

REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MONS (DEPARTEMENT DU GARD)



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



ARRET DU PROJET DE REVISION N°1 DU PLU : DCM DU 17/09/2019

APPROBATION DE LA REVISION N°1 DU PLU : DCM DU 17/03/2021

AVANT-PROPOS

Les élus ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones d'habitat qui seront urbanisées. Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisés, à l'insertion paysagère de la future urbanisation.

Ils découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et se traduisent également dans les différents documents du Plan Local d'Urbanisme :

- sur le règlement graphique
- dans le règlement écrit.

Ces orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles et non pas conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

La participation financière des propriétaires, aménageurs ou lotisseurs de ces zones ou secteurs, sera sollicitée au cas par cas, par le biais des différents outils prévus par le code de l'urbanisme : Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), Projet Urbain Partenarial (PUP), etc.

La commune, soucieuse de la qualité de l'aménagement futur du village a souhaité définir dans le nouveau PLU les grands principes qui devront être respectés dans le cadre de l'aménagement des zones, en accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La commune de Mons fait l'objet des orientations d'aménagement et de programmation en application des articles L.151-6 et 151-7 du Code de l'Urbanisme :

- **le chemin du Periguil (village de Mons),**
- **le secteur de la Fare,**
- **une orientation d'aménagement et de programmation est consacrée aux déplacements doux.**

**Les opérations de
construction ou
d'aménagement de ces
secteurs devront être
compatibles avec les
orientations
d'aménagement et de
programmation et en
respecter les principes.**

Conformément aux dispositions de l'article L151-2 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit comprendre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Elles précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise la morphologie urbaine des développements à venir (implantation, forme urbaine, densité du bâti, etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces publics, des orientations en matière d'intégration paysagère, etc.

Les OAP offrent la possibilité de définir de manière précise des dispositions en matière de préservation de l'environnement ainsi que des mesures de réduction voire de compensation des incidences. Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine.

Elles peuvent identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer.

Elles peuvent aussi permettre de définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée à proximité d'un monument remarquable, etc.

En matière de relation juridique, de conformité ou de cohérence, les autorisations individuelles doivent être en compatibilité avec les orientations spécifiques et les documents graphiques des OAP.

Désormais, les autorisations individuelles d'urbanisme sont donc assujetties à trois référents : le règlement, les documents graphiques et, s'il en existe, les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques.

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION 1 : CHEMIN DU PERIGUIL7**

PRÉSENTATION DU SECTEUR7

Localisation 7

Caractéristiques du site 7

PARTI D'AMÉNAGEMENT8

Axes de composition 8

Programme 8

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION 2 : LA FARE9**

PRÉSENTATION DU SECTEUR9

Localisation 9

Caractéristiques du site 9

PARTI D'AMÉNAGEMENT9

Axes de composition 9

Programme 9

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION 3 : LES DÉPLACEMENTS DOUX11**

PARTI D'AMÉNAGEMENT11

Axes de composition 11

Programme 11

PRESCRIPTION GÉNÉRALES13

COMPOSITION URBAINE13

Optimisation du foncier garantissant l'évolutivité

..... 13

Orientation climatique et principe d'implantation

..... 14

Espaces diversifiés multifonctionnels (espace

paysager, aires de jeux, de liaison) 14

FORME URBAINE16

COMPOSITION PAYSAGÈRE17

Inscription dans le contexte paysager..... 17

Structuration paysagère du secteur 18

Qualité des franges 18

Traitement des limites privées/publiques 19

ENVIRONNEMENT ET PRINCIPE DE CONCEPTION 21

Économiser l'énergie fossile 21

Prendre en compte la biodiversité en place 21

Anticiper la gestion des eaux pluviales 21

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 1 : CHEMIN DU PERIGUIL

PRÉSENTATION DU SECTEUR

Localisation

L'étude porte sur la zone du village de Mons qui se localise au cœur historique de la ville. Le secteur est accessible par la route départementale 131. Le secteur s'insère entre une urbanisation plutôt composée de bâti emblématique (temple, château) et d'habitat traditionnel et récent. La zone bénéficie de nombreux attraits et d'éléments paysagers à exploiter afin de garder et d'améliorer le cadre de vie monsois.

