

Département du GARD

Commune de DOMAZAN

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de
Programmation (OAP)



APPROBATION	08/04/1988
MODIFICATION	06/09/1996
MODIFICATION	29/10/1997
MODIFICATION	04/03/1999
MODIFICATION	19/05/2000
MODIFICATION	07/11/2003
PRESCRIPTION REVISION	01/04/2005
APPROBATION	

Conçu par la COMMUNE
Dressé par HABITAT & DEVELOPPEMENT
de VAUCLUSE

B. WIBAUX Ingénieur aménagement rural
Direction animation

JB. PORHEL Chargé de Mission Urbanisme
A. BARBIEUX Chargé de Mission Urbanisme

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
LOCALISATION DES SECTEURS D'ETUDES	4
SECTEUR 1 – ZONE 1AU	5
SECTEUR 2 – ZONE 1AU	10
SECTEUR 3 – ZONE 1AU	15

PREAMBULE

Rappel réglementaire :

La loi ENL du 12 juillet 2010, modifiant l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, définit ce que doivent être les orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont issues des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles précisent les conditions d'aménagement et d'équipement des nouvelles zones d'urbanisation et donnent les orientations de préservation et de mise en valeur de l'environnement et du paysage. Elles sont appliquées en complémentarité au règlement des zones du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les opérations d'urbanisme et les constructions à venir devront être compatibles avec les présentes orientations, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. L'ensemble de ces orientations doit également être établie dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Sur la commune de Domazan, les objectifs du PADD ont montré l'importance que la municipalité donne à la prise en compte du risque inondation (ruissellement pluviale), mais aussi à la préservation et à la mise en valeur de son patrimoine tant naturel que bâti, par un développement durable de son territoire.

La municipalité a souhaité profiter de cet outil pour encadrer les projets qui pourraient émerger sur des secteurs à enjeux définis dans le PLU. Ainsi, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur trois secteurs de la commune.

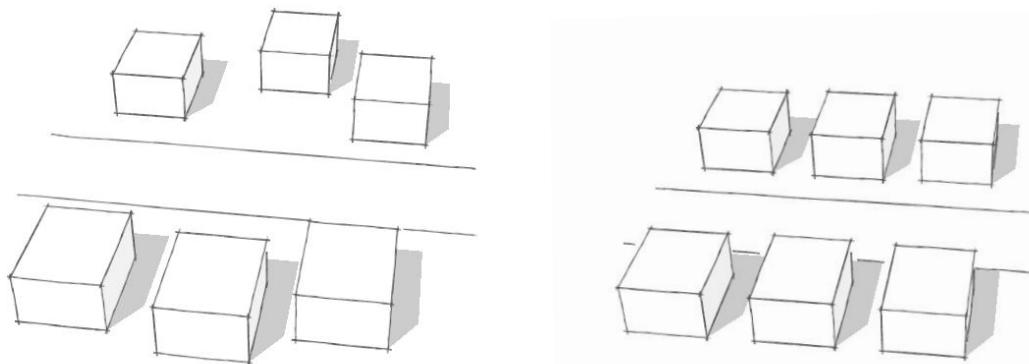
Rappel d'ordre général :

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de définir précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. **Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement.**

Par ailleurs, les secteurs d'urbanisation future de la commune présentent aujourd'hui des problèmes en matière d'accessibilité (des travaux d'élargissements de voiries sont prévus à moyen terme). Ainsi, conformément à l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, les secteurs ont été classés en zone 1AU (**zone fermée à l'urbanisation**). L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne pourra être possible que lorsque les réseaux (voiries, etc.) auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter, et ce, par modification ou révision du PLU. Ainsi lors de cette modification ou révision, les principes et schémas d'aménagement seront revus et adaptés au projet de chaque secteur.

Les principes et schémas présentés ci-dessous ne sont donc que des orientations à affiner lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.

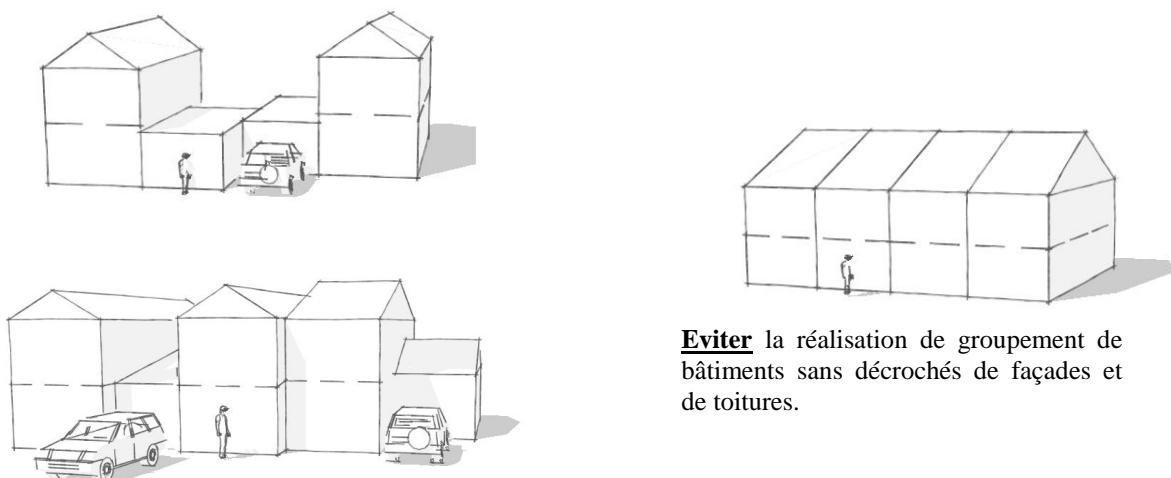
Habitat individuel



Préférer une organisation en quinconce, plutôt en limite de voie ou en fond de parcelle.

