



0519 pluremoulins30

Commune de REMOULINS

Département
du Gard

Plan Local d'Urbanisme

1-3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

PROCÉDURE	Prescription ou arrêté	Délibération arrêtant le projet	Délibération d'approbation	ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME - Philippe LOINTIER Architecte dplg Cyril GINS , paysagiste d.p.l.g.
Élaboration du P.O.S.	19/05/1971		08/12/1980	
1 ^{ère} révision	29/10/1991	04/10/1994	25/04/1995	
Mise à jour			11/07/1996	TERRE D'URBA - URBANISTES 13480 Cabriès
Mise à jour			28/04/1998	
Mise à jour			17/08/1998	
1 ^{ère} modification	06/05/2003		15/11/2005	
2 ^{ème} modification			25/05/2010	
3 ^{ème} modification			29/01/2013	
4 ^{ème} modification			09/09/2014	
2 ^{ème} révision du P.O.S. élaboration du P.L.U	22/12/2005 23/06/2015	11/03/2020	12/02/2021	Janvier 2021

Présentation des orientations d'aménagement relatives à des quartiers et à des secteurs à mettre en valeur, restructurer ou aménager.

Les orientations d'aménagements en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présentent :

1. l'organisation de l'urbanisation de la zone IIAU dans le quartier de l'Arnède Haute.
2. l'organisation de l'aménagement et de l'urbanisation de la zone d'activités IIAUe dans le quartier de l'Arnède Haute.

L'exécution de travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, opérations d'aménagement, par toute personne publique ou privée devra être **compatible avec ces orientations d'aménagement**.

Un document qui s'applique en termes de compatibilité « *ne saurait avoir légalement pour effet d'imposer une stricte conformité* » aux plans ou décisions auxquels il est applicable. Cette notion laisse donc aux maîtres d'ouvrage **une marge de manœuvre** pour réaliser l'action ou l'opération d'aménagement selon la nature des projets et le degré d'avancement des études.

1- Aménagement du futur quartier de l'Arnède Haute – Zone IIAU

• Le site et les objectifs de l'OAP

Le futur quartier de l'Arnède Haute correspond à la zone IIAU du présent Plan Local d'Urbanisme. Cette zone, d'une superficie de 4,6 hectares, se situe dans la continuité du quartier de l'Arnède Basse, réalisé précédemment dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté actuellement achevée. Les réseaux et voiries, programmés en prévision y sont en attente d'extension sur sa frange nord.

La zone est composée actuellement de plusieurs terrains, soit cultivés principalement en vignes, soit en friches. Elle est bordée à l'Est par la voie ferrée à trafic industriel réduit vers Uzès, à l'Ouest par le secteur d'activités de l'Arnède, et se poursuit au Nord par une zone agricole. La quasi-totalité des terrains est incluse dans la Zone d'Aménagement Différé de l'Arnède Haute, plus vaste, instituée en octobre 2007 afin d'enrayer les dérives foncières et le phénomène spéculatif en vue de l'ouverture à l'urbanisation de secteurs à vocation *d'habitat individuel et collectif, d'activités économiques et d'équipements publics*.

Les orientations d'aménagement du secteur de projet de l'Arnède Haute visent à :

- organiser l'urbanisation progressive de la zone de manière maîtrisée,
- orienter la forme urbaine en privilégiant des implantations de constructions plus denses et cohérentes avec la morphologie du bourg,
- construire un cadre de vie favorable à l'urbanité réduisant la consommation foncière et prenant en compte tout à la fois le risque d'inondation dans les parties impactées par la PPRI et l'éventuel risque de ruissellement pluvial sur la partie Est,
- assurer la mixité urbaine (espace dédié à un équipement public) et sociale au sein de l'opération,
- favoriser la création et la qualité architecturale des futures constructions,
- réaliser un maillage de réseaux publics et des voies piétonnes et cyclables avec les quartiers périphériques d'habitat, et d'activités,
- favoriser la végétalisation des parties privatives en complément de l'espace public.

• Les éléments de programmation, la mixité urbaine et sociale

Cette zone, à dominante principale d'habitat, pourra également accueillir un secteur d'équipements publics, et quelques activités complémentaires à l'habitat (commerces, services, ...).

