

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIECE 4

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)





## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**COMMUNE DE CABRIERES**  
**30210**  
**DÉPARTEMENT DU GARD**



## SOMMAIRE

### PREAMBULE

1. OBJET DES OAP .....3
2. PORTEE REGLEMENTAIRE DES OAP .....3

### OAP n°1 CAPITELLE

1. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT .....5
2. ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE.....5

### OAP n°2 LES TURQUES

1. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT .....9
2. OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE .....9
3. ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE.....9

### OAP n°3 CLOS BOMPARD

1. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT .....13
2. ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE.....13

### OAP n°4 CŒUR DE VILLAGE

1. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT .....17
2. ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE.....17

### OAP n°5 RENOUVELLEMENT URBAIN

1. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT .....19
2. DETAIL DE L'AMENAGEMENT .....19

## PREAMBULE

### 1. OBJET DES OAP

Les OAP sont des outils de planification qui permettent de traduire concrètement les objectifs du PADD. Contrairement à ce dernier, elles ont une portée réglementaire. En effet, tout projet sur la commune concernée par une OAP devra être en compatibilité avec cette dernière.

Les OAP sont de deux sortes :

- Sectorielles, c'est-à-dire qu'elles concernent des aménagements de quartier ou de secteurs géographiques. Ces dernières sont précises, chiffrées (prévisionnels sommaires) et éventuellement phasées dans le temps. Pour ce type d'OAP, il s'agira de présenter les projets d'aménagement concrets retenus par la municipalité.
- Thématiques, elles ont pour vocation de fixer des orientations sur n'importe quelle thématique du PLU et peuvent concerner une partie ou l'intégralité du territoire.

### 2. PORTEE REGLEMENTAIRE DES OAP

#### Article L151-6 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.*

#### Article L151-7 du Code de l'urbanisme

*I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

*2° 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 ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° 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 L. 151-35 et L. 151-36.*

*II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.*



## OAP N°1 CAPITELLE

Le secteur de l'OAP n°1 « Capitelle » prend place au cœur de la commune, au sein d'une zone pavillonnaire et de plusieurs services publics et sites patrimoniaux. On retrouve à quelques dizaines de mètres l'EHPAD les Caprésianes, le terrain de sport, le site de la capitelle ou encore la fontaine et le vieux lavoir.

Le périmètre de l'OAP englobe une dizaine de parcelles, privées et communales, pour une surface totale d'environ 1,5 ha. **Il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble.**

Les élus souhaitent que ce secteur de développement urbain puisse accueillir une résidence sénior permettant de proposer des logements adaptés aux personnes âgées encore autonomes mais désireuses de disposer d'une aide et de rompre l'isolement.

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de produire des logements diversifiés (collectif et individuel) et de promouvoir une mixité intergénérationnelle en créant des liens fonctionnels entre la zone de vie, l'EHPAD, la résidence sénior, le terrain de sport et le site de la capitelle.

### 1. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement projeté doit répondre à plusieurs objectifs fixés par la commune :

- Offrir une diversité de typologie de logement : bâti pavillonnaire et résidence sénior
- Participer à la mixité sociale en proposant 50% de logements sociaux sur l'opération (résidence sénior)
- Créer des liens fonctionnels entre les composantes de l'aménagement
- Mettre en valeur le site de la capitelle
- Développer un maillage routier cohérent avec l'existant et compatible avec les modes de déplacement doux
- Proposer un aménagement qualitatif garantissant une insertion paysagère réussie

### 2. ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE

Pour répondre aux objectifs précités il conviendra de mettre en œuvre certaines actions.

#### Densité et nature des constructions

La nature des logements devra offrir 2 groupes de construction :

- Un premier groupe d'une vingtaine de logements adaptés à l'accueil de personnes âgées de type résidence sénior qui pourront être édifiées en R+1
- Un deuxième groupe correspondant à des lots individuels. L'objectif est de proposer environ 20 logements qui pourront être édifiés en R+1

### **Accès et mobilité**

L'aménagement de ce projet doit nécessairement tenir compte du réseau viaire existant en proposant un maillage cohérent et performant. La contrainte topographique du secteur devra être correctement appréhendée.

Les accès sont ainsi clairement identifiés :

- Accès principal depuis le sud (RD 427, Route de Lédenon)
- Accès secondaire au nord (place de la Fontaine) et à l'est (chemin des Baumes)

Par ailleurs, les voiries nouvelles devront intégrer des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et cycles.

