



Commune
d'Estézargues

Département du Gard (30390)

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 11 avril 2022	Approbation 18 juillet 2022
-------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	---	--

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
5.	Zone artisanale existante (zone UE)	21
5.1.	Présentation du site	21
5.2.	Principes d'intégration paysagère	21
6.	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Aa pour le déplacement des ateliers municipaux.....	23
6.1.	Présentation du site	23
6.2.	Enjeux	24
6.3.	Principes d'aménagement et prise en compte du risque feu de forêt	25

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".

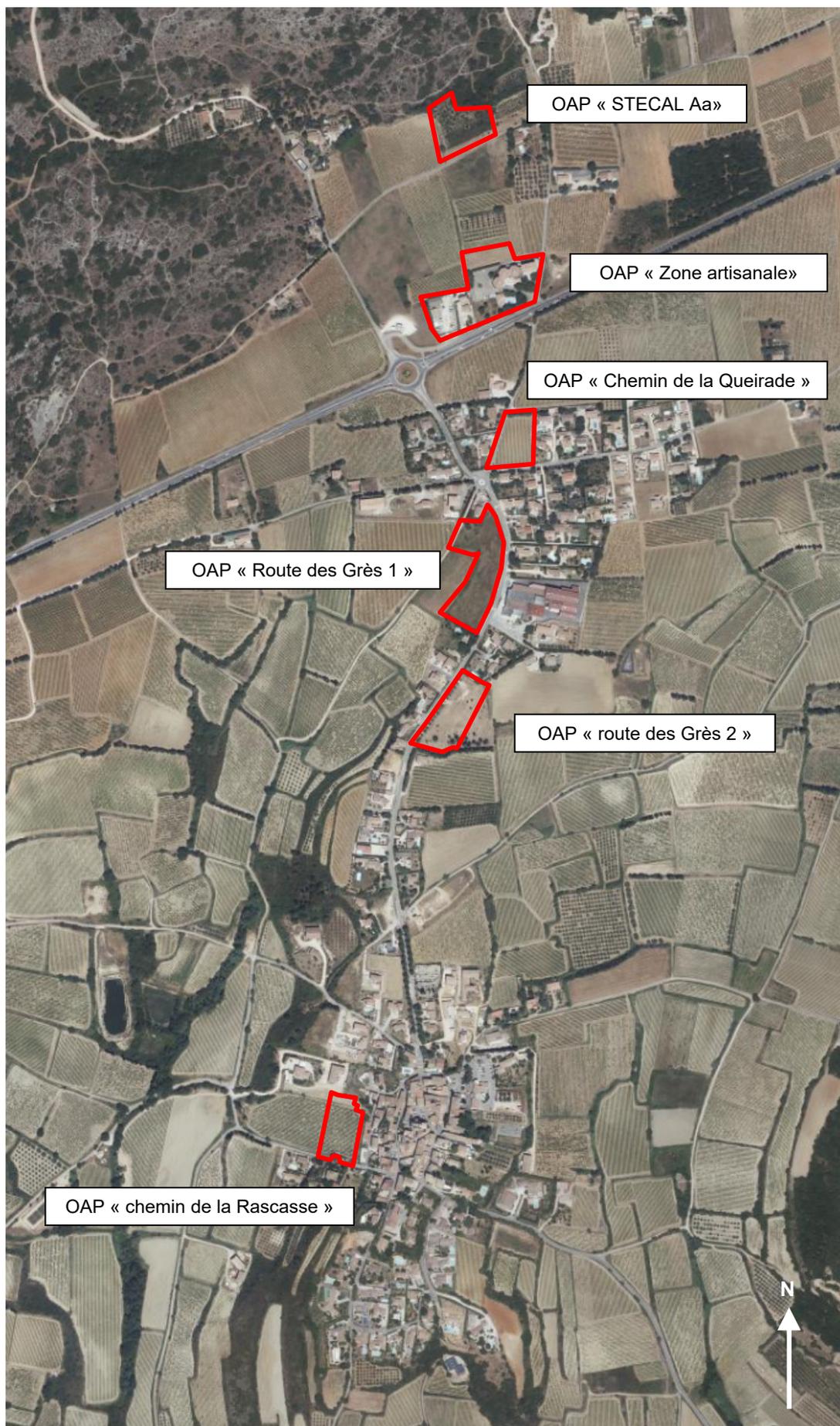
Conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- 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.