L'objectif est d'assurer la pluralité de l'offre en logements pour atteindre l'objectif démographique retenu par la collectivité. L'urbanisation y sera organisée de manière progressive et cohérente au moyen d'une seule opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée par phases successives.

Ce secteur d'urbanisation future accueillera environ 140 logements potentiels. La densité minimale de l'opération, dans un cadre largement végétalisé, sera de l'ordre de 30 logements à l'hectare. Le programme des constructions sera composé majoritairement d'habitat collectif, semi-collectif et d'habitat individuel groupé.

L'habitat intermédiaire répond à ce souci d'économie d'espace et de densité minimale tout en permettant de conserver les éléments qui font l'attrait du logement individuel (accès individuel, espace extérieur privatif...).

Le programme des constructions assurera également une mixité sociale et un parcours résidentiel adapté par la réalisation de logements locatifs sociaux. L'opération de logements devra comporter au minimum 20% de logements sociaux.

- **L'insertion urbaine et architecturale**

La conception de ce nouveau quartier devra être conçue dans l'esprit village en favorisant la mixité des usages (habitat, équipements publics, espaces publics, stationnement...).

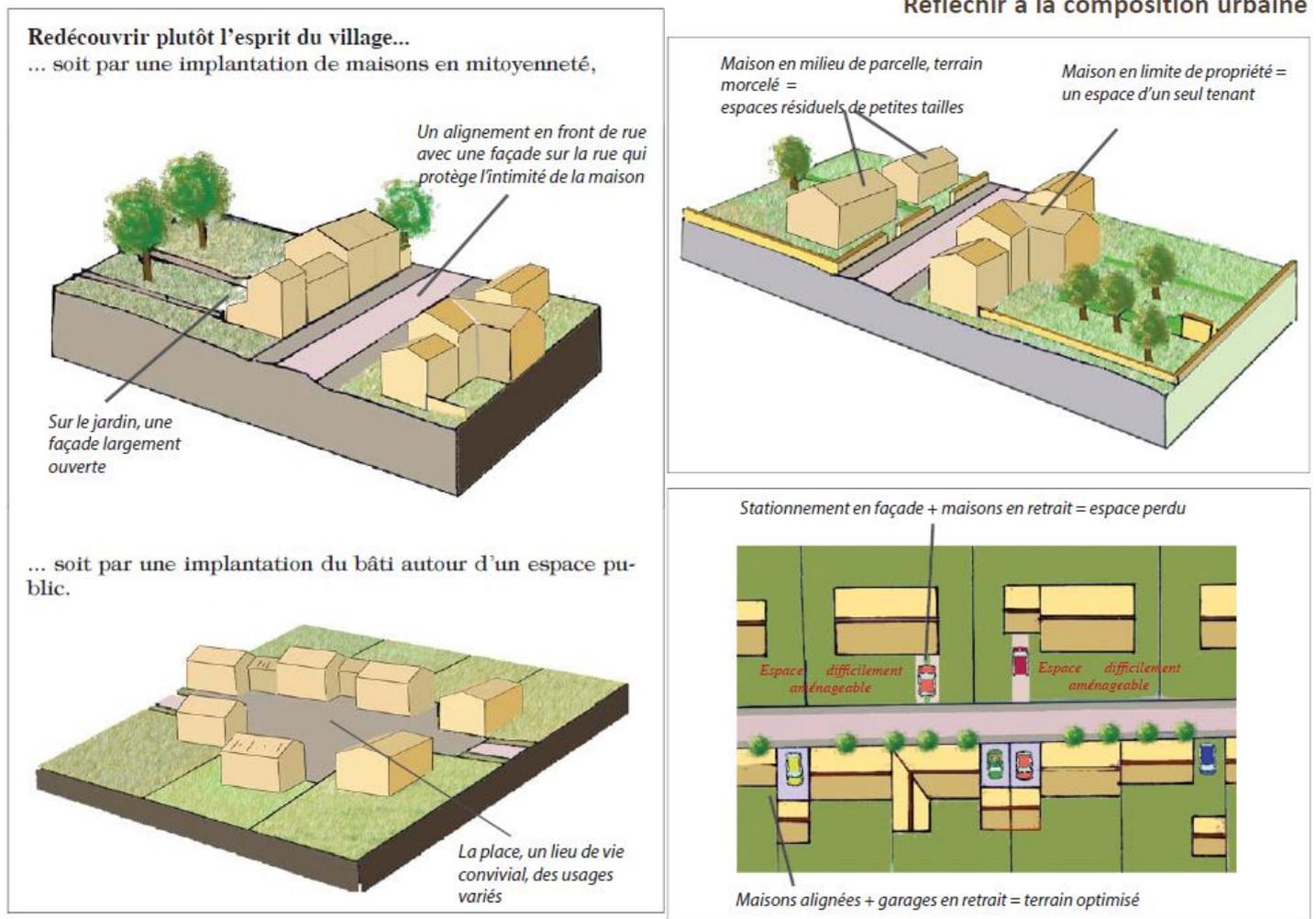
Les espaces publics feront l'objet d'aménagements de qualité (traitements de sols et matériaux, mobilier, végétation...) afin d'offrir des ambiances conviviales.

