

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1



Commune de Congénies

Département du Gard



3

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Approbation du PLU. : DCM du 29 mai 2013

Approbation de la modification n°1 : DCM du 17 mars 2015

SOMMAIRE

OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
I. PRESENTATION DU SECTEUR « SOUS LE COURS ET LA FONTAINE »	5
II. DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	7

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.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3 ».

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 ».

Article L123-6 du Code de l'urbanisme

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

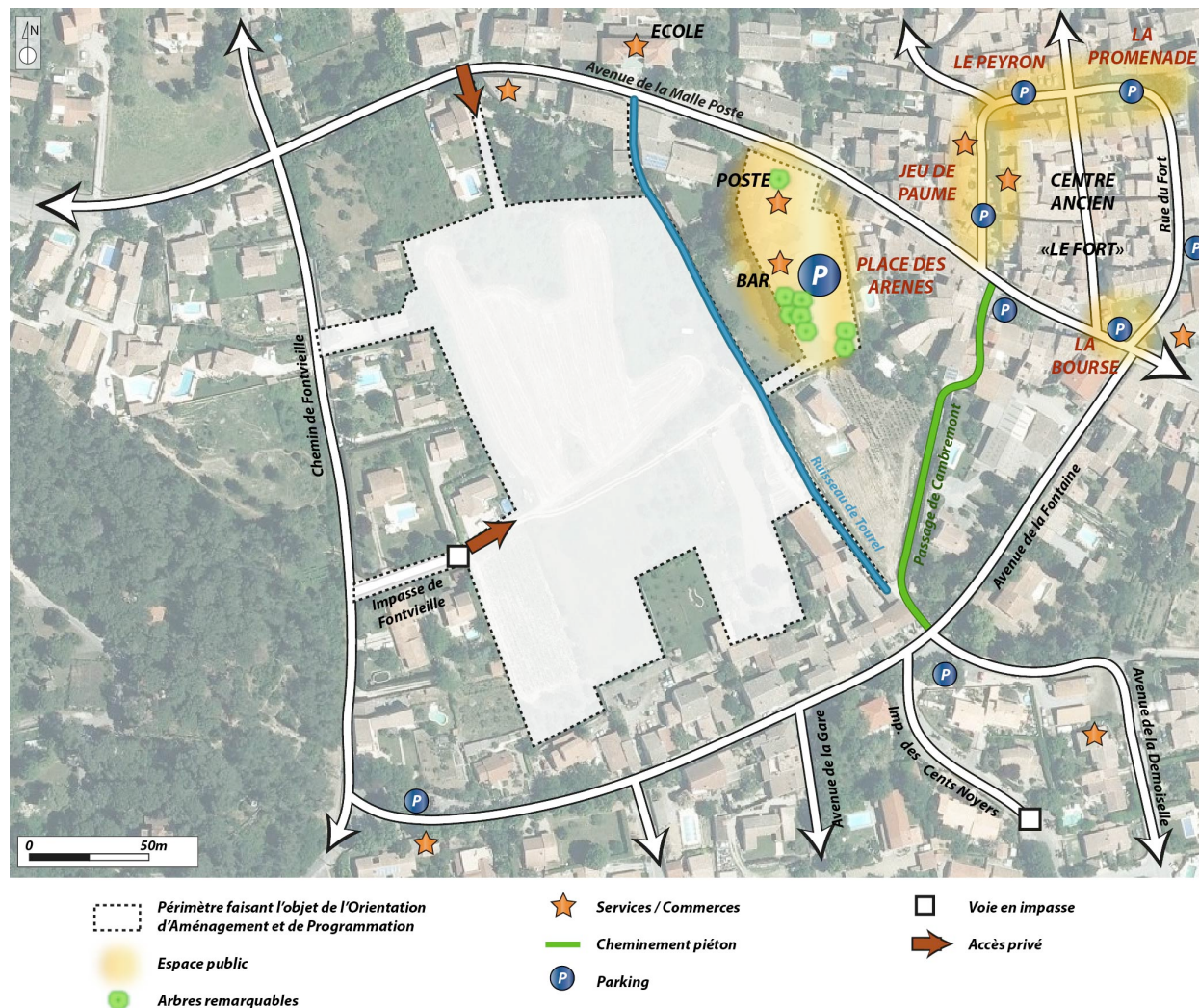
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU de Congénies est constituée :

