

COMMUNE DE
ANDUZE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION N°1

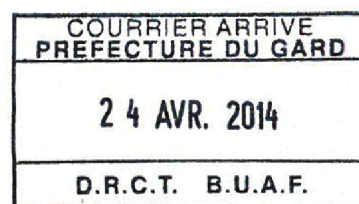
- 3.3 -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



DOSSIER D'APPROBATION

Prescription par D.C.M. du 07/08/2003
Arrêt du projet par D.C.M. du 26/07/2013
Approbation par D.C.M. du 18/04/2014



Avec le concours de.

**Mairie de
Anduze**

1 Plan de Brie
30140 Anduze
Tél. 04.66.01.80.08
Fax. 04 66 61 96 95
contact@mairie-anduze.com

Urba.pro

Urbanisme et projets

15 rue Jules Vallès
Résidence le Saint-Marc
34200 SETE
Tel. 04.67.53.73.45
Fax. 04.67.58.37.31
urba.pro@groupe-lamo.fr

COMMUNE D'ANDUZE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation



urba.pro
URBANISME & PROJETS

Résidence Le Saint-Marc
15, rue Jules Vallès
34 200 SETE
urba.pro@grounelamo.fr
Tél/Fax : 04.67.53.73.45

Sommaire

Préambule

Portée réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteurs.....	4
Représentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteurs	6
Temporalité et phasage des opérations d'aménagement	6

Secteur «Quartier Gare»

État des lieux	8
Schéma O.A.P.	12

Portée réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteurs

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune. Selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.), 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.

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.»

En application de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagements retenues, mais contribue à leur mise en oeuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

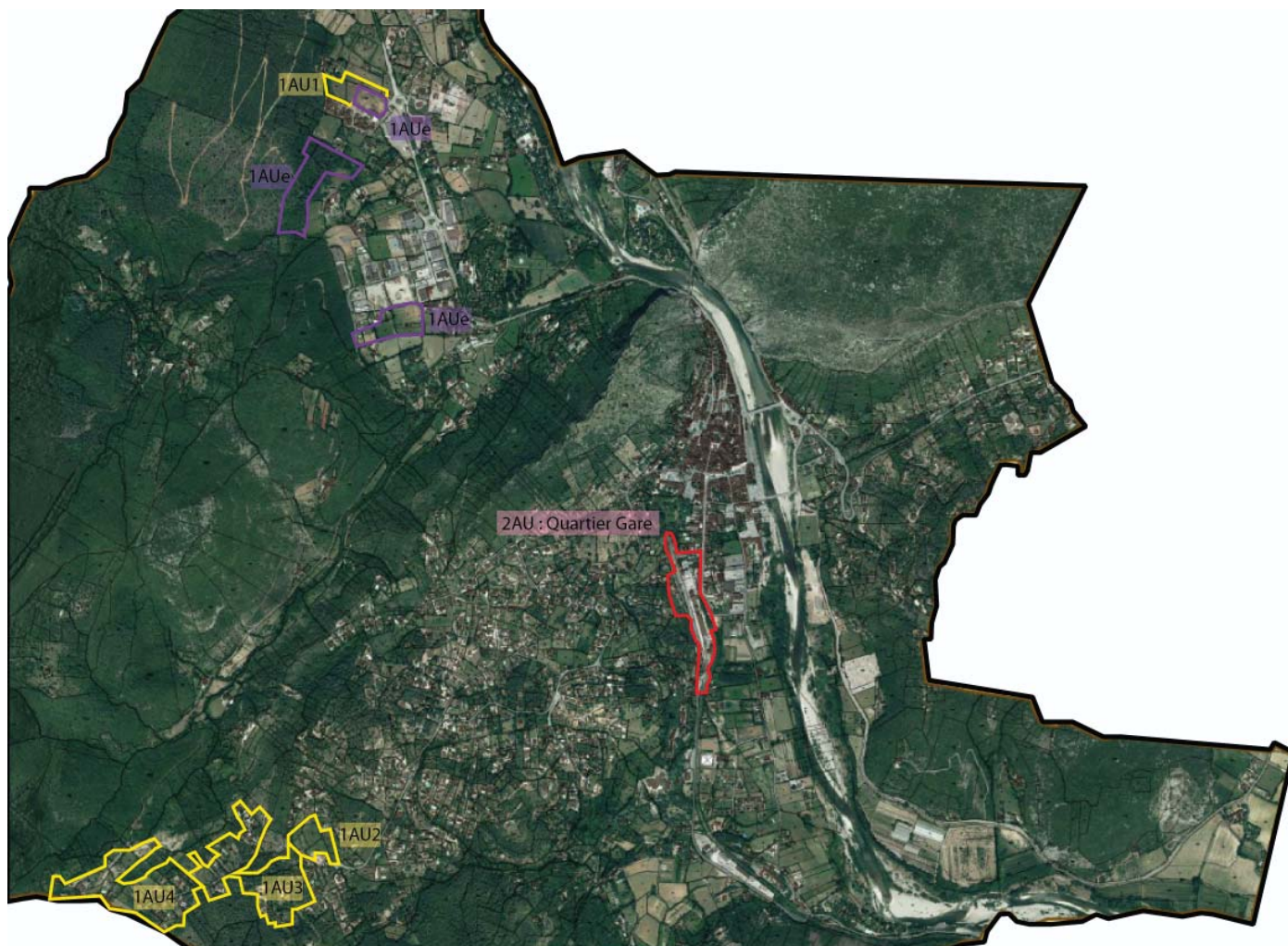
Les orientations par secteurs sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagements et de constructions seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage, de la règle écrite. La règle d'urbanisme définit le cadre dans lequel les constructions doivent être réalisées, dans le respect des orientations d'aménagements et de programmation et conformément au règlement de P.L.U..