### **Défendabilité face au risque de feu de forêt**

Bien que le projet ne se situe pas en limite de zone naturelle boisée mais au cœur d'une zone urbaine, certaines dispositions devront toutefois être mises en œuvre.

La voirie principale qui dessert l'opération et qui parcourt l'emprise du nord au sud devra être dimensionnée de manière à accepter le trafic des engins de secours et de lutte anti-incendie.

Par ailleurs, des hydrants seront installés afin de garantir une disponibilité en eau avec des caractéristiques de débit et de pression suffisantes.

### **Insertion paysagère**

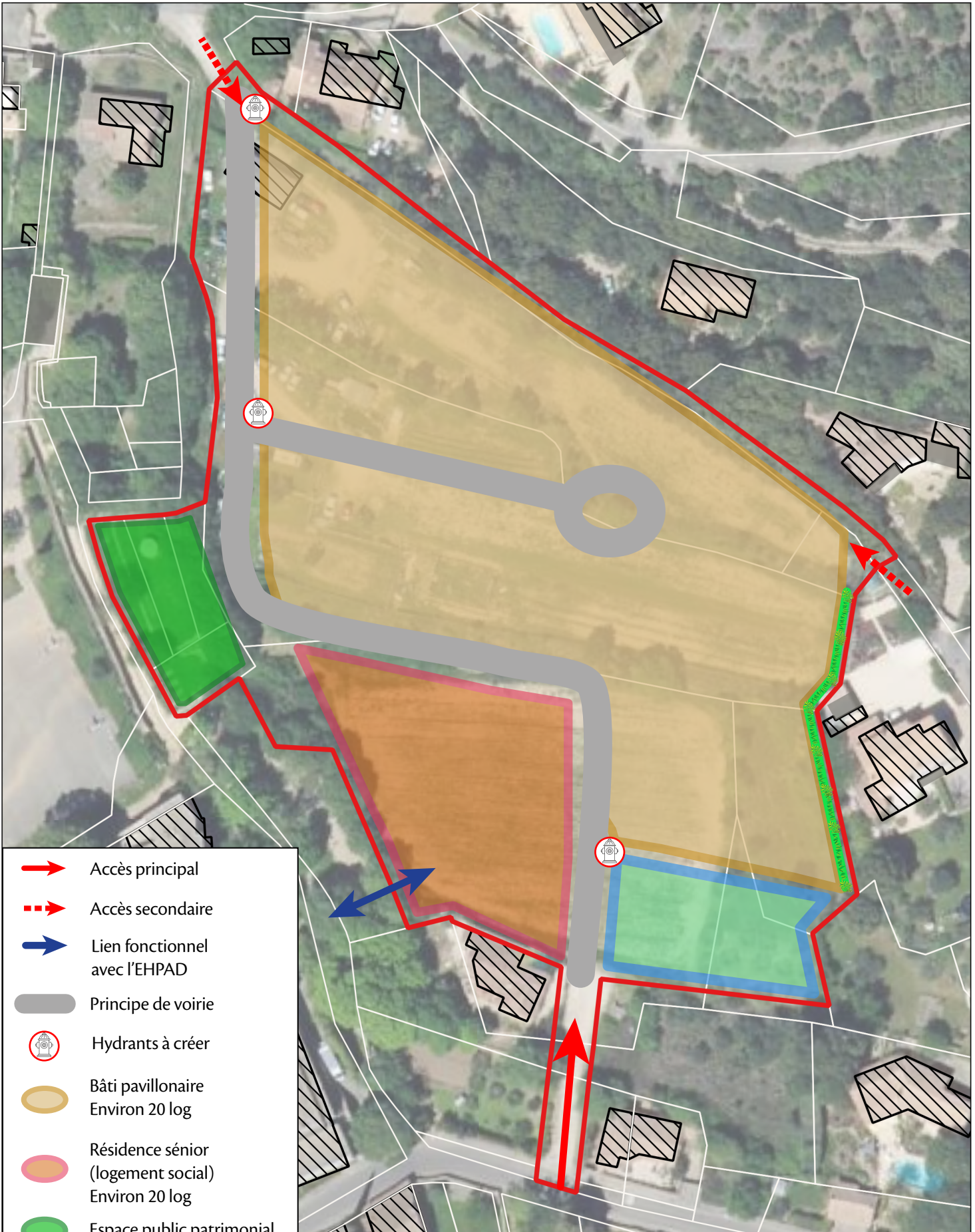
Dans le but de garantir une insertion paysagère réussie, plusieurs aspects doivent être intégrés au projet global :