- d'un **état des lieux** du site ;
- d'un **schéma d'aménagement** comportant les orientations à respecter et permettant d'assurer une cohérence d'ensemble des futures opérations ;
- d'un **texte explicatif** présentant le site et ses enjeux et exposant les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur le **secteur « Sous le Cours et la Fontaine » classé en zone 1AU « bloquée » dans le PLU**. Pour une plus grande cohérence, il prend également en compte des parcelles classées en zone UA (Place des Arènes).

I. PRESENTATION DU SECTEUR « SOUS LE COURS ET LA FONTAINE »

I.1 Etat des lieux



Ce secteur, d'une superficie d'environ 2,8 hectares, est situé à proximité immédiate Ouest du cœur de village où est présent de nombreux services et commerces.

▪ Accessibilité / Déplacements

- Le site est actuellement peu accessible. L'accès principal se fait par l'Impasse de Fontvieille à l'Ouest (accès privé). Un autre accès privé, connecté à l'Avenue de la Malle Poste, permet également d'accéder au site.

▪ Espace public

- En partie Est du site, la Place des Arènes accueille un parking ainsi que la Poste, un bar et les services techniques. Cet espace reste aujourd'hui mal aménagé, malgré son potentiel certain, ce qui en trouble sa vocation.

▪ **Paysages / Pluvial**

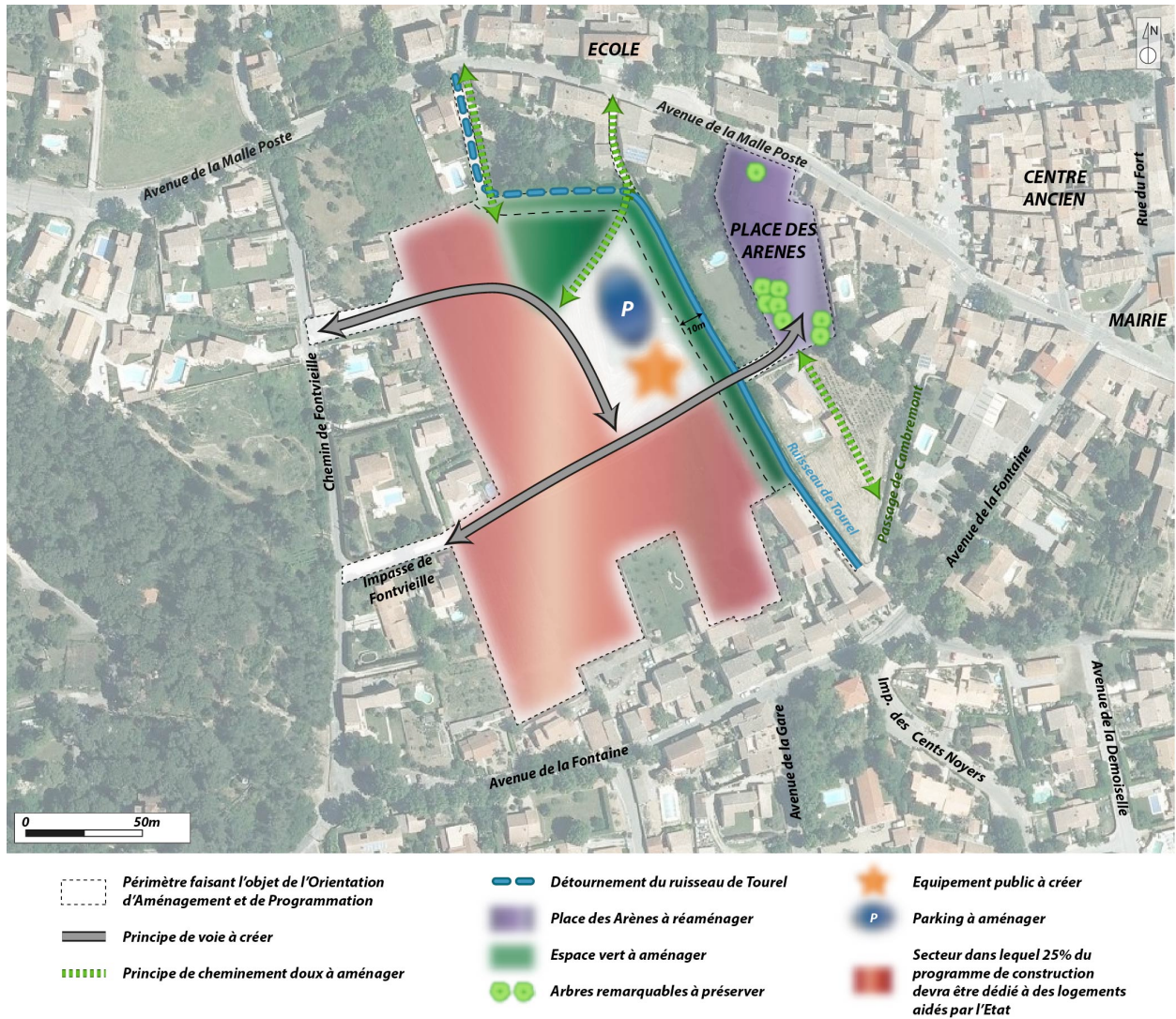
- Actuellement en état de friche, le site ne présente pas une réelle qualité paysagère. Cependant, au Nord du site, le long de l'Avenue de la Malle Poste, et sur la Place des Arènes, sont présents des arbres remarquables (platanes, micocouliers) qui se doivent d'être protégés.
- Le ruisseau de Tourel, non pérenne, traverse le site du Nord au Sud. Il passe en partie sur des propriétés privées et sous des maisons (partie enterrée). Il fait état de problèmes d'écoulement avec notamment un point noir de débordement lors d'épisodes pluvieux sur l'Avenue de la Malle Poste devant l'école. Actuellement, dans une bande de 10 mètres, aucune construction ne peut être réalisée.