L'espace dédié aux équipements publics au Sud de la zone pourra notamment accueillir un espace public permettant de créer du lien entre les zones d'habitat périphériques et le nouveau quartier en mettant en scène un espace de rencontre et de convivialité.

Un « urbanisme villageois » sera privilégié. L'implantation des futures constructions vise à présenter un alignement sur les voies et espaces publics pour que les jardins se situent majoritairement à l'arrière de l'habitation. Cette organisation assurera une cohérence architecturale suivant une direction principale des volumes qui confirmera celui du domaine public, fédérateur de l'ensemble. L'objectif est de constituer dans le temps un réel quartier urbain. Le cahier des charges propre à l'opération complètera le règlement. Il appuiera la recherche d'une qualité architecturale par des jeux sur les alignements de façades, les seuils de portes, les jardins, transitions indispensables pour réduire la promiscuité et renforcer l'individualisation des logements. Son respect pourra être suivi par un architecte coordonnateur de l'opération afin de rechercher une composition urbaine harmonieuse n'excluant pas la diversité des architectures.

L'opération par la mixité des types d'habitats prévus vise à rompre avec la production standardisée d'habitat pavillonnaire individuel. Les dispositions réglementaires orientent l'habitat individuel de manière groupée entretenant un rapport de mitoyenneté (maisons en bande ou accolées permettant aussi un habitat individuel disposant d'un accès individualisé pour chaque logement et d'un espace extérieur privatif). Le plan de composition favorise la création de logements s'articulant autour d'espaces collectifs communs afin de partager l'espace public : jeux d'enfants, placette, parc urbains...

Afin de s'assurer de l'attractivité de ce futur quartier au travers de sa qualité urbaine, le projet urbain devra prendre en compte l'intimité visuelle, les vis-à-vis, l'extension extérieure des logements, et éviter la standardisation des bâtiments.

Schéma d'intention à titre illustratif

Source : Cahier de recommandations architecturales et paysagères - CAUE30

- **La qualité paysagère et environnementale**

De manière générale, le végétal sera un élément de composition important, il offre notamment ombrage et agrément, et joue un rôle écologique. L'aménageur devra prêter une attention particulière aux différentes fonctions du végétal (fonction utilitaire, fonction d'accompagnement et fonction d'ornement). Il s'appuiera sur les recommandations du cahier architectural et paysager du massif des gorges du Gardon, notamment pour les essences préconisées.

Plusieurs secteurs au sein de la zone et à sa périphérie présentent une sensibilité écologique forte qui devra être prise en compte dans le futur projet :

- la partie Ouest de la zone, concernée par le risque inondation aléa fort, abrite une zone humide qui devra être conservée (maintien en espaces verts, bassin de rétention ...). Une bande tampon d'au moins 10 mètres par rapport à la zone humide de part et d'autre du canal devra être préservée.
- une bande tampon végétalisée sera aménagée à la périphérie de la zone afin de prendre en considération les enjeux écologiques agricoles et paysagers :
 - interface paysager avec les habitations et la voie ferrée,
 - interface végétalisée avec les espaces agricoles au Nord à mettre en œuvre sous la forme de haies anti-dérive (bande tampon d'au moins 10 mètres). Cela permettra également de respecter un certain éloignement des habitats sensibles (outarde

canepetière, lézard ocellé), et de limiter ainsi l'effet répulsif dû à la proximité des habitations).

