



# PLU de Généragues

*Orientations  
d'Aménagements et  
de  
Programmation*

GENERARGUES

06/01/23



## SOMMAIRE

I.	Qu'est-ce qu'une OAP.....	3
II.	La portée réglementaire des OAP .....	4
III.	OAP de la Coste .....	5
	1. Présentation .....	5
	2. Enjeux .....	9
	3. Parti d'aménagement .....	9
	4. Programmation.....	14
	5. Phasage.....	14

## I. Qu'est-ce qu'une OAP

Introduites par la loi SRU et complétées par les loi ENE, ALUR et Climat et résilience, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au sein du PADD.

C'est un document qui peut être écrit et graphique.

Les articles L.151-6 à 7.2 et R.151-6 à 8.1 du Code de l'Urbanisme présentent le contenu des OAP :

*« 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, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques 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. 141-6. »*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement*

*durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »*

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

*1° 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, 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° (Abrogé) ;*

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

*7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.*

*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.*

*III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »*

*« Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :*

- 1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
- 2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. »*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables*

*Elles portent au moins sur :*

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
  - 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
  - 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
  - 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
  - 5° La desserte par les transports en commun ;*
  - 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*
- Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation applicables à une zone d'aménagement concerté créée par la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-7-2 comportent au moins :*

- 1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale;*
- 2° Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté ;*
- 3° La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone. »*

## **II. La portée réglementaire des OAP**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) représentent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU sont opposables au tiers sous un rapport de compatibilité.