De par sa superficie et sa localisation, ce secteur représente un espace à forts enjeux pour le développement futur de la commune car il accueillera une grande partie de la population attendue d'ici 2020.

II. DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le secteur sera aménagé sous forme d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat respectant les grands principes d'aménagement ci-après. L'objectif étant d'assurer un urbanisme de qualité et de favoriser la mixité sociale.

Les Orientations d'Aménagement



NB : Les informations indiquées sur le schéma établissent de grands principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir de manière précise les tracés et les implantations.

Prescriptions urbaines

▪ **Accessibilité / Déplacements**

- Créer un axe principal Ouest-Est entre l'Impasse de Fontvieille et la Place des Arènes ;
- Créer un axe secondaire entre le Chemin de Fontvieille et l'axe central Ouest-Est ;
- Aménager un cheminement doux entre l'école et la voie secondaire ;
- Aménager un cheminement doux entre le Passage de Cambrémont et la Place des Arènes ;
- Aménager une aire de stationnement d'environ 50 places ;

▪ **Habitat**

- Assurer une densité moyenne de 20 logements à l'hectare comme préconisé dans le SCOT Sud Gard ;
- Prévoir la réalisation d'au moins 25% de logements aidés par l'Etat dans le programme de constructions ;

▪ **Equipement / Espace public**

- Prévoir la réalisation d'un équipement public ;
- Réaménager la Place des Arènes dans l'objectif d'étendre la centralité urbaine actuelle représentée par le centre ancien (« Le Fort ») et de rendre ainsi plus valorisant le centre du village.

Prescriptions architecturales

- Assurer une mixité des formes urbaines en privilégiant notamment une densité plus élevée aux abords des nouveaux axes de desserte (habitat groupé, maisons de village) ;

Prescriptions paysagères et pluviales

- Aménager des espaces verts à proximité et le long du ruisseau de Tourel (recul de 10m à respecter) ;
- Préserver les arbres remarquables situés sur la Place des Arènes ;
- Prévoir l'aménagement hydraulique du ruisseau de Tourel pour le détourner dans sa partie Nord afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales.