

Département du Gard

Commune de **ROQUEMAURE**

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé le : 27 février 2020
Révision allégée approuvée le : 15 février 2023

Sommaire

Sommaire.....	2
1 Préambule.....	3
2 Principes d'aménagement retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation	5
3 Secteur 1 : Rue Gérard Philippe.....	7
4 Secteur 3 : Extension de la zone d'activité de l'Aspre	14
5 ANNEXE	19

1 Préambule

1.1 PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

1.1.1 Règles générales

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU « *comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.* »

Selon l'article L.151-6 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* ».

Selon l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation 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 et assurer le développement de la commune ;*
- *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 ;*
- *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 ;*
- *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.* »

1.1.2 Opposabilité au tiers

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

1.1.3 Articulation avec le règlement écrit et graphique

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur.

1.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COMMUNE DE ROQUEMAURE

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces OAP définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation des secteurs identifiés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune de Roquemaure concernent deux secteurs :

- OAP n°1 : rue Gérard Philippe, à vocation d'habitat ;
- OAP n°2 : Extension de la ZA de l'Aspre.

Localisation des secteurs d'OAP



2 Principes d'aménagement retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.1 DES PRINCIPES COMMUNS COMME BASE DES DIFFERENTES OAP

Les principes communs aux orientations d'aménagement déclinent diverses thématiques visant à mieux intégrer le développement durable dans les futurs projets urbains.

La qualité environnementale des projets est recherchée, dans le but d'améliorer à terme l'empreinte écologique de l'urbanisation nouvelle, d'intégrer les aménagements au paysage et de prendre en compte les enjeux liés au risque d'inondation.

2.1.1 Optimiser le potentiel foncier tout en proposant des densités urbaines contextualisées, des densités à vivre

A Roquemaure, le potentiel de développement urbain est fortement contraint par le risque inondation. Ainsi, il s'agira de répondre aux besoins en logements des habitants actuels et futurs, tout en s'adaptant aux capacités foncières du territoire, le tout en préservant les habitants des risques.

Le choix de travailler à la densification des espaces bâtis permet de limiter l'urbanisation d'espaces aux qualités naturelles et agronomiques et de limiter l'étalement de la tâche urbaine sur les espaces naturels, forestiers et agricoles.

Cela suppose une évolution des formes urbaines et architecturales, un changement dans les pratiques de constructions de maisons individuelles monotypées.

La densification ne suppose pas forcément moins d'espaces libres, mais plutôt une nouvelle répartition de ceux-ci : les espaces libres publics deviennent majoritaires dans les secteurs de projet.

2.1.2 Diversifier l'offre résidentielle et promouvoir de nouvelles typologies de logements

L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la taille des habitations, de leur forme et de leur statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes et permettre l'accès au logement de jeunes ménages en début de parcours résidentiels.

En raison des difficultés d'accès aux biens actuellement majoritaires, grands logements individuels purs, l'habitat groupé et les formes intermédiaires seront développés par les orientations d'aménagement dans le but de conserver un équilibre entre les types d'habitat sur la commune et d'encourager l'accueil de jeunes actifs.

La qualité et l'innovation architecturales seront privilégiées. Les constructions denses (individuel groupé, intermédiaire) devront optimiser les espaces extérieurs : jardins en rez-de-chaussée, terrasses ou balcons « habitables ».

Une part de 30% de logements sociaux sera également réservée dans chaque programme neuf, afin de répondre aux besoins et aux préconisations du SCoT.

2.1.3 Favoriser le bioclimatisme

Les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l'habitat.

Une majorité des logements devront avoir un caractère traversant afin de garantir une meilleure répartition de l'ensoleillement ainsi qu'une capacité de ventilation naturelle. Ce dispositif simple a un impact sur la forme urbaine et le mode de distribution des logements.

Les constructions devront privilégier une orientation sud pour les pièces principales.

Des dispositions particulières en matière d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs confort thermique et acoustiques.

2.1.4 Prendre en compte le risque inondation et gérer les eaux de ruissellement

Les aménagements devront prendre en compte le risque d'inondation, très présent à Roquemaure. Ainsi, ces nouvelles opérations devront chercher à limiter l'imperméabilisation des sols et devront prévoir des espaces de rétention suffisamment dimensionnés.

Cet objectif peut être atteint par la mobilisation de divers leviers :

- le traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette ;
- des dalles plantées, notamment sur les places de stationnement ;
- une orientation des bâtiments respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales alternant entre noues, bassin de rétention et chaussées drainantes. Les noues présentent l'avantage de conjuguer réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec intérêts paysagers et écologiques. Elles pourront devenir partie intégrante du concept paysager de l'opération.

En tout état de cause, le respect des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation devra s'accompagner du respect des dispositions de la loi sur l'eau pour chaque opération concernée.

Pour rappel, les règles de bases énoncées ci-dessous sont préconisées par la DISE du Gard :

Évaluation du volume de rétention :

Le volume des bassins est calculé selon le ratio de 100 litres de rétention /m² imperméabilisé ;

Évaluation du débit de fuite de l'ouvrage :

Le débit de fuite des bassins doit être de 7l/s/ha imperméabilisé (avec un diamètre minimum de pertuis pour éviter les risques d'obstruction) et inférieur pour toutes les crues jusqu'à 100 ans au débit avant urbanisation.

