



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



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

Préambule	3
La mobilisation de l’outil de l’OAP sur le territoire	4
La portée réglementaire de l’OAP	4
OAP N°1 – Secteur Rodilanum	5
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
OAP N°2 – Densification	11
Secteur Le Bosquet	11
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
OAP N°3 – Densification	16
Secteur de la Coopérative viticole	16

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
OAP N°4 – Densification	21
Secteur du CFA agricole	21
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

PREAMBULE

LA MOBILISATION DE L'OAP SUR LE TERRITOIRE

La commune de Rodilhan vise la mise en œuvre de son PADD par la définition de projets urbains ou d'aménagement à l'échelle de secteurs particuliers, dont l'opérationnalité est prioritaire.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est un outil du document d'urbanisme apportant des précisions sur le PADD et complétant le règlement par une dimension de projet à l'échelle d'un quartier, d'un ou plusieurs secteurs ciblés.

Par la mobilisation de cet outil, le territoire s'engage largement dans une démarche d'urbanisme de projet en donnant une place importante aux projets urbains pour la mise en œuvre du projet global. Le parti pris général vise à développer le territoire de manière qualitative par des opérations intégrées dans l'environnement urbain, paysager et naturel dans lesquelles les fonctions, les formes urbaines et l'accessibilité sont au cœur du projet.

LA PORTEE REGLEMENTAIRE DE L'OAP

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme définit l'encadrement juridique de l'orientation d'aménagement et de programmation :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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, 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. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLU.

Les OAP font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage du PLU).

OAP N°1 – SECTEUR RODILANUM

CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur de Rodilhanum est situé en entrée de ville, au sud-ouest de la commune. Il couvre une superficie de 9 hectares. Il constitue une greffe urbaine entre des équipements publics (espaces culturels et sportifs) et un tissu résidentiel pavillonnaire. Il a ainsi pour objectif de compléter la structure urbaine de Rodilhan, en reliant le centre-village avec les équipements publics existants.

Ce secteur est occupé par des terres agricoles. En situation d'articulation entre le tissu urbain de la commune et son socle agricole, ce site possède une ouverture visuelle dans le paysage ouvert de la plaine des Costières de Nîmes et ponctuellement souligné par les alignements de vignes ou d'oliviers.



Figure 1 : Localisation du secteur et périmètre OAP

Les enjeux du secteur :

- Mise en valeur de l'entrée de ville,
- Poursuivre le développement urbain en continuité de l'existant,
- Reconstituer une silhouette de village avec la greffe urbaine

- Limiter l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines économes en espace et respectueuses de la morphologie urbaine existante,
- Impulser une démarche en faveur des énergies renouvelables et favoriser la performance environnementale à l'échelle des projets urbains,
- Traiter les espaces de transition entre la ville et les espaces naturels et agricoles,
- Limiter l'imperméabilisation des sols.

PRESCRIPTIONS, RECOMMANDATIONS ET ORIENTATIONS

PROGRAMMATION, VOCATION

Le secteur a vocation à accueillir une opération mixte comprenant des équipements, des locaux d'activités et 140 logements, soit une densité moyenne de 48 logements/ha.

Le projet proposera 30 % de logements sociaux et/ou abordables.

TRAME VIAIRE, STATIONNEMENTS, MODES DOUX

L'accessibilité à l'opération sera effectuée depuis l'avenue Mistral. Une voie structurante d'Est en Ouest sera réalisée. Cette voie nouvelle en bouclage sera en sens unique. La sortie sera effectuée par le parking de l'espace culturel directement connecté au Chemin des Canaux. Cette nouvelle voirie participera à la trame viaire du secteur en permettant à la fois de desservir l'opération et la salle culturelle. La voie structurante du projet sera traitée de manière qualitative : végétalisation des abords (prairie, plantations) et sera accompagné de trottoirs et d'une piste cyclable.

