

# PLU

Elaboration du **plan local d'urbanisme**



### III - Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé par DCM le 3 février 2014

*1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU approuvée par  
délibération du Conseil municipal le 13/03/2018.*

*Nicole PERRAU, Maire,*



Document réalisé par :  
**ROBIN & CARBONNEAU / DIVERCITES / EBEN / AMEVIA**

Mandataire : ROBIN & CARBONNEAU sarl > urbanistes architectes dplg  
8 rue Frédéric Bazille - 34 000 Montpellier - contact@robin-carbonneau.fr

*acte de du exécutoire après transmission  
à la Mairie le 16/03/2018 et publication le 16/03/18.*

## 1 - Préambule : contexte réglementaire

Les orientations d'aménagement viennent préciser certains points stratégiques élaborés à large échelle dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles serviront de fondement au(x) futur(s) règlement(s). Les principes d'aménagement déterminés dans le présent dossier s'imposeront à toute opération d'aménagement future sur les secteurs concernés.

Nota Bene : Les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par l'article L.123-4-1 du Code de l'urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

Elles sont applicables au même titre que les autres documents réglementaires du PLU, écrits ou graphiques, aux futures autorisations d'urbanisme sollicitées dans les zones A Urbaniser et de certaines zones Urbaines, définies dans les 4 secteurs présentés dans le dossier d'OAP.

## 2 - Insertion des 4 secteurs dans le village

Au travers de son projet de PLU, la commune de La Rouvière a fait le choix d'accueillir les nouveaux habitants, et en parallèle d'anticiper les nouveaux besoins en matière de croissance urbaine sans porter préjudice à son environnement. Pour cela, le projet de PLU a cherché à limiter l'impact foncier de cette croissance urbaine attendue, en proposant l'aménagement des zones A Urbaniser au contact immédiat des espaces urbanisés du village, et ce dans le double esprit de limitation de la consommation foncière d'une part, et d'un souci de cohérence urbaine à renforcer d'autre part. D'une manière générale, le projet de PLU ne propose pas plus de zones « AU » destinées à l'urbanisation future que ne figuraient à l'ancien POS de zones NA, dont les capacités, au regard des prescriptions du SCoT et du projet communal, étaient suffisantes pour répondre aux besoins des 15 prochaines années. Tout acte d'urbanisation ne doit pas être pensé, ni simplement vu comme de l'artificialisation de sol, mais comme un acte de prolongement du village. Cela sous-entend que la question de l'intégration doit être traitée, sous les composantes suivantes :

- Intégration **sociale** : travailler sur les mixités en variant les typologies et sur l'espace public (convivialité urbaine) pour faire cohabiter au mieux les nouveaux habitants avec les anciens.
- Intégration **urbaine** : travailler sur les volumétries des constructions à l'échelle des espaces existants et porter une réflexion sur la complémentarité et la connexion des espaces urbains.
- Intégration **paysagère** : travailler sur les trames vertes pour assurer des continuités biologiques entre les différents espaces boisés et penser le végétal comme un outil de qualité urbaine.

La croissance urbaine de la commune ne concerne pas uniquement la construction de logements, mais également le développement des activités économiques. Pour cela, la communauté de communes Leins Gardonnenque porte le projet d'extension du secteur du Vignaud, faisant lui aussi l'objet d'OAP. Les autres sites, même si des principes de mixités y sont développés sont principalement dédiés à l'habitat.

Les 4 secteurs soumis à OAP sont les suivants, et localisés sur la carte ci-dessous :

1. Cave > espace public / habitat / équipement agricole,
2. Ecole > habitat,
3. Garenne > habitat,
4. Vignaud > activités économiques.



Localisation schématique des 4 secteurs soumis à OAP sur la commune

## 3 - Secteur 1 > CAVE

### 3.1 - Nature et enjeux :

Le secteur de l'ancienne cave coopérative est un site identifié comme stratégique pour le développement villageois, car situé à la fois en entrée de la zone urbanisée et à la fois au contact immédiat du centre. Cette position « en articulation » induit au secteur un double enjeu, à la fois urbain et paysager :

1. Retravailler l'entrée principale Est du village en portant un regard qualitatif sur le paysage,
2. Créer un vaste espace public représentatif.