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation définies dans le présent document.

Dans le cadre des objectifs définis dans le P.A.D.D., la commune a identifié un secteur de développement qui fait l'objet d'orientations d'aménagements et définit des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'évolution du territoire communal.

La carte ci-après localise le secteur à forts enjeux qui fait l'objet d'Orientations d'Aménagements et de Programmation.



Le secteur concerné par cette orientation d'aménagement et de programmation est :

- Le secteur « Quartier Gare », situé au sud dans le prolongement du centre-ville, en zone 2AU.

Représentation des orientations d'aménagement par secteurs

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 délimiter 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.

Les légendes sont établies selon les rubriques suivantes :

- Les éléments de contexte qui permettent de situer le cadre dans lequel s'inscrivent les projets ;
- Les principales affectations sur la base des thèmes : habitat, activités, équipements, espaces publics, espaces verts de loisirs ou sportifs, ...;
- Les déplacements où sont identifiés les principales voies existantes et créées, les axes de déplacements doux, les requalifications à envisager, ...;
- Les principes d'ordonnancements et d'espaces publics qui permettent de structurer les aménagements futurs.

Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet (cartes « simulation plan de masse ») est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence, et les enjeux du projet d'ensemble.

SECTEUR «QUARTIER GARE»

Secteur «Quartier Gare»

État des lieux

Situation :

Situé entre l'entrée de ville sud et le centre-ville d'Anduze, le secteur «Quartier Gare» occupe une position stratégique. Il est délimité à l'est par la route départementale 907, au nord par le parc public des Cordeliers, à l'ouest par le chemin de Saint-Alary-Bas longeant les pieds des collines et au sud par l'entrée de ville au niveau de l'intersection entre l'Avenue Pasteur Rollin et le chemin de Saint-Alary-Bas. Le secteur prend place sur la zone 2AU.

Caractéristiques :

Situé en entrée de ville et ayant une position stratégique, le secteur «Quartier Gare» se trouve au sein d'un quartier difficile à définir, aux fonctions urbaines diverses. Il bénéficie d'une proximité avec le centre-ville par l'Avenue Rollin. Le secteur présente des caractéristiques qui lui sont propres dues à la présence de destinations variées des constructions.

