



Commune de Brouzet-lès-Alès

Département du Gard (30)

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

● ● ● **PLU**

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Approbation du PLU : DCM du 13/04/2015

Approbation de la Modification n°1 du PLU : DCM du 30/09/2022



ADELE-SFI Urbanisme

434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr

ADELE ● ● ●
SFI
URBANISME



SOMMAIRE

<u>I. PREAMBULE.....</u>	<u>3</u>
OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
<u>II. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, SECTEURS DU VIGNAUDET</u> <u>ET DE LA VIGNASSE</u>	<u>7</u>
II.1. PRESENTATION SUCCINCTE DES SITES ET DE LEUR ENVIRONNEMENT	8
II.2. DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	8



I. PREAMBULE



OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les modifications du code de l'urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés « Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) », pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Suite à la **Loi portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010**, l'**article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme** stipule que :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L302-1 à L302-4 du Code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientations des transports intérieurs.

[...]



CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article R123-3-1 du Code de l'urbanisme précise que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements ».



Dans ce cadre, la commune de Brouzet-les-Alès a souhaité affirmer des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de favoriser un urbanisme de qualité et d'assurer une mixité sociale avec notamment la réalisation d'une offre en logements diversifiée et répondant aux besoins de l'ensemble des générations.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur les deux secteurs suivants :

- La Vignasse (zone 2AU)
- Le Vignaudet (zone 2AU)

Ces deux secteurs sont desservis en partie par les réseaux publics d'assainissement et d'eau potable mais seront facilement raccordables de par la proximité avec les réseaux et notamment avec la nouvelle station d'épuration.

Compte tenu de leur localisation et de leurs caractéristiques, ces deux secteurs ont été regroupés au sein d'une même Orientation d'Aménagement et de Programmation.

***NB :** Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent à tout projet d'aménagement qu'il porte sur tout ou partie de la zone. Elles sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement (qu'elles complètent) et les documents graphiques.*

Pour le secteur de la Lauze classé en zone 1AU, il ne fait pas l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation compte tenu que son urbanisation est « bloquée » dans le PLU. Des orientations devront être définies lors d'une modification ou d'une révision du présent PLU qui permettra son ouverture à l'urbanisation.



II. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, SECTEURS DU VIGNAUDET ET DE LA VIGNASSE



II.1. PRESENTATION SUCCINCTE DES SITES ET DE LEUR ENVIRONNEMENT

Les secteurs de la Vignasse et du Vignaudet (environ 1,6 hectares) se situent en continuité Ouest du village. Ils se localisent dans un rayon d'environ 400 mètres des équipements sportifs et scolaires.

Le secteur de la Vignasse est accessible uniquement par le chemin des Plans. Il est faiblement impacté par le périmètre de protection d'une chèvrerie dans lequel aucune construction n'est autorisée. Il est actuellement occupé par des friches et des jardins potagers privés.

Quant au secteur du Vignaudet, on peut s'y rendre depuis le village par le chemin des Plans et le chemin de la Fontaine. Il est ensuite accessible par le chemin de la Treille. Il est actuellement occupé par des friches.

II.2. DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces secteurs seront aménagés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Ils seront à vocation principale d'habitat et devront respecter les prescriptions ci-après :

SECTEUR DE LA VIGNASSE :

1) Habitat

- Réaliser environ 10 logements ;
- Ne pas réaliser de construction dans le périmètre de protection de la chèvrerie ;

2) Déplacements

- Créer une voie transversale Nord/Sud avec un accès sur le chemin des Plans
- Aménagement un cheminement doux entre le chemin des Plans et les équipements
- Aménager une aire de retournement au Nord

3) Réseaux

- Les réseaux publics d'assainissement et d'eau potable existent en partie sud. Pour ces deux types de réseaux, une bande de 2 mètres de part et d'autre de la conduite devra être laissée accessible en permanence pour leur suivi et leur entretien.

4) Paysage

- Aménager une interface paysagère en limite Ouest.

5) Environnement/biodiversité

- Le long des limites avec la zone agricole, créer un corridor vert à travers la plantation de haies vives et, en cas de murs, les réaliser de préférence en pierres sèches.

6) Echancier prévisionnel

- Horizon 2025.



SECTEUR DU VIGNAUDET

1) Constructions

- ➔ Réaliser environ 10 logements ;

2) Déplacements

- ➔ Réménager les voies d'accès existantes (chemin de la Treille) avec des gabarits suffisants pour gérer les nouveaux flux
- ➔ Aménagement des cheminements doux le long des voies

3) Réseaux

- ➔ Le secteur n'est pas actuellement desservi par les réseaux publics d'assainissement et d'eau potable :
 - une extension du réseau d'assainissement est à envisager à partir de l'angle entre le chemin des Plans et le chemin de la Treille ;
 - une extension de 40 mètres linéaires du réseau d'eau potable est à prévoir pour amener le réseau à l'entrée de la zone.