La commune est composée de plusieurs pôles villageois, le confortement du tissu urbain de ces pôles est privilégié afin de conserver l'esprit du village tout en mettant l'accent sur les aspects paysagers et patrimoniaux qui en font le charme.

Caractéristiques du site

La zone d'étude représente une surface d'environ 3 hectares répartis sur 20 parcelles. Une partie de la zone est occupée par des espaces publics.

La majorité des parcelles se situent en zone UN, et deux d'entre elles en zone N.

La présence d'éléments patrimoniaux tels que le Temple protestant, le Château de Mons offre un caractère unique au secteur.

L'entrée de ville présente une qualité remarquable, car elle offre une perspective sur un paysage urbain emblématique monsois (vue sur le Temple et la place du Château). La qualité de l'entrée de ville est également due à un espace non urbanisé ouvrant la perspective. Le cône de vue doit être maintenu.



Photos du site

PARTI D'AMÉNAGEMENT

Axes de composition

L'implantation du bâti à vocation d'habitat devra respecter les perspectives à protéger en entrée de ville. Celles de chemin du Periguil seront implantées au droit du chemin afin de créer un paysage urbain villageois structuré par les façades des maisons existantes ou à créer.

Les espaces publics pourront être requalifiés afin de mieux mettre en valeur le patrimoine bâti.

Les faitages seront de préférence est-ouest, soit parallèles à la voie existante.

Programme

Le programme d'aménagement prévoit :

- la requalification des espaces publics existants et en particulier l'entrée de ville et la place articulant Temple et Château,
- la préservation du cône de vue en entrée de ville,
- la requalification du chemin du Periguil,
- la création de 4 nouveaux logements.

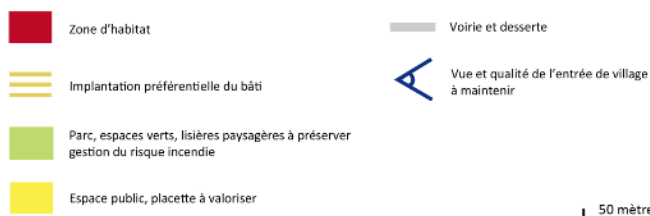
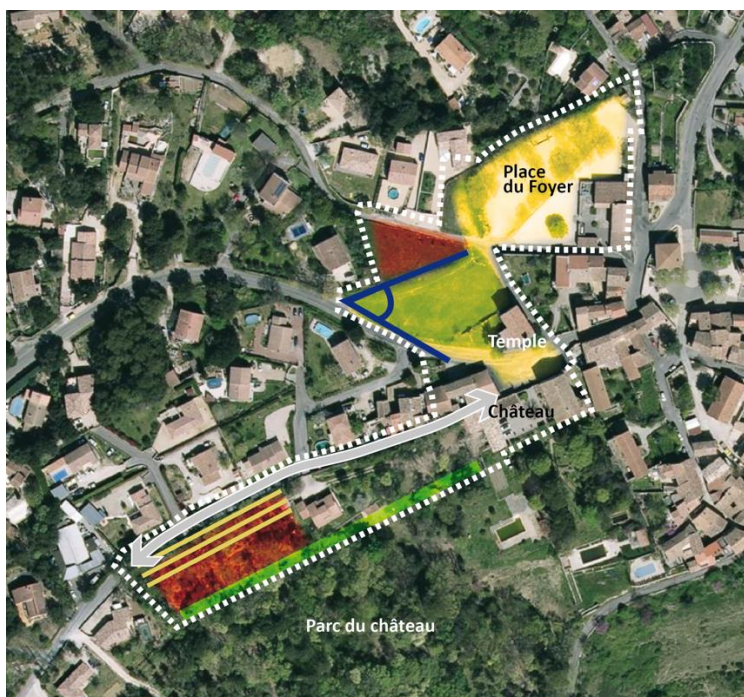


SCHÉMA DE COMPOSITION DE L'ORIENTATION 1

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 2 : LA FARE

PRÉSENTATION DU SECTEUR

Localisation

Le secteur se situe au droit de la RD 6. Il est très nettement perceptible dès l'arrivée sur le territoire de la commune en arrivant d'Alès.