### III. OAP de la Coste

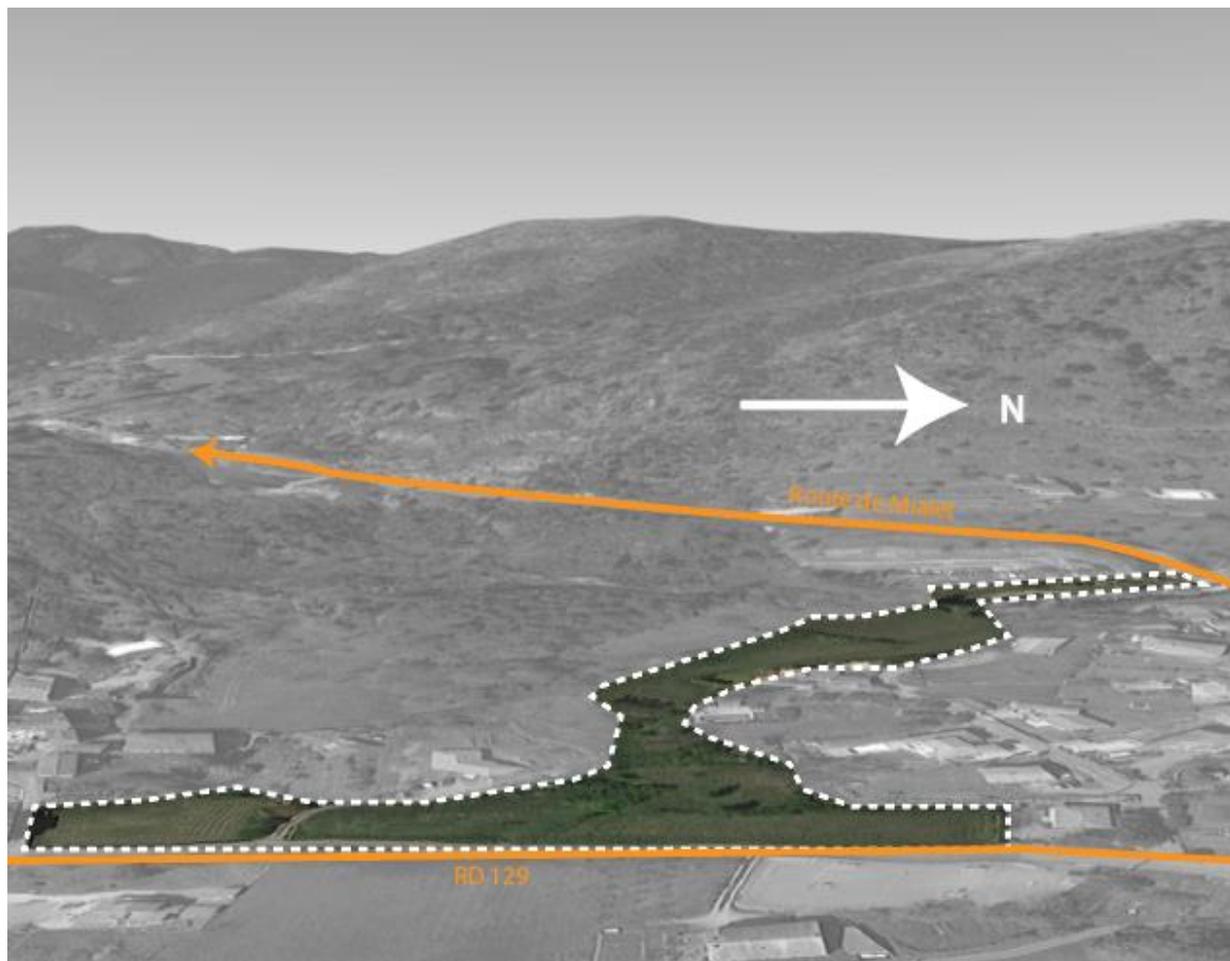
#### 1. Présentation

Le secteur est accolé au centre-ville de Générargues et se situe en transition d'un environnement naturel dominant (garrigue, constituant le fond de panorama), des parcelles agricoles, ainsi qu'un tissu urbain composé de villas avec jardins et de maisons de ville. Il est prévu en extension, sur des poches non bâties en continuité directe du tissu urbain existant. Les parcelles agricoles sont pour l'essentiel en herbe, ou en friche, et ne relèvent pas de classements particuliers (AOC, AOP, biologique, RPG...). Elles paraissent néanmoins entretenues pour du fourrage.

L'étude approfondie naturaliste a mis en évidence une zone humide sensible au centre du secteur d'étude, qu'il convient de conserver. Le secteur se situe sur un flanc de colline (orienté Sud-Est), et en font de vallon. Plusieurs fossés et talwegs traversent le site, recueillant les eaux de ruissellement et les dirigeant vers les cours d'eau intermittents principaux à l'Est et au Sud (chemin de Voileprière, Zone de la Coste). La topographie est modérée mais elle est présente en continue le long du site, avec par endroit des murets permettant de gérer les ruptures de pente, formant par endroit des terrasses successives.

De part et d'autres du secteur d'étude, plusieurs éléments patrimoniaux majeurs ressortent :

- au Nord Est, la mairie, l'église, ainsi que le cœur historique ancien du bourg centre de Générargues
- à l'est, les collines de garrigues typiques des Cévennes,
- A l'Ouest, la butte boisée de pins.



D'autres éléments marqueurs, plus secondaires, sont à relever sur le site : quelques murets d'intérêts, des arbres à conserver...

Les accès principaux au site s'effectuent via les routes départementales (route de Mialet au Nord et route d'Anduze – RD129 à l'Est). Le chemin de la fontaine, finissant en impasse, se trouve aux abords du site.