État des lieux :

Les espaces publics :

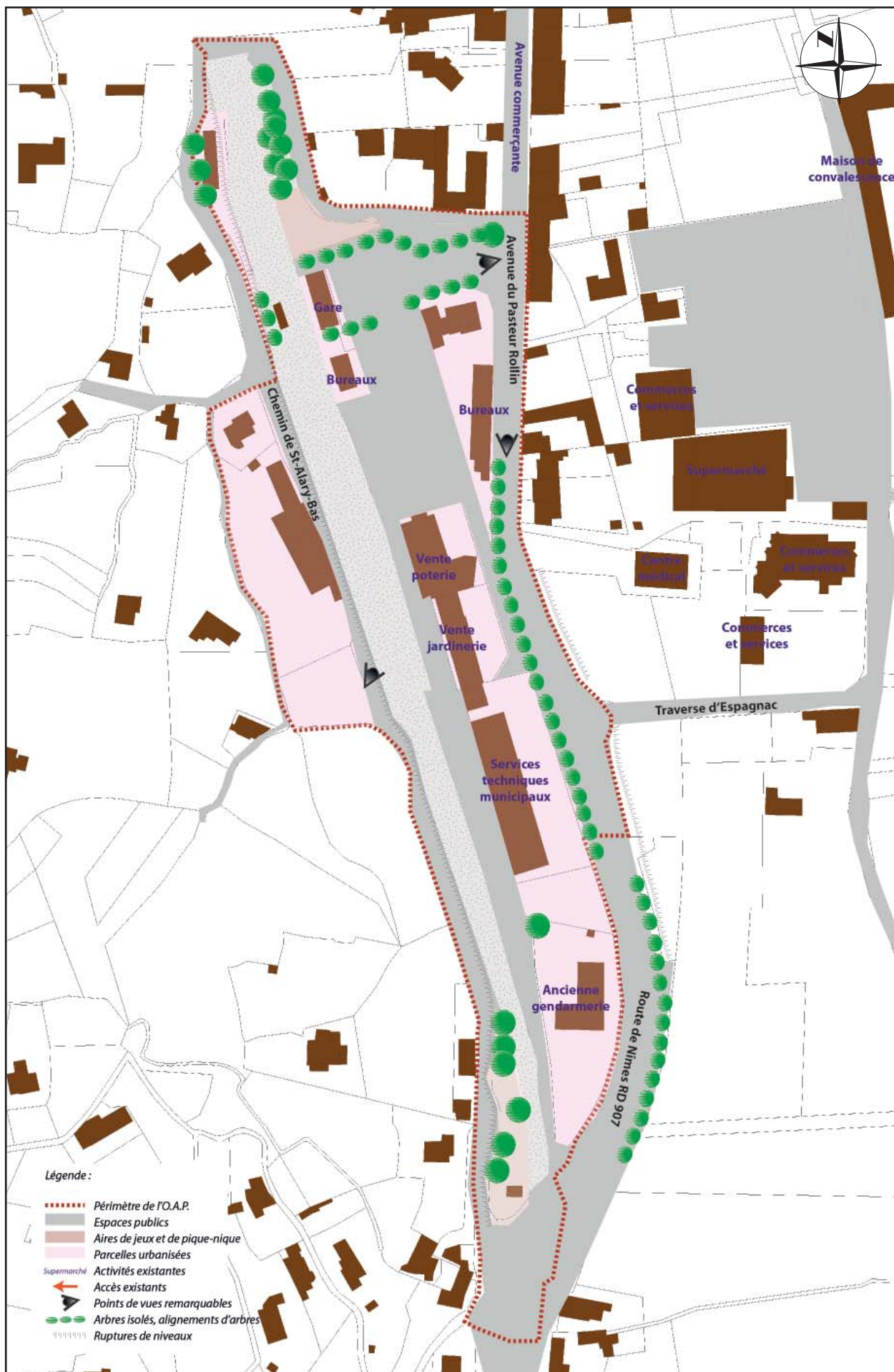
- Les vastes espaces délaissés à usage de stationnement ou en friche.
- A l'image des autres routes départementales traversant la commune, les abords de la RD 907 ne sont pas aménagés et bénéficient pourtant d'alignements de platanes. Le manque de continuité du traitement des abords de voies ne favorise pas le développement des modes de déplacements doux entre le centre-ville et le secteur du «Quartier Gare».
- Deux espaces de détente ont été aménagés pour proposer des aires de jeux et de pique-nique.

Bâti et parcellaires :

- Présence de bâtiments d'habitation et d'activités, orientés est/ouest implantés sur de larges parcelles.
- La Gare du Train des Cévennes, qui confère au secteur une attractivité certaine.
- Des bâtiments inoccupés tels que l'ancienne gare et l'ancienne gendarmerie.

Paysages :

- Le secteur est difficilement perçu comme une seule entité, seules quelques percées depuis l'Avenue de Rollin permettent de l'apercevoir.
- Des vues remarquables depuis le site sur les massifs aux alentours et plus particulièrement en direction de la cluse rocheuse et du massif de l'Arbousset.
- Les ruptures de niveaux et la voie ferrée participent à scinder le secteur, aucunes liaisons transversales n'existent actuellement.
- Le bâtiment de l'ancienne gendarmerie implanté en entrée sud du site participe à la banalisation du secteur mais également à celle de l'entrée de ville.



Coeur d'îlot utilisé actuellement pour le stationnement des voitures et camping-cars



A

Passage sur la voie ferrée, chemin de Saint-Alary-Bas



B

Abords de la route départementale, alignement de platanes et murets doublés d'une haie végétale, implantation des locaux d'activités en alignement



C

Contre-allée pour la desserte des locaux d'activités implantés sur le site



D

Aménagement dédié à la détente sur la parcelle 674



E

Skate-parc aménagé à proximité de la gare



F



Secteur «Quartier Gare» - Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation»

Enjeux :

Le secteur «Quartier Gare», situé à proximité immédiate du centre-ville et en entrée de ville, doit être le lieu privilégié pour l'élargissement du centre actuel, la valorisation du pôle d'attraction touristique autour de la gare, la création d'une vitrine pour la commune mais également pour le développement d'une nouvelle offre de logements.

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

1. Les espaces publics

- Créer une esplanade, avec maintien des platanes existants.
- Créer un dépose-minute pour les cars à proximité de la gare.
- Réaliser des cheminements piétons vers le parc des Cordeliers, les futures aires de stationnements, l'entrée de ville sud au travers le parc public du secteur.
- Créer deux plateaux traversant, le premier devant l'esplanade de la Gare, le second au niveau de la traverse d'Espagnac.
- Créer le long de l'Avenue Rollin des trottoirs et places de stationnement plantées.
- Requalifier les voies existantes (chemins et avenue).

