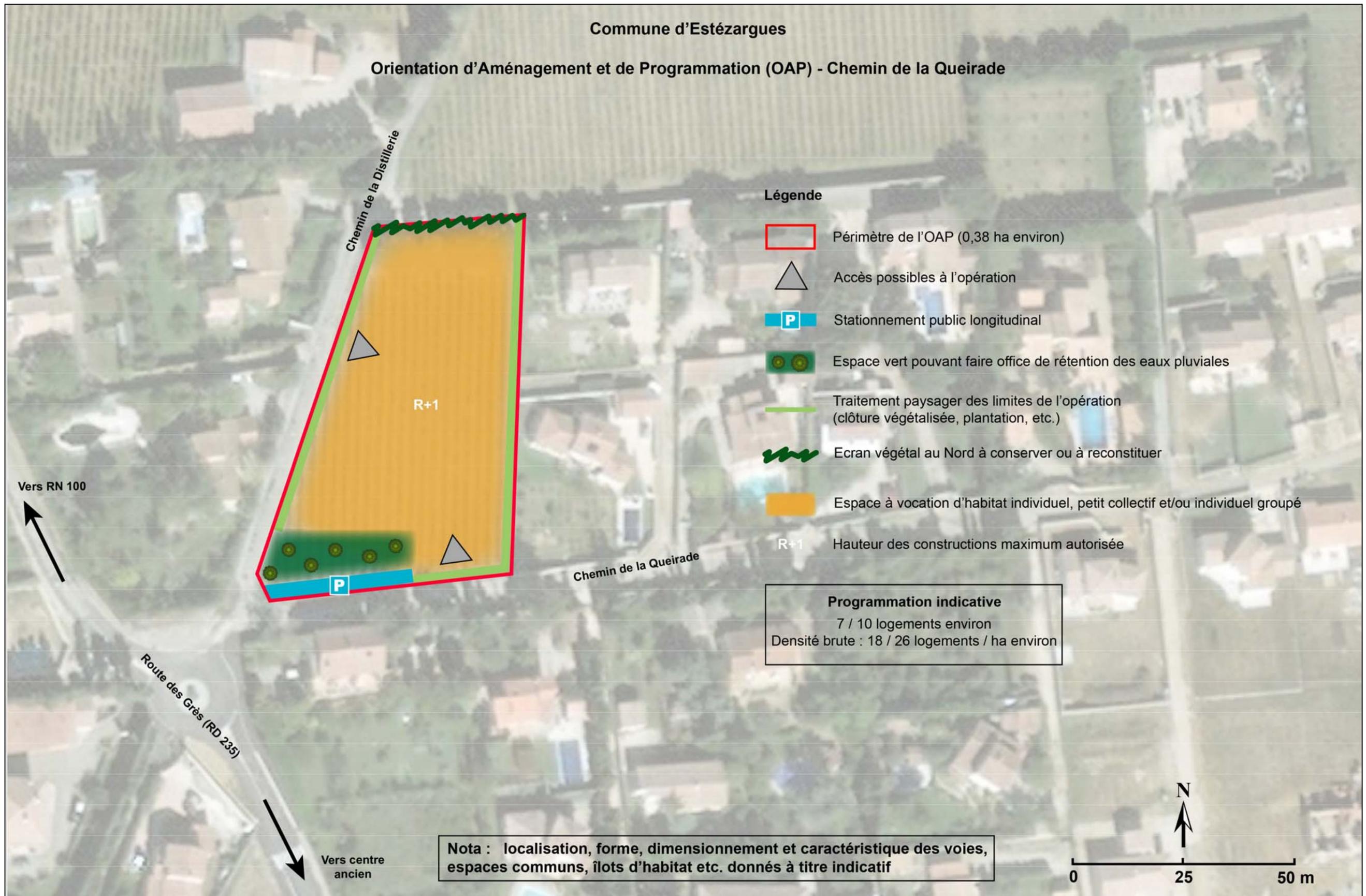
D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries et stationnement sont encouragés.