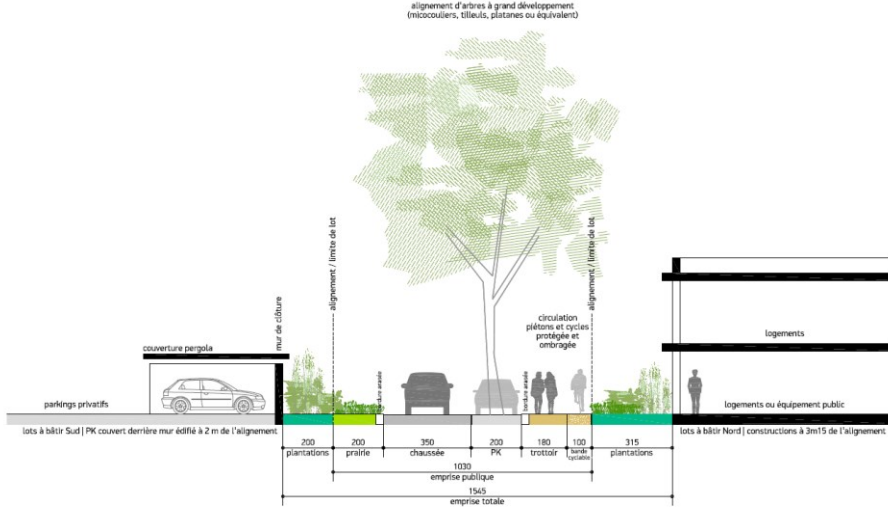


Figure 2 : Principe de voie structurante

Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements afin qu'ils s'intègrent au paysage agricole environnant. Les parcs de stationnement positionnés en interface avec des zones naturelles pourront être traités sous la forme de vergers. Des revêtements de sol perméables et d'aspects naturels seront privilégiés. Ils seront positionnés au nord de l'opération ainsi qu'à l'Est de l'îlot de mixité fonctionnelle.

Pour ce qui est des logements, les parkings seront situés au Nord des immeubles en lien avec la voie centrale, ainsi qu'en rez-de-chaussée des immeubles formant des sous-bassements côté sud.

En façade Est du projet, un mail parking planté sera aménagé afin de marquer l'interface entre l'opération et l'entrée du village. Il permettra de relier ce dernier au gymnase.



Figure 3 : Principe de parkings vergers et mail parking

En matière de modes doux, un maillage de liaisons douces est prévu afin de structurer le parc public et le relier au village.

Les cœurs d'îlots seront constitués de petites sentes piétonnes. Afin de conserver leur qualité paysagère mais également fonctionnelle, des revêtements de chaussée alternatifs qui limitent les emprises imperméabilisées seront privilégiés. Ils permettront ainsi d'assurer la récupération et l'infiltration des eaux pluviales sur le site.

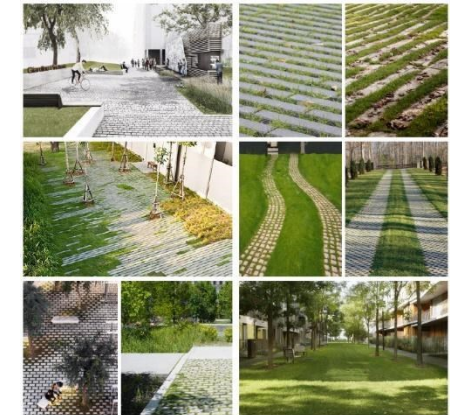


Figure 4 : Principe de traverses piétonnes

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.