- l'habitat de la Pie Grièche sera pris en compte dans le choix des végétaux des interfaces paysagers à aménager (bandes tampons).
- les bassins de compensation à l'imperméabilisation des sols, ainsi que les autres espaces verts et les cheminements doux permettront d'assurer la continuité de la trame verte communale au sein de l'opération.

A titre informatif, les espaces présentant une sensibilité écologique forte à la périphérie Nord de la zone font l'objet de mesures de préservation particulière dans le cadre du zonage du PLU.

Point de vigilance: au stade projet, l'aménageur devra prévoir de sécuriser le dossier avec des relevés approfondis concernant le volet biodiversité, et tout particulièrement pour l'Outarde. L'aménageur aura à sa charge les mesures compensatoires une fois son projet d'aménagement (plan masse) arrêté.

- **La prévention du risque inondation**

La zone d'urbanisation est concernée à plusieurs niveaux par le risque inondation :

- une partie à l'extrémité Ouest de la zone (environ 2300m²) est inconstructible puisqu'elle est concernée par le PPRI « zone rouge aléa fort ». Ce secteur sera réservé à des espaces verts, il pourra également accueillir un espace de rétention des eaux pluviales.
- le reste de la partie Ouest de la zone est concernée par le PPRI « zones bleues aléas modéré et résiduel ». Les constructions et aménagements réalisés sur la zone devront respectés le règlement du PPRI.
- une partie à l'Est de la zone (environ 4 900m²) est concernée par un risque potentiel lié au ruissellement des eaux pluviales. L'urbanisation de la zone IAU sera conditionnée à la réalisation d'une étude hydraulique.

Afin de prévenir et limiter le risque inondation, l'imperméabilisation des sols sera limitée au maximum au sein de la zone. Pour cela,

- des revêtements perméables seront privilégiés pour l'aménagement des espaces publics et des cheminements doux,
- un pourcentage minimum d'espaces verts sera imposé au sein des parcelles privées,
- il sera possible, en fonction des contraintes techniques, de créer des toitures terrasses végétalisées ou tout autre dispositif permettant de gérer les eaux pluviales et l'infiltration au plus près de la source.

- **La desserte locale**

L'aménageur devra être vigilant sur le traitement des voiries et devra veiller à dimensionner les rues afin d'adapter au plus juste le gabarit à l'usage. Cela permettra notamment de rationaliser l'utilisation du foncier et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Afin d'éviter tout enclavement, l'objectif est de créer, en s'appuyant sur les voies existantes à la périphérie du site, le plus de relations possibles avec les secteurs urbanisés environnants.

L'aménagement prévoira ainsi la poursuite de certaines voies telles que la rue Marcel Pagnol au Sud, et la rue Marc Seguin à l'Ouest. De plus, des connections douces permettront de rejoindre les zones d'habitat et de services périphériques.

La création d'une nouvelle voie principale arborée s'avère stratégique pour prolonger l'avenue Marcel Pagnol qui structure le quartier existant de l'Arnède Basse. Un ou deux autres accès aux sites seront également aménagés à partir de la rue Marc Seguin à l'Ouest.

À partir de ces principaux accès routiers, plusieurs voies de bouclage secondaires desserviront le quartier. L'objectif est de limiter au maximum les voies en impasse au sein de la zone.

Les voiries secondaires permettront de mailler les réseaux d'eau, d'égout et d'énergie et créer un réseau pluvial aboutissant dans un ou plusieurs bassins de rétention. L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera par le réseau pluvial existant qui traverse le quartier de l'Arnède Basse pour rejoindre le ruisseau de la Valliguière.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et optimiser la consommation du foncier, la mutualisation des aires de stationnement sera privilégiée lorsque cela est possible.

Plusieurs voies pédestres et cyclables renforçant la sécurité des piétons et des enfants irrigueront le nouveau quartier et permettront de rejoindre les espaces d'équipements et de services alentours. À l'extérieur de la zone, ces voies seront connectées avec les aménagements programmés par la collectivité qui sont destinés à transformer l'actuelle route départementale n° 6101 en avenue urbaine offrant sécurité au cheminement des piétons y compris dans sa traversée vers le centre bourg.