Le dimensionnement des bassins de rétention pour les projets supérieurs à 1 ha doivent faire l'objet d'études particulières dans le cadre des dossiers Loi sur L'eau.

2.1.5 Privilégier les déplacements « modes doux » et les espaces de rencontre

Le développement d'un maillage de la commune par un réseau piéton / cycle est recherché à l'échelle du PLU et se traduit dans les OAP. L'application de ce principe se retrouvera par deux types d'aménagements viaires différenciés :

- des artères principales bordées de trottoirs élargis, non encombrés par les équipements techniques, plus de bandes ou pistes cyclables ;
- des espaces de rencontre, ou « voiries partagées » en cœur de quartier, dans lesquels les différents types de flux se mêleront, en laissant la priorité au mode le plus vulnérable.

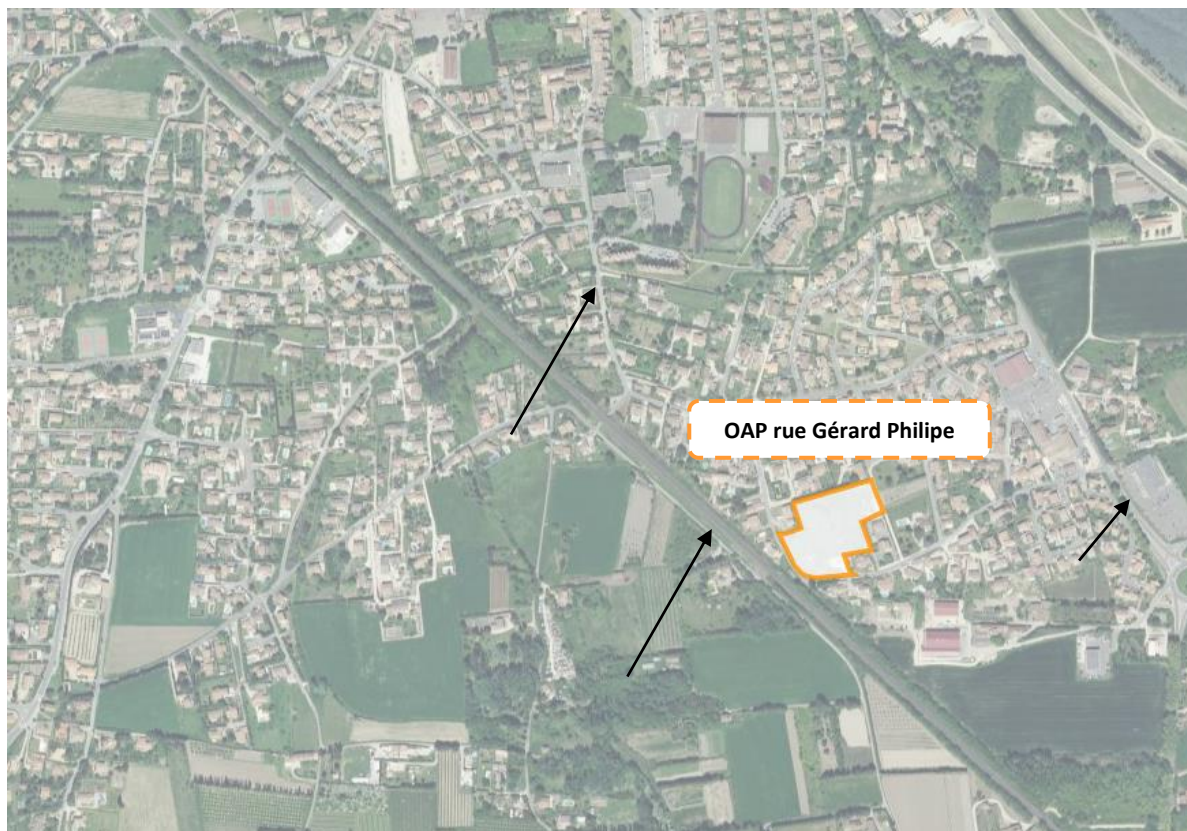
Ce maillage s'accompagnera d'aménagement d'espaces publics, favorisant le lien social entre habitants du quartier : places, squares et dispositions de mobilier urbain le long des cheminements seront favorisés.