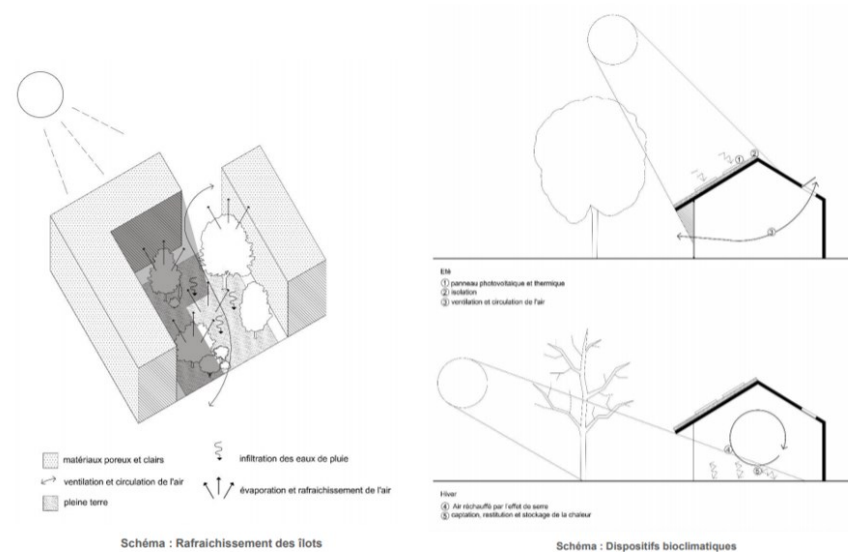
Le secteur le plus au Nord composé du Parc du Château et son allée de platanes centenaires seront préservés.

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.