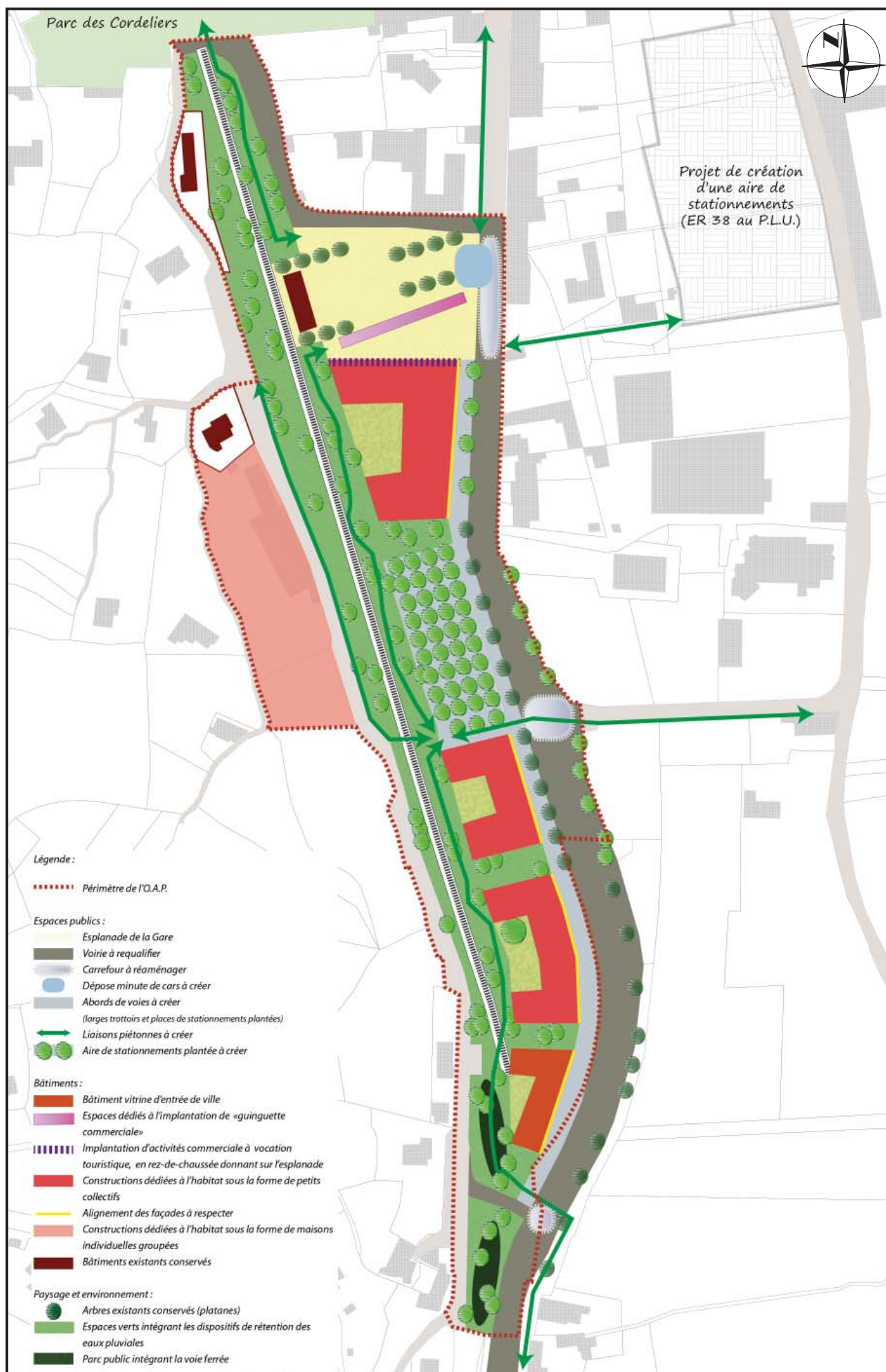
2. Le bâti et son implantation

- Dédier un espace pour l'implantation de «guinguettes commerciales».
- Planter en rez-de-chaussée face à l'esplanade des activités commerciales.
- Réaliser des constructions alignées sur l'avenue dans la continuité du bâti existant, afin de marquer l'entrée dans le centre-ville.
- Proposer une diversité de typologies bâties avec des constructions individuelles sous la forme d'habitat groupé à l'ouest du secteur et à l'est des constructions dédiées à l'habitat sous la forme de petits collectifs.
- Créer un bâtiment vitrine d'entrée de ville au sud du secteur.

3. Le paysage et l'environnement

- Créer un parc public au cœur d'un secteur, intégrant la voie ferrée et les dispositifs de rétention des eaux pluviales.
- Créer des cœurs d'îlots paysagers, ouverts sur le parc public et les collines.
- Maintien des alignements de platanes de part et d'autre de l'Avenue Rollin.

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation»- Secteur «Quartier Gare»



Prescriptions applicables :

Zonage P.L.U. : 2AU

Surfaces :

Surface totale du secteur : 4.88 hectares

Pourcentage d'espace public : 60 %

Pourcentage d'espace à construire : 40%

Typologies et fonctions urbaines :

Logements mixtes : habitat individuel groupé et petit collectif

Espaces publics vert et minéral

Commerces et services liés au tourisme en rez-de-chaussée.