Eviter d'ordonner de manière trop géométrique l'implantation des bâtiments, ainsi que leurs emplacements en milieu de parcelles.

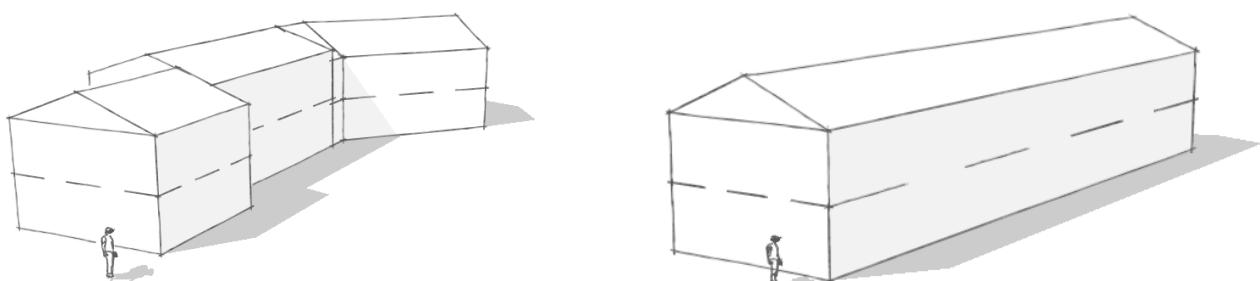
Habitat groupé



Préférer un habitat groupé plus harmonieux avec des décrochés de façades et de toitures. Les bâtiments peuvent être groupés par les garages ou par les façades (style maison de village).

Eviter la réalisation de groupement de bâtiments sans décrochés de façades et de toitures.

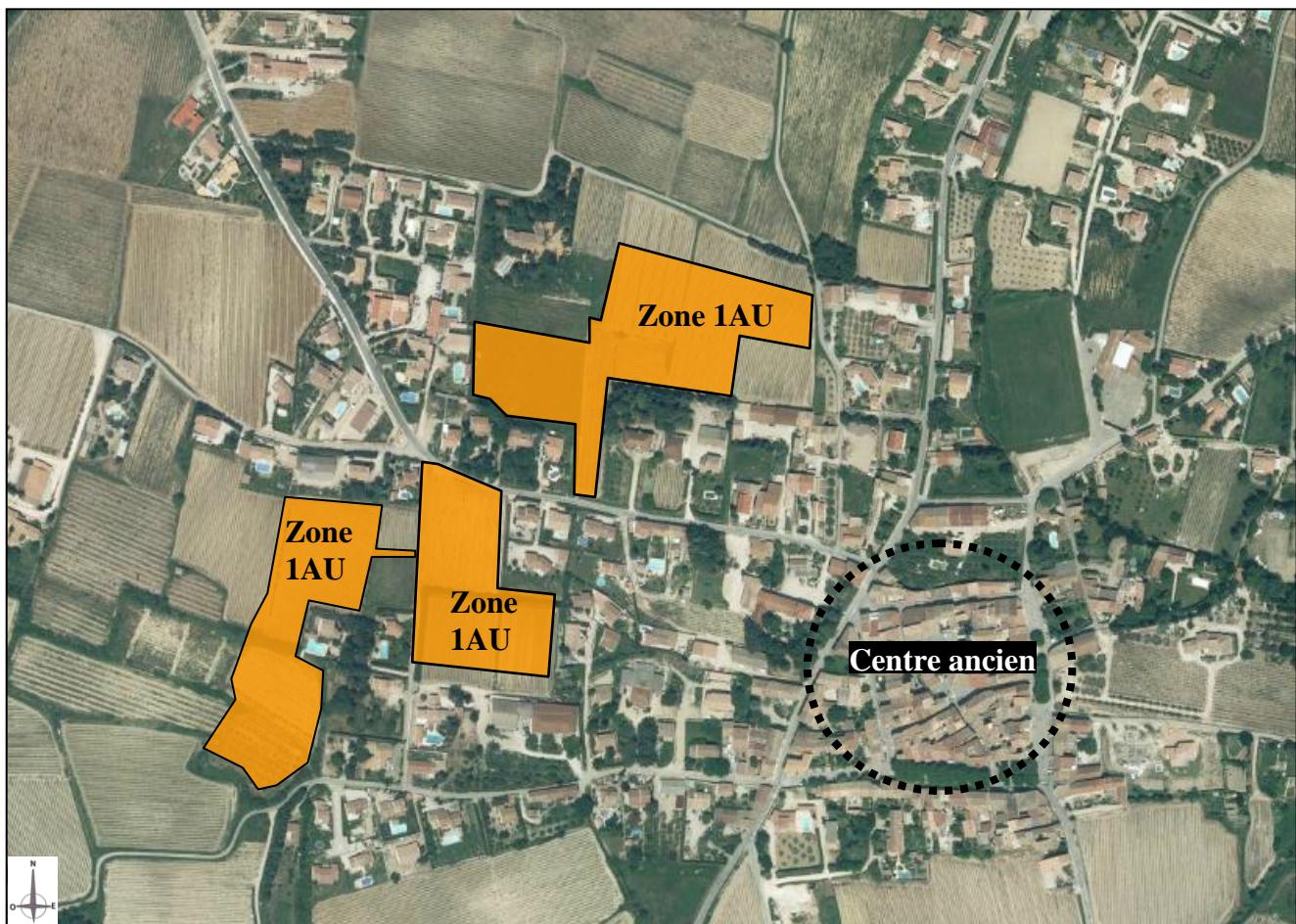
Habitat collectif



Préférer un habitat collectif harmonieux avec des décrochés de façades et de toitures (style corps de fermes).