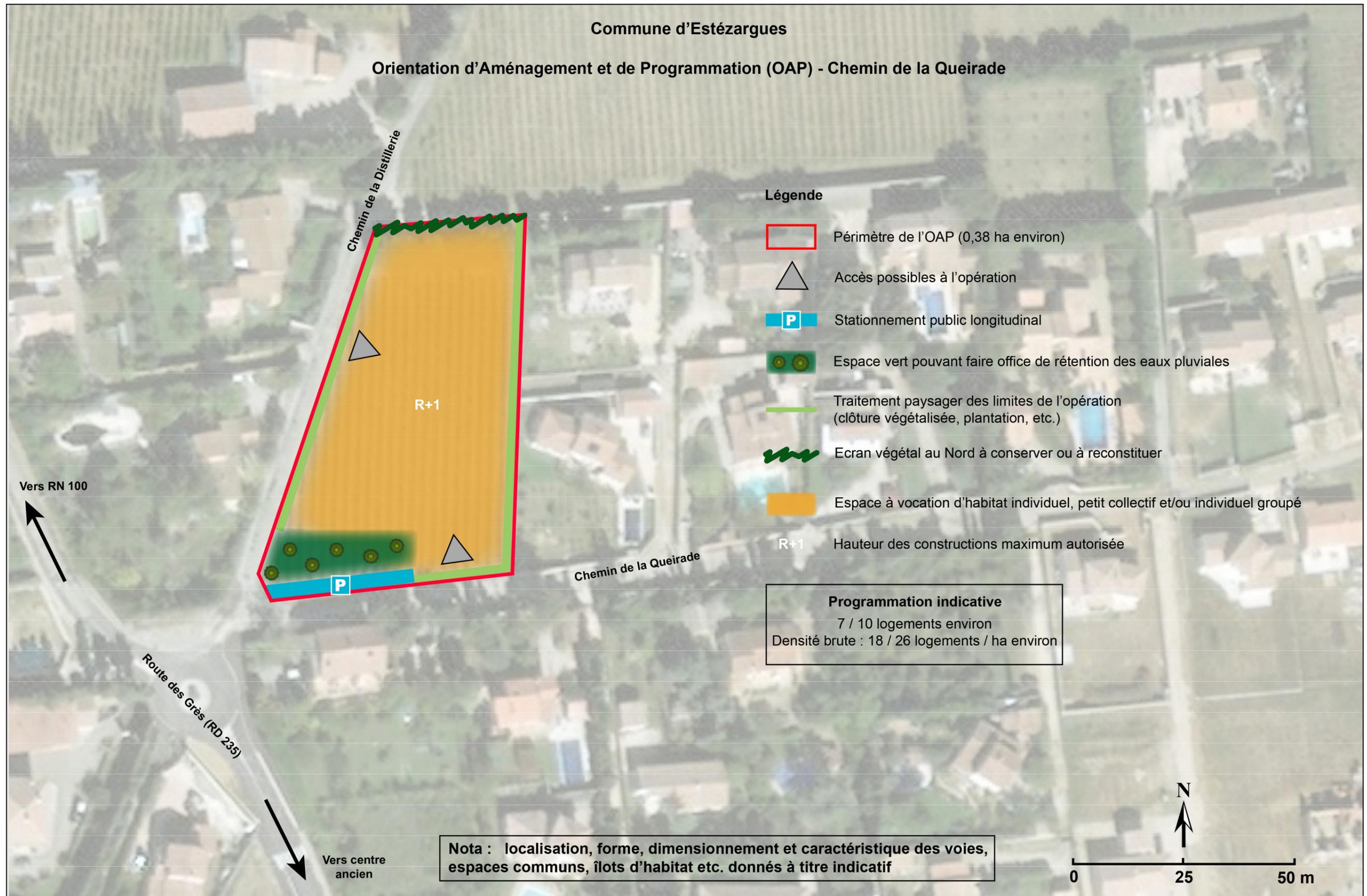
D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries et stationnement sont encouragés.

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.