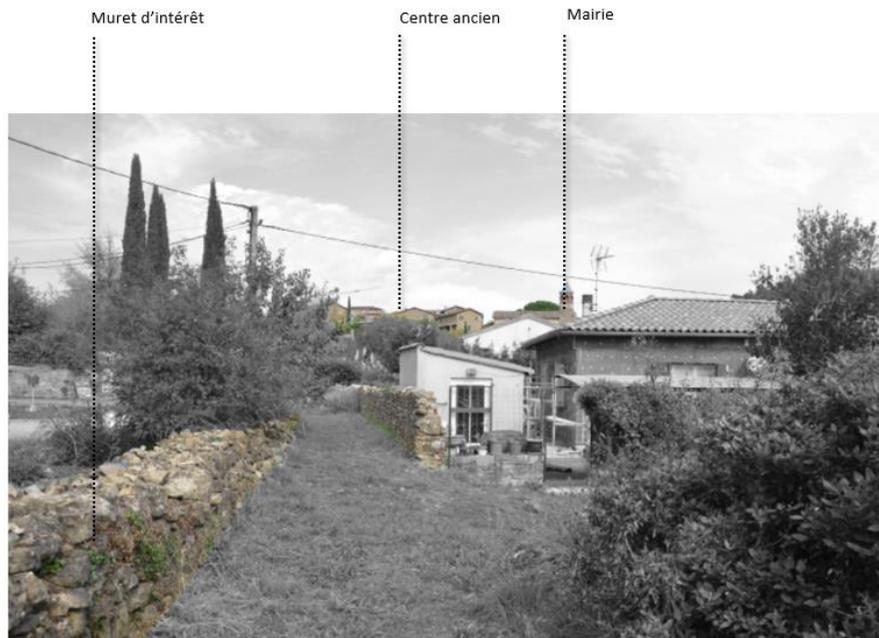
Des connexions piétonnes sont à maintenir et à développer, notamment dans la continuité des différents sentiers existants associés à des murets remarquables.