Caractéristiques du site

Le secteur est déjà en partie urbanisé. La vocation du secteur est résidentielle et se compose de maisons individuelles.

Les accès sur la RD 6 sont dangereux.

PARTI D'AMÉNAGEMENT

Axes de composition

Le projet prévoit de structurer la desserte de la zone afin de ne pas aggraver la dangerosité de l'intersection avec la RD 6. Les accès directs sur le RD 6 sont proscrits les constructions seront toutes

desservies par une voie interne greffée sur des accès à la RD 6 existants.

Programme

Le programme d'aménagement prévoit la création d'une voirie en contre-allée liée à la voie interne limitant à une seule les intersections avec la RD6.



SCHÉMA DE COMPOSITION DE L'ORIENTATION 2

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 3 : LES DÉPLACEMENTS DOUX

PARTI D'AMÉNAGEMENT

Axes de composition

La commune souhaite développer le maillage à destination des déplacements doux. Pour ce faire, elle souhaite réinvestir des axes viaires et chemins existants afin de lier les différents secteurs habités de son territoire.

Ces axes à réinvestir s'inscrivent dans la continuité du réseau d'itinéraires de randonnées du PDIPR et du Schéma départemental des aménagements cyclables.

Programme

Le programme d'aménagement prévoit :

- le réinvestissement des axes et chemins existants dont l'ancienne voie ferrée,
- la création de liaisons dans les programmes d'aménagements d'ensembles futurs.