Eviter la réalisation d'un habitat collectif mono-bloc.

LOCALISATION DES SECTEURS D'ETUDES



Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU portent sur trois secteurs tous situés à l'Ouest du centre ancien. En effet, ces secteurs sont faiblement impactés par le risque inondation, très important sur la frange Est du village. C'est pourquoi, le développement de la commune, dans un souci de gestion des risques et de développement durable du territoire, doit se définir sur ces secteurs en limitant les incidences de l'urbanisation sur les zones situées en aval.

Par ailleurs, ces secteurs sont à proximité du centre ancien (entre 400 m et 600 m à pied), et en continuité avec le tissu bâti existant. En effet, ces secteurs se développeront sous la forme de greffe urbaine avec les secteurs environnants, ou sous la forme de «grandes poches urbaines» non bâties.

Cependant, ces secteurs sont aujourd’hui fermés à l’urbanisation, notamment pour des raisons liées à l’accessibilité. En effet, l’accès à ces secteurs depuis le centre ancien et les secteurs urbanisés proches est rendu difficile (chemin des Bohémiennes, chemin du Moulin à Vent, etc.). Toutefois, la commune envisage de mener les travaux nécessaires à la sécurisation de ces voies, permettant ainsi l’ouverture à l’urbanisation de ces secteurs.

SECTEUR I - ZONE 1AU

✖ PRESENTATION DU SITE

Le secteur est situé au Nord-Ouest du centre ancien (environ 450 m).

Il est desservi par les axes routiers, avec une voie principale au Sud du secteur reliant la commune à Estézargues (D235), puis deux chemins communaux qui longent le secteur au Nord (Chemin des Aires Vieilles) et à l'Est (chemin des Bohémiennes).

D'un point de vue paysager, le secteur est entouré principalement par de la maison individuelle à deux niveaux (R+1) sauf au Nord, où l'on retrouve la zone agricole, et de nombreuses vignes.



Enjeux : Proposer des formes d'habitat diversifiées en s'appuyant sur le tissu urbain existant à proximité, notamment en termes de morphologie urbaine et d'organisation du bâti. Il s'agira aussi de prendre en compte le risque de ruissellement pluvial, puisque le secteur se situe en amont du centre ancien.

✖ PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'organisation du bâti :

L'objectif est d'urbaniser ce secteur sous la forme de greffe urbaine. Il s'agit de conserver le même type d'organisation que dans les secteurs limitrophes, notamment en termes d'orientation, afin de proposer un développement cohérent de la zone bien intégré à son environnement.

- L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'une ou de plusieurs opération d'aménagement d'ensemble. Cependant pour être constructible la surface de chaque opération devra avoir une superficie minimale d'1ha.
- Les constructions à usage de logements sont autorisées uniquement au sein des secteurs d'implantation délimités dans le schéma d'aménagement. Ces secteurs d'implantation sont des possibilités de construction maximum et peuvent également accueillir des espaces verts ou des équipements (stationnement, ...). Ils ont été délimités de manière à conserver un retrait sur la partie Sud, le long de la Route d'Estézargues.
- Au sein de ces secteurs d'implantation, l'orientation principale des constructions devra être l'axe Est/Ouest afin d'avoir une importante façade exposée au Sud et de profiter au maximum des apports solaires. Ces sens de faîlage rappellent ainsi l'organisation du bâti existant dans les zones limitrophes. Des règles de distance entre les bâtiments à créer ou existants sont également à respecter pour se protéger des effets de masque (environ 2 à 2.5 fois la hauteur du masque au Sud).

- Un retrait minimum de 20 mètres sera à respecter par rapport à l'axe de la route d'Estézargues au Sud, afin de marquer le même retrait avec les constructions existantes le long de cette voie. De plus, cela permettra de limiter l'impact visuel des futures constructions, mais aussi de sécuriser l'accès.

Les formes urbaines

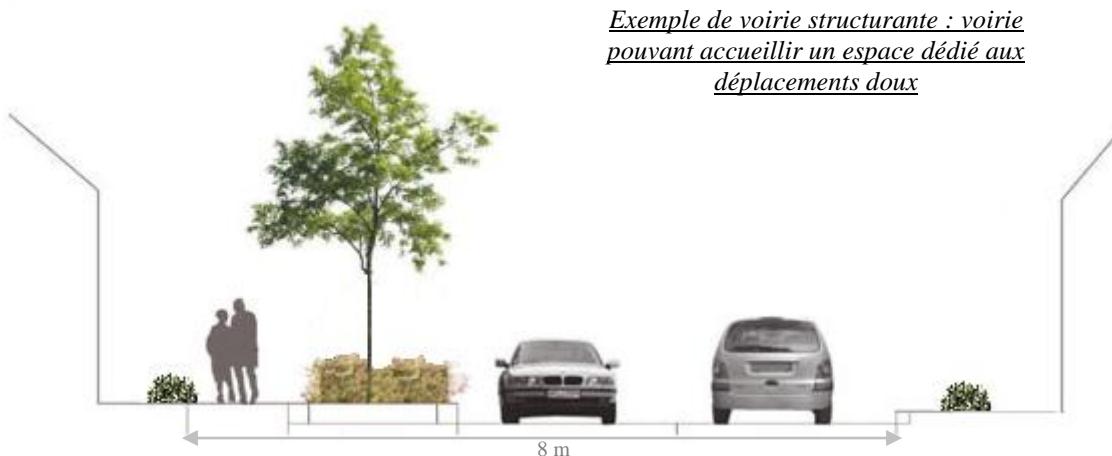
L'objectif est de favoriser la réalisation de formes d'habitat plus variées bien intégrées à leur environnement.