L'opération d'aménagement devra constituer une trame végétale avec le traitement paysager des limites de l'opération (clôture végétalisée, plantations, etc.) et la réalisation d'un espace vert commun pouvant faire office de collecte et gestion des eaux pluviales. La haie de cyprès au Nord de l'opération sera conservée ou si elle est abattue, un écran végétal devra être reconstitué.

Une bande de stationnement public en limite avec le chemin de la Queirade est réservée pour la commune (emplacement réservé n°6, cf. plans de zonage 5.1 et 5.2).

L'opération devra prévoir la collecte et la gestion des eaux pluviales liées à l'imperméabilisation des sols selon les prescriptions du zonage pluvial reprises à l'article 2AU 9 du règlement du PLU. Elle doit être raisonnée à l'échelle de l'opération et non lot par lot.

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.



## 2. SECTEUR « ROUTE DES GRÈS 1 » (ZONE 2AU)

### 2.1. PRESENTATION DU SITE

Situé à l'entrée du village depuis la RN 100, ce secteur, représentant 0,8 ha environ, constitue un espace libre au sein de l'urbanisation existante de part et d'autre de la route des Grès. Cette dernière, en surplomb du site, a fait l'objet d'un aménagement urbain et paysager avec la réalisation de trottoirs, plantations, éclairage public et ralentisseurs.

Le secteur est bordé :

- au nord, par de l'habitat de faible densité,
- à l'ouest, par le chemin des Fonts et la zone agricole,
- au sud, par de l'habitat de faible densité,
- à l'est, par la route des Grès puis de l'habitat et la cave coopérative.

Le site est actuellement occupé par une friche.

#### Localisation du site



Source : Géoportail

**Vue sur le site depuis la route des Grès**



**Aménagement de la route des Grès**



**Vue depuis le point bas du site avec en arrière-plan la cave coopérative**



**2.2. ENJEUX**

- Profiter de l'aménagement de la route des Grès et de la présence des réseaux publics pour développer un nouveau quartier offrant une offre de logements diversifiés,
- Prendre en compte la collecte et la gestion des eaux pluviales, le stationnement y compris visiteur, une trame végétale, etc.
- Prévoir un espace public de rencontre.

**2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

Le projet est conditionné à une opération d'aménagement d'ensemble.

Il est envisagé une voie en sens unique avec :

- l'entrée depuis la route des Grès sur la partie Sud qui présente le moins de déclivité par rapport à la route des Grès;
- la sortie sur le chemin des Fonts rejoignant le petit carrefour d'entrée du village.

Un autre principe de desserte de la zone pourra être envisagée sous réserve de l'accord de la commune.

La voie de desserte devra être accompagnée des espaces nécessaires aux déplacements doux et au stationnement visiteur à raison d'une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 4 logements.

Cette opération doit permettre la mise en place de formes et densités urbaines adaptées au développement du village. L'habitat sera décliné sous les formes individuelles, individuelles groupées et/ou petit collectif en R+1.