Zone humide



Accès Nord depuis le cimetière



Éléments patrimoniaux remarquables



Accès depuis la route d'Anduze aux parcelles de particuliers

Collines cévenoles en fond de panorama

Talweg enfriché

Boisement de pins



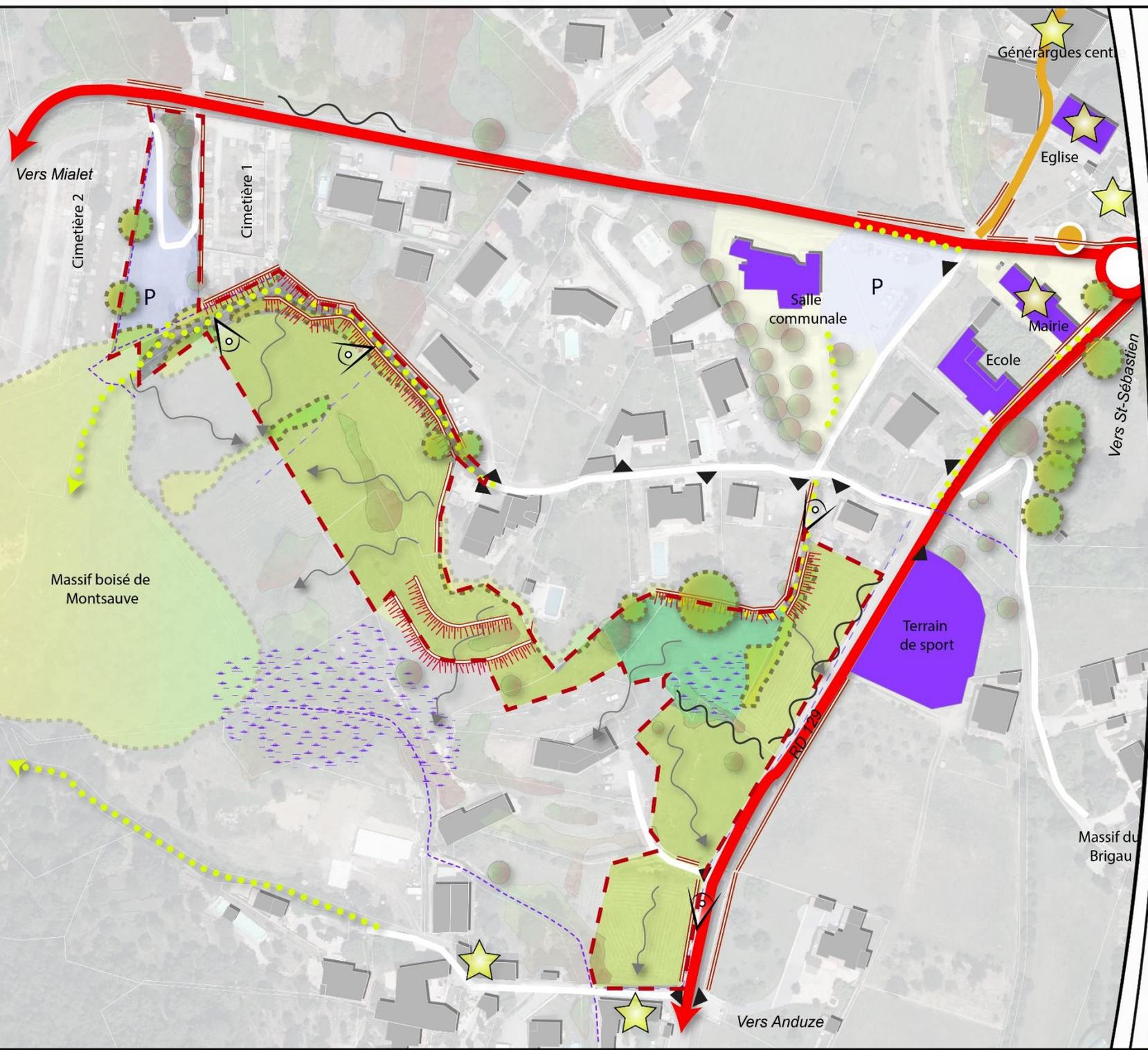
Secteur Nord



Secteur Sud  
FC2  
06/01/2022

# Orientation d'Aménagement et de Programmation - Secteur La Coste

- ACCES**
- Carrefour principal
  - Voirie principale
  - Voirie secondaire
  - Voirie de desserte
  - Espace piéton
  - Cheminement doux
  - Accès aux parcelles
  - Parking existant
  - Arrêt de bus
- ELEMENTS PAYSAGERS**
- Canopée existante
  - Arbres remarquables du site
  - Faïsses
  - Autres murets d'intérêt
  - Fossé d'évacuation des eaux de pluies
  - Talweg
  - Elements patrimoniaux remarquables
  - Vues et perspectives
- OCCUPATION DU SOL**
- Equipements publics
  - Espace à dominante agricole
  - Espace naturel/friche
  - Zone humide
  - Sens de la pente
  - Rupture de pente
  - Limite OAP
- 0 100m
- N  
↑  
EMPREINTES



## 2. Enjeux

Les enjeux du site qui ressortent sont :

- La préservation de la zone humide au cœur du quartier ;
- Le traitement de la façade urbaine située le long de la route d'Anduze, afin de matérialiser l'entrée de ville de Générargues ;
- La réduction de la vitesse en entrée de ville, notamment aux abords des principaux équipements du secteur situés de part et d'autres de la Route d'Anduze (terrain de sport, écoles, mairie...);
- La gestion des accès sécurisés au futur quartier ;
- La valorisation des continuités piétonnes alternatives aux routes circulées départementales, en direction des équipements publics et du centre ancien de Générargues ;
- La production de logements pour répondre aux besoins communaux ;
- Le traitement urbain, en continuité avec l'environnement direct : dominante de faubourg à l'est et de pavillons à l'Ouest ;
- La valorisation et la préservation de la sensibilité patrimoniale et paysagère forte du secteur (bâtiments, murets et vues remarquables...);
- La gestion de la topographie, en considérant et améliorant les écoulements des eaux de pluies (talwegs, fossés) et en respectant la disposition en terrasses ;
- La gestion des interfaces, notamment afin traiter les risques (incendie par exemple)

## 3. Parti d'aménagement

### a. Vocation(s) de l'OAP

Il s'agit d'aménager 1 ha en extension urbaine dans la perspective de produire essentiellement du logement.

Pour répondre aux attentes des ménages locaux, l'opération prévoit une diversité de logements adaptés à la fois aux petits ménages (de type T2 et T3), ainsi que de plus grandes familles (T4 et plus) accessibles à la propriété, comme à la location.

### b. Qualités architecturales, urbaines et paysagères

#### > Valorisation des paysages et du patrimoine :

Deux axes majeurs ordonnent la composition du futur quartier :

1. D'une part il s'agit de maintenir l'axe de vue entre le site et la mairie (remarquable par son clocher), et, plus au loin, le cœur du village, matérialisé via l'église et le tissu urbain dense. Dans cette perspective, le chemin existant (se raccordant au chemin de la Fontaine et rejoignant le parking de la salle de fête) sera maintenu comme pénétrante douce principale du quartier. Les murets pittoresques, situés de part et d'autres de ce chemin seront maintenus. Ce chemin permettra d'accéder au cœur du futur quartier, représenté par un secteur de respiration constitué d'un espace vert et de la zone naturelle humide.
2. D'autres part, la vue vers l'Est, ouverte sur les collines boisées cévenoles, sera de préférence maintenue et traitée de manière spécifique de la manière suivante : les hauteurs des bâtiments et leur implantation devront être étudiées afin de ne pas créer d'écran d'une maison à l'autre. De plus, l'implantation successive des constructions, leur retrait, et le traitement de leur épannelage, devront s'accommoder de la topographie du terrain. A cette fin, il s'agira de s'inspirer de l'implantation en terrasse (déjà existantes par moment sur le site).

Par ailleurs, l'OAP identifie et protège les éléments d'intérêt (plus secondaires) du secteur, à savoir :

1. Les boisements et arbres les plus remarquables sur le secteur. L'aménagement devra garantir la préservation d'un maximum d'arbres, et notamment :
  - Les plus beaux sujets ;
  - Ceux permettant de stabiliser les murets des terrasses ;
  - ceux participant aux écosystèmes des milieux naturels fragiles (fond de talweg, zone humide...) ;
  - Ceux participant à l'insertion paysagère des aménagements (parkings, espace loti).
2. Les murets et faïsses d'intérêt.

### **> Organisation spatiale du secteur**

#### **A. Maintenir un cœur de quartier naturel**

Au-delà de l'approche paysagère, l'organisation spatiale projetée vise à créer, un cœur de quartier naturel apaisé et préservé, réunissant les deux secteurs. Quelques usages pourront y être installés : circulations douces (permettant de rejoindre le nord et le Sud du secteur d'étude, ainsi que le cœur de Mialet par l'Est), aire de pique-nique, aire de jeux... Les constructions les plus denses viendront cadrer cet espace (notamment au Sud), afin de matérialiser la centralité, et de faire profiter les logements de cet espace naturel comme « espaces extérieurs commun associés aux bâtiments ».

#### **B. Des secteurs préférentiels d'implantation de l'habitat**

De part et d'autre du cœur naturel du quartier, 2 poches d'urbanisation sont prévues :

- une au Sud, le long de la route d'Anduze,
- et une autre, au Nord, compris entre le parking du cimetière et le futur parc central.

Ces deux poches d'urbanisation devront prévoir des formes urbaines mixtes, inspirées de celles environnantes : maisons de villes de type faubourg et villas individuelles.

La hauteur des bâtiments seront au maximum en R+1.

#### **C. S'appuyer sur les accès existants et les améliorer**

Les poches d'urbanisation seront autonomes du point de vue des circulations, avec chacune leur propre accès viaire.

Le secteur central, sensible du point de vue naturel (zone humide) et patrimonial (faïsses et terrasses), ne favorise pas le traitement d'une voie continue traversante au quartier reliant ces 2 poches.

Les accès à ces quartiers s'appuient sur des routes déjà existantes : au Nord, pour desservir le parking du cimetière, au Sud, pour desservir des maisons de particuliers (secteur du hameau Coste).

Si au Sud l'accès devra être traité afin d'assurer les entrées et sorties depuis la route d'Anduze (en double sens), au Nord, il pourra être envisagé un bouclage en sens unique, où l'entrée s'établirait par l'accès du cimetière (route de Mialet) et déboucherait sur le chemin de la Fontaine.

### > **Traitement des entrées de ville :**

La réalisation de l'opération est l'occasion de retraiter et sécuriser les entrées de ville existantes :

- la route d'Anduze : le panneau d'entrée d'agglomération est aujourd'hui implanté aux abords du hameau de La Coste. Le traitement linéaire de la voirie depuis ce panneau, jusqu'au carrefour de la mairie, ne favorise pas forcément un ralentissement progressif de la voiture, avant d'arriver au niveau de cette polarité (regroupant des équipements et permettant d'accéder au centre ancien de Générargues et de ses quelques commerces). Il s'agira alors de profiter de l'aménagement des accès au quartier depuis la RD pour matérialiser l'arrivée dans un espace urbanisé, et inciter le ralentissement des véhicules (ilot central permettant de tourner, rondpoint...). Egalement, il s'agira de traiter les abords des équipements au travers d'aménagements qui réduisent la vitesse des véhicules au profit de déplacements actifs. Un s'étalant depuis le carrefour jusqu'au terrain de sport pourra être envisagé. Egalement le portail de l'école pourra être sécurisé au niveau des entrées sorties avec un espace refuge.
- La route de Mialet : le bouclage du futur quartier pourra permettre de reporter les véhicules qui sortent depuis la rampe d'accès du cimetière vers la rue de la Fontaine. A ce titre, l'accès rejoignant le cimetière sera en sens unique, ce qui réduit les situations à risque liées aux sorties de véhicules depuis cette rampe sur la RD en sortie de virage (où la visibilité est amoindrie).

### c. **Gestion des mobilités**

#### > **Principales caractéristiques des voies**

Les voies nouvelles du quartier assureront exclusivement la desserte interne des poches urbanisées de l'OAP. 2 approches distinctes se dégagent :

1. Au Sud, les voies créées fonctionneront en impasse et devront prévoir un espace de retournement afin de faciliter les circulations (notamment des véhicules de secours).
2. Au Nord, la voie d'accès est prévue via le parking du cimetière. La contrainte de la rampe d'accès (ne permettant pas à 2 véhicules de se croiser facilement), induit une réflexion en bouclage de la partie Nord en établissant une voie à sens unique débouchant sur l'impasse de la Fontaine.

Dans tous les cas, les nouvelles voies de desserte devront intégrer un trottoir entre la chaussée circulée et le pied des futurs immeubles.

#### > **Besoins en matière de stationnement**

De manière générale le stationnement sera géré à la parcelle, et les logements devront prévoir a minima : 1 place pour les T3 et 2 places pour T4 et plus.

Pour les maisons de type faubourg situées au Sud du secteur d'étude (le long du cœur de respiration naturel du quartier), une poche de stationnement collective à la résidence devra être prévue. Le volume de places devra couvrir a minima les besoins de stationnement de l'opération maisons du faubourg à l'Est (à savoir 4 logements).

D'autres poches de stationnement ouvertes à tout public seront à prévoir, aux abords des centralités du quartier :

- 1 en face du terrain de sport existant (non doté de parking actuellement) et aux abords de l'école et de la mairie ;

- 1 autre au nord de l'espace vert central, permettant au futur quartier au nord de disposer de stationnement visiteurs.

Ces poches de stationnement devront avoir un impact minimisé sur le coteau. A ce titre, ils devront être plantés.