- Pour chaque opération, une moyenne de 25 logements/ha devra être respectée.
- Au sein du secteur d'implantation Est, l'habitat sera soit de type groupé soit de type collectif afin de favoriser une diversification des typologies d'habitat. Cela permettra également de rappeler les formes urbaines des secteurs proches dont le tissu est moins aéré (proximité immédiate avec le centre ancien).
- A l'Ouest du secteur, l'implantation des constructions est libre afin de laisser la possibilité de réaliser un tissu d'habitat mixte avec la présence de maisons individuelles.
- Les hauteurs des constructions sont limitées à deux niveaux maximum (soit du R+1 maximum) sous réserve de respecter des retraits suffisants par rapport aux constructions existantes, afin de limiter les effets de masque.

Les déplacements

Il s'agit de prendre en compte la problématique des déplacements afin de proposer un aménagement cohérent de la zone, tout en s'appuyant sur la trame viaire existante.

- Créer des connexions avec les voies existantes afin de proposer un maillage du secteur d'aménagement avec le tissu urbain proche.
- 2 accès seront créés sur le secteur à l'emplacement le mieux adapté, (connexion au chemin des Bohémiennes et route d'Estézargues). Il conviendra aussi de laisser la possibilité de réaliser une connexion au Nord de la zone, afin d'anticiper une urbanisation future du secteur.
- Le fonctionnement interne de la zone devra s'organiser autour d'une voirie structurante qui devra éviter les impasses et les placettes de retournement. Il s'agit en effet de privilégier un système de bouclage sur le secteur.



- Prévoir une future connexion entre le Chemin des Bohémiennes et la Route de Signargues afin d'optimiser le système viaire du secteur.
- Des liaisons douces devront également s'organiser au sein du secteur. Elles devront permettre de faciliter la liaison entre ce secteur et le centre du village, notamment depuis le chemin des Bohémiennes.
- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et des accès au secteur.

Le traitement paysager

Il s'agit de prendre en compte le potentiel paysager du secteur et d'assurer une transition harmonieuse dans le traitement des limites entre urbanisation et espaces agricoles. Ainsi, l'aménagement paysager devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de proposer un paysage urbain de qualité.

- Il conviendra d'être vigilant sur l'implantation du bâti, notamment sur la frange Est (depuis le chemin des Bohémiennes) et depuis la route d'Estézargues. Il s'agit de préserver certaines vues sur le paysage environnant.
- Les vignes existantes au Nord du secteur seront conservées au maximum.
- Les alignements d'arbres ainsi que la végétation existante notamment au niveau des haies au Sud devront être conservés au maximum afin de préserver le caractère naturel et afin de limiter l'impact visuel des futures constructions.
- Les aires ou bandes de stationnement devront être plantées afin de proposer un aménagement qualitatif.
- Des espaces verts pourront également être aménagés au sein du secteur.

