



**COMMUNE DE RODILHAN**

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le 05/07/2022

Approuvé le 29/03/2023



**Mairie de Rodilhan**

Place de la Mairie

30230 Rodilhan

Tél : 04 30 06 52 10

[www.rodilhan.fr](http://www.rodilhan.fr)



PLAN LOCAL D'URBANISME



**3. Orientation d'Aménagement et de Programmation**



PLU arrêté le 05/07/2022  
PLU approuvé le 29/03/2023



## TABLE DES MATIERES

<b>Préambule</b>	<b>3</b>
La mobilisation de l’outil de l’OAP sur le territoire	4
La portée réglementaire de l’OAP	4
<b>OAP N°1 – Secteur Rodilanum</b>	<b>5</b>
Contexte et enjeux	6
Prescriptions, recommandations et orientations	6
<i>Programmation, vocation</i>	6
<i>Trame viaire, stationnements, modes doux</i>	6
<i>Composition urbaine et architecturale</i>	8
<i>Composition paysagère et patrimoniale</i>	8
<i>Qualité environnementale (recommandation)</i>	9
<i>Modalités d’ouverture à l’urbanisation</i>	9
<b>OAP N°2 – Densification</b>	<b>11</b>
<b>Secteur Le Bosquet</b>	<b>11</b>
Contexte et enjeux	12
Prescriptions, recommandations et orientations	12
<i>Programmation, vocation</i>	12
<i>Trame viaire, stationnements, modes doux</i>	12
<i>Composition urbaine et architecturale</i>	13
<i>Composition paysagère et patrimoniale</i>	13
<i>Qualité environnementale (recommandation)</i>	13
<i>Modalités d’ouverture à l’urbanisation</i>	14
<b>OAP N°3 – Densification</b>	<b>16</b>
<b>Secteur de la Coopérative viticole</b>	<b>16</b>

Contexte et enjeux	17
Prescriptions, recommandations et orientations	17
<i>Programmation, vocation</i>	17
<i>Trame viaire, stationnements, modes doux</i>	17
<i>Composition urbaine et architecturale</i>	18
<i>Composition paysagère et patrimoniale</i>	18
<i>Qualité environnementale (recommandation)</i>	18
<i>Modalités d’ouverture à l’urbanisation</i>	19
<b>OAP N°4 – Densification</b>	<b>21</b>
<b>Secteur du CFA agricole</b>	<b>21</b>
Contexte et enjeux	22
Prescriptions, recommandations et orientations	22
<i>Programmation, vocation</i>	22
<i>Trame viaire, stationnements, modes doux</i>	22
<i>Composition urbaine et architecturale</i>	22
<i>Composition paysagère et patrimoniale</i>	22
<i>Qualité environnementale (recommandation)</i>	23
<i>Modalités d’ouverture à l’urbanisation</i>	23





# OAP N°1 – SECTEUR RODILANUM

---





## COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

En position de greffe urbaine du centre-village, les formes urbaines de type habitat collectif sont privilégiées pour obtenir une densité élevée en lien avec son positionnement en centralité. La hauteur maximale des constructions sera différenciée suivant le secteur au sein de l'opération pour s'intégrer au mieux dans le contexte.

Pour les îlots situés en première ligne vis-à-vis du Chemin des Canaux, la hauteur maximale des constructions sera en R+2 (tel que figuré sur le schéma).

Pour les îlots situés en seconde ligne, la hauteur maximale sera en R+2+Attique.

Enfin, les îlots les plus éloignés du Chemin des Canaux, situés derrière la voie centrale structurante, seront en R+1. Le programme le plus à l'Est, c'est-à-dire celui bénéficiant de mixité fonctionnelle, pourra être développé en L de plain-pied de manière à posséder une cour. Le second, plus à l'Ouest, pourra être développé en peigne, de manière à y positionner des jardins partagés pour les nouveaux habitants.



Un programme à vocation économique, situé au Sud-Est sera en R+1. Il sera à vocation d'activités et de services.

Les logements traversants avec une orientation Nord-Sud sont privilégiés afin de garantir le bien-être de ses habitants.