#### Retravailler l'entrée principale Est du village en portant un regard qualitatif sur le paysage :

L'entrée de village Est est la plus importante car en liaison avec la voie rapide RN 106 reliant Alès à Nîmes, les 2 principales agglomérations du département. Cet axe structurant bénéficie d'un échangeur à hauteur de La Calmette / La Rouvière, ce qui en fait la porte d'entrée principale dans la communauté de communes Leins Gardonnenque. La Rouvière est donc traversée par un flux dépassant ses propres usages, et dont l'importance impacte l'attractivité du territoire, tant en matière économique (effet vitrine) que d'un point de vue touristique (qualité des paysages).

La RD 124 qui se connecte à la double voie dessert en effet les habitants de Saint-Géniès de Malgoires et des communes voisines, et offre à la Rouvière une visibilité accrue. Mais le site de la cave, aujourd'hui désaffecté impacte nuisiblement le paysage communal, opposant au regard une façade brute s'élevant au-dessus d'une friche agricole. L'absence de masque ou d'autres bâtiments pouvant créer une harmonie urbaine renforcent l'empreinte paysagère de la cave.

Il est donc primordial pour la commune de soigner ce site stratégique, en profitant de son extension urbaine pour porter un regard correctif et redéfinir cette séquence urbaine d'entrée de village. Les présentes OAP portent ce rôle qualitatif, par l'aménagement d'un vaste espace public planté et le réinvestissement possible du bâtiment de la cave coopérative.

#### Créer un vaste espace public représentatif :

Le projet de PLU insiste sur les notions de mixités urbaines à introduire dans la programmation, tant en matière d'espaces et d'usage des sols qu'en matière de projets de constructions. En ce sens, il convient d'équilibrer les zones urbaines ou à urbaniser, en mixant :

- Les espaces à construire / les espaces publics et/ou paysagers à maintenir libres,
- Les constructions dédiées à l'habitat / les constructions dédiées aux activités et services.

Le secteur de la Cave porte donc un rôle particulier du fait de sa position stratégique dans le territoire en accroche sur la RD 124. Sa fonction peut ne pas être simplement communale, et la vocation d'un grand espace public structurant l'entrée de village peut être également d'échelle supra-communale et accueillir des usages à la fois du quotidien en lien avec le centre villageois, et à la fois plus événementiels mais d'une nature plus importante.

Enfin, l'enjeu se porte aussi sur les zones habitées au Sud du secteur afin d'en permettre le développement, mesuré au regard des contraintes du site et du projet communal dans son ensemble.

### 3.2 - Le Parti d'aménagement :

Le parti d'aménagement du secteur repose sur les principaux éléments du programme suivants :

- Création d'un vaste espace public type « Esplanades plantées » le long de la RD 124 et devant la cave coopérative,
- Aménagement d'une aire de stationnements publics paysagers au Sud de l'Esplanades
- Aménagement d'un bâtiment public à destination des services techniques municipaux,
- Développement de l'habitat sur la frange Sud-Est du périmètre (individuel en bande),
- Transparence des connexions piétonnes au sein du périmètre (liaisons internes + liaisons vers l'extérieur),
- Renforcement du réseau viaire (connexions adaptées aux usages),
- Maintien de la coupure verte symbolisant l'entrée Est du village en séparant le bourg habité des zones économiques et artisanales.

Les plantations symbolisées sur le schéma prescriptif ci-dessous ont vocation à être structurante et d'un port végétal suffisant pour ombrager fortement les espaces au sol et produire un effet d'alignement marquant dans le paysage (intégration de la cave, délimitation de l'esplanade). Ainsi les essences à employer, de hautes tiges et adaptées au climat local seront identiques ou similaires aux variétés suivantes citées en exemple :

- Chênes Rouvres (recommandés),
- Platanes,
- Micocouliers,
- Mélias.
- Tilleuls, etc...



 Périmètre d'application des OAP	 Possibilité d'équipement(s) d'intérêt collectif et/ou public.	 Coupure paysagère d'urbanisation à préserver
 Espace piéton : esplanades / parvis	 Voies de circulation à créer	
 Logements individuels «urbains» (type maisons de faubourg)	 Voies douces (piétons / cycles) à créer	
 Alignements d'arbres à conserver ou à créer	 Alignements d'implantation des constructions	
 Aire de stationnements paysagère à créer	 Trame parcellaire préférentielle	

Prescriptions d'aménagement sur le secteur de la Cave

### 3,3 – Programmation & surfaces :

Vocation du secteur : réaménager l'entrée de village > Equipement et espaces publics

- Espace public type Esplanade : 0,75 ha
- Aire de stationnements publics paysagers : 0,25 ha (soit environ 80 à 100 places)
- Surface dédiée à l'accueil d'un bâtiment public : 0,14 ha
- Surface dédiée à la construction de logements : 0,88 ha, soit environ 0,66 ha de cessible.
- Nombre de logements potentiels : 13 logements
- Densité : 20 lgts/ha minimum  
(calculée sur le cessible = hors emprise espaces publics)

Les terrains appartiennent à la commune. Une opération d'ensemble sera conçue, afin de prévoir une desserte cohérente et continue à l'échelle du secteur. Elle intégrera des logements locatifs sociaux.

Le traitement des espaces publics structurants (esplanade / stationnements) devront être qualitatifs et paysagers afin d'asseoir la vocation du site de requalification de l'entrée de village. Les espaces en totalité « routiers » recouverts d'enrobé sont proscrits. Les matériaux employés devront induire un usage piéton qualitatif de façon largement prioritaire. (Comme par exemple l'emploi de stabilisé / béton désactivé / pavages pierres / places de parking engazonnées – non obligatoire).

## 4 - Secteur 2 > ECOLE

### 4.1 - Nature et enjeux :

Le secteur à urbanisation future autour de l'école est la zone principale d'accueil de nouveaux logements programmée sur la commune. Profitant de la proximité de l'équipement scolaire, une nouvelle dynamique de quartier a été recherchée dans le projet communal et doit trouver écho dans les opérations futures. En ce sens, le secteur répond à une double attente :

1. Accueillir de nouveaux habitants et programmer une offre de logements variée,
2. Créer un nouveau quartier à intégrer au village et au paysage.

#### Accueillir de nouveaux habitants et programmer une offre de logements variée :

La présence de l'école facilite l'implantation de logements adaptés aux jeunes ménages susceptibles d'avoir des enfants scolarisés sur la commune. Pour cela, il convient de programmer des typologies à la fois accessible financièrement pour des ménages en début de parcours résidentiel et ayant des capacités financières en général contraintes, et à la fois adaptées en surface à une vie de famille (grands logements, T3 ou T4).

Cette double contrainte de production de logements de grande taille mais d'accessibilité financière aisée implique une nouvelle réflexion sur la réduction des coûts, ce qui induit de fait une optimisation du foncier, et par conséquent une nouvelle forme de densité, qu'il s'agira d'intégrer au village.

La nécessité de répondre aux besoins des « primo-accédants » s'ajoute à la prise en compte de besoins plus fréquemment recensés sur la commune en matière d'habitat. Ainsi, le secteur Ecole offrira une grande variété de logements, allant de la villa individuelle traditionnelle, aux programmes plus denses et plus variés susceptibles de répondre également aux besoins de la population « seniors », nécessitant à l'inverse des jeunes ménages avec enfants de moins d'espace habitable et donc de plus petits logements (T2 / T3).

#### Créer un nouveau quartier à intégrer au village et au paysage :

L'aménagement de typologies de logements variées et l'accroche sur un environnement urbain marqué par des logements individuels riverains et l'école communale d'une structure et d'une nature encore différente implique une vision cohérente pour l'ensemble afin de produire un véritable quartier plus qu'une seule opération d'aménagement.