La gestion des eaux pluviales

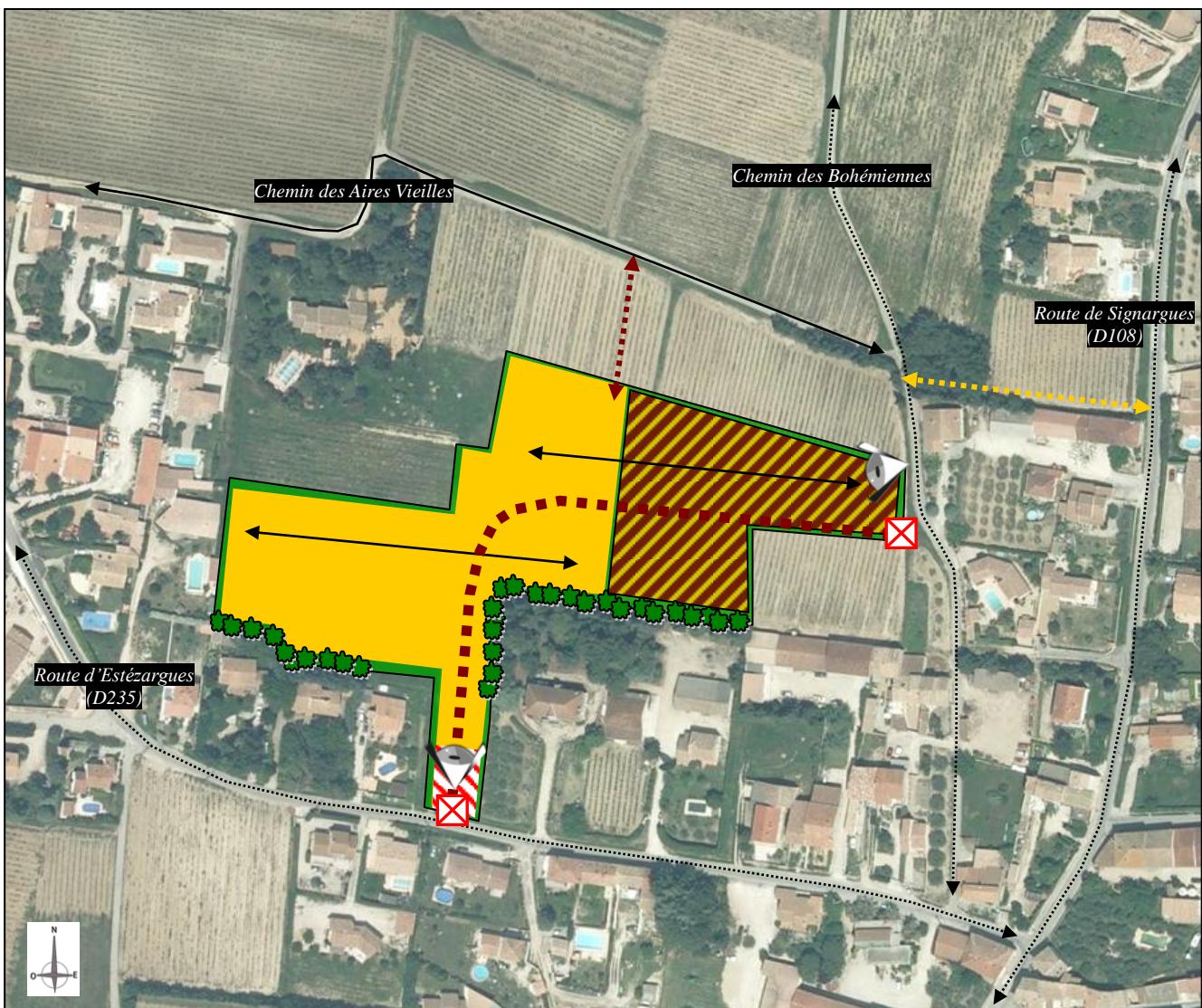
L'opération devra être sans incidence voir améliorer la problématique du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre.

- La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).
- Les surfaces des espaces de cheminement, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires devront être revêtus de matériaux drainants.



Exemple d'ouvrage hydraulique : noue paysagère. Cet ouvrage permet de collecter et de réguler les eaux de pluie et de ruissellement en ralentissant leur écoulement vers un exutoire. L'eau ainsi canalisée dans la noue permet une infiltration régulée et continue, réduisant le volume d'eau du point de collecte à l'exutoire ou par infiltration vers la nappe phréatique.

✖ SCHEMA D'AMENAGEMENT



- Secteur d'aménagement
- Secteur d'implantation habitat groupé et/ou collectif
- Secteur d'implantation libre
- X Retrait de 20 m à respecter
- ● Traitement paysager
- ↔ Sens de faîlage dominant
- Voies structurantes
- X Aménager un accès en se connectant aux voies existantes (véhicules et cheminements doux)
- ←→ Laisser la possibilité d'une future connexion
- ←→ Prévoir une future connexion entre la D108 et le chemin des bohémiennes
- ⌚ Etre vigilant sur l'implantation du bâti (prendre en compte les cônes de vues)

SECTEUR II - ZONE 1AU

✖ PRESENTATION SU SITE

Le secteur est situé à l'Ouest du centre ancien (environ 400 m).

Il est desservi par les axes routiers, avec une voie principale au Nord du secteur reliant la commune à Estézargues (D235), puis deux chemins qui longent le secteur l'Ouest (Chemin du Moulin à Vent) et à l'Est (chemin des Grenaches). Il est prévu que le tronçon du Chemin du Moulin à Vent soit modifié. En effet, afin de garantir une organisation optimale du système viaire sur le secteur, la partie Nord de la route sera abandonnée au profit d'une nouvelle voirie structurante au cœur du secteur.

Le secteur est entouré principalement par de la maison individuelle à deux niveaux (R+1) sauf au Sud où l'on retrouve le château des Coccinelles (domaine viticole).



Enjeux : Le souhait de la municipalité est de terminer l'urbanisation de ce secteur en favorisant des formes d'habitat plus variées que le tissu urbain existant. Il s'agira aussi de prendre en compte le risque de ruissellement pluvial au Sud-est du secteur.

✖ PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'organisation du bâti :

L'objectif est de finir d'urbaniser cette poche non bâtie située au sein d'un tissu urbain existant et relativement récent, constitué principalement de maisons individuelles.

- L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Au sein de ces secteurs et bandes d'implantation, l'orientation principale des constructions devra être l'axe Est/Ouest afin d'avoir une importante façade exposée au Sud et de profiter au maximum des apports solaires. Ces sens de faîlage rappellent ainsi l'organisation du bâti existant dans les zones limitrophes. Des règles de distance entre les bâtiments à créer ou existants sont également à respecter pour se protéger des effets de masque (environ 2 à 2.5 fois la hauteur du masque au Sud).
- Un retrait minimum de 4 mètres sera à respecter par rapport au Chemin du Moulin à Vent (une partie seulement). Etant donné la faible largeur de ce chemin, ce retrait permettra de prévoir l'aménagement de la voie d'accès ainsi que la sécurisation de l'accès à créer.

Les formes urbaines

L'objectif est de favoriser la réalisation de formes d'habitat plus variées bien intégrées à leur environnement.