## COMPOSITION PAYSAGERE ET PATRIMONIALE

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. Le gabarit des bâtis sera contenu au sein d'une trame verte structurante afin de garantir une meilleure insertion paysagère du projet.

Depuis le Chemin des Canaux, sera visible au premier plan une trame boisée permettant un recul paysager du bâti. Cet espace vert non clos pourra prendre la forme d'une prairie et permettra de donner de l'épaisseur au paysage d'entrée de ville. Afin de donner un aspect plus naturel, les alignements seront proscrits et l'implantation des arbres et bosquets sera faite de manière irrégulière et variée. Ce recul de 30 mètres permettra de mettre en retrait les habitations du Chemin des Canaux en créant un écran végétal.



Des perspectives paysagères seront maintenues sous forme de percées visuelles depuis le Chemin des Canaux vers le Nord et ses prairies. Elles se matérialiseront au niveau des liaisons douces qui structurent l'opération.

Au Nord de l'opération, un parc agricole pourra être aménagé. Il déclinera un patchwork de motifs paysagers tels que des prairies, vergers, champs, bosquets, haies, arbres isolés, etc. Ce parc en plus d'être un atout paysager permettra d'absorber le risque d'inondation qui soumet la zone.

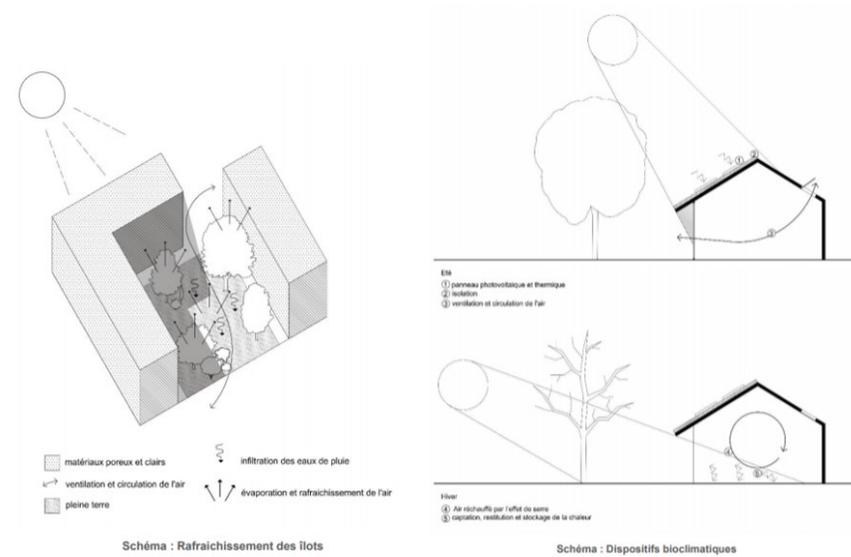
Le secteur le plus au Nord composé du Parc du Château et son allée de platanes centenaires seront préservés.

Enfin, une bande végétalisée de minimum 5 m sera positionnée en frange de l'OAP. Elle permettra d'assurer le maintien d'un espace de transition avec les activités agricoles à l'Ouest de l'OAP.

## QUALITE ENVIRONNEMENTALE (RECOMMANDATION)

L'application des principes de bioclimatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation ;
- Privilégier les logements traversants ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension.



## MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur d'OAP est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence du projet.



# OAP N°2 – DENSIFICATION

## SECTEUR LE BOSQUET

---



## COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Pour assurer une bonne intégration du projet habitat dans le contexte urbain, les constructions seront de type petit collectif sur la partie Est et maisons en bande sur la partie Ouest. La construction maximale des constructions sera en R+1. Les volumétries simples et harmonieuses relèveront d'une réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans sa parcelle, etc. L'implantation des constructions devra prendre en compte le recul de 30 m imposé par la présence de la RD999.