Objectif de mixité sociale :

25% de logements sociaux minimum

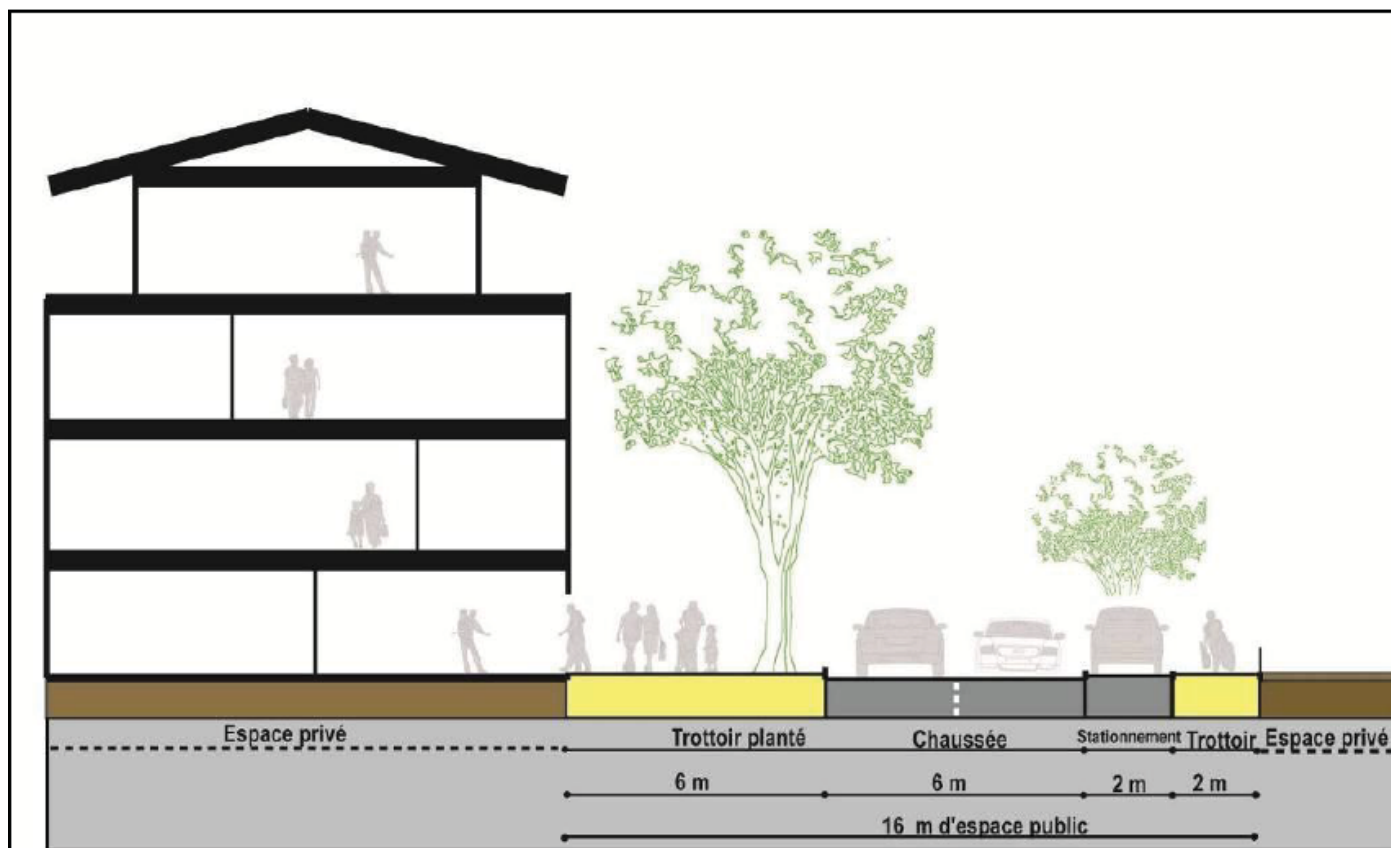
Conditions d'urbanisation :

Réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Objectif de densité : 25 logements / hectare + RDC commerciaux et services

Coupe de principe :

Aménagement de l'Avenue Rollin



Coupe AA - aménagement de l'Avenue Rollin présentant une emprise totale de 16 m – La construction d'une hauteur de R+2+ attique est alignée sur la rue à l'image du bâti existant.