Le futur projet devra également prévoir des espaces réservés à la collecte sélective et au traitement des déchets.

OAP SECTEUR DE L'ARNÈDE HAUTE

----- Périmètre d'application de l'OAP

COMPOSITION URBAINE

- Dominante habitat
- Principe de densité :
 - Densité minimale 30 log/ha
 - Densité minimale 20 log/ha
- Dominante équipements publics

PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

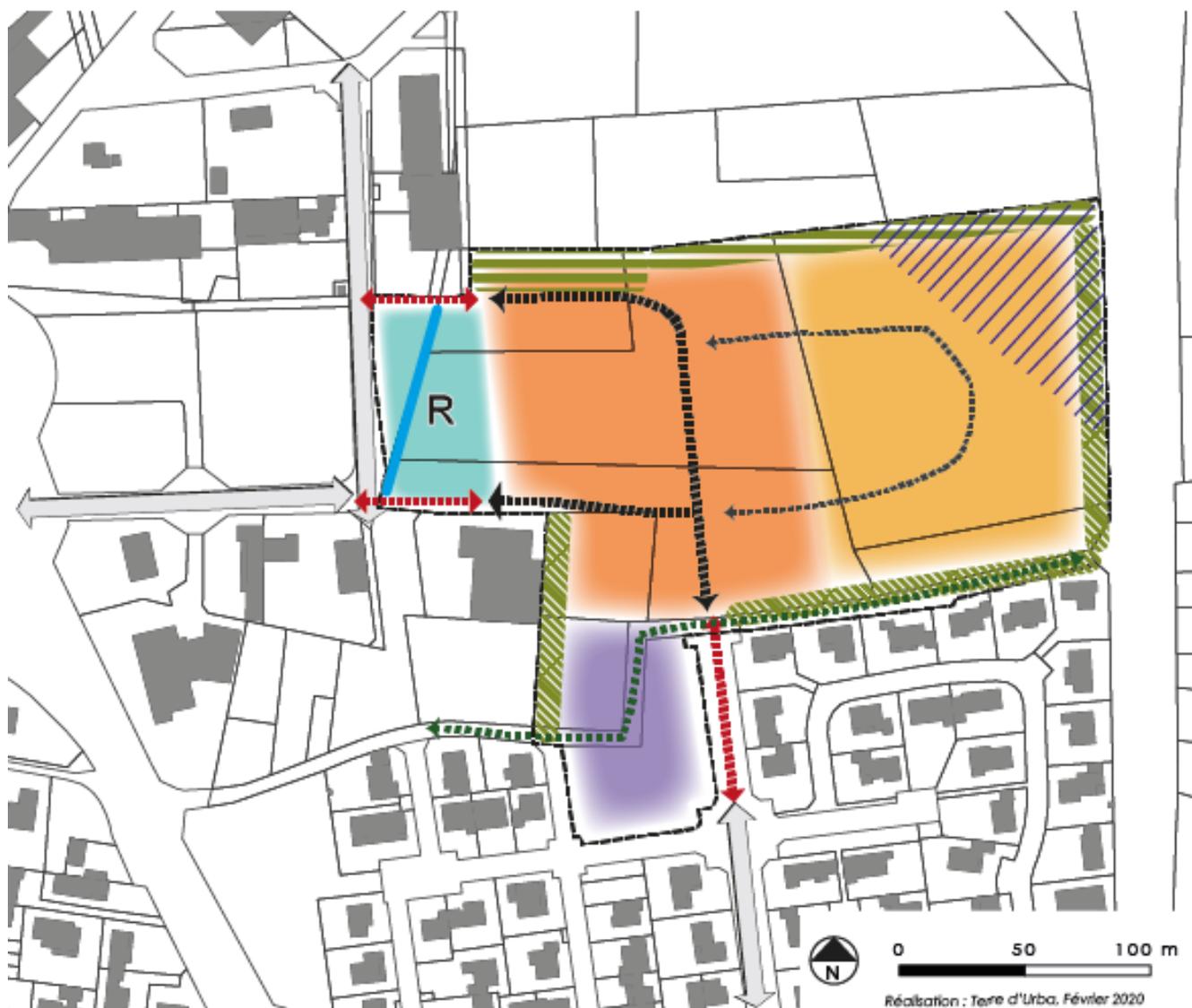
- Secteur soumis au risque ruissellement
- Espace végétal à maintenir
Secteur PPRI rouge inconstructible
- R** Rétention à créer
(positionnement de principe)