## COMPOSITION PAYSAGERE ET PATRIMONIALE

Pour la partie Ouest, un espace tampon sera aménagé avec les constructions existantes sous la forme d'une bande de pleine terre d'une épaisseur de 4 m minimum. Cette bande accueillera les jardins d'agrément par exemple des habitations. Cette bande sera végétalisée avec une trame végétale diversifiée à minima une haie arbustive dense avec feuillage persistant, afin de créer un écran visuel permettant une bonne insertion et participant au cadre de vie de qualité.

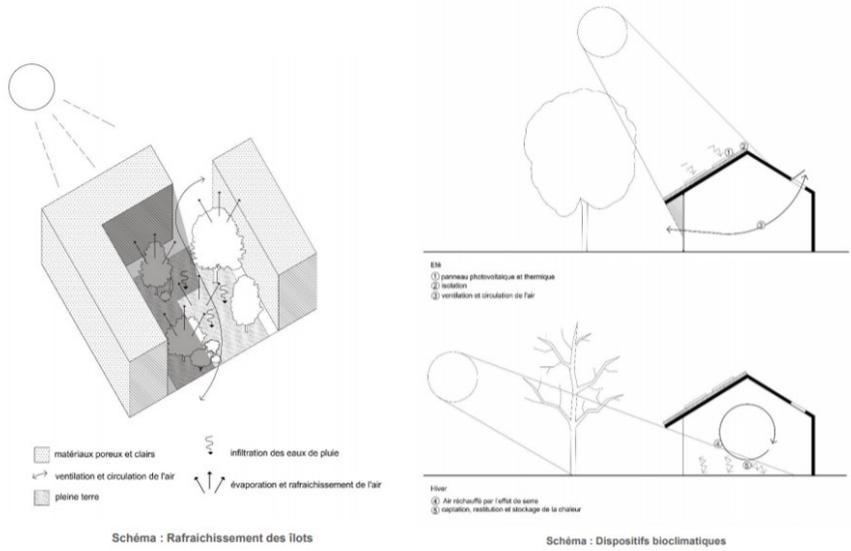
Les arbres et haies permettant d'isoler les constructions de la RD999 seront conservés. La trame végétale en bordure de la RD999 pourra être renforcée avec une végétation dense afin de former un masque végétal qui limitera la gêne visuelle aux automobilistes empruntant la RD. Les plantations visant à créer un masque végétal le long de la RD devront être plantées sur la parcelle à une distance de la limite compatible avec leur hauteur définitive (0,50 m pour les haies < 2 m, 2 m pour les arbres > 2 m). Les propriétaires devront assurer un entretien régulier pour éviter que la végétation n'empiète sur le domaine public routier départemental.

Pour la partie Est, une partie du secteur sera préservée en espace végétalisé de type jardin public. Les alignements d'arbres seront conservés autant que possible.

## QUALITE ENVIRONNEMENTALE (RECOMMANDATION)

L'application des principes de bioclimatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation ;
- Privilégier les logements traversants ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension.



### MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur d'OAP est soumis à une ou à deux opérations d'aménagement d'ensemble, d'ensemble, c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés par le périmètre pour garantir la cohérence du projet (deux périmètres possibles pour le secteur, cf carte ci-dessous).



# OAP N°3 – DENSIFICATION

## SECTEUR DE LA COOPERATIVE VITICOLE

---

## CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur de la Coopérative viticole est situé au nord du centre-village, entre l'Avenue Vincent Auriol et le Chemin des Aires. Il couvre une superficie de 0,85 hectare. Le secteur s'inscrit dans un environnement déjà urbanisé, à proximité directe de l'école.



Figure 8 : Localisation du secteur et périmètre OAP

### Les enjeux du secteur :

- Poursuivre le développement urbain en continuité de l'existant,
- Limiter l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines économes en espace et respectueuses de la morphologie urbaine existante,

## PRESCRIPTIONS, RECOMMANDATIONS ET ORIENTATIONS

### PROGRAMMATION, VOCATION

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant entre 45 et 60 logements sur l'intégralité du secteur, soit une densité moyenne de 50 à 70 logements/ha sur l'ensemble du secteur.

Le projet proposera 30 % de logements sociaux et/ou abordables, dont minimum 25 % seront en location.