#### **> Qualité de la desserte en mode doux et transport en commun**

L'arrêt en transport en commun se situe le long de la route départementale, devant la mairie, à 100m du site. Afin de relier cet axe, le projet devra prévoir des continuités piétonnes continues.

#### **d. Approche environnementale**

#### **> Prévention des risques**

En point bas du secteur, au niveau des talwegs et aux abords de la zone humide, seront prévus des bandes enherbées assurant le rôle de noues ou bassins. Ils permettront l'évacuation des eaux de ruissellement vers les fossés et cours d'eau, ainsi que infiltration des eaux stagnantes.

#### **> Préservation, et mise en valeur de l'environnement de la zone humide**

Le projet considère la zone humide et la place au cœur de sa conception, en la maintenant en l'état et en limitant les pressions à ses abords via des usages adaptés (aire de jeu, zone de pique-nique). Cette zone verte est maintenue en cœur du quartier, et les accès aux abords seront limités aux circulations piétonnes. La zone humide est par ailleurs intégrée dans une réflexion d'ensemble végétalisée, visant à assurer la continuité des écoulements des eaux de ruissellement.

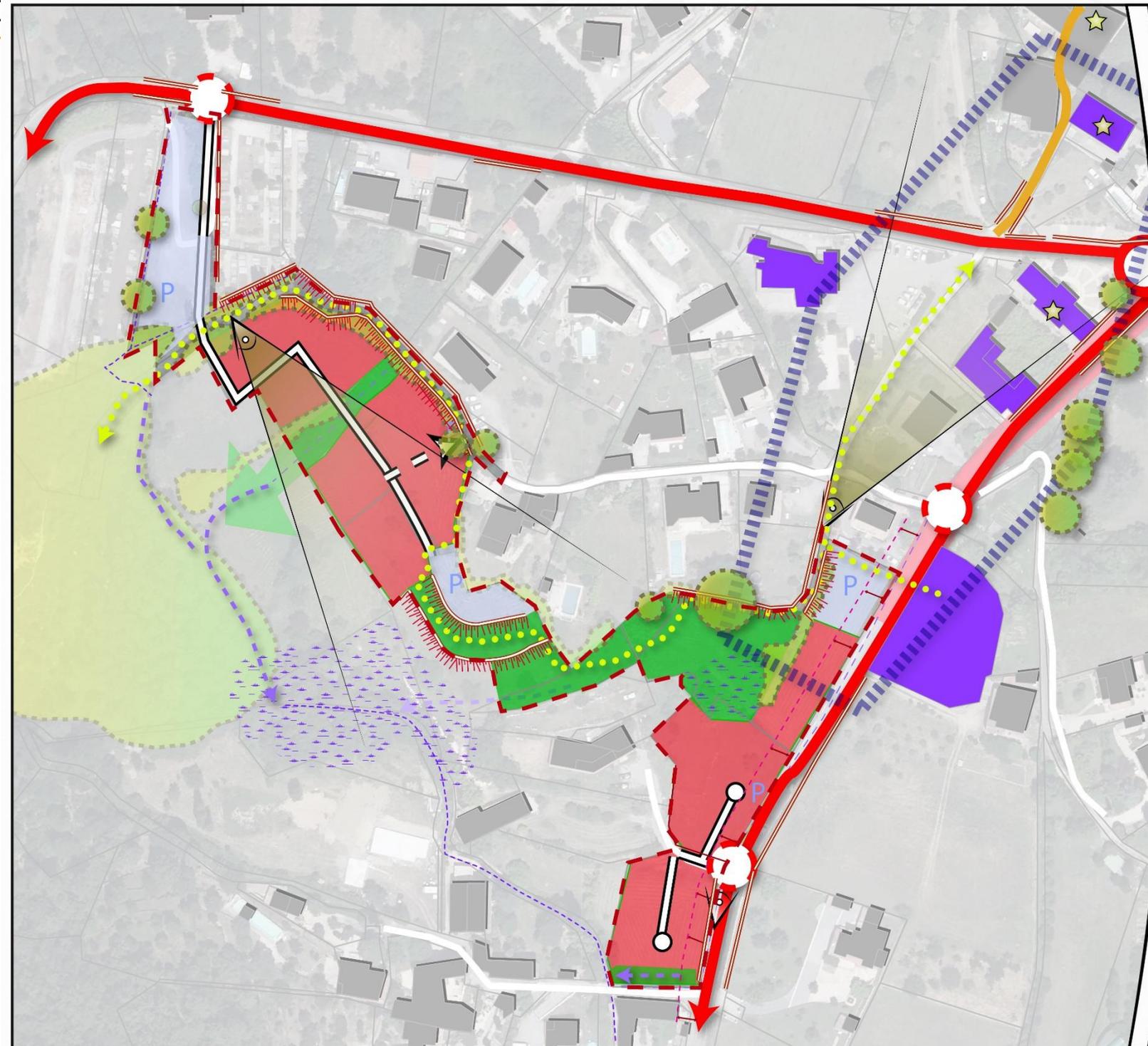
## Orientation d'Aménagement et de Programmation - Secteur La Coste Impondérables