#### Programmation indicative

Nombre de logements : 14/18 logements

Densité brute : 17/22 logements/ha

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

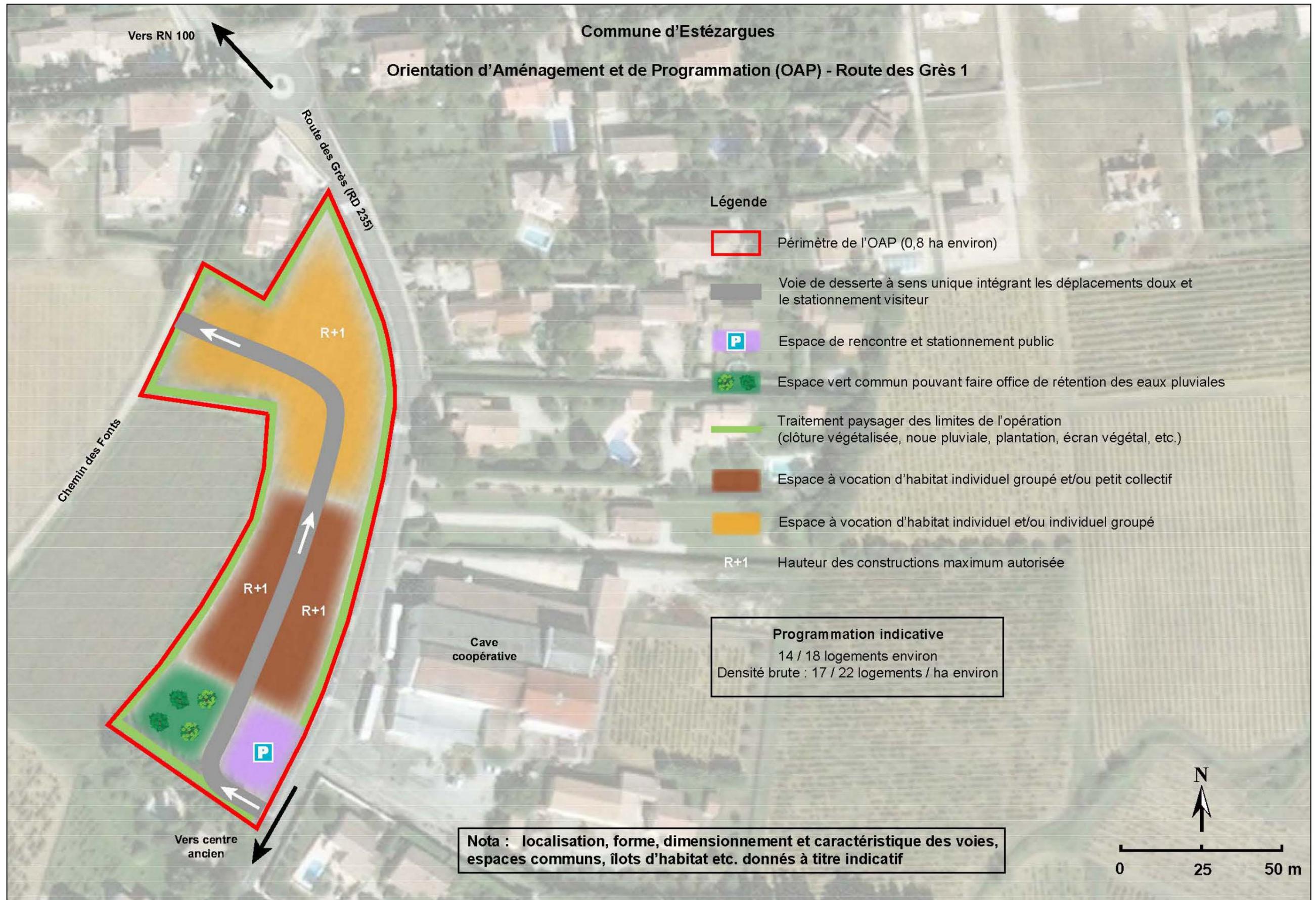
D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries et stationnement sont encouragés.

L'opération d'aménagement devra constituer une trame végétale avec le traitement paysager des limites de l'opération (clôture végétalisée, plantations, etc.) et la réalisation d'un espace vert commun pouvant faire office de collecte et gestion des eaux pluviales.

Un espace public de stationnement et d'espace de rencontre est envisagé à l'entrée de l'opération (emplacement réservé n°5, cf. plans de zonage 5.1 et 5.2).

L'opération devra prévoir la collecte et la gestion des eaux pluviales liées à l'imperméabilisation des sols selon les prescriptions du zonage pluvial reprises à l'article 2AU 9 du règlement du PLU. Elle doit être raisonnée à l'échelle de l'opération et non lot par lot.

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.



### 3. SECTEUR « ROUTE DES GRÈS 2 » (ZONE 2AU)

#### 3.1. PRESENTATION DU SITE

Ce secteur représente 0,6 ha environ, il constitue un espace libre au sein de l'urbanisation existante de part et d'autre de la route des Grès. Cette dernière a fait l'objet d'un aménagement urbain et paysager avec la réalisation de trottoirs, plantations, éclairage public et ralentisseurs.

Le secteur est bordé :

- au nord, par de l'habitat de faible densité,
- à l'ouest, par le chemin des Fonts et la zone agricole,
- au sud, par de l'habitat de faible densité et des terres cultivées,
- à l'est, par la route des Grès.