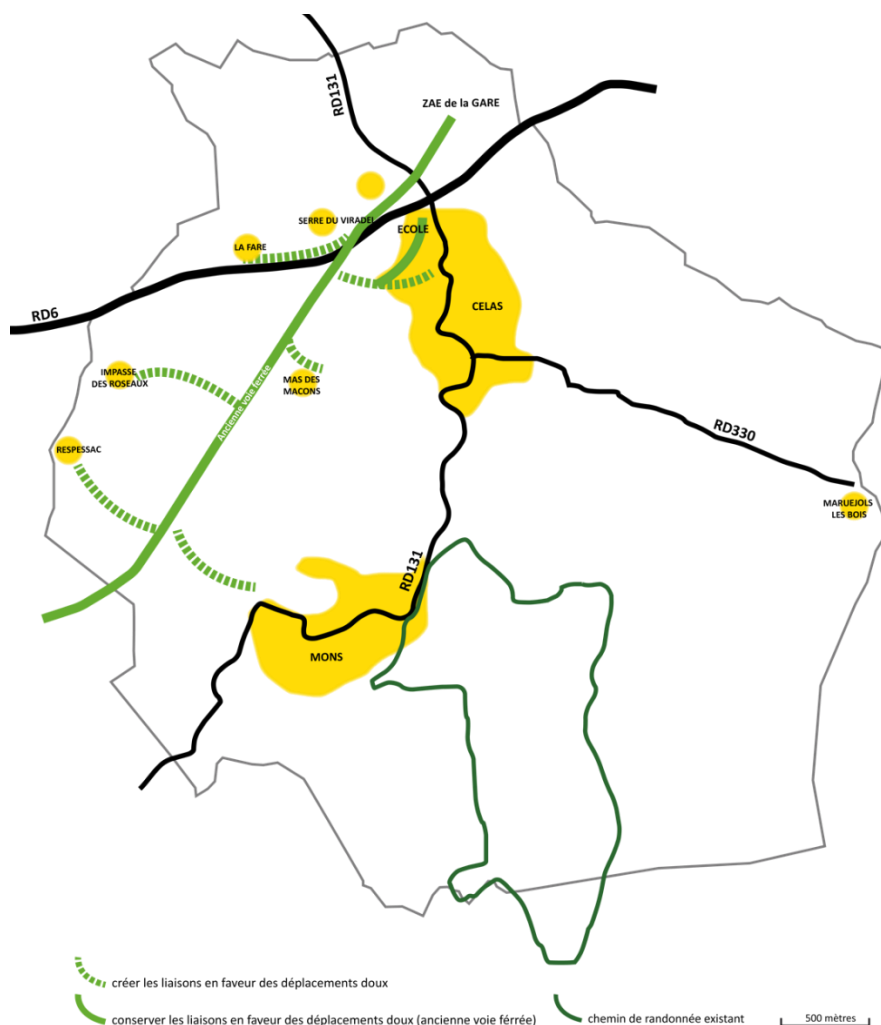


SCHÉMA DE COMPOSITION DE L'ORIENTATION 3

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

COMPOSITION URBAINE

Optimisation du foncier garantissant l'évolutivité

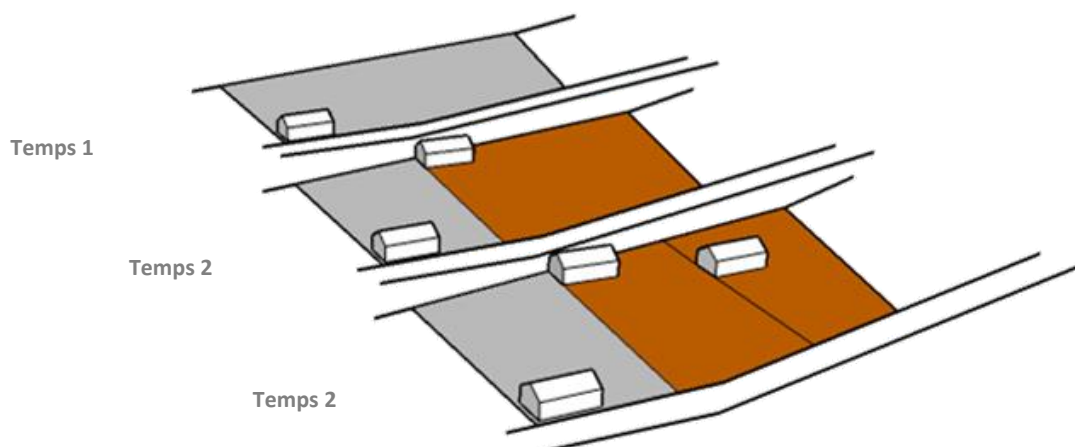
L'implantation doit permettre une optimisation et une économie de l'espace. Bien réfléchie, elle peut :

- Contribuer à améliorer les performances énergétiques et lumineuses des logements.
- Économiser l'espace tout en dispensant des zones d'intimité dans la parcelle.
- Éviter la banalisation des paysages.
- Améliorer la qualité de vie des habitants et l'évolution de leurs besoins.

Pour prendre en compte en permanence l'évolutivité de la parcelle, l'implantation du bâti doit permettre d'optimiser l'espace potentiel à bâtir et d'éviter de créer des espaces inutilisables. Le bâti devra donc être favorisé au plus proche des limites parcellaires (selon les conditions de prospects définis au règlement). Il est également important de penser le recul par sa fonction présente ou future (stationnement, terrasse, jardin de devant, passage pour desservir l'arrière de la parcelle, etc.).

Enfin, l'implantation doit tenir compte des constructions voisines qui peuvent masquer le soleil ou, à l'inverse, auxquelles on peut faire de l'ombre. On s'assurera de ne pas nuire au confort des lieux de vie avoisinants qu'ils soient bâtis ou extérieurs.

Afin d'inciter la réflexion sur l'évolution de la parcelle, des "objectifs" de densité sont proposés pour chaque secteur à enjeux. Plus qu'une règle, il s'agit de proposer une base de réflexion, tout en restant au cas par cas flexible et cohérent avec l'évolution globale du secteur. Il s'agit d'une incitation à rationaliser le foncier.

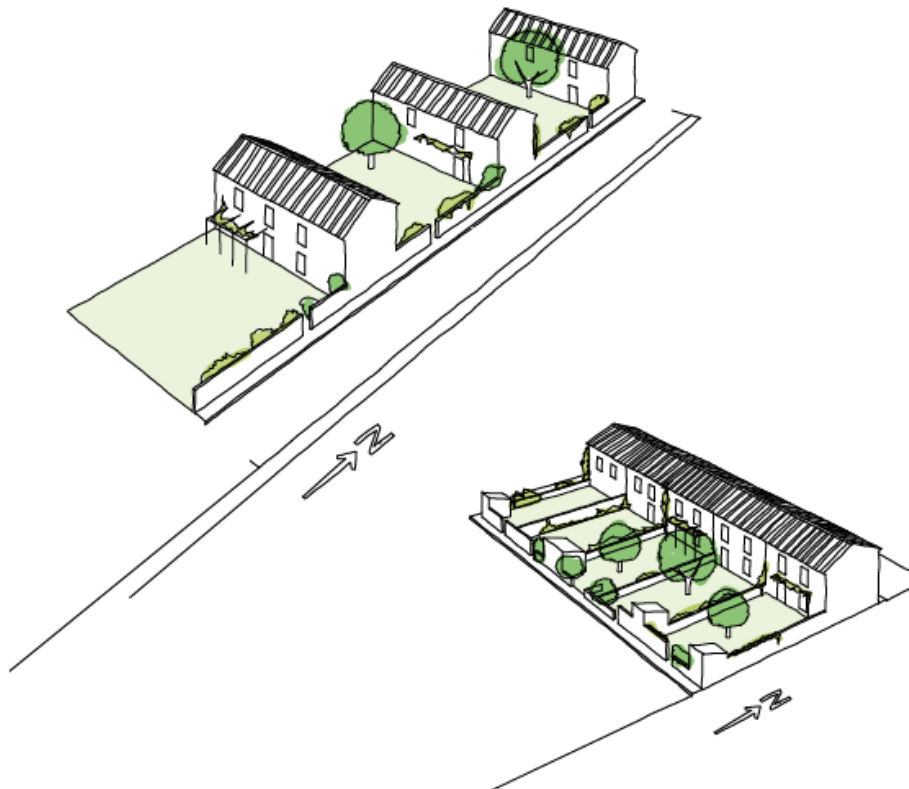


Orientation climatique et principe d'implantation

L'analyse des formes urbaines traditionnelles permet de mettre en évidence que généralement, la façade principale de l'habitation s'oriente au sud ou au sud-est. Cette forme d'implantation procède d'une recherche de l'ensoleillement optimum pour le logement. Le bâtiment s'ouvre au sud, sud-est afin de bénéficier d'un maximum d'apports solaires passifs en hiver. Quant à la façade nord, elle comporte peu d'ouvertures pour limiter les déperditions de chaleur en hiver. La compacité des bâtiments permet de limiter les déperditions de chaleur.

L'implantation en fonction de l'orientation solaire est moins systématique au cœur des villages où les voies et les places commandent l'implantation des bâtiments qui se mettent en scène par rapport à l'espace public.

L'orientation au sud est privilégiée. Les bâtiments sont alors calés sur la lisière au nord, sur la rue, laissant la façade solaire s'ouvrir sur les jardins. Ce choix délibéré permet d'optimiser les parcelles, en offrant un maximum d'espace extérieur.



Espaces diversifiés multifonctionnels (espace paysager, aires de jeux, de liaison)

Dans le cadre d'opérations denses, la création d'espaces de vie collectifs est importante afin de favoriser la vie de quartier. Ces espaces peuvent prendre des formes diverses : aire de jeux pour enfants, espace de détente en appui d'un mail piéton, jardins partagés, placette, etc. Ces espaces seront aménagés soit au cœur des secteurs, en accroche avec un quartier existant, en continuité d'un espace existant, sur un espace déjà collectif mais peu qualitatif, etc. Il sera évité la réalisation d'espaces communs sur des espaces résiduels, ceux-ci ne seront pas utilisés. Le dimensionnement de ces espaces doit être adapté à l'usage qui lui est destiné.

Ambiances

La composition volumétrique doit permettre de donner du rythme pour une bonne insertion dans le tissu urbain. Pour les typologies d'habitat groupé, superposé, le rythme donné par les façades en alternant le plein (bâti) et le vide (jardin, espace commun) est une manière de construire une silhouette d'un morceau de village.