### ORGANISER LA DESSERTTE

-  Nouvelle voies de dessertes
-  Anticiper le bouclage du quartier
-  Améliorer les accès et réduire la vitesse en entrée de ville
-  Continuités piétonnes à affirmer et aménager

### PRESERVER LES LIGNES DU PAYSAGE

-  Muret d'intérêt à maintenir
-  Arbres et boisements remarquables à préserver
-  Recréer des coulées vertes et faciliter les continuités de circulation des eaux
-  Perspectives sur les éléments patrimoniaux remarquables à maintenir et la vallée
-  Proposer et aménager des poches de stationnement
-  Secteur préférentiel d'implantation d'un parking résidentiel pour les besoins de l'opération
-  Assumer la polarité de village
-  Prévoir du logement dans l'opération (en continuité de la forme bâtie de faubourg)
-  Gérer les retraits sur la RD
-  Equipement existant
-  Zone humide à préserver



#### 4. Programmation

Une vingtaine de logements sont prévus au total à l'échelle de l'OAP. Ils se répartissent ainsi :

- 8 à 10 logements en lots libre sur environ 3500 m<sup>2</sup> (soit entre 15 à 20 logements à l'hectare)
- Environ 10 à 12 logements (pouvant intégrer des logements sociaux) sous la forme d'opération d'ensemble, répartis sur 3500 m<sup>2</sup>, prenant la forme de maisons de faubourg pour une densité moyenne comprise entre 20 à 30 logements à l'hectare.

Par ailleurs, en plus des espaces de circulation, l'opération d'ensemble devra prévoir a minima :

- Au moins 8 places de stationnements privés, rattachées à l'opération collective des maisons de faubourg Sud
- Au moins une trentaine de places complémentaires ouvertes au public réparties en 2 poches de stationnement (une au Nord et une au Sud)
- Un espace de vie en commun de type espace vert d'une superficie minimale de 2250 m<sup>2</sup>
- Eventuellement, un plateau traité au niveau de la RD (route d'Anduze - rejoignant la mairie au terrain de sport existant), afin de sécuriser les accès (notamment à l'école) et matérialisant l'entrée de ville.

**La surface globale de l'OAP couvre près de 1 ha, soit une densité brute globale de 17 logements par hectare sur l'ensemble de l'OAP.**

#### 5. Phasage

Le développement du secteur est prévu en 2 phases successives, définies en accord avec l'existence des réseaux situés à proximité, et de la capacité de desserte du secteur :

- Secteur 1 Sud : 8 logements – dès 2023
- Secteur 2 Nord : 12 logements – dès 2025