Le site est actuellement occupé par une friche, avec un alignement d'oliviers le long de la Route des Grès. Ce site présente des perspectives ouvertes sur le paysage environnant.

#### **Localisation du site**



Source : Géoportail

**Vue sur le site depuis la route des Grès  
avec en premier plan la rangée d'oliviers**



**Vue du site sur le paysage à l'est**



### 3.2. ENJEUX

- Profiter de l'aménagement de la route des Grès et de la présence des réseaux publics pour développer un nouveau quartier offrant une offre de logements diversifiés,
- Préserver les oliviers en premier plan le long de la route des Grès,
- Prendre en compte les perspectives extérieures à l'est,
- Prendre en compte la collecte et la gestion des eaux pluviales, le stationnement y compris visiteur, une trame végétale, etc.

### 3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le projet est conditionné à une opération d'aménagement d'ensemble.

La desserte se bouclera sur la route des Grès (pas de voie en impasse). Une voie en sens unique peut être envisagée.

La voie de desserte devra être accompagnée des espaces nécessaires aux déplacements doux et au stationnement visiteur à raison d'une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 4 logements.

Cette opération doit permettre la mise en place de formes et densités urbaines adaptées au développement du village. L'habitat sera décliné sous les formes individuelles, individuelles groupées et/ou petit collectif en R+1. Un espace de rencontre viendra structurer ce quartier et sera relié à la route des Grès par un cheminement piétonnier.

#### Programmation indicative

Nombre de logements : 13/17 logements

Densité brute : 21/28 logements/ha

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries et stationnement sont encouragés.

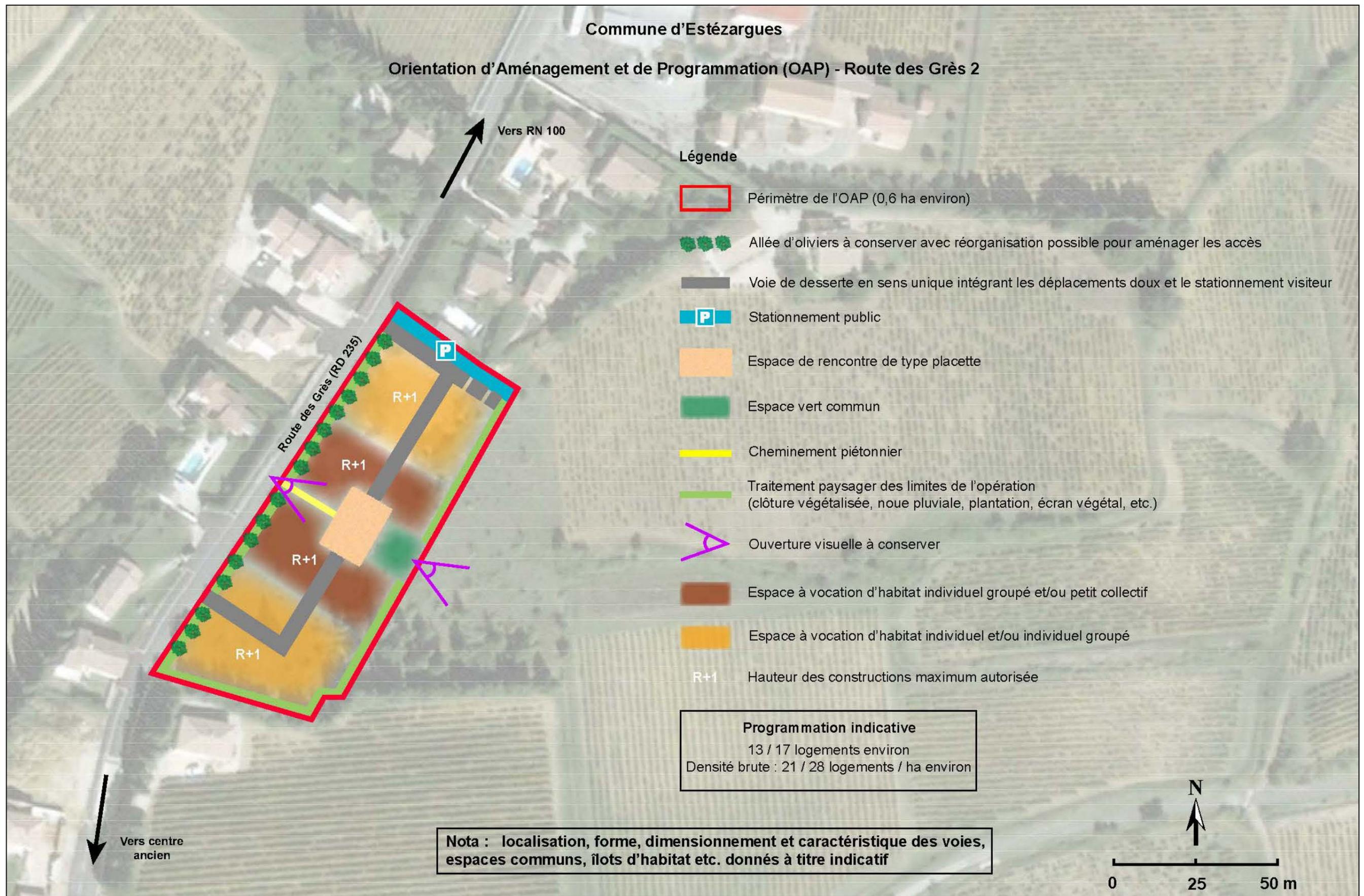
L'opération d'aménagement devra constituer une trame végétale avec le traitement paysager des limites de l'opération (clôture végétalisée, plantations, etc.) et la réalisation d'un espace vert commun