### TRAME VIAIRE, STATIONNEMENTS, MODES DOUX

L'opération sera accessible uniquement par l'avenue Vincent Auriol. Aucun accès ne pourra se réaliser via le Chemin des Aires afin d'éviter un flux supplémentaire aux abords de l'école. La voirie de desserte interne pourra être positionnée en limite des deux périmètres afin d'être mutualisée pour les deux possibles opérations.

Une attention particulière sera portée aux stationnements. Ils seront gérés au sein de chacune des deux opérations. Des stationnements en structure de type silo seront privilégiés. Dans ce cas, ils pourront être accolés aux bâtis. Des stationnements en surface pourront également être envisagés. Dans ce cas, une attention particulière leur sera portée, ils seront aménagés avec des matériaux perméables et végétalisés (stationnement sous les arbres).

Une liaison douce à usage public sera réalisée pour rejoindre l'espace vert central. Elle sera traversante de part et d'autre des deux opérations. D'autres perméabilités piétonnes pourront être réalisées entre les au sein des opérations pour traverser l'îlot. Les trottoirs existants aux abords du secteur seront élargis et l'accès à l'école via le Chemin des Aires sera sécurisé.



### MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur d'OAP est soumis à une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble, d'ensemble, c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés par le périmètre pour garantir la cohérence du projet (en cas de deux opérations, ci-dessous la délimitation des périmètres).





# OAP N°4 – DENSIFICATION

## SECTEUR DU CFA AGRICOLE

---



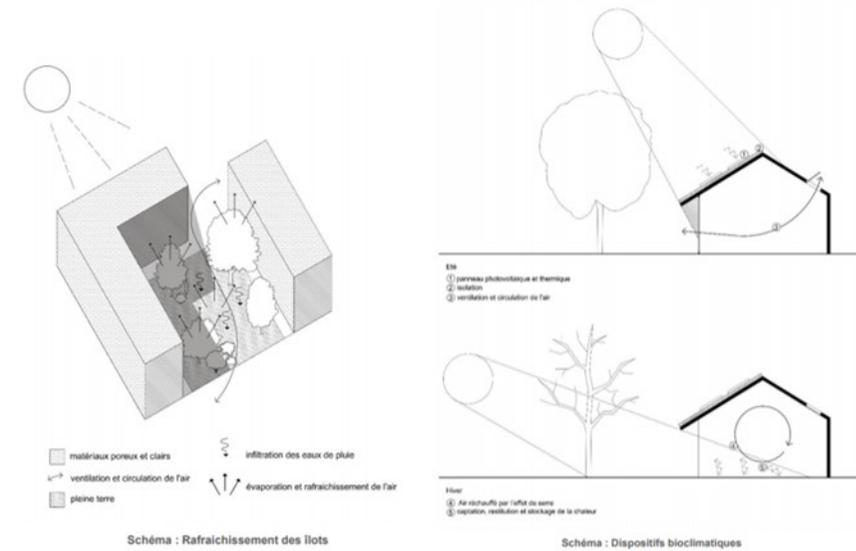
Un espace tampon sera aménagé sous la forme d'une bande de pleine terre d'une épaisseur de 4 m minimum en lisière Ouest de la parcelle.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE (RECOMMANDATION)

L'application des principes de bioclimatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation ;
- Privilégier les logements traversants ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension.

Si la nature du projet le permet, il pourra être envisagé la réalisation d'une production globale d'énergie pour l'ensemble des logements (réseau de chaleur/froid, installation photovoltaïque, etc.).



### MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur d'OAP est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité du secteur pour en garantir la cohérence du projet.

# Commune de Rodilhan

OAP 4 Densification - Secteur du CFA agricole

Surface brute à vocation habitat : 0,16 ha  
 Nombre de logements : 22  
 Densité brute : 135 log/ha



Périmètre d'application de l'OAP

### Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie de desserte à créer
- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Stationnement à créer

### Vocation et composition urbaine

- Densité élevée (habitat collectif)
- Hauteur (m)

### Composition paysagère

- Espace de pleine terre végétalisée
- Transition paysagère végétale à assurer