- Implantation de masques végétaux sur la limite est de l'emprise
- Utilisation de matériaux qualitatifs pour l'aménagement des espaces publics
- Préservation et mise en valeur du site de la capitelle

### **Phasage de l'opération**

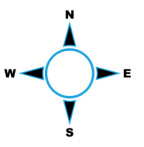
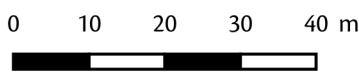
L'aménagement devra être phasé sur un délai d'environ 5 ans. Il est important de prévoir une installation des ménages sur un laps de temps suffisamment étendu, ceci afin de permettre à la commune de développer les réseaux et infrastructures nécessaires au bon accueil de cette nouvelle population.

La construction de la résidence sénior est prioritaire sur le reste de l'aménagement.



-  Accès principal
-  Accès secondaire
-  Lien fonctionnel avec l'EHPAD
-  Principe de voirie
-  Hydrants à créer
-  Bâti pavillonnaire  
Environ 20 log
-  Résidence sénior  
(logement social)  
Environ 20 log
-  Espace public patrimonial
-  Bassins de rétention
-  Masque végétal

Echelle : 1/1000





## OAP N°2 LES TURQUES

Le secteur de l'OAP n°2 « Les Turques » est localisé au nord-ouest de la zone urbaine. Il s'agit de terrains déjà classés en zone AU dans le PLU précédent car ils correspondent à l'ultime extension du secteur de logement de « Caveroque – La Ducroze ».

Le périmètre de l'OAP englobe 4 parcelles privées pour une surface totale d'environ 1,1 ha.

Ce secteur d'aménagement, en sa qualité de dernière extension urbaine pour ce secteur de la commune, voit ses limites bordées par la garrigue. Une *interface aménagée forêt-habitat* devra obligatoirement être mise en œuvre par l'aménageur.

### 1. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Il conviendra ici de proposer un aménagement global cohérent visant à harmoniser cette greffe urbaine dans son environnement. Une attention particulière sera portée à la qualité des espaces publics (voirie, éclairage public, clôtures, espaces verts, stationnements, etc.)

Par ailleurs, une mixité sociale et une diversification du bâti devront nécessairement être proposés par la construction d'un petit collectif de 5 à 6 logements.

### 2. OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Cette OAP permet de définir une zone d'aménagement d'ensemble **et** une zone d'aménagement libre.

En effet, la présence d'une contrainte environnementale forte (présence d'un muret en pierre sèche, gîte potentiel du lézard ocellé) doit être prise en compte et il a été décidé de différencier deux secteurs au sein de cette OAP.

### 3. ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE

Pour répondre aux objectifs précités il conviendra de mettre en œuvre certaines actions.

#### Densité et nature des constructions

##### Secteur 1 couvert par une opération d'aménagement d'ensemble

La nature des logements devra offrir 3 groupes de construction :

- Un premier groupe correspondant à de l'habitat collectif social, pour une capacité de 5 à 6 logements. Ces logements seront des T2 et T3 et le ou les bâtiments pourront être édifiés en R+1
- Un deuxième groupe correspondant à des lots individuels à bâtir pour une douzaine d'unités de logement

Ce secteur offre ainsi un ratio de 33% de logements sociaux pour 66% de logements conventionnels.

##### Secteur 2, opération libre

- Ce secteur de **forte sensibilité écologique** doit tenir compte de la présence d'un muret en pierre sèche identifié comme gîte potentiel du lézard ocellé. Ainsi, 2 logements maximum pourront être construits, en tenant compte des objectifs de compensation indiqués dans l'évaluation environnementale.

#### Accès et mobilité

L'aménagement de ce projet doit nécessairement tenir compte du réseau viaire existant en proposant un maillage cohérent et performant.

Il est prévu de desservir ce secteur par une voirie principale axée nord-sud qui aboutira à une zone de stationnement collective.

Un second axe orienté est-ouest permettra de desservir les lots et sera exclusivement piétonnier.

### **Défendabilité face au risque de feu de forêt**

Le projet se situe en limite de zone naturelle boisée. De fait, l'aménagement d'une interface aménagée forêt-habitat est obligatoire.

Cette interface, d'une largeur de 50 m, permettra d'accueillir une piste adaptée à la circulation des engins de lutte anti-incendie.