3 Secteur 1 : Rue Gérard Philippe

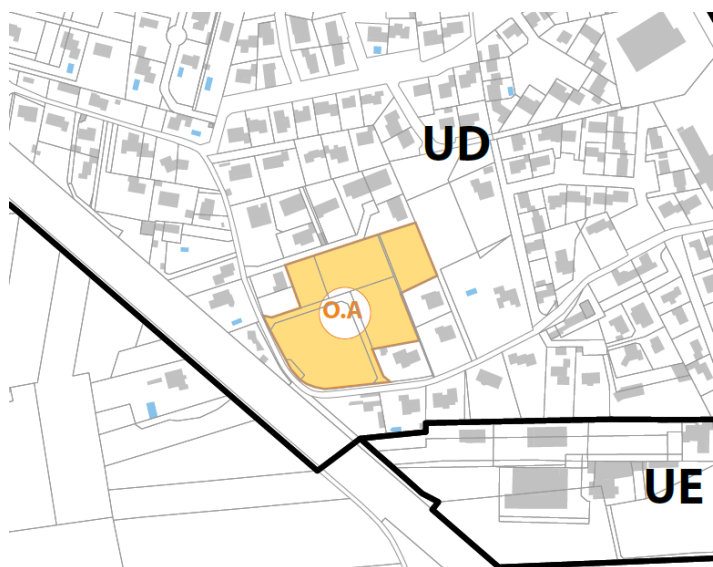
3.1.1 Localisation et caractéristiques

Située au Sud de la zone urbaine, à proximité de l'ancienne voie ferrée et au creux du coude formé par la rue Gérard Philippe, l'OAP du même nom est identifiée en zone UD au PLU en cours d'élaboration.

Ce secteur, d'une superficie d'environ 1 hectare, se situe au sein d'un secteur d'habitat pavillonnaire peu dense dans le sud de l'espace urbanisé de la commune.



Le secteur est classé en secteur UD au PLU.



3.1.2 Contexte territorial

Insertion dans le quartier

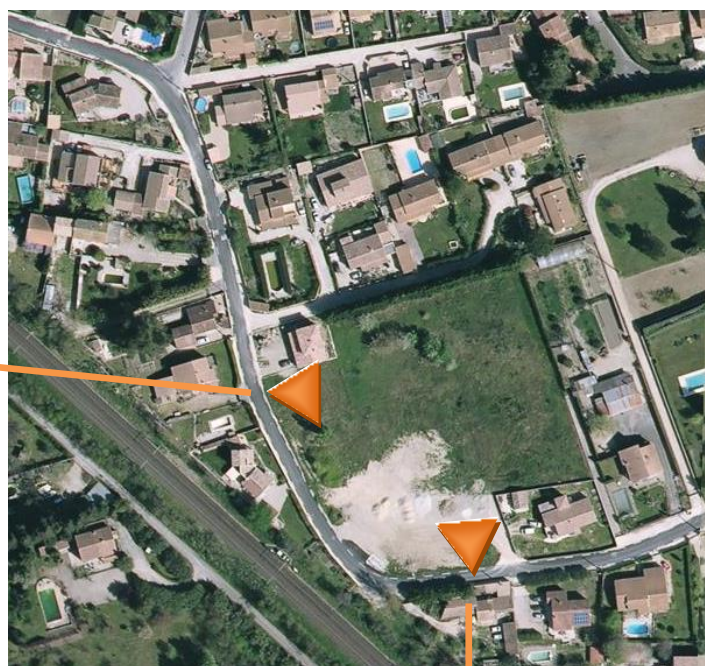
Le secteur d'OAP se situe au sein du quartier des Recollets. Le quartier se compose principalement de maisons individuelles sur des parcelles moyennes présentant des hauteurs maximales de R+1. Les densités observées se situent entre 10 et 15 logements par hectare.

Les constructions ont été construites entre 1980 et les années 2000.

Le site est actuellement en friche et ne présente aucun usage.



Vue en direction de l'entrée Nord du site

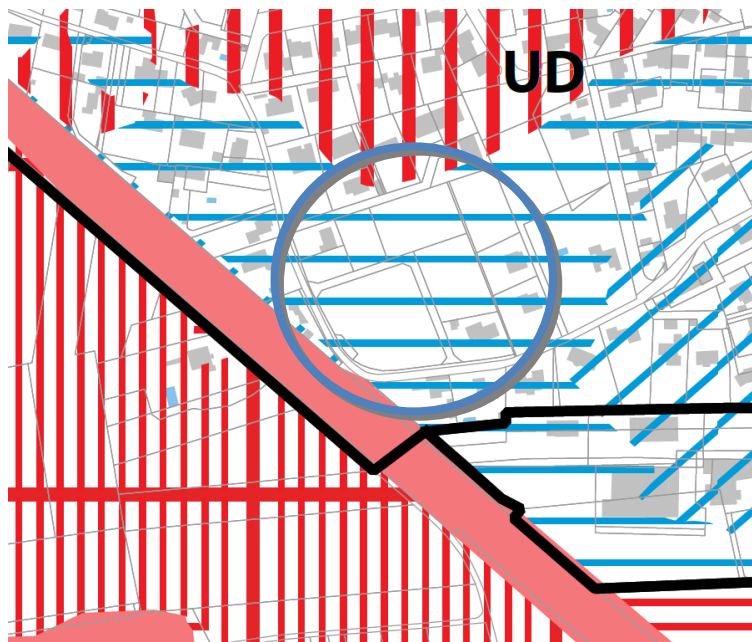


Vue depuis l'entrée Sud du Site

Risques naturels

Le site est inclus dans la zone DMU de l'étude hydraulique communale, ce qui impliquera des aménagements adéquats afin d'adapter les constructions au risque de débordement du cours d'eau et de respecter les prescriptions en vigueur.

La prise en compte de ce risque passera par le maintien de surfaces de pleine terre au sein de chaque parcelle ainsi que par l'aménagement d'un espace vert paysager aux capacités de rétention.



Aléa débordement

	Aléa FORT	Aléa MODERE	Aléa RESIDUEL
Centre Urbain (Ucu)	D-F-Ucu	D-M-Ucu	D-R-Ucu
Autres secteurs urbanisés (U)	D-F-U	D-M-U	D-R-U
Secteurs non ou peu urbanisés (Nu)	D-F-NU	D-M-NU	D-R-NU

Aléa ruissellement

	Aléa FORT	Aléa MODERE	Aléa RESIDUEL
Centre Urbain (Ucu)	R-F-Ucu	R-M-Ucu	R-R-Ucu
Autres secteurs urbanisés (U)	R-F-U	R-M-U	R-R-U
Secteurs non ou peu urbanisés (Nu)	R-F-NU	R-M-NU	R-R-NU

Réseaux et voiries

La rue Gérard Philippe est relativement étroite et ne présente aucun aménagements de type trottoir ou voie cyclable. Néanmoins, la voirie est susceptible d'accueillir des flux supplémentaires dans le cadre de l'aménagement du secteur d'OAP.

Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

La ligne de bus 22 du réseau départemental Edgar reliant Pont-Saint-Esprit à Avignon traverse la commune de Roquemaure et dessert le site de la rue Gérard Philippe. Ainsi, un arrêt au niveau du centre commercial sur la route d'Avignon permettra aux futurs habitants d'utiliser les transports en commun.

Équipements et commerces

Le secteur se situe à proximité des espaces commerciaux d'entrée de ville (grandes surfaces) et est bien relié au centre-ancien via la rue des Pavillons à environ 10 minutes de marche soit 900 mètres.

Les établissements scolaires se situent à une distance accessible à pied (proximité du centre-ancien), plus particulièrement le collège Paul Valéry.

Le quartier jouit également d'une proximité avec l'emplacement du futur projet de halte ferroviaire, pôle intermodal accessible en voiture ou vélo.





3.1.3 Enjeux et objectifs

Le site regroupe différents enjeux/objectifs :

- urbain ► développer le parc de logements de la commune au cœur du tissu urbanisé existant :
 - dans le respect de la morphologie actuelle du quartier ;
 - en assurant une prise en compte du risque inondation ;
 - en permettant une diversification de la typologie des logements.
- paysager ► définir un projet adapté à l'environnement du quartier, en préservant dans la mesure du possible les éléments paysagers, les haies et les arbres.

3.1.4 Desserte du projet (voies, réseaux, transports en commun)

Réseau viaire

Les accès au nouveau quartier se feront par la rue Gérard Philippe, au Sud-Est et au Nord-Ouest du secteur afin d'assurer une bonne desserte de tous les espaces.

A partir de ces accès de nouvelles voies permettront la desserte des différentes habitations : une voie à sens unique d'environ 3.5m de large accompagnée d'un espace piéton / cycles d'environ 1.5m de large.

Desserte en transports collectifs

Le nouveau quartier sera accessible en transports en commun grâce au réseau Edgard (CG 30) et à son arrêt « Centre commercial » situé à proximité immédiate du site, à environ 5 minutes à pied. La ligne 22 du réseau (Pont-Saint-Esprit à Avignon) dessert cet arrêt, et permet de rejoindre efficacement les principaux pôles d'emplois (Avignon, mais aussi Bollène et Bagnols-sur-Cèze) et les communes limitrophes.

Desserte des réseaux

Le réseau d'assainissement collectif est présent aux abords du site, permettant d'envisager l'urbanisation du secteur à court terme.

La place faite aux modes doux

Le quartier ne bénéficie pour l'instant d'aucune liaison piétonne jusqu'au centre de la commune et vers les équipements, mais le projet communal vise à les développer.

Au cœur du projet, des cheminements doux pour piétons et cycles seront aménagés sur l'ensemble du réseau de voirie. Elles permettront aux piétons de se déplacer au sein du site et de rejoindre les voies adjacentes.

Besoins en stationnement

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé.

De plus, des espaces de stationnement visiteurs devront être prévus le long des voiries, prioritairement en entrée de site : une place visiteur pour 250 m² de surface de plancher créée.

3.1.5 Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée, composée :

- à 60% par de l'habitat groupé en R+1, situé à l'Ouest du secteur ;

- à 40% par de l'habitat individuel en R+1, situé à l'est du secteur.

Superficie totale du site d'OAP : 1 hectare

Potentiel (à titre indicatif) : environ 20 logements.

Densité adaptée au secteur : la densité moyenne obtenue est d'environ 20 logements/ha, soit supérieure aux densités observées dans le secteur, dans une logique d'optimisation des parcelles tout en respectant les caractéristiques de l'existant. Il s'agit d'une densité brute. Sans tenir compte du bassin de rétention, la superficie du site d'OAP est d'environ 0,8 ha, soit une densité nette d'environ 25 logements/ha.

Mixité sociale : 30% des logements minimum seront réservés à des logements locatifs sociaux.

3.1.6 Qualité environnementale et prévention des risques

Qualité environnementale

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

Les espèces locales seront favorisées.

Risques

Le secteur est concerné par le risque inondation par débordement du cours d'eau. Les constructions devront donc être conformes aux prescriptions.

Les espaces verts devront comprendre des noues ou des aménagements spécifiques permettant de compenser l'imperméabilisation des sols et devront faire l'objet d'un traitement paysager.

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum. Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

L'attention des constructeurs est attirée sur leur responsabilité quant à la prise en compte du risque d'inondation. Il s'agira notamment d'éviter toute entrave à l'écoulement des eaux ; dans cette optique il conviendra de respecter en particulier les règles suivantes :

- orienter les constructions dans le sens du courant ;
- laisser perméable d'au moins 80% les clôtures perpendiculaires au sens du courant.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

3.1.7 Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'ensemble des logements du secteur s'intégreront au tissu urbain environnant.

Afin de s'intégrer pleinement à la morphologie urbaine voisine et au paysage environnant, la hauteur de l'ensemble des constructions sera limitée au R+1.

Les matériaux locaux seront privilégiés.

3.1.8 Principe d'aménagement




PERIMETRE ET LIMITES

 Périmètre du site




CARACTERISTIQUES DU BATI

 R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

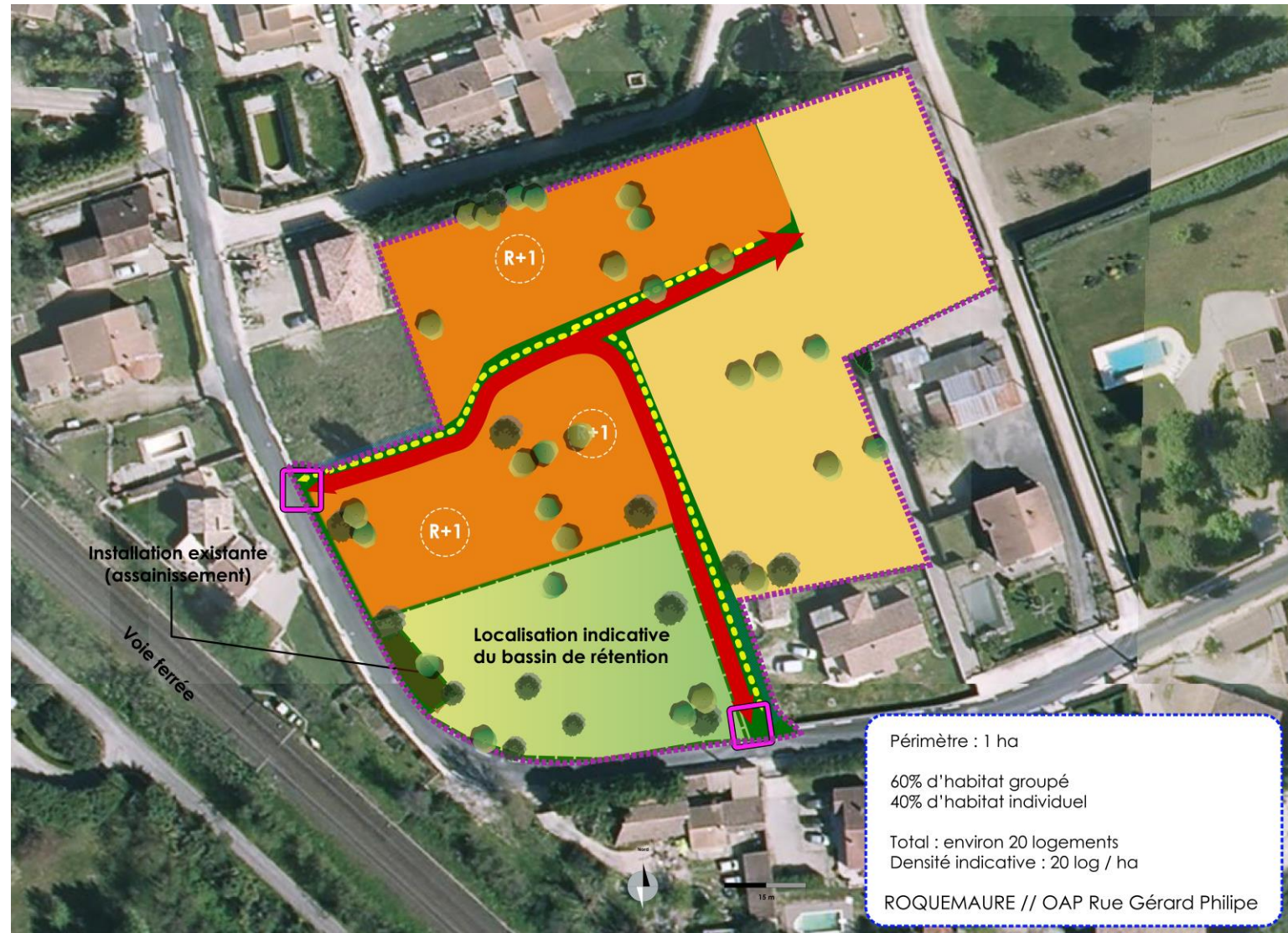
 Habitat individuel
 Habitat indiv. groupé
 Bassin de rétention

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

 Principe d'accès
 Principe de desserte
 Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

 Frange paysagère

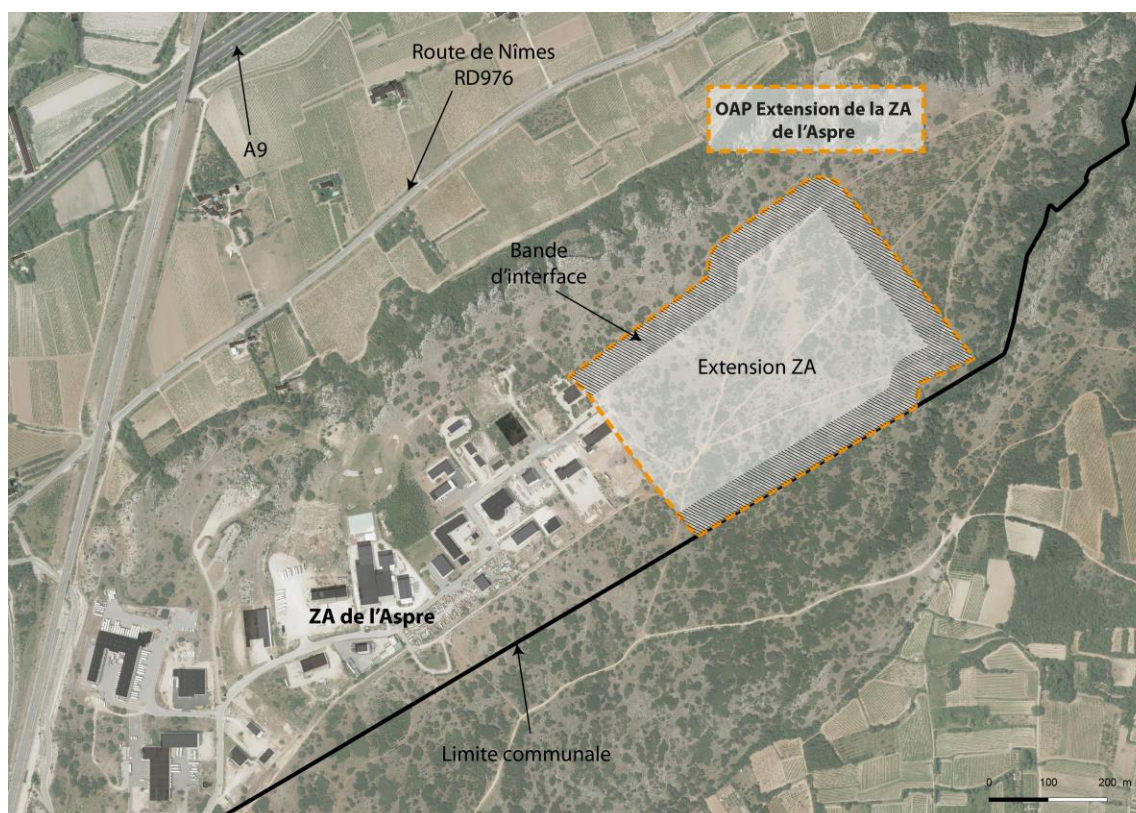


4 Secteur 2 : Extension de la zone d'activité de l'Aspre

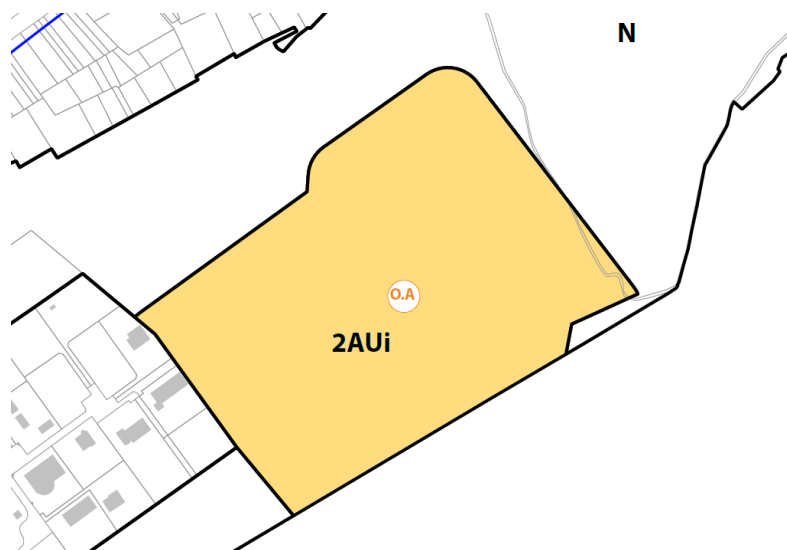
4.1.1 Localisation et caractéristiques

Située à l'ouest du territoire communal, accessible depuis la N580, la zone communale d'activités de la Montagne de l'Aspre (32 hectares) accueille 33 entreprises en 2015, totalisant 281 emplois. L'extension de cette zone d'activité identifiée comme zone d'activité stratégique au SCoT est prévue dans le Document d'Orientation Générales du SCoT du bassin de vie d'Avignon.

L'extension représente une superficie d'environ 16,5 hectares à laquelle s'ajoute une bande d'interface incendie sur le pourtour du site (qui ne sera pas urbanisée) d'une superficie d'environ 4,7 ha.



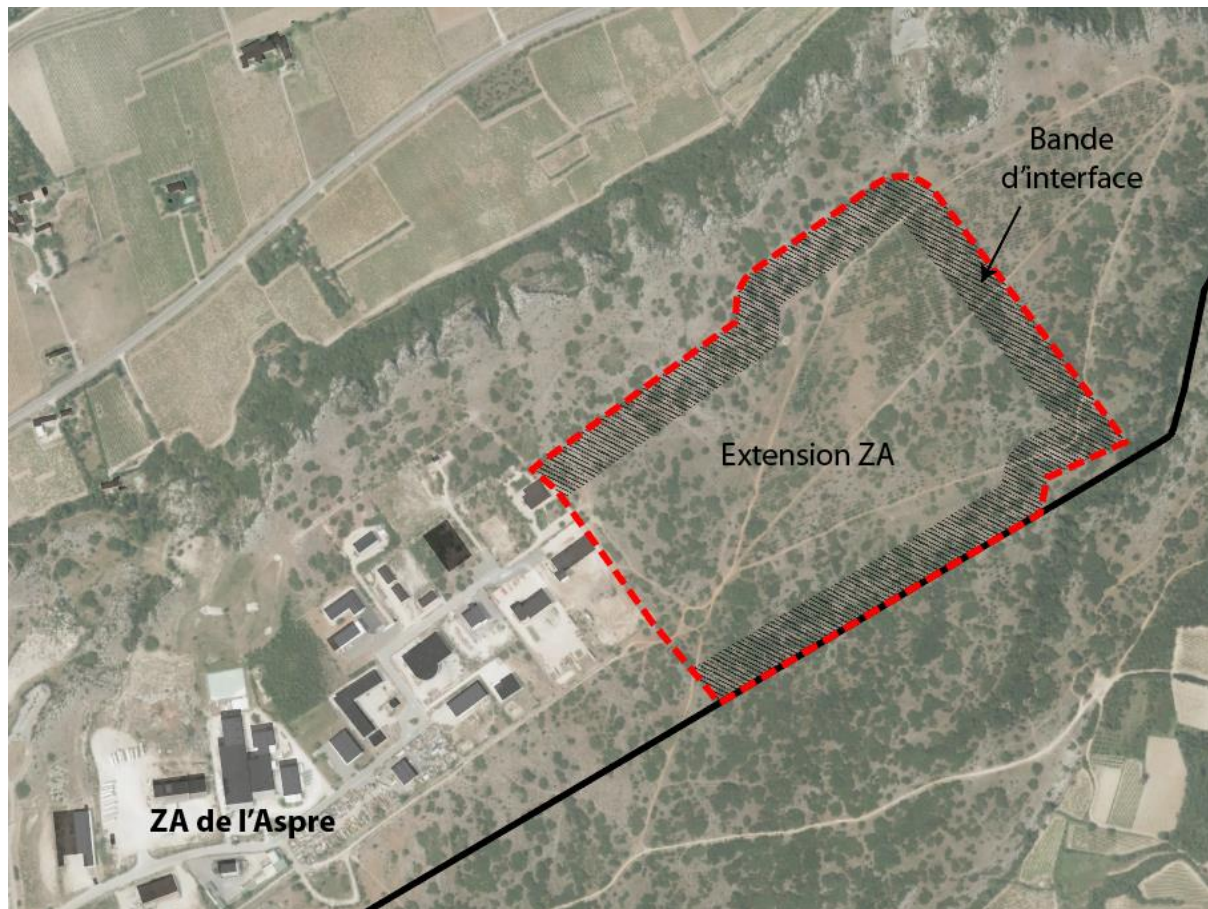
L'OAP se localise en zone à urbaniser ouverte (2AUi) au PLU.



4.1.2 Contexte territorial

Insertion dans le quartier

Le secteur d'OAP se situe en accroche de la zone d'activité existante. Le site est boisé.



Vue depuis la zone d'activité



Risques naturels

Le secteur n'est ni concerné par le PPRI Rhône-Cèze-Tave, ni par l'étude hydraulique communale, ce qui favorise l'urbanisation du site.

Le projet d'extension de la zone d'activité de l'Aspre est concerné par un risque incendie de forêt (aléa modéré).



Réseaux et voiries

La ZA du domaine de l'Aspre a une position géographique intéressante : elle est directement desservie par la RN580 et l'échangeur autoroutier de l'A9, sortie 22 Roquemaure Est est à 2km.

La desserte future de l'extension de la zone se fera via le prolongement de la voie qui dessert la zone d'activité de l'Aspre existante et une aire de retournement.



4.1.3 Enjeux et objectifs

Zone d'activité d'intérêt stratégique à l'échelle du bassin de vie d'Avignon, l'extension de la zone de l'Aspre permettra d'accueillir de nouvelles entreprises et de créer des emplois.

4.1.4 Desserte du projet (voies, réseaux, transports en commun)

Réseau viaire

L'accès principal de l'extension se fera via le prolongement de la voie qui dessert la zone d'activités de l'Aspre existante. Une aire de retournement des véhicules sera à prévoir.