Afin que les ensembles de constructions nouvelles constituent de véritables quartiers qui participent pleinement à la vie du village, il est important de créer des liaisons entre les espaces publics existants et de favoriser les espaces communs de qualité aux abords des constructions. La poursuite ou la création de ce maillage permettra de soutenir l'appropriation collective des espaces extérieurs et favoriser la vie de quartier.

Dans le cas d'une opération groupée, le traitement différencié des façades est privilégié. L'utilisation de couleurs et matériaux variés devra être cohérente avec la volumétrie générale. Les dispositifs tels que casquette, brise-soleil, balcons permettent d'animer la façade.

Illustrations : principes d'espace collectif ou d'espace public



Espace de jardinage partagé 5 Méjannes-le-Clap
© Élodie Boschet/Objectif Gard



Espace de détente et de loisirs



Aire de jeux



Espace public aménagé vers l'école

FORME URBAINE

La réussite d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat est la résultante d'une bonne intégration avec le tissu urbain avoisinant, autant le maillage de déplacements (viaires et doux), que les formes urbaines jouent un rôle décisif dans cette intégration. La densité des constructions présentes sur le secteur suppose la réalisation de formes urbaines cohérentes avec l'entourage.

Habitat individuel isolé

L'habitat individuel isolé correspond à la typologie "maison" avec jardin réalisée de manière indépendante sur une parcelle. Dans ce cas, il sera évité l'implantation au centre de la parcelle.

Habitat individuel groupé

L'habitat individuel groupé regroupe deux notions : l'habitat individuel continu correspondant aux ensembles de maisons de ville en bande mitoyennes et quasiment continues par rapport à l'espace public et l'habitat individuel discontinu définissant des maisons implantées plus librement. Les implantations en limite de propriété et les mitoyennetés partielles seront privilégiées dans le but d'économiser du foncier et d'anticiper les mutations futures.

Habitat de type superposé

La mise en œuvre de logements de type maisons superposées permet une densité plus importante tout en conservant les fonctions liées aux maisons individuelles. Le principe est la superposition de ces fonctions : entrée individualisée, espace extérieur par logement, intimité préservée, etc. Cette typologie permet également de varier la taille des logements.

Cette forme doit s'inscrire dans une ambiance de quartier, et de ce fait, être accompagnée d'aménagements d'espaces communs et /ou publics. C'est l'occasion de proposer des constructions contemporaines qui s'inspirent des habitudes d'habiter sur le territoire.



Exemples de formes urbaines villageoises contemporaines

COMPOSITION PAYSAGÈRE

Inscription dans le contexte paysager

Les caractéristiques du site telles que la topographie, le parcours de l'eau, la présence de végétation ou de motifs paysagers, etc. sont autant d'éléments à considérer pour concevoir l'opération afin de l'inscrire dans son contexte et de maintenir les qualités du site.

Trame végétale et naturelle

La végétation en place sera préservée autant que possible. Elle participera ainsi à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération et assurera son insertion dans le site. En s'appuyant sur les arbres existants, le projet dévoilera une structure végétale déjà bien constituée et lisible dès sa livraison. Le projet tirera parti de la végétation existante. La préservation des arbres nécessite une mise à distance des bâtiments. Il est préconisé que cette dernière soit au moins égale à la dimension du houppier de l'arbre (le houppier est la partie de l'arbre constituée du feuillage et de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc).

La plantation de végétation s'inscrira en prolongement de l'existant sur site ou à proximité, et utilisera les motifs paysagers en présence. La création de haies devra être diversifiée : multi-espèces, multi-strates. Les espèces indigènes seront adaptées au contexte climatique.

La végétation participe largement au confort des habitants. Les arbres à feuillage caduc sont des alliés indispensables pour le confort. Ils protègent de la chaleur l'été et laissent passer les rayons du soleil en hiver.



Topographie

Pour que le projet s'insère dans son contexte paysager, on veillera à implanter le projet dans le sens de la topographie existante. L'implantation du bâti et des voies suivront tant que possible les courbes de niveau.

Éléments de mémoire

Les éléments de mémoire ou motifs paysagers du site (murs anciens, parcellaires, etc.) sont constitutifs de l'identité du site et témoignent de son histoire. Ils seront préservés et valorisés autant que possible à travers le projet, afin de l'ancrer dans le territoire vécu et d'animer les mémoires collectives ou individuelles.