Par ailleurs, des hydrants seront installés afin de garantir une disponibilité en eau avec des caractéristiques de débit et de pression suffisantes.

**L'aménagement du secteur de l'opération d'ensemble ne sera réalisable que si l'aménageur justifie de la maîtrise foncière (achat, convention, etc.) de la bande de terrain dédiée à l'interface aménagée forêt-habitat.**

### **Insertion paysagère**

Dans le but de garantir une insertion paysagère réussie, plusieurs aspects doivent être intégrés au projet global :

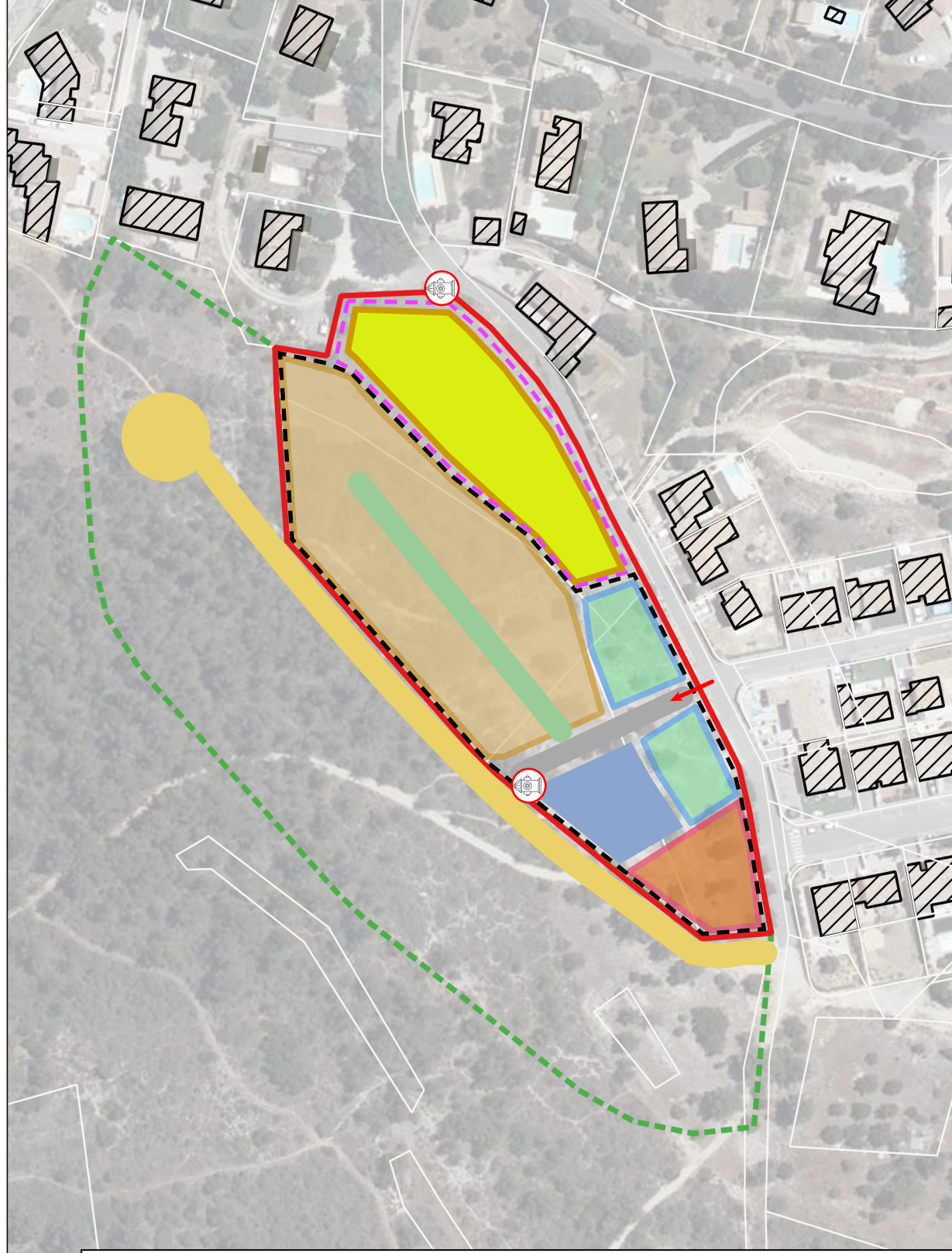
- Harmonisation des espaces publics avec l'environnement urbain existant
- Utilisation de matériaux qualitatifs pour l'aménagement des espaces publics
- Prise en compte de la topographie et traitement de l'interface aménagée

### **Phasage de l'opération**

L'aménagement devra être phasé sur un délai d'environ 5 ans. Il est important de prévoir une installation des ménages sur un laps de temps suffisamment étendu, ceci afin de permettre à la commune de développer les réseaux et infrastructures nécessaires au bon accueil de cette nouvelle population.