Nota : des travaux ont été réalisés permettant de réorganiser les activités les plus bruyantes vers l'arrière de la cave, à l'opposé du secteur à OAP.

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.

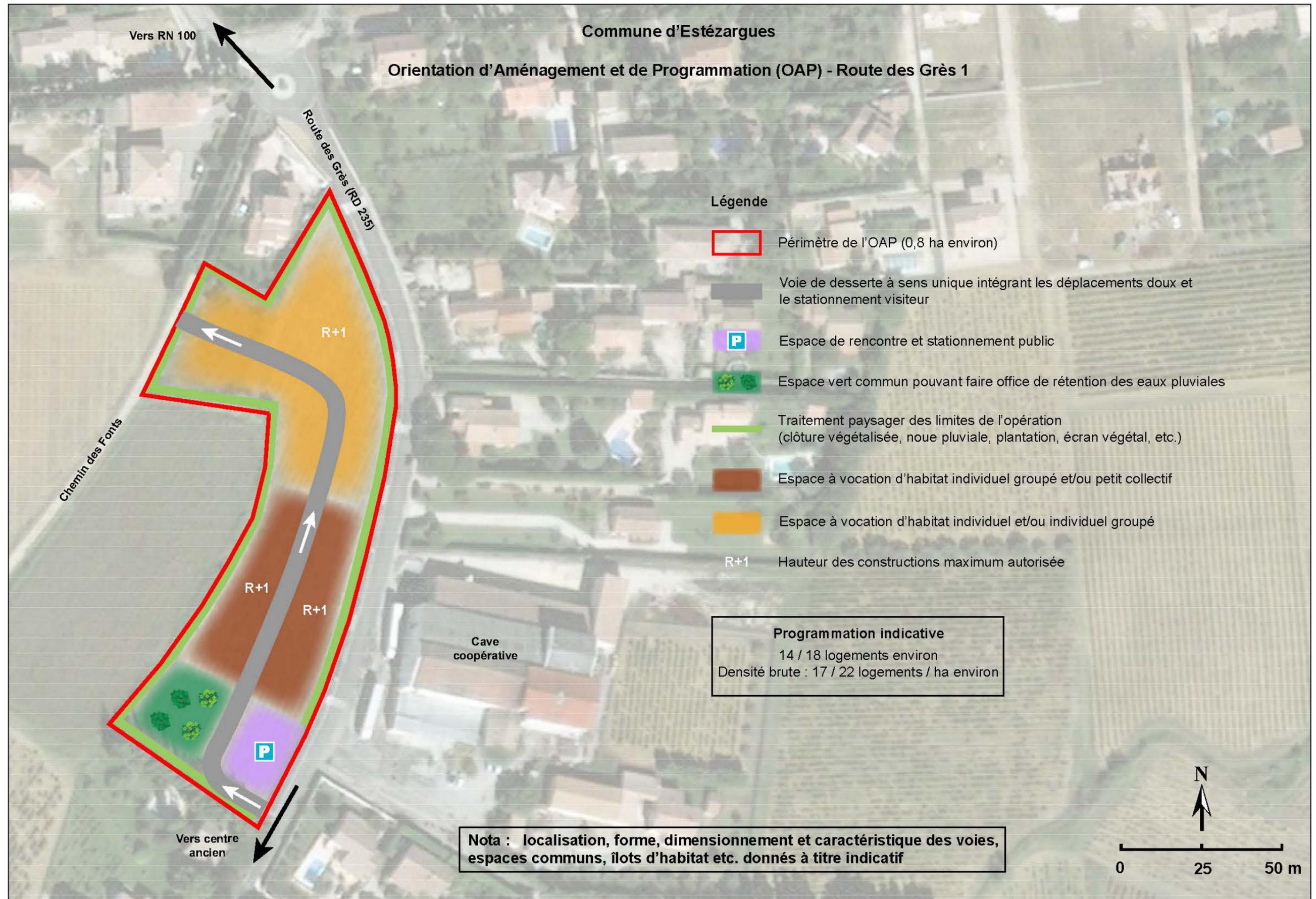
D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries et stationnement sont encouragés.

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.