- Le secteur devra accueillir au minimum 12 nouveaux logements.
- Au Nord du secteur, l'implantation des constructions est libre afin de laisser la possibilité de réaliser un tissu d'habitat mixte avec la présence de maisons individuelles mais aussi de laisser la possibilité de développer un habitat groupé et/ou collectif. Cela permettra de conserver un tissu plus lâche rappelant ainsi les formes urbaines de proximité qui ont été réalisées ces dernières années.
- Au Sud l'habitat sera soit de type groupé soit de type collectif afin de favoriser une diversification des typologies d'habitat. Cela permettra également de rappeler les formes urbaines des secteurs proches dont le tissu évoluera vers une densité plus importante. Les constructions devront s'implanter dans les bandes d'implantation délimitées dans le schéma, afin de laisser les jardins exposés au Sud.
- Les hauteurs des constructions sont limitées à deux niveaux maximum (soit du R+1 maximum) sous réserve de respecter des retraits suffisants par rapport aux constructions existantes, afin de limiter les effets de masque.

Les déplacements

Il s'agit de prendre en compte la problématique des déplacements afin de proposer un aménagement cohérent de la zone, tout en s'appuyant sur la trame viaire existante.

- Créer des connexions avec les voies existantes afin de proposer un maillage du secteur d'aménagement avec le tissu urbain proche.
- 3 accès seront créés sur le secteur à l'emplacement le mieux adapté, (connexion au chemin du Moulin à Vent en lien avec le secteur de la zone 1AU (secteur 3), route d'Estézargues et Chemin des Grenaches). Le fonctionnement interne de la zone devra s'organiser autour d'une voirie structurante (cf. exemple de coupe transversale, secteur 1).
- Une voie piétonne permettra de relier l'espace paysager (et l'ensemble du secteur) au centre du village, via le chemin des Grenaches.
- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et des accès au secteur.

Le traitement paysager

Il s'agit de prendre en compte le potentiel paysager du secteur et d'assurer une transition harmonieuse dans le traitement des limites. Ainsi, l'aménagement paysager devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de proposer un paysage urbain de qualité.

- Un espace paysager devra être aménagé sur la partie Sud Est du secteur. Des espaces verts pourront également être aménagés au sein du secteur.
- Les alignements d'arbres ainsi que la végétation existante notamment au niveau des haies sur la partie Nord-est devront être conservés au maximum afin de limiter l'impact visuel des futures constructions.
- Les aires ou bandes de stationnement devront être plantées afin de proposer un aménagement qualitatif.

La gestion des eaux pluviales

L'opération devra être sans incidence voir améliorer la problématique du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre.

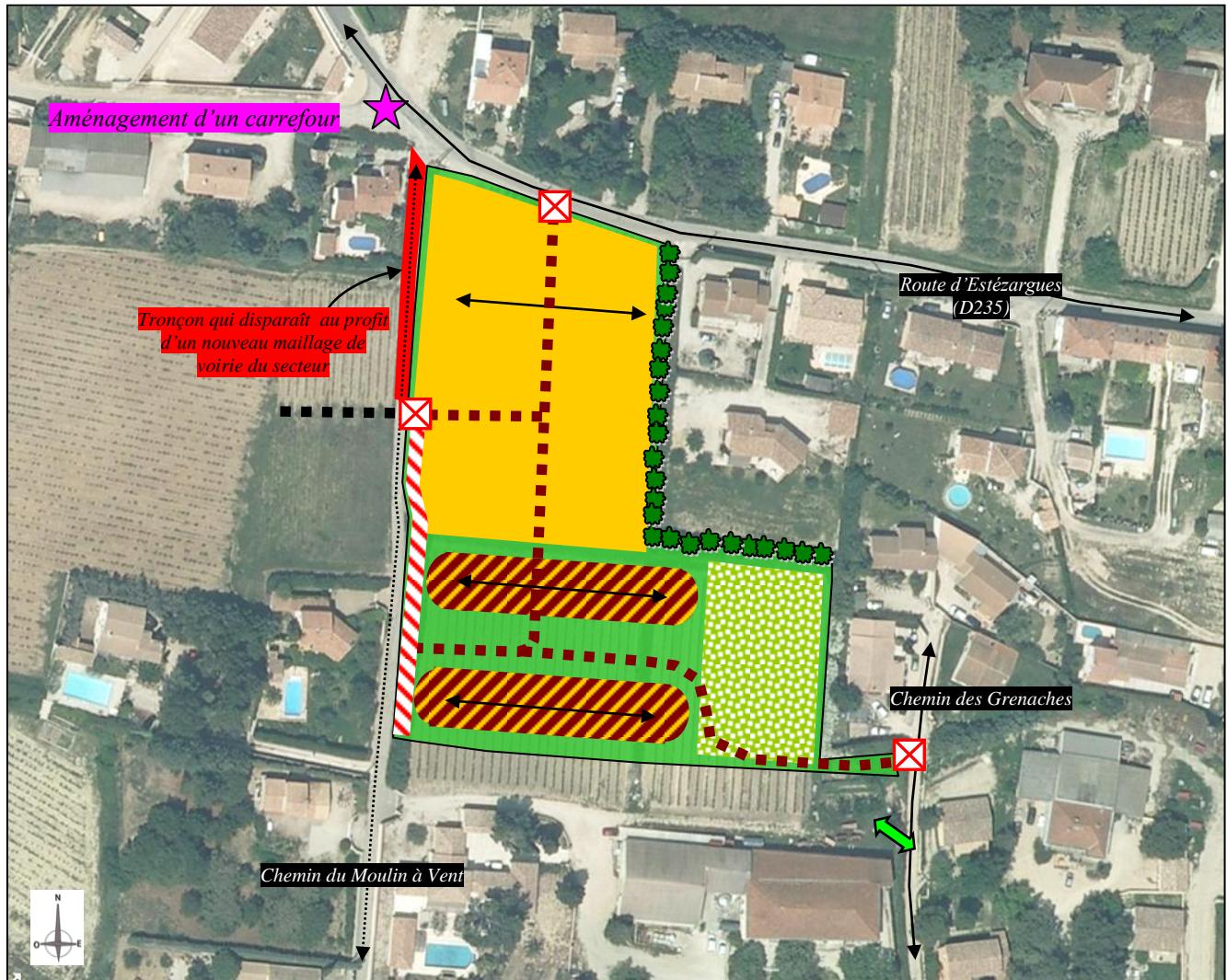
- La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).
- Les surfaces des espaces de cheminement, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires devront être revêtus de matériaux drainants.