La construction du petit collectif à destination de logements sociaux est prioritaire sur le reste de l'aménagement.

La construction des deux logements sur la zone de forte sensibilité écologique sera conditionnée au respect et à la mise en œuvre de mesures de compensation adéquates telles que prévues dans l'évaluation environnementale du PLU.



**Secteur 1 : opération d'aménagement d'ensemble**

➔ Accès principal

▬ Principe de voirie

▬ Voie piétonne

▬ Bâti pavillonnaire  
 Environ 12 log

▬ Bâti collectif social R+1  
 Environ 6 log

▬ Stationnements

▬ Bassins de rétention

**Secteur 2 : opération libre**

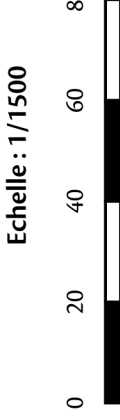
▬ Bâti pavillonnaire avec  
 sensibilité écologique  
 2 log maximum

**Interface aménagée forêt-habitat**

▬ Piste adaptée aux engins de  
 lutte anti-incendie

▬ Hydrants à créer

Echelle : 1/1500





## OAP N°3 CLOS BOMPARD

Le secteur de l'OAP n°3 « Clos Bompard » est localisé au cœur de la zone urbaine, à proximité immédiate du nouveau foyer socio-culturel et de la mairie. Il s'agit de terrains classés en zone 2AU dans le PLU car ils correspondent à un secteur qui est voué à être urbanisé. Il faut toutefois préciser que la programmation de l'aménagement de ce secteur est difficilement estimable.

Le périmètre de l'OAP englobe 4 parcelles privées pour une surface totale d'environ 5000 m<sup>2</sup>.

Ce secteur d'aménagement prend place dans un secteur partiellement urbanisé. Plusieurs terrains voisins sont encore vierges de toute urbanisation et il faut ainsi tenir compte des possibilités de futures constructions.

Il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### 1. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif premier de l'aménagement de ce secteur est de construire un bâti abritant des logements collectifs sociaux de type T2, T3 et T4.

Ce bâtiment comportera environ 16 logements.

Le reste de l'emprise des terrains devra permettre la construction de logements individuels (environ 4 unités), des voiries, des espaces de stationnement, d'espaces verts et de la zone de compensation de l'imperméabilisation.

Cette opération va ainsi permettre la mise en œuvre d'une mixité sociale selon un ratio de 80% de logements sociaux et 20% de logement conventionnel.

### 2. ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE

Pour répondre aux objectifs précités il conviendra de mettre en œuvre certaines actions.

#### Densité et nature des constructions

La nature des logements devra offrir 2 groupes de construction :

- Un premier groupe correspondant à de l'habitat collectif, pour une capacité d'environ 16 logements. Ces logements seront des T2, T3 et T4 et le ou les bâtiments pourront être édifiés en R+1.
- Un deuxième groupe correspondant à des lots individuels à bâtir, pour 4 logements environ.

#### Accès et mobilité

L'aménagement de ce projet doit nécessairement tenir compte du réseau viaire existant en proposant un maillage cohérent et performant.

Il n'est pas garanti que l'opération puisse aboutir à la création d'un maillage avec le réseau viaire existant. De fait, si la voirie devait prendre la forme d'une impasse, la création d'une aire de retournement devrait alors permettre la rotation des camions de ramassage des ordures ménagères et des véhicules de secours et d'intervention.

#### Défendabilité face au risque de feu de forêt

Bien que le projet ne se situe pas en limite de zone naturelle boisée mais au cœur d'une zone urbaine, certaines dispositions devront toutefois être mises en œuvre.

La voirie principale qui dessert l'opération devra être dimensionnée de manière à accepter le trafic des engins de secours et de lutte anti-incendie.

Par ailleurs, des hydrants seront installés afin de garantir une disponibilité en eau avec des caractéristiques de débit et de pression suffisantes.