INSERTION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Interface paysagère à aménager
- Bande tampon à aménager / Haies anti-dérive à créer
- Linéaire à préserver - zone humide

DÉPLACEMENTS

- Voies existantes (à requalifier si nécessaire)
- Principe d'accès primaire à aménager
- Principe de bouclage routier primaire
- Principe de bouclage routier secondaire
- Principe de liaison modes doux / cheminements doux



2- Orientation d'aménagement de la zone d'activités IIAUe de l'Arnède Haute

- **Le site de l'OAP et la vocation de la zone**

Cette future zone d'activités de 1,4 hectare se situe dans la continuité du secteur d'activités existant et constitue une limite d'urbanisation, confrontant les terres agricoles au nord. Elle est composée actuellement de plusieurs terrains en friches. C'est une zone à vocation d'activités.

La totalité des terrains est incluse dans la Zone d'Aménagement Différé de l'Arnède Haute, plus vaste, instituée en octobre 2007 afin d'enrayer les dérives foncières et le phénomène spéculatif en vue de l'ouverture à l'urbanisation de secteurs à vocation *d'habitat individuel et collectif, d'activités économiques et d'équipements publics*.

L'orientation d'aménagement vise à prévoir l'organisation de ce futur secteur d'accueil pour les activités afin de favoriser le développement économique de manière durable suivant les objectifs de la collectivité et la qualité de son insertion dans le futur paysage urbain en mutation dans cette partie du territoire de la commune.

- **L'insertion urbaine, la qualité paysagère et environnementale**

Tout projet devra résulter d'une étude soignée respectant le caractère du paysage environnant. Cette zone d'activités devra faire l'objet d'un traitement paysager, environnemental et architectural de qualité. Cela passera notamment par :

- **la recherche d'une cohérence urbaine et architecturale** dans l'aspect des bâtiments d'activités; L'implantation des futures constructions devra permettre d'assurer une cohérence urbaine du secteur d'activités. Il s'agira d'éviter des implantations désordonnées conduisant à une absence de lisibilité de la fonction de ce secteur.
- **le positionnement des espaces de stockage, et de stationnement des véhicules utilitaires à l'arrière des bâtiments.** Ces espaces devront être traités de manière qualitative (plantations...) et ne pas engendrer de nuisances visuelles (clôtures végétalisées...); La mutualisation des espaces de stationnement est encouragée.
- **le végétal sera un élément de composition important.** L'aménageur devra prêter une attention particulière aux différentes fonctions du végétal (fonction utilitaire, fonction d'accompagnement et fonction d'ornement). Il s'appuiera sur les recommandations du cahier architectural et paysager du massif des gorges du Gardon, notamment pour les essences préconisées.
- **l'aménagement de bandes tampons paysagères.** La zone jouxte plusieurs habitations, motivant une bande tampon paysagère inconstructible de 10 mètres sur toute la périphérie de la zone afin d'éviter les conflits d'usage.

La partie Nord de la zone concernée par le PPRI rouge sera traitée en espaces verts. Afin de prévenir et limiter le risque inondation, l'imperméabilisation des sols sera limitée au maximum au sein de la zone. Pour cela, des revêtements perméables seront privilégiés pour l'aménagement des espaces libres et des espaces de stationnement lorsque cela est techniquement possible.

Le recours à des dispositifs d'énergies renouvelables est encouragé sur les toitures, et espaces de stationnement.

- **La desserte locale**

L'accès à la zone d'activités est conditionné par la requalification du chemin rural existant dit d'Aberlin, son débouché sur la RD 6086 dangereux sera interdit.

La voie « impasse de l'Arnède Haute » sera maintenue en l'état, elle permet la desserte en réseaux de la zone.

OAP zone d'activités de l'Arnède Haute