*Exemple d'ouvrage hydraulique : bassin d'infiltration.
Cet ouvrage permet de contenir le surplus d'eaux de pluie et de ruissellement généré par l'urbanisation en fonction d'un débit d'évacuation régulé vers un exutoire.*

Cet ouvrage peut accueillir un usage plurifonctionnelle (espace partagé : aire de jeu, de détente, etc.) et son intégration paysagère est intéressante.

✖ SCHEMA D'AMENAGEMENT



- Secteur d'aménagement
- Bande d'implantation habitat groupé et/ou collectif
- Secteur d'implantation libre
- Retrait de 4 m à respecter
- Espace paysager
- Traitement paysager
- ↔ Sens de faîlage dominant
- ☒ Aménager un accès sécurisé en se connectant aux voies existantes
- Voies structurantes
- Voies structurantes (zone 1AU - secteur 3)
- ↔ Prévoir l'aménagement de cheminement doux

SECTEUR III - ZONE 1AU

✖ PRESENTATION SU SITE

Le secteur est situé à l'Ouest du centre ancien (environ 600 m).

Il est desservi par les axes routiers au Nord, puisqu'il peut se connecter directement au Chemin du Moulin à Vent, mais aussi indirectement, via ce chemin, à la route d'Estézargues. Cependant, l'accès au Sud est relativement difficile compte tenu de la topographie et de la faible largeur de voie du Chemin de la Bergerie.

Le secteur est entouré sur la face Est par de la maison individuelle récente à deux niveaux (R+1) et par des parcelles de vignes sur la façade Ouest.



Enjeux : Le souhait de la municipalité est d'organiser ce secteur notamment en terme de déplacement par une organisation du système viaire, tout en prenant en compte les enjeux topographiques et paysagers, notamment depuis le Chemin de la Bergerie.

✖ PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'organisation du bâti :

L'objectif est d'urbaniser ce secteur sous la forme de greffe urbaine. Il s'agit de conserver le même type d'organisation que dans les secteurs limitrophes, notamment en termes d'orientation, afin de proposer un développement cohérent de la zone bien intégrée à son environnement.

- L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'une ou de plusieurs opération d'aménagement d'ensemble. Cependant pour être constructible la surface de chaque opération devra avoir une superficie minimale de 5000 m².
- Au sein de ces secteurs d'implantation, l'orientation principale des constructions devra être l'axe Est/Ouest afin d'avoir une importante façade exposée au Sud et de profiter au maximum des apports solaires. Ces sens de faîlage rappellent ainsi l'organisation du bâti existant dans les zones limitrophes. Des règles de distance entre les bâtiments à créer ou existants sont également à respecter pour se protéger des effets de masque (environ 2 à 2.5 fois la hauteur du masque au Sud).

Les formes urbaines

L'objectif est de favoriser la réalisation de formes d'habitat plus variées bien intégrées à leur environnement.

- Chaque opération devra accueillir un minimum de 6 logements.
- Sur l'ensemble du secteur, l'implantation des constructions est libre afin de laisser la possibilité de réaliser un tissu d'habitat mixte avec la présence de maisons individuelles mais aussi de laisser la possibilité de développer un habitat groupé et/ou collectif.
- Les hauteurs des constructions sont limitées à deux niveaux maximum (soit du R+1 maximum) sous réserve de respecter des retraits suffisants par rapport aux constructions existantes, afin de limiter les effets de masque.

Les déplacements

Il s'agit de prendre en compte la problématique des déplacements dans sa globalité (accès, principe de voirie, stationnement..) afin de proposer un aménagement cohérent de la zone, tout en s'appuyant sur la trame viaire existante.

- Le fonctionnement interne de la zone devra s'organiser autour d'une voirie structurante qui devra éviter les impasses et les placettes de retournement. Il s'agit en effet de privilégier un système de bouclage sur le secteur (cf. exemple de coupe transversale, secteur 1).
- Afin de proposer un système de bouclage, uniquement deux accès motorisés devront être créés. Un accès s'effectuera sur la voie au Nord le long du Chemin du Moulin à Vent et un au Sud le long du Chemin de la Bergerie, à l'emplacement le plus adapté et en prenant en compte notamment la question de la sécurité.

- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et des accès au secteur.