### **Insertion paysagère**

Dans le but de garantir une insertion paysagère réussie, plusieurs aspects doivent être intégrés au projet global :

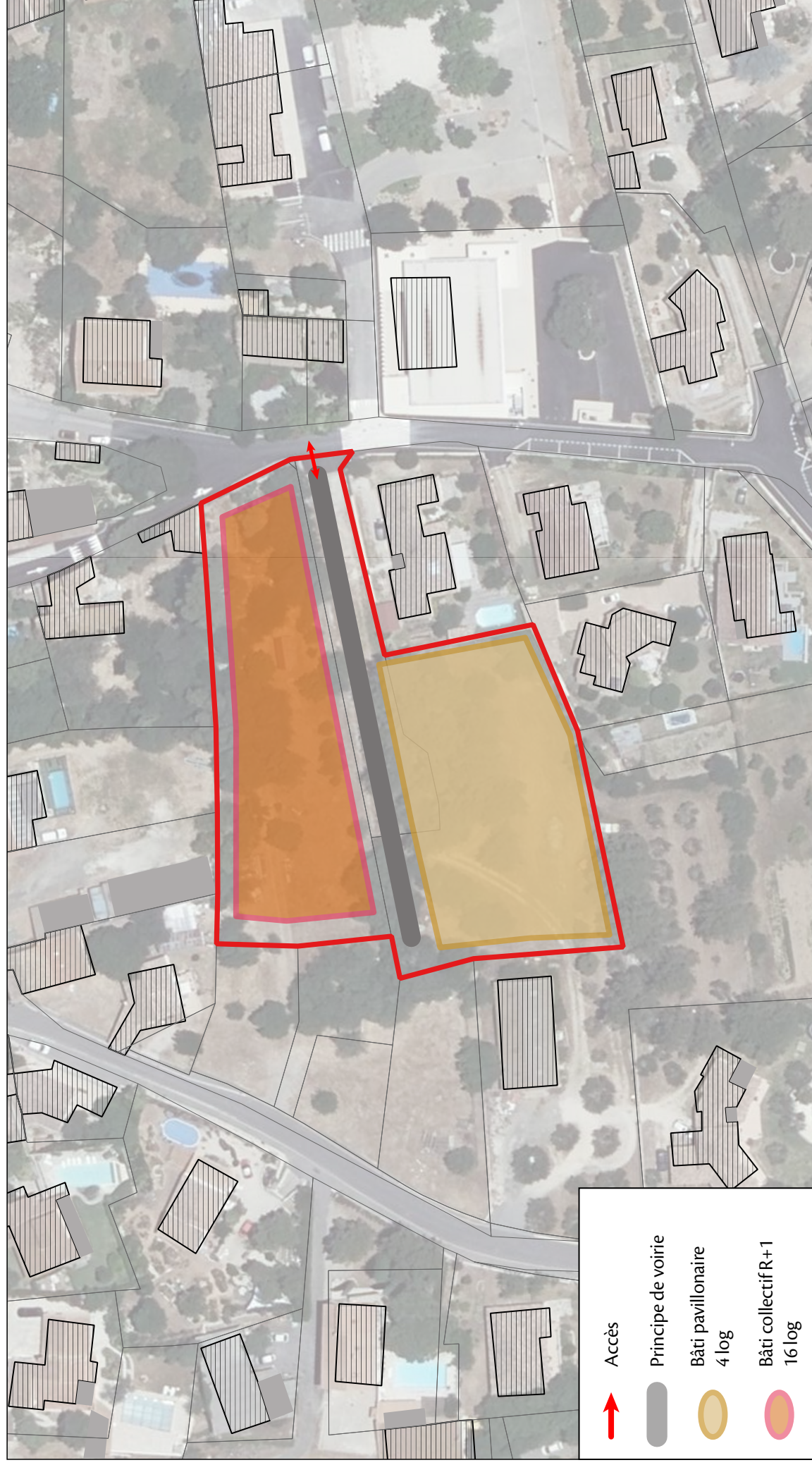
- Harmonisation des espaces publics avec l'environnement urbain existant
- Utilisation de matériaux qualitatifs pour l'aménagement des espaces publics
- Prise en compte de l'environnement bâti existant aux abords du périmètre de l'OAP

### **Phasage de l'opération**

L'aménagement de ce secteur ne pourra débuter que lorsque les secteurs « Capitelle » et « Les Turques » auront été entièrement aménagés.