Cette exigence passe par une répartition judicieuse des éléments du programme, où l'aménagement des densités urbaines les plus fortes soient mis en relation davantage avec l'école (primo-accédant à mettre à proximité immédiate = souhaitable pour des usages au quotidien) qu'avec les maisons voisines.

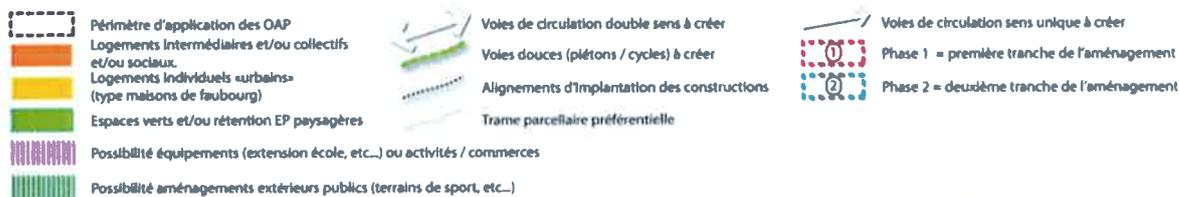
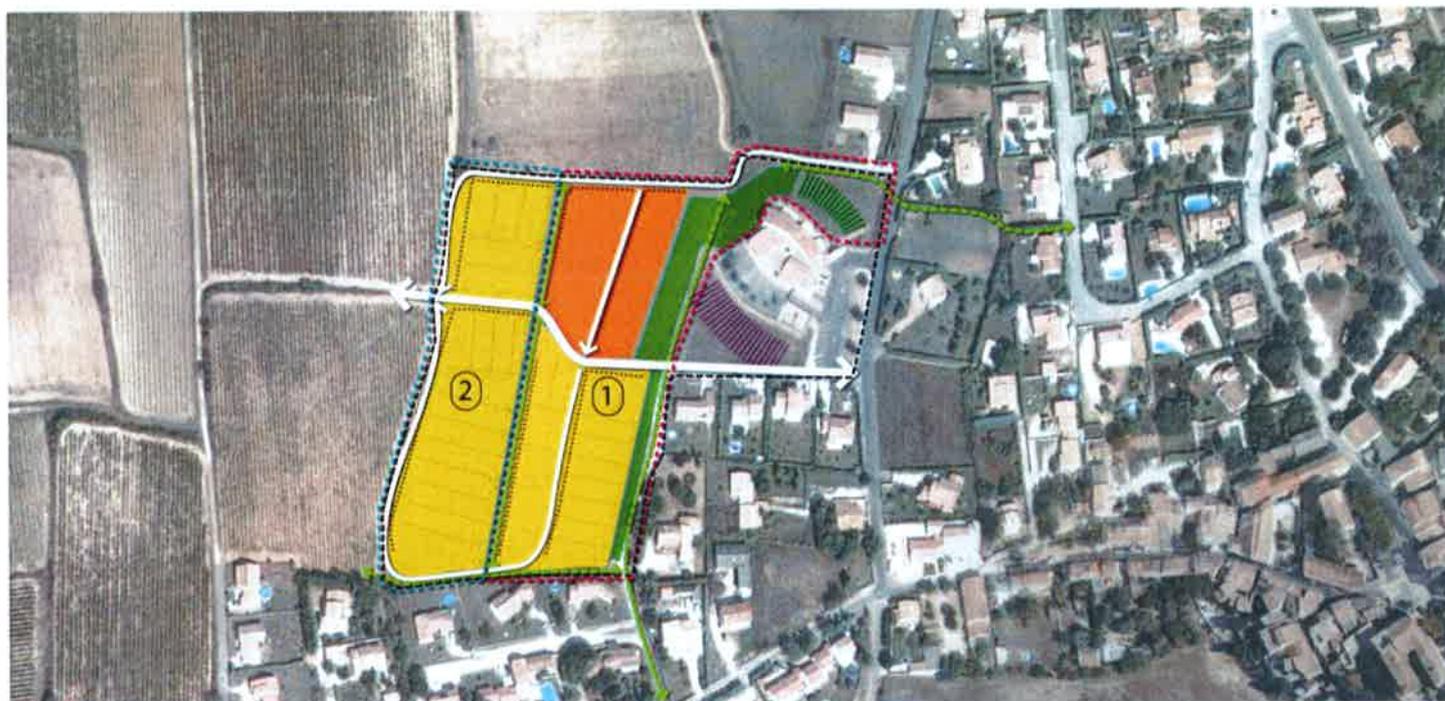
De même l'intégration dans un paysage agricole ouvert implique un traitement des rives de village à opérer dans l'aménagement du site, afin de délimiter clairement et qualitativement les espaces urbanisés des espaces naturels et/ou agricoles environnants.