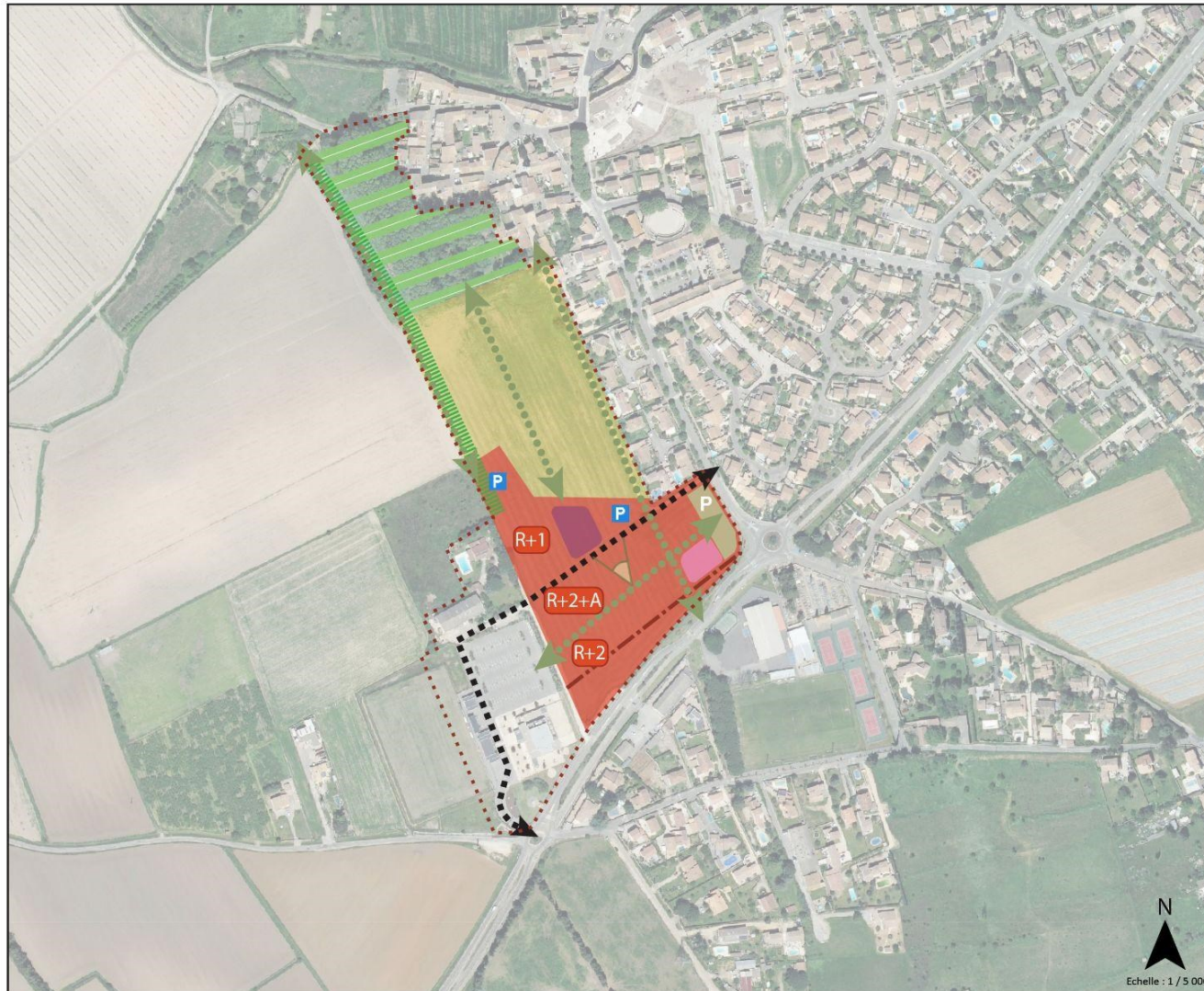
Commune de Rodilhan

OAP 1 Secteur Rodilanum

Surface : 9,3 ha

Nombre de logements en 2AU : 140

Densité brute : 48 log/ha



----- Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

----- Principe de voie structurante à créer

----- Principe de liaison douce à créer

P Stationnement à créer

P Mail parking

Vocation et composition urbaine

■ Densité élevée (habitat collectif)

■ Vocation services

■ Mixité fonctionnelle

----- Principe d'insertion urbaine (recul paysager)

R+X Hauteur (m)

Composition paysagère

■ Maintenir les espaces boisés existants

■ Parc naturel paysager

■ Perspectives visuelles à préserver

■ Transition paysagère végétale à assurer

OAP N°2 – DENSIFICATION

SECTEUR LE BOSQUET

CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur du Bosquet est situé en limite nord de la commune, le long de route départementale RD999. Il couvre une superficie de 1,17 hectare.



Figure 7 : 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 22 logements, soit une densité moyenne de 19 logements/ha. La partie Est pourra accueillir 12 logements environ, et la partie Ouest 10 logements environ.

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

TRAME VIAIRE, STATIONNEMENTS, MODES DOUX

La desserte des futures constructions sera réalisée par la voie existante.

Pour la partie Ouest, l'accès ne pourra se réaliser que par le Nord via la résidence existante. La desserte des nouvelles constructions sera réalisée par une voie en impasse. Celle-ci permettra le retournement aisé des véhicules. L'accès pour la partie Est se fera directement par la rue, un seul accès sera créé à l'arrière de la parcelle.

Une attention particulière sera portée aux stationnements pour la partie Ouest. Ils seront gérés à la parcelle pour les habitations. Les stationnements visiteurs seront gérés sur les abords de la voie de desserte. Sur cette voie, les stationnements supprimés de la résidence seront également reportés. Dans ce cas, la voie sera suffisamment calibrée pour permettre le stationnement visiteur et la circulation. Pour le secteur Est, les stationnements seront mutualisés dans une poche. Ils seront localisés à proximité de la rue pour limiter les déplacements véhiculés au sein de l'opération. Les stationnements seront traités de manière qualitative, avec un accompagnement végétal.

En matière de liaison douce, un cheminement doux sera aménagé pour desservir la partie Ouest.

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.