Perceptions

Les ouvertures visuelles sur le grand paysage ou les vues vers des éléments bâtis patrimoniaux (église, patrimoine bâti, front bâti ancien, etc.) seront maintenues autant que possible et mises en scène à travers le maintien d'espaces ouverts (recul du bâti pour maintenir un axe de perception), l'aménagement de circulations douces ou de lieux communs dégagant la vue, etc.

Structuration paysagère du secteur

L'aménagement paysager du secteur ne doit pas se résumer à l'aménagement des espaces résiduels. La qualité paysagère de l'opération passe par sa composition et sa structuration paysagère. Le projet d'ensemble s'appuiera sur les structures paysagères existantes (végétation, présence d'eau, patrimoine bâti, etc.) ou développera une structuration du site via la végétalisation des voies d'accès, des circulations douces, des stationnements, des espaces communs ou publics (lieux de rencontre, de détente, etc.), afin de composer les qualités d'ambiances du secteur.

Le maillage des espaces publics ou communs peut constituer une trame paysagère structurante qui contribue autant à servir des enjeux environnementaux (continuité de la trame verte et bleue), qu'à développer des lieux attractifs pour le cheminement quotidien, la détente ou le loisir.

Les éléments techniques, tels que les ouvrages d'assainissement, s'ils sont nécessaires, peuvent être intégrés aux aménagements paysagers et participer ainsi à la structuration paysagère de l'opération. Ils privilégieront des solutions douces intégrées au projet paysager et développant la biodiversité.

Qualité des franges

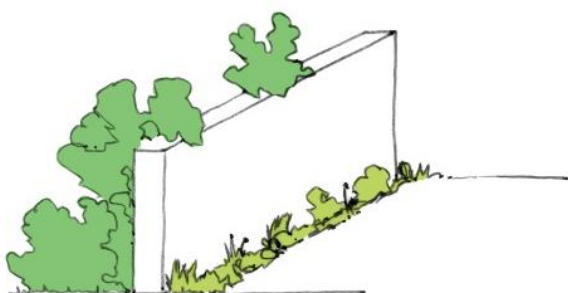
Il importe d'inscrire la nouvelle opération en lien avec les espaces bâtis limitrophes. Ce lien passe par la continuité du réseau viaire et des circulations douces mais également par l'aménagement d'une transition qui peut prendre ou cumuler plusieurs formes : gradation des gabarits bâtis, création de lieux communs qui peut également profiter aux quartiers limitrophes en termes d'images comme d'usages, implantation de jardins en continuité, etc.

Traitement des limites privées/publiques

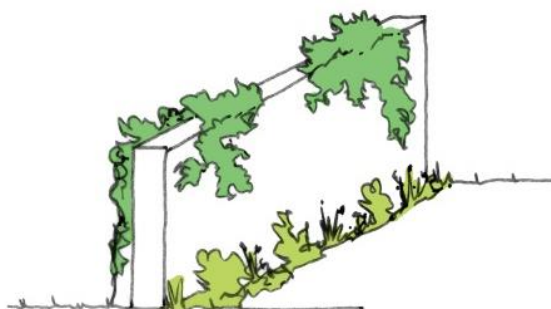
Le dialogue entre espaces publics ou communs et bâti se joue pour beaucoup à travers les limites, telles que les murets, les clôtures, le végétal, qui viennent définir l'espace, le qualifier et structurer le cadre de vie. Les limites offrent des repères pour l'usager, du confort pour l'habitant et une nécessaire préservation de la sphère privative.

Les limites de type mur ou mur bahut seront préférentiellement accompagnées de végétation, en pied de mur côté espace public et/ou de végétation arbustive ou grimpante côté espace privé, qui participe à la perception depuis la rue.