## 4.2 - Le Parti d'aménagement :

Le parti d'aménagement du secteur repose sur les principaux éléments du programme suivants :

- Réponse à une exigence de phasage et d'étalement dans le temps de l'aménagement,
- Se greffer sur la structure urbaine existante, sans compromettre d'éventuelles extensions futures dans le temps,
- Répartir les variétés de logements en fonction de l'environnement urbain existant et du fonctionnement à terme du nouveau quartier,
- Assurer les besoins de rétentions pluviales, à traiter de façon intégrée et paysagère,
- Composer avec la topographie du site pour répartir et structurer les différents sous-espaces.

La trame parcellaire est indiquée dans le schéma d'orientations ci-dessous de manière indicative : son principe organisationnel et structurant doit être maintenu, mais le nombre de lots peut varier en fonction du programme défini en 4.3. Il en est de même des prescriptions d'alignement des fronts bâti : le principe est d'organiser un front linéaire le long de la voie, sans qu'une implantation stricte en limite soit imposée. Les constructions pourront observer un recul minime de 0 à 3m selon les prescriptions futures du porteur de projet (règlement de lotissement par exemple). Ces prescriptions répondent à des besoins d'ordonnancement urbain, et d'optimisation des surfaces de jardins privés, préférés abrités de la rue par les habitations et orientés plutôt vers le Sud. Enfin, la trame viaire proposée repose sur un système de sens uniques greffés sur une artère centrale en double sens. Les profils exacts sont à définir ultérieurement. Des plantations d'arbres (feuillus de hautes tiges) en alignement sont recommandées pour ombrager et structurer les espaces publics.



Prescriptions d'aménagement sur le secteur de l'Ecole

### 4,3 – Programmation & surfaces :

Vocation du secteur : développer un nouveau quartier résidentiel autour de l'école.

- Surface dédiée à la construction de logements : 2,4 ha, soit environ 1,87 ha de cessible.
- Extension école : 0,12 ha
- Nombre de logements : 50 logements environ
- Densité : 25 lgts/ha environ (calculée sur le cessible)

Les logements sociaux représenteront au minimum 20% des logements réalisés sur l'ensemble de la zone (en nombre de logement ou en surface de plancher).

L'aménagement sera étalé dans le temps en 2 phases, comme délimitée sur le schéma prescriptif précédent, et selon les conditions suivantes :

- Démarrage de l'aménagement et de la commercialisation de la tranche 2 après un remplissage effectif d'au moins 80% de la phase 1 et une période d'au moins 10 ans suivant l'autorisation administrative d'aménagement accordée pour la tranche 1.
- Répartition du programme : 30 logements environ en tranche 1 + 20 logements environ en tranche 2.

Le traitement des espaces de rétention pluviale devra être qualitatif et paysager afin de permettre un usage partagé en période sèche (jardins accessible aux riverains).