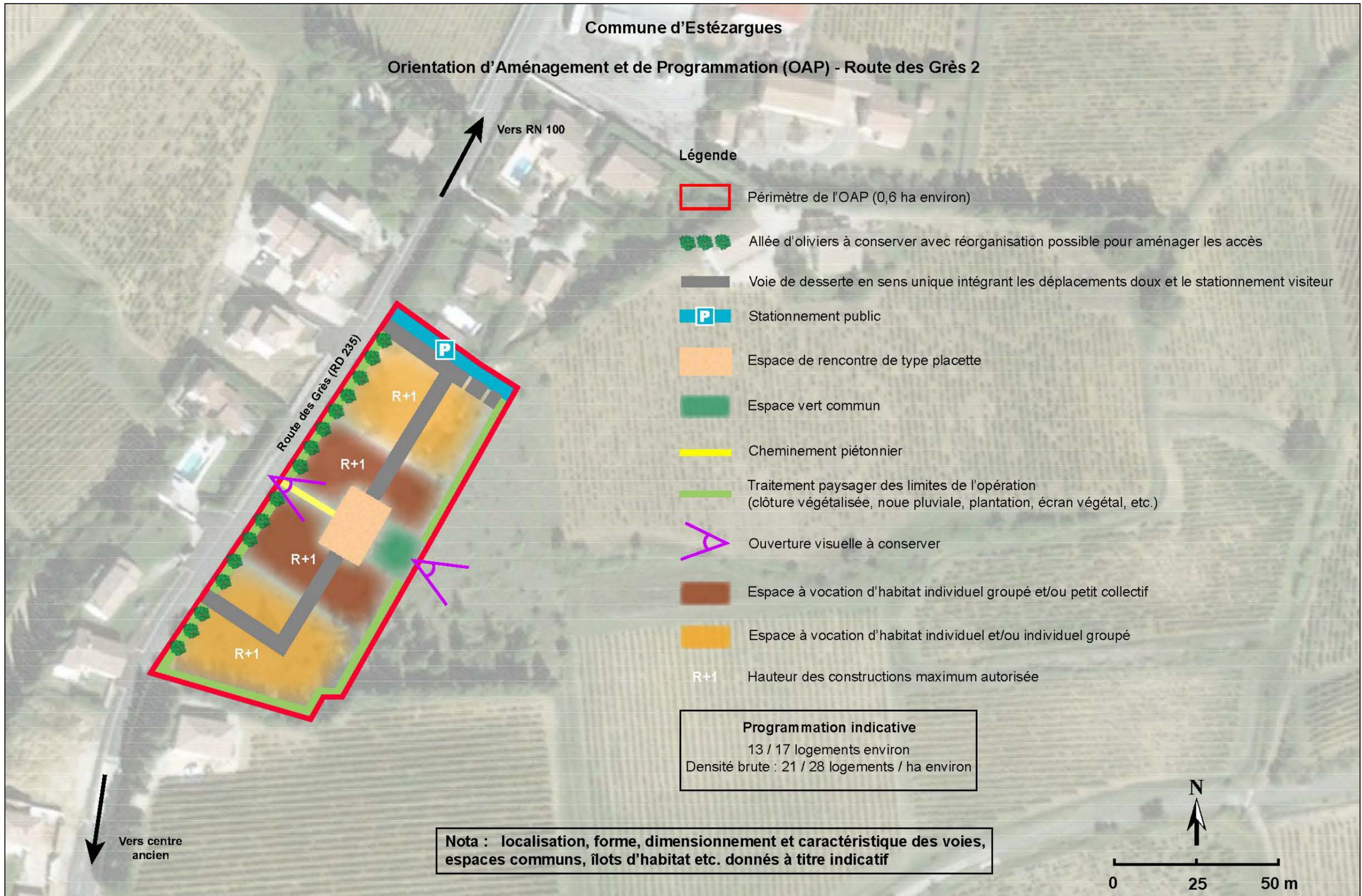
L'opération d'aménagement devra constituer une trame végétale avec le traitement paysager des limites de l'opération (clôture végétalisée, plantations, etc.) et la réalisation d'un espace vert commun

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.