4) Environnement/biodiversité

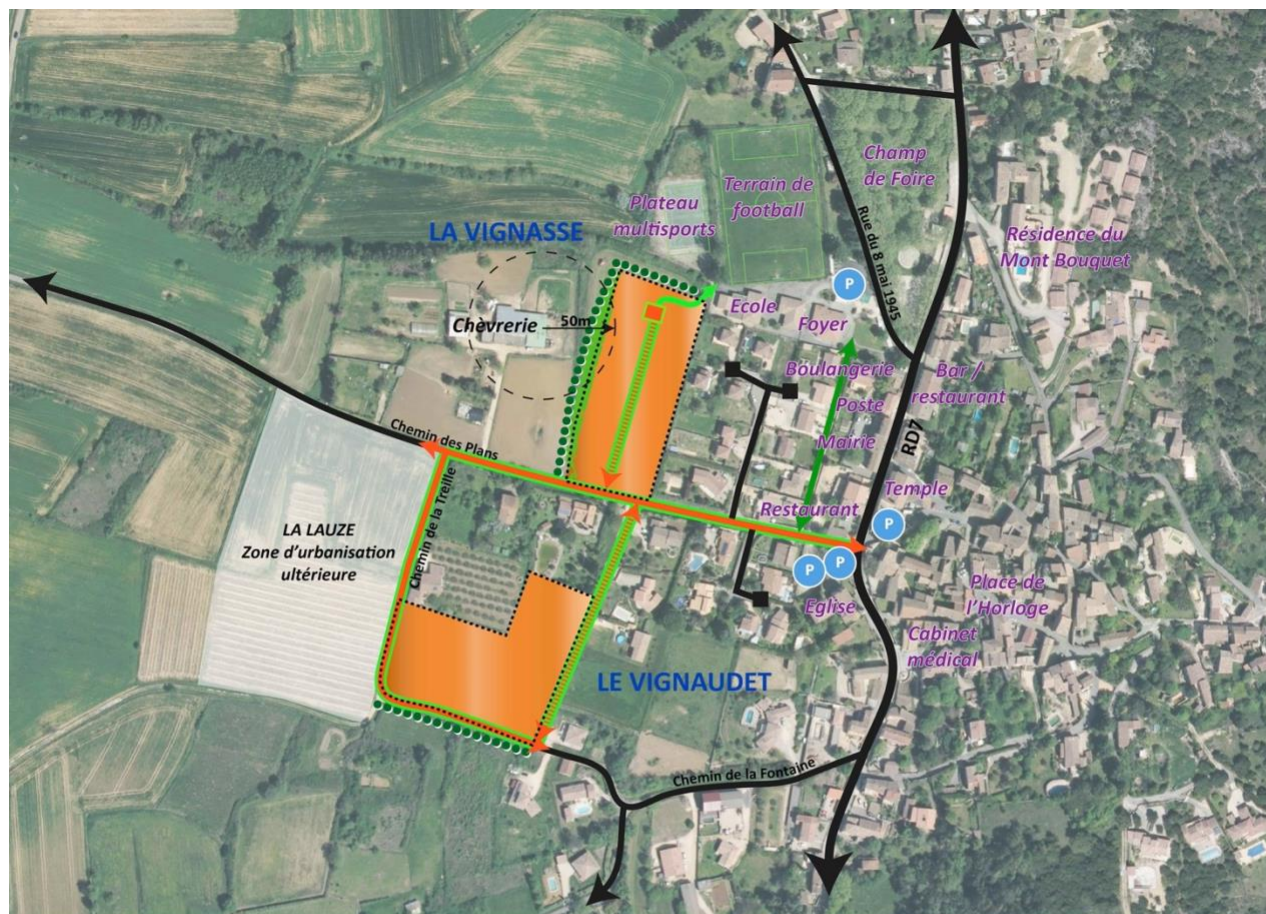
- ➔ Le long des limites avec la zone agricole, créer un corridor vert à travers la plantation de haies vives et, en cas de murs, les réaliser de préférence en pierres sèches.

5) Echancier prévisionnel

- ➔ Horizon 2023.



SCHEMA DE PRINCIPES



LEGENDE

--- Périmètre faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

■ Secteur de densité moyenne d'environ 17 logements/ha

— Voie existante à requalifier

... Voie à créer

■ Voie sans issue existante

■ Aire de retournement à aménager

— Cheminement doux existant

— Cheminement doux à aménager

P Parking existant

— Interface paysagère à aménager

... Bande verte à créer (plantation de haies vives)

() Périmètre de protection de la chèvrerie (50m)

0 100m N