## 5 - Secteur 3 > GARENNE

### 5.1 - Nature et enjeux :

Le secteur à urbanisation future autour du lieu-dit « Garenne », à l'Ouest de l'espace urbanisé du village répond à une double attente :

1. Accueillir de nouveaux habitants,
2. Respecter le fort enjeu paysager du site.

#### Accueillir de nouveaux habitants :

Cette partie du village se situant à l'extrémité Ouest du bourg et à une distance d'environ 600 à 700m du cœur de village (Place de la République), les enjeux urbains sont moindres que sur le secteur de l'École, plus directement connecté à la vie de la commune. L'enjeu n'est donc pas un accueil quantitatif de population, mais qualitatif avec une offre de logements dédiés aux ménages de grande taille et/ou de moyens plus aisés. Il s'agit entre autre de s'insérer dans un tissu pavillonnaire existant sans perturber l'équilibre actuel du quartier.

#### Respecter le fort enjeu paysager du site :

Le secteur épouse la crête du relief principal du village supportant l'urbanisation et créant depuis le plaine viticole au Sud et en contrebas, une silhouette singulière que le projet de PLU dans son ensemble a pour vocation de protéger. C'est pourquoi ce site est concerné par un règlement spécifique limitant les hauteurs constructibles (cf règlement du PLU – zone IIAUr) et qu'une zone limitée en RDC est précisée dans les présentes OAP.

De plus, l'aménagement maintiendra une frange accessible à tout public afin d'y aménager un chemin belvédère afin que chaque habitant de la commune puisse bénéficier d'un point de vue sur le paysage lointain et que cette rive de village ne soit pas entièrement privatisée.

Enfin, les OAP imposent la plantation d'au moins 2 arbres de hautes tiges par lot, en frange Sud du secteur comme précisé sur le plan en page suivante, et destinés créer une interface arborée entre l'aménagement et le grand paysage.



*Vue sur le relief et la vue du secteur Garenne = séquence paysagère à préserver.*

## 5.2 - Le Parti d'aménagement :

Le parti d'aménagement du secteur repose sur les principaux éléments du programme suivants :

- Respecter l'équilibre paysager du site (vue, silhouette basse),
- Accueillir de nouveaux habitants sans déséquilibrer le quartier environnant.

La trame parcellaire est indiquée dans le schéma d'orientations ci-dessous de manière indicative : son principe organisationnel et structurant doit être maintenu, mais le nombre de lots peut varier en fonction du programme défini en 5,3. Il en est de même des prescriptions d'alignement des fronts bâti : le principe est d'organiser un front linéaire le long de la voie, sans qu'une implantation stricte en limite soit imposée. Les constructions pourront observer un recul minime de 0 à 3m selon les prescriptions futures du porteur de projet (règlement de lotissement par exemple). Ces prescriptions répondent à des besoins d'ordonnancement urbain, et d'optimisation des surfaces de jardins privés, préférés abrités de la rue par les habitations et orientés plutôt vers le Sud.



--- Périmètre d'application des OAP

■ Logements individuels

● Obligation de plantations de hautes-tiges

▬ Possibilité aménagements extérieurs publics (parcours paysagers, rétentions accessibles et paysagères, etc...)

▬ Voles de circulation à créer

▬ Voles douces (piétons / cycles) à créer

▬ Alignements d'implantation des constructions

▬ Trame parcellaire préférentielle

RDC Constructibilité limitée à 1 seul niveau (RDC)

R+1 Constructibilité autorisée sur 2 niveaux maximum (R+1)

▲ Belvédère paysager et ouvert au public à aménager

*Prescriptions d'aménagement sur le secteur de Garenne*

### 5.3 – Programmation & surfaces :

Vocation du secteur : développer un nouveau quartier résidentiel paysager.

- Surface dédiée à la construction de logements : 1,15 ha cessible (-25% voiries)
- Nombre de logements : 17 logements
- Densité : 15 lgts/ha (calculée sur le cessible)

Les logements aidés représenteront au minimum 20% des logements réalisés sur l'ensemble de la zone (en nombre de logement ou en surface de plancher).