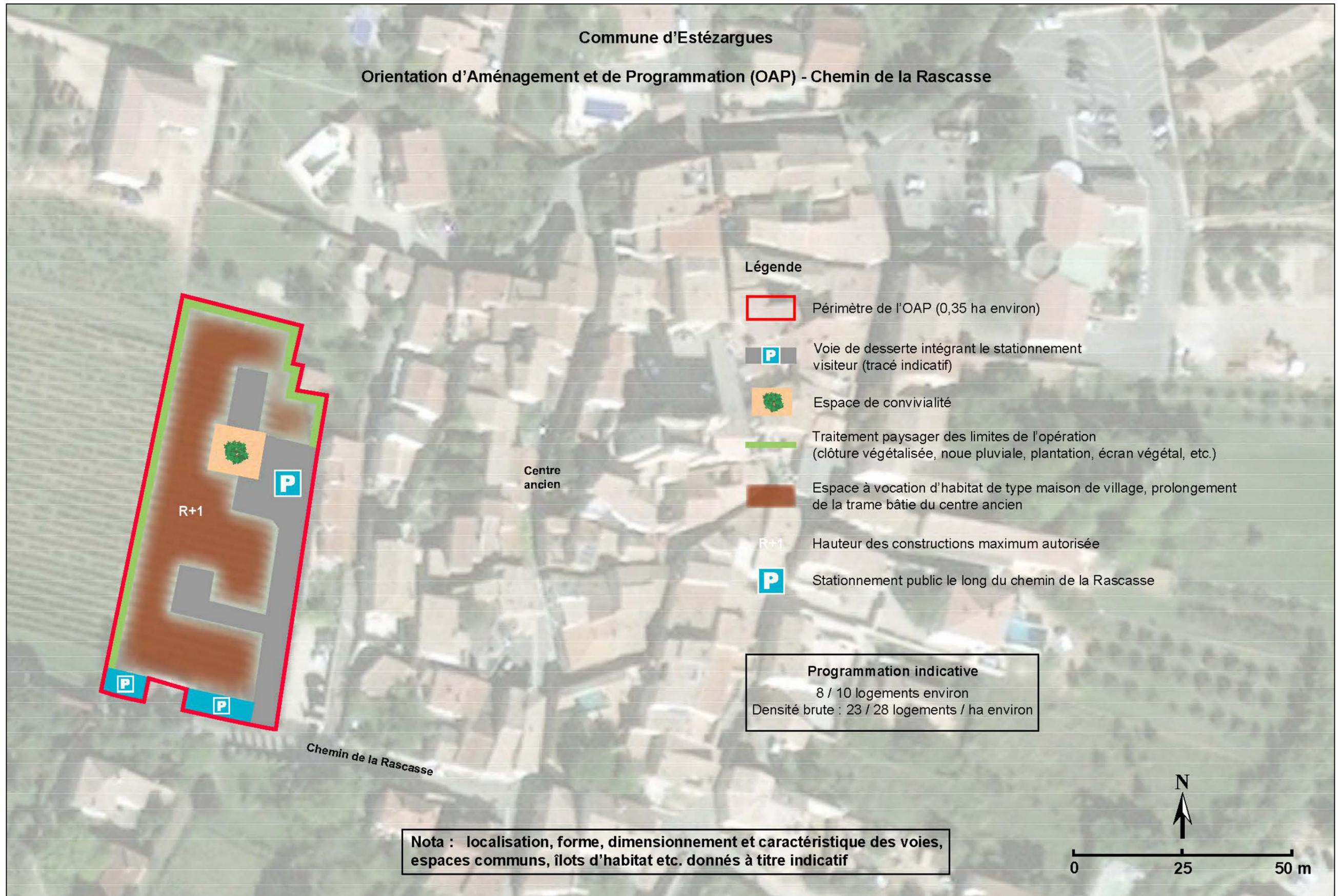
D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries et stationnement sont encouragés.

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.