ouvrant sur les perspectives paysagères à l'est. Les oliviers le long de la route des Grès seront conservés. Toutefois, ils pourront faire l'objet d'une réorganisation pour aménager les accès à la zone.

Une bande de stationnement public au nord du site est réservée pour la commune (emplacement réservé n°4, cf. plans de zonage 5.1 et 5.2).

L'opération devra prévoir la collecte et la gestion des eaux pluviales liées à l'imperméabilisation des sols selon les prescriptions du zonage pluvial reprises à l'article 2AU 9 du règlement du PLU. Elle doit être raisonnée à l'échelle de l'opération et non lot par lot.

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.



## 4. SECTEUR « CHEMIN DE LA RASCASSE » (ZONE 2AU)

### 4.1. PRESENTATION DU SITE

Ce secteur représente 0,35 ha environ, il constitue un espace en continuité directe du centre ancien, desservi par le chemin de la Rascasse. Le site est actuellement cultivé (vignes).

Le secteur est bordé :

- au nord, par de l'habitat individuel,
- à l'ouest, par des vignes,
- au sud, par le chemin de la Rascasse,
- à l'est, par le centre ancien.

#### Localisation du site



Source : Géoportail

**Vue depuis les coteaux sur le site avec en arrière-plan le centre ancien**



**4.2. ENJEUX**

- Prendre en considération la trame bâtie du centre ancien,
- Prendre en compte la collecte et la gestion des eaux pluviales, le stationnement y compris visiteur, une trame végétale, etc.

**4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

Le projet est conditionné à une opération d'aménagement d'ensemble.

La desserte se fera depuis le chemin de la Rascasse.

La voie de desserte devra être accompagnée des espaces nécessaires aux déplacements doux et au stationnement visiteur à raison d'une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 4 logements et se terminera par une aire de retournement calibré pour les véhicules de défense incendie et de ramassage des déchets ménagers.

Cette opération doit permettre la mise en place de formes et densités urbaines en cohérence avec la proximité immédiate du centre ancien. L'habitat sera décliné sous la forme de maisons de village en R+1 maximum. Un espace de rencontre viendra structurer ce quartier.