Le traitement des espaces de rétention pluviale devra être qualitatif et paysager afin de permettre un usage partagé en période sèche (jardins accessible aux riverains). Ils pourront être intégrés au belvédère accessible au public ménagé en franges Sud et Est du secteur (cf schéma prescriptif).

## 6 - Secteur 4 >VIGNAUD

### 6.1-Nature et enjeux :

Le secteur à urbanisation future autour du lieu-dit « Vignaud », à l'entrée Est de la commune répond à une double attente :

1. Développer l'activité économique à l'échelle communale ;
2. Requalifier le paysage d'entrée Est du village.

#### Développer l'activité économique communale :

Ce quartier vise à renforcer et diversifier l'économie communale et ce par l'accueil d'activités à dominante artisanale, commerciale et de services. Il s'inscrit dans une perspective de développement des petites et moyennes entreprises, créatrices d'emplois, et répondra par conséquent aux besoins de la population locale.

Ce quartier s'inscrit en outre dans le développement de l'urbanisation existante.

#### Requalifier le paysage d'entrée Est du village :

Un fonctionnement simple et lisible : la desserte de cette dite zone s'organisera autour d'une voie principale et d'une desserte secondaire. La première desservira les futurs terrains d'activités et se raccordera à la départementale.

Une insertion architecturale et paysagère : le traitement architectural des bâtiments militera en faveur d'un aménagement de qualité, dans la continuité du tissu urbanisé actuel et des voies existantes, en limitant l'artificialisation du paysage etc.

La nouvelle entrée Est sera structurée par l'aménagement d'un carrefour sécurisé sur la RD 124. L'enjeu de ce projet réside dans la limitation des accès directs sur le RD 124 afin de sécuriser l'ensemble des échanges. De plus, il est prévu d'ordonner les constructions et l'espace public, notamment en façade de la départementale.

Au-delà d'une sécurité assurée aux abords de la RD 124 et de ce secteur, auquel s'ajoute une accessibilité facilitée, la qualité architecturale de cette entrée communale et son insertion paysagère représente également un enjeu certain puisqu'elle est liée aux projets de cette zone dédiée aux activités.



## 6.2- Le Parti d'aménagement :

Le parti d'aménagement du secteur repose sur les principaux éléments du programme suivant :

- Requalifier l'entrée Est du Village sans compromettre les avantages d'une visibilité depuis la RD 124 (alignements d'arbres + traitement des façades),
- Assurer un maillage viaire en connexion avec le réseau existant, y compris pour les modes doux,
- Respecter les entités boisées et/ou à valeur environnementale aux abords du site et en particulier en frange Sud.

Les prescriptions d'alignement des fronts bâtis indiquées dans le schéma d'orientations ci-dessous de manière indicative : leurs principes organisationnels sont structurants et doivent être maintenus afin d'organiser un front linéaire le long de la voie, sans pour autant qu'une implantation stricte en limite soit imposée. Les constructions pourront observer un recul minime de 3 à 5m selon les prescriptions futures des porteurs de projets. Ces prescriptions répondent à des besoins d'ordonnancement urbain, et de traitement paysager tant des espaces internes au futur quartier que de l'entrée principale du village depuis le RD 124.

En outre, des précautions devront être prises quant à l'impact de l'éclairage nocturne de la zone sur la faune environnante en choisissant des systèmes d'éclairages raisonnés et peu énergivores. De plus, l'aménagement devra démontrer que les éclairages sont concentrés vers l'intérieur du site sans diffusion incontrôlée vers les environs.

Afin de respecter, le passage de la petite faune (environnement de friches agricoles), les clôtures périphériques de la future zone seront non maçonnées et devront respecter une maille minimale de 10cm\*10cm.

## 6.3- Programmation et surfaces :

Vocation du secteur : étendre la zone d'activités existante.

- **Surface de la zone-emprise de l'OAP : 9,5ha**
- Surface dédiée aux activités : 9 ha, soit environ 6,75 ha de cessible (maximum).

Le traitement des espaces de rétention pluviale devra être qualitatif et paysager afin de permettre un usage partagé en période sèche (jardins accessible aux riverains).