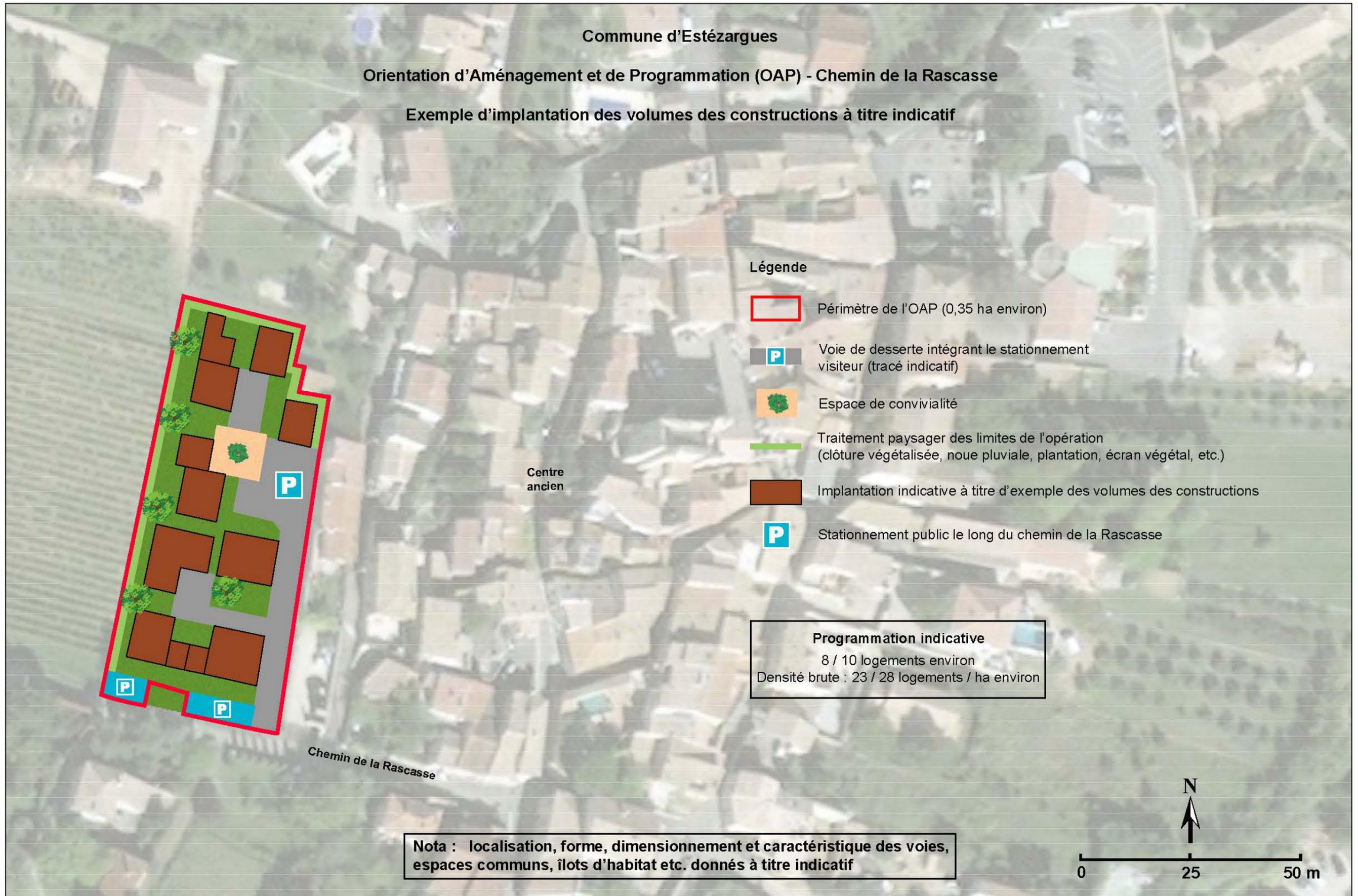
Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien.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



5. ZONE ARTISANALE EXISTANTE (ZONE UE)

5.1. PRESENTATION DU SITE

Situé à l'entrée du village le long de la RN 100, ce secteur, représentant 1,4 ha environ, constitue la zone artisanale existante comprenant quelques artisans et un hôtel.

Le secteur est bordé :

- au nord et à l'ouest, par la zone agricole cultivée ou en friches,
- à l'est, par le chemin de la Fenouillère,
- au sud, par le chemin de la Fenouillère et la RN 100.