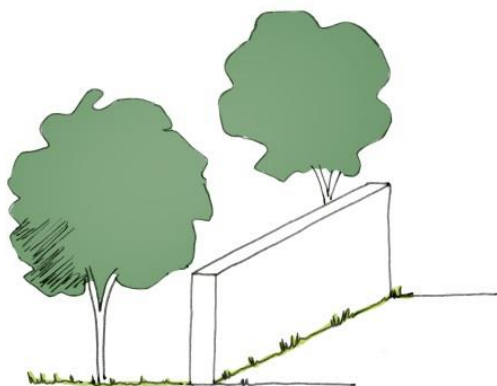
Végétation en accompagnement des murs et murs bahut



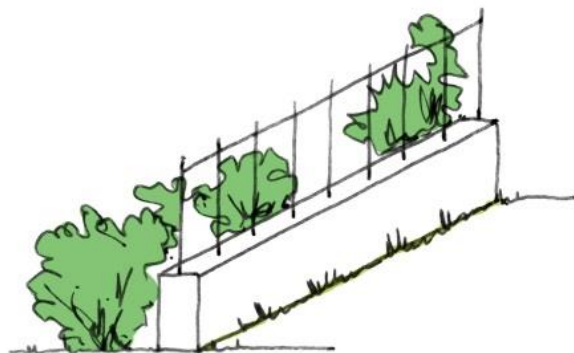
Mur accompagné d'arbustes côté privé, d'une bande herbacée côté privé



Mur accompagné d'arbustes côté privé, d'une bande herbacée côté privé



Plantation d'arbres côté privé, au plus proche de la rue



Plantation arbustive et grimpante côté privé perceptible à travers la grille

Ces limites ne sont pas forcément franches et peuvent faire l'objet d'un traitement qualitatif qui assure une transition et/ou accueille différents usages.



Cheminement doux avec accompagnement végétal en limite



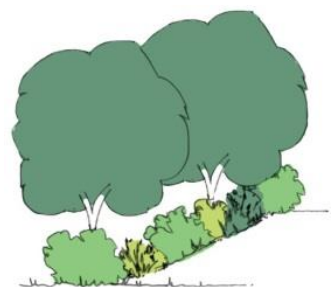
Cheminement doux accompagné de banc et d'une végétalisation multistrates en transition espace public/privé

Les limites végétales de type haie associeront différentes essences locales avec une dominante d'essences caduques. Le port libre (non taillé) de la végétation sera privilégié ainsi que le caractère discontinu des haies ménageant quelques transparences ou diversités de perceptions.

Limites végétales



Haie diversifiée



Haie diversifiée arbustive et arborée

En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures, le cas échéant, seront les plus transparentes possibles (grillage à mouton, ganivelle, etc.) et se fondront dans l'espace qu'elles jouxtent par l'utilisation des motifs végétaux existants (bosquets, haie vive diversifiée, discontinue et non taillée, etc.).

ENVIRONNEMENT ET PRINCIPE DE CONCEPTION

Économiser l'énergie fossile

L'une des principales causes de déperdition thermique d'une construction est la relation entre le différentiel de température entre l'intérieur et l'extérieur. À volume équivalent, les déperditions seront d'autant plus élevées que l'enveloppe du bâtiment sera importante. De ce fait, la compacité des bâtiments permet de limiter les déperditions de chaleur.

Prendre en compte la biodiversité en place

La végétation en place sera préservée autant que possible. La création de haie ou linéaire devra être diversifiée : multi-espèces, multi-strates. Les espèces indigènes seront adaptées au contexte climatique.

Pour les secteurs incluant un corridor écologique, il est important d'éviter de réaliser les travaux en période de nidification, reproduction correspondant aux périodes printanières et estivales.

Anticiper la gestion des eaux pluviales

La gestion de l'assainissement des eaux pluviales est un enjeu fort dans les projets. Il est important de limiter les eaux de ruissellement des parcelles privatives vers les espaces communs. Pour cela, il est préconisé d'aménager des espaces de pleine terre sur chaque parcelle. L'utilisation de matériaux perméables pour l'aménagement des espaces libres au sein du secteur est également favorisée. Des dispositifs d'infiltrations autres que les espaces de pleine terre peuvent être mis en place de type noue, revêtement perméable pour espaces piétons par exemple.

L'utilisation du bassin d'infiltration paysager pour le stockage des eaux pluviales à l'échelle d'une opération permet un double usage et optimise le foncier.



Exemple de traitement hydraulique