Le traitement paysager

Il s'agit de prendre en compte le potentiel paysager du secteur et d'assurer une transition harmonieuse dans le traitement des limites avec la zone agricole. Ainsi, l'aménagement paysager devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de proposer un paysage urbain de qualité.

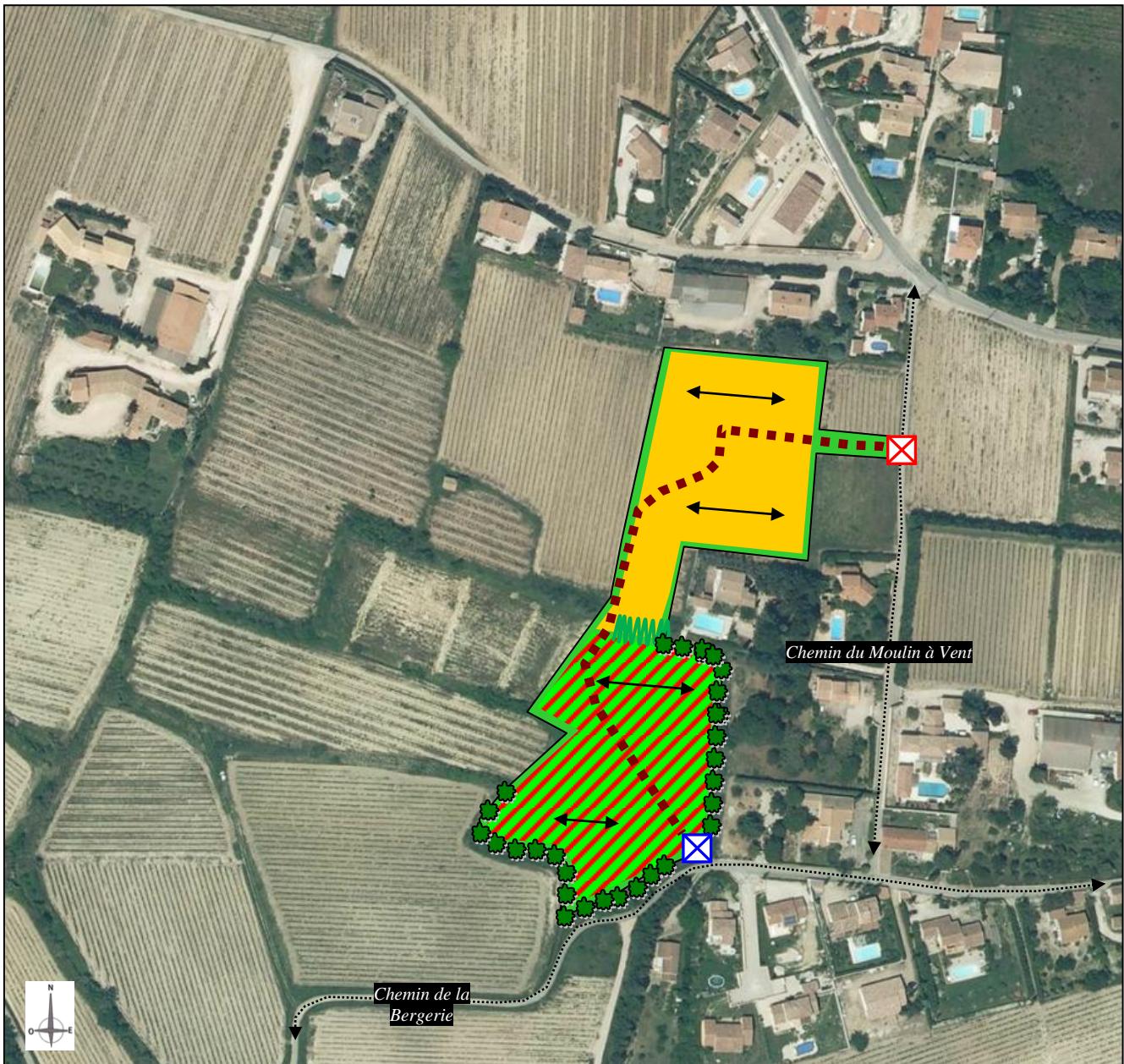
- Au regard de la configuration topographique de la partie Sud du secteur, une attention particulière devra être prise sur l'implantation du bâti et son insertion.
- Les vignes existantes sur toute la partie Ouest du secteur seront conservées au maximum.
- Les alignements d'arbres ainsi que la végétation existante notamment au niveau des haies au Sud du secteur devront être conservés au maximum afin de préserver le caractère naturel et de limiter l'impact visuel des futures constructions.
- Le talus (rupture de pente) devra être préservé et aménagé afin de conserver le caractère naturel de la zone.
- Les aires ou bandes de stationnement devront être plantées afin de proposer un aménagement qualitatif.
- Des espaces verts pourront également être aménagés au sein du secteur

La gestion des eaux pluviales

L'opération devra être sans incidence voir améliorer la problématique du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre.

- La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).
- Les surfaces des espaces de cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires devront être revêtus de matériaux drainants.

✖ SCHEMA D'AMENAGEMENT



- Secteur d'aménagement
- Secteur d'implantation libre
- Porte une attention particulière sur l'insertion du bâti dans le site
- Traitement paysager des franges du secteur Sud
- Traitement paysager du talus (rupture de pente)
- ↔ Sens de faîlage dominant
- Voirie structurante (connexion Nord/Sud)
- ☒ Aménager un accès sécurisé en se connectant aux voies existantes
- ☒ Etre vigilant sur la configuration de l'accès (sécurisation)