Programmation indicative

Nombre de logements : 8/10 logements

Densité brute : 23/28 logements/ha

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

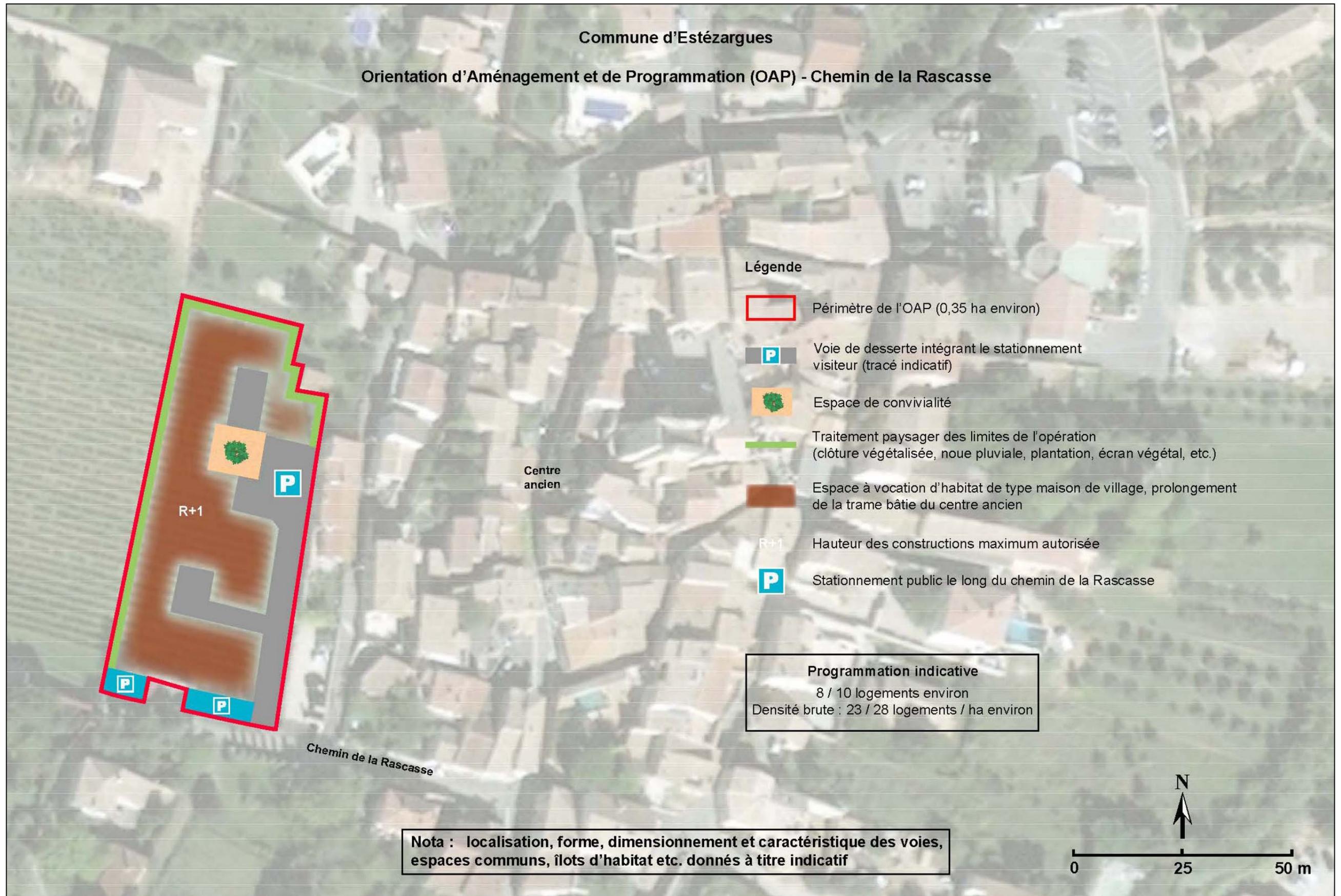
D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries et stationnement sont encouragés.

L'opération d'aménagement devra constituer une trame végétale avec le traitement paysager des limites de l'opération (clôture végétalisée, plantations, etc.).

Une bande de stationnement public au sud du site est réservée pour la commune (emplacement réservé n°3, cf. plans de zonage 5.1 et 5.2).

L'opération devra prévoir la collecte et la gestion des eaux pluviales liées à l'imperméabilisation des sols selon les prescriptions du zonage pluvial reprises à l'article 2AU 9 du règlement du PLU. Elle doit être raisonnée à l'échelle de l'opération et non lot par lot.

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.



### Commune d'Estézargues

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Chemin de la Rascasse

#### Exemple d'implantation des volumes des constructions à titre indicatif