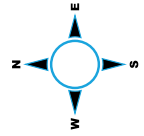
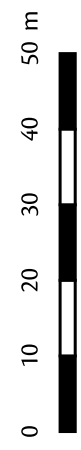
La construction du petit collectif à destination de logements sociaux est prioritaire sur le reste de l'aménagement.

CLOS BOMPARD



	Accès
	Principe de voirie
	Bâti pavillonnaire 4 log
	Bâti collectif R+1 16 log

1:1 000





## OAP N°4 CŒUR DE VILLAGE

Cette OAP traduit la volonté de la commune de repenser un secteur emblématique : la place de l'église.

Cette place est aujourd'hui constituée d'un espace inorganisé où le stationnement est anarchique et où des bâtisses anciennes et superbement entretenues côtoient des bâtiments abandonnés, délabrés et présentant des risques pour la sécurité publique (effondrement notamment).

### 1. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de cet aménagement est de proposer une nouvelle utilisation de l'espace, en réorganisant le stationnement et en détruisant du bâti délabré pour gagner de l'espace.

Un autre objectif est de végétaliser la place pour améliorer l'esthétique générale et pour lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur, très présent ici.

### 2. ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE

Pour répondre aux objectifs précités il conviendra de mettre en œuvre certaines actions.

#### **Acquisition et destruction de bâti**

La commune a engagé une procédure d'acquisition des bâtiments abandonnés et délabrés dans ce secteur du village. Lorsque l'ensemble des bâtis seront acquis, il sera procédé à leur destruction, sous réserve des moyens financiers disponibles.

#### **Réorganisation du stationnement**

La restructuration des surfaces de la place de l'église doit aboutir à la réorganisation du stationnement. Un marquage au sol sera mis en œuvre afin d'identifier clairement les zones de stationnement et les zones de circulation.

#### **Traitement paysager et végétalisation**

La suppression des espaces bâti permettra de disposer de nouvelles surfaces. Celles-ci seront en partie utilisées pour développer le couvert végétal de la place qui est aujourd'hui quasi-exclusivement minérale.

Ce traitement paysager devra être fonctionnel (création de zones d'ombres, lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur) et permettre de créer une zone de transition entre la place et les équipements publics au sud (nouvelle mairie, foyer socio-culturel).



## OAP N°5 RENOUVELLEMENT URBAIN

Le secteur de l'OAP n°5 « Renouveau urbain » est localisé au cœur de la zone urbaine ancienne, sur deux secteurs dénommés « ilot catalan » et « ilot du moulin ».

Le périmètre de l'OAP englobe plusieurs parcelles de part et d'autre de la rue du Barry (au nord et au sud) pour une surface totale d'environ 2000 m<sup>2</sup>.

Ce secteur est déjà en cours d'aménagement, les permis de construire ont été obtenus depuis quelques années mais les travaux sont à l'arrêt depuis plusieurs mois. Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain visant à rénover entièrement des ensembles bâtis anciens.

Il s'agit d'un projet d'aménagement destiné à produire en totalité du logement social ainsi que deux espaces commerciaux.

### 1. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif premier de l'aménagement est de renouveler un secteur du centre ancien historique pour y produire du logement social et permettre l'installation de deux commerces.

Deux ilots bâtis sont ainsi distingués : l'ilot catalan et l'ilot du moulin.

Les 22 logements qui seront produits sont des logements sociaux et le projet est porté par des bailleurs sociaux.

### 2. DETAIL DE L'AMENAGEMENT

Pour répondre aux objectifs précités il conviendra de mettre en œuvre certaines actions.

#### **Ilot Catalan**

- Production de 6 appartements de type 2 et 3.
- Création de 2 surfaces commerciales et/ou de bureaux en rez-de-chaussée.
- Création de 7 places de stationnement.

#### **Ilot du Moulin**

- Production de 16 logements dont la répartition en termes de typologie pourrait être la suivante :
- 8 appartements de type 2, 3 et 4.
- 8 villas groupées de type 3 et 4.
- Création de 16 places de stationnement.