Localisation de la zone artisanale existante



Source : Géoportail

5.2. PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE

- Poursuivre l'aménagement des espaces verts en entrée de zone permettant une intégration dans le site et depuis les perceptions de la RN 100 ;
- Conserver une part de végétal à la parcelle par le maintien d'espaces verts de pleine terre et des arbres existants ;
- Planter une haie anti-dérive au nord de la parcelle restante à aménager afin d'assurer une transition paysagère entre la zone artisanale et la zone agricole cultivée mais un rôle également de protection des riverains lors du traitement des parcelles cultivées.



6. SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) AA POUR LE DEPLACEMENT DES ATELIERS MUNICIPAUX

6.1. PRESENTATION DU SITE

Le secteur Aa se situe à la jonction entre l'espace agricole et la zone naturelle au Nord de la RN 100. Les deux parcelles concernées représentent 6 000 m² environ. Il s'agit d'anciens terrains agricoles, en friches de longue date en témoigne leur passage progressif d'un état de friches à un espace de garrigues de plus en plus dense. Ces terrains présentent l'intérêt d'être desservi par les réseaux publics avec une desserte aisée depuis la RN 100 et une faisabilité en terme de maîtrise foncière.

Localisation du secteur Aa du PLU destiné au déplacement des ateliers municipaux



Source : Géoportail

Vue sur le secteur Aa depuis le chemin de Notre Dame



6.2. ENJEUX

Actuellement, les ateliers municipaux se trouvent au cœur du village dans la zone d'équipements publics où se trouvent la Mairie, l'école, la bibliothèque, les équipements sportifs, etc. Sa localisation actuelle n'est pas optimale pour le fonctionnement des ateliers municipaux (véhicules techniques devant traverser le centre ancien pour se rendre aux ateliers avec des voies insuffisamment calibrés notamment la desserte avec le « coude » rue du Barri / avenue ancien marché, promiscuité des équipements scolaires, etc.).

D'autre part, le déplacement des ateliers municipaux permettrait de réorganiser les différents services à la population notamment la cantine, exigüe actuellement. Ce déplacement est donc une nécessité pour la commune.

Localisation actuelle des ateliers municipaux



Il est précisé que la commune n'a pas la volonté d'ouvrir à l'urbanisation le secteur entre la zone artisanale le long de la RN 100 et ce site. En effet, aucune extension de la zone artisanale est envisagée. D'autre part, la création d'un STECAL à titre exceptionnel (et non une zone urbaine) témoigne de la volonté communale de contenir l'urbanisation de ce secteur à ce seul projet au regard des motivations exposées ci-avant. Il s'agit du seul STECAL dans le PLU.

6.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET PRISE EN COMPTE DU RISQUE FEU DE FORET

L'accès se fera depuis le chemin de Notre Dame avec une aire de retournement à aménager à l'intérieur du secteur Aa.

Le secteur Aa sera raccordé aux réseaux publics notamment les réseaux publics d'eaux usées et d'alimentation en eau potable.

Une haie composée de plantations peu sensibles au feu sera aménagée le long du chemin de Notre Dame dans un objectif d'intégration paysagère des ateliers municipaux.

Prise en compte du risque feu de forêt

Pour la prise en compte du risque feu de forêt, le projet prendra en compte les aménagements suivants :

- l'ensemble de la parcelle représentant 6 000 m² environ sera défriché et le débroussaillage assuré sur l'ensemble de la parcelle par la suite,
- les ateliers municipaux seront implantés sur la partie en bordure du chemin de Notre Dame. La partie au Nord de la parcelle au contact de la garrigue sera donc débroussaillée et non construite ce qui laissera une interface aménagée de défendabilité,
- une zone de manœuvre sera aménagée à l'intérieur de la parcelle pour les véhicules de secours. Celle-ci peut être aménagée dans l'interface de défendabilité,
- une emprise au sol des constructions limitée à 15% comprenant les ateliers municipaux et d'autres constructions liées aux ateliers comme des zones de stockage de matériaux couvertes par exemple ;
- la haie à aménager le long du chemin de Notre Dame devra être constituée de plantations présentant peu de risques d'inflammation (cf. notamment Guide DFCI, sensibilité des haies face aux incendies de forêt sous climat méditerranéen, ONF, Pôle DFCI 2012).

Nota : une borne incendie (récente) est présente au carrefour du chemin de Notre Dame et le chemin de la Fenouillère soit à 100 mètres environ du site ce qui permettra de le desservir.