Desserte en transports collectifs

Néant

Desserte des réseaux

Le site n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Concernant le réseau d'eau potable, la zone d'activité existante est desservie. L'extension de la zone est inscrite au plan de zonage de l'alimentation Eau potable comme « zone desservie par le futur » (cf. Annexes du PLU).

Besoins en stationnement

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir du stationnement pour les salariés.

4.1.5 Prévention et gestion des risques

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum.

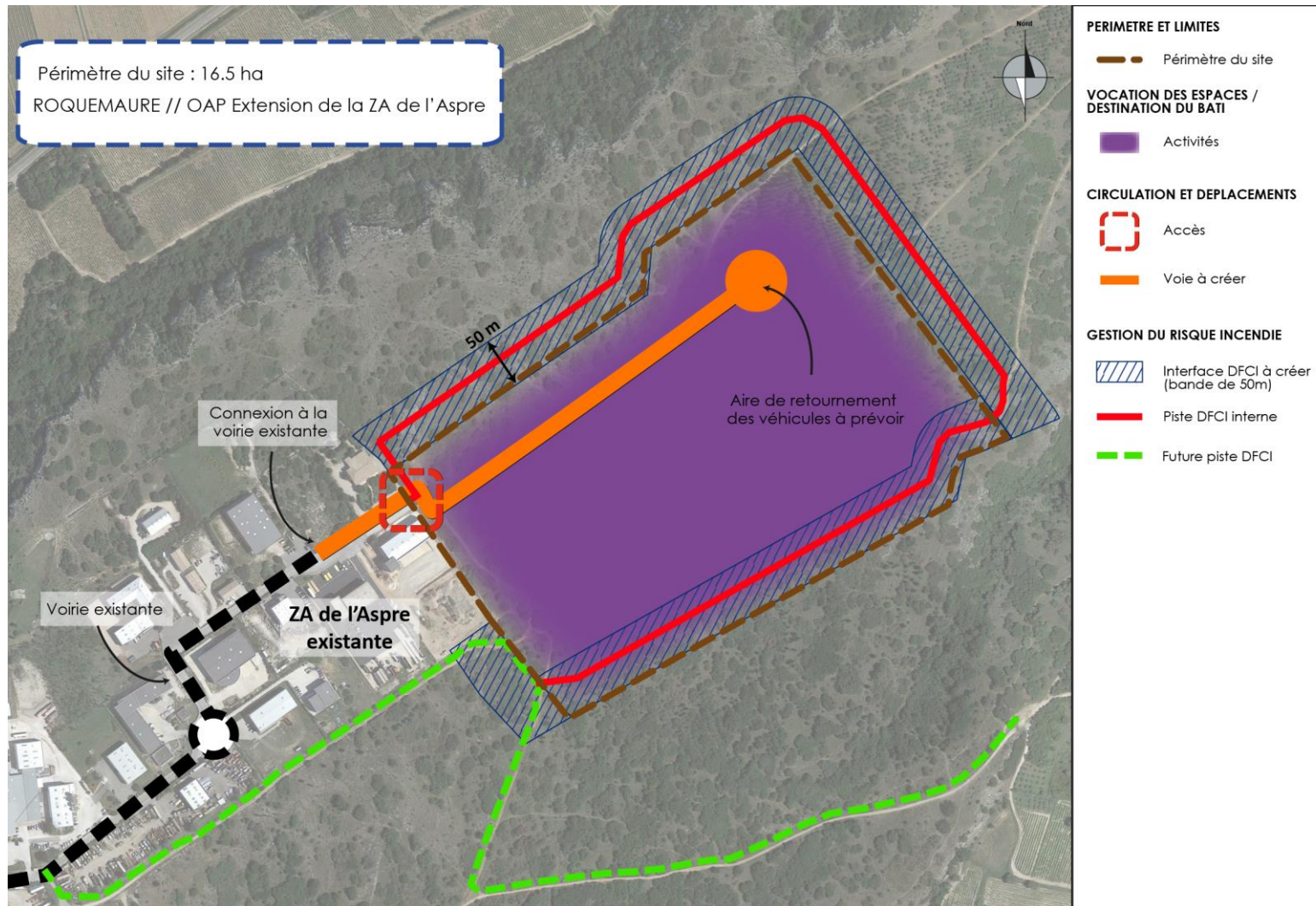
Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

L'attention des constructeurs est attirée sur leur responsabilité quant à la prise en compte du risque incendie. Une zone d'interface incendie entre l'extension de la zone et le massif boisé est donc à prévoir sur le pourtour du site d'une largeur de 50 mètres, conformément à l'étude d'interface réalisée par l'ONF. Cette zone d'interface n'a pas d'autre vocation que celle d'accueillir des pistes DFCI. Elle représente une superficie de 4,7 ha.

4.1.6 Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

La zone de l'Aspre existante, implantée en ligne de crête, représente un point noir paysager (identifié par le SCoT). La qualité urbaine de l'extension de la zone devra être maîtrisée. Il s'agit de veiller à une bonne intégration des aménagements au paysage.

4.1.7 Principe d'aménagement



5 ANNEXE

Analyse de la faisabilité hydraulique et réglementaire concernant un projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation envisagé route de Nîmes dans le cadre du PLU de Roquemaure » Source :SAFEGE/Suez – janvier 2018