#### **Insertion paysagère et architecturale**

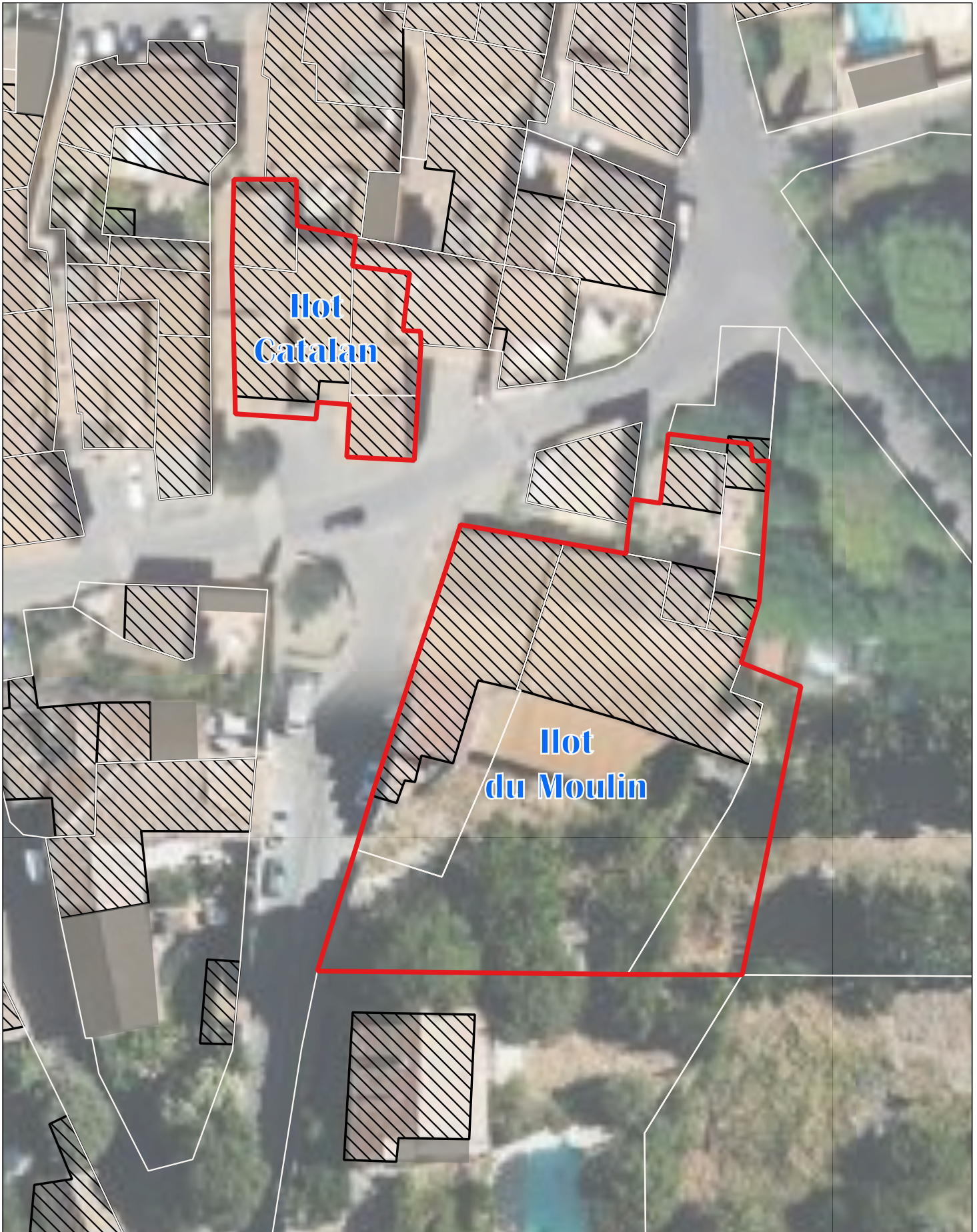
La qualité architecturale et paysagère de ce projet est fondamentale afin de garantir une greffe urbaine harmonieuse avec le bâti ancien alentour.





Les permis de construire mettent en avant une recherche architecturale fine garantissant l'atteinte de cet objectif, ainsi que l'utilisation de matériaux adaptés et le respect d'une volumétrie des bâtiments semblables aux bâtis préexistants.

#### **Phasage de l'opération**

Les travaux ont déjà débuté mais sont actuellement à l'arrêt. La commune souhaite leur reprise au plus vite.

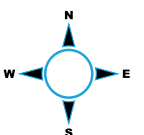




-  Périmètre OAP
-  Parcelles
-  Bâti dur
-  Bâti léger

Echelle : 1/500

0 10 20 30 40 m







- Périètre OAP
- Nouveau bâti
- Parcelles
- Stationnement
- Bâti dur
- Bâti léger

Echelle : 1/500

0 10 20 30 40 m