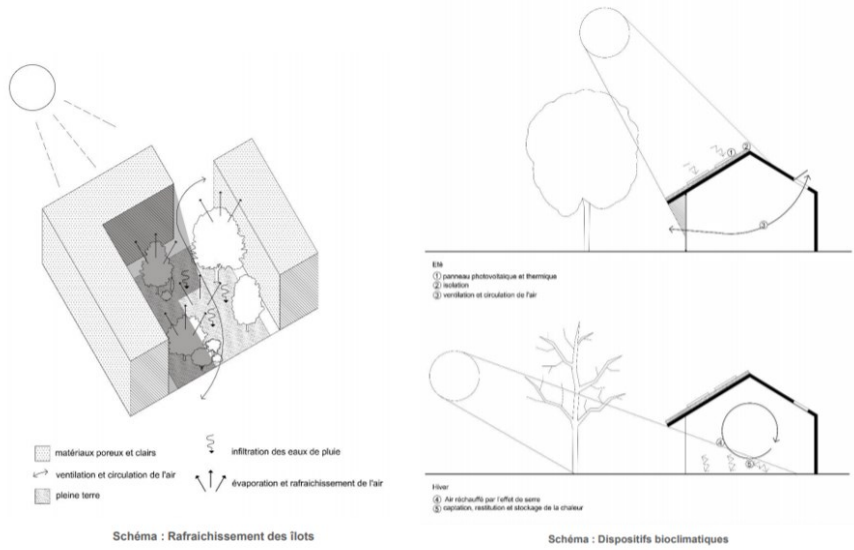
Les arbres et haies permettant d'isoler les constructions de la RD999 seront conservés. La trame végétale en bordure de la RD999 pourra être renforcée avec une végétation dense afin de former un masque végétal qui limitera la gêne visuelle aux automobilistes empruntant la RD. Les plantations visant à 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.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Pour une bonne intégration du projet habitat dans le contexte urbain, les constructions seront implantées avec un recul, de sorte à s'aligner avec l'existant. Il s'agira de reconstituer un front bâti. Pour la partie Ouest, la cave coopérative pourra être réhabilitée ou démolie pour la construction de nouveau(x) bâti(s). La reconstitution d'un front bâti sera privilégiée pour la partie Est.

Les constructions seront de type petit collectif. La hauteur maximale des constructions sera en R+1 pour la partie Est et en R+2 pour la partie Ouest.

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.

COMPOSITION PAYSAGERE ET PATRIMONIALE

Les opérations devront maintenir ou recomposer un espace végétalisé afin de permettre la création d'un espace vert collectif.

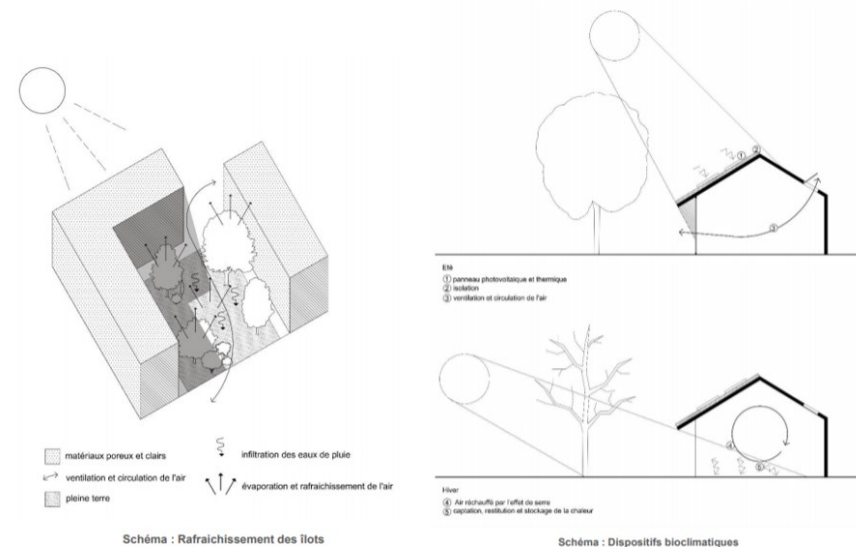
Un espace tampon sera aménagé en lisière avec les constructions existantes au Nord de l'OAP, sous la forme d'une bande de pleine terre d'une épaisseur de 4 m minimum. Cette bande sera végétalisée avec une trame végétale diversifiée à minima une haie arbustive dense avec feuillage persistant, afin de créer un écran visual permettant une bonne insertion et participant au cadre de vie de qualité.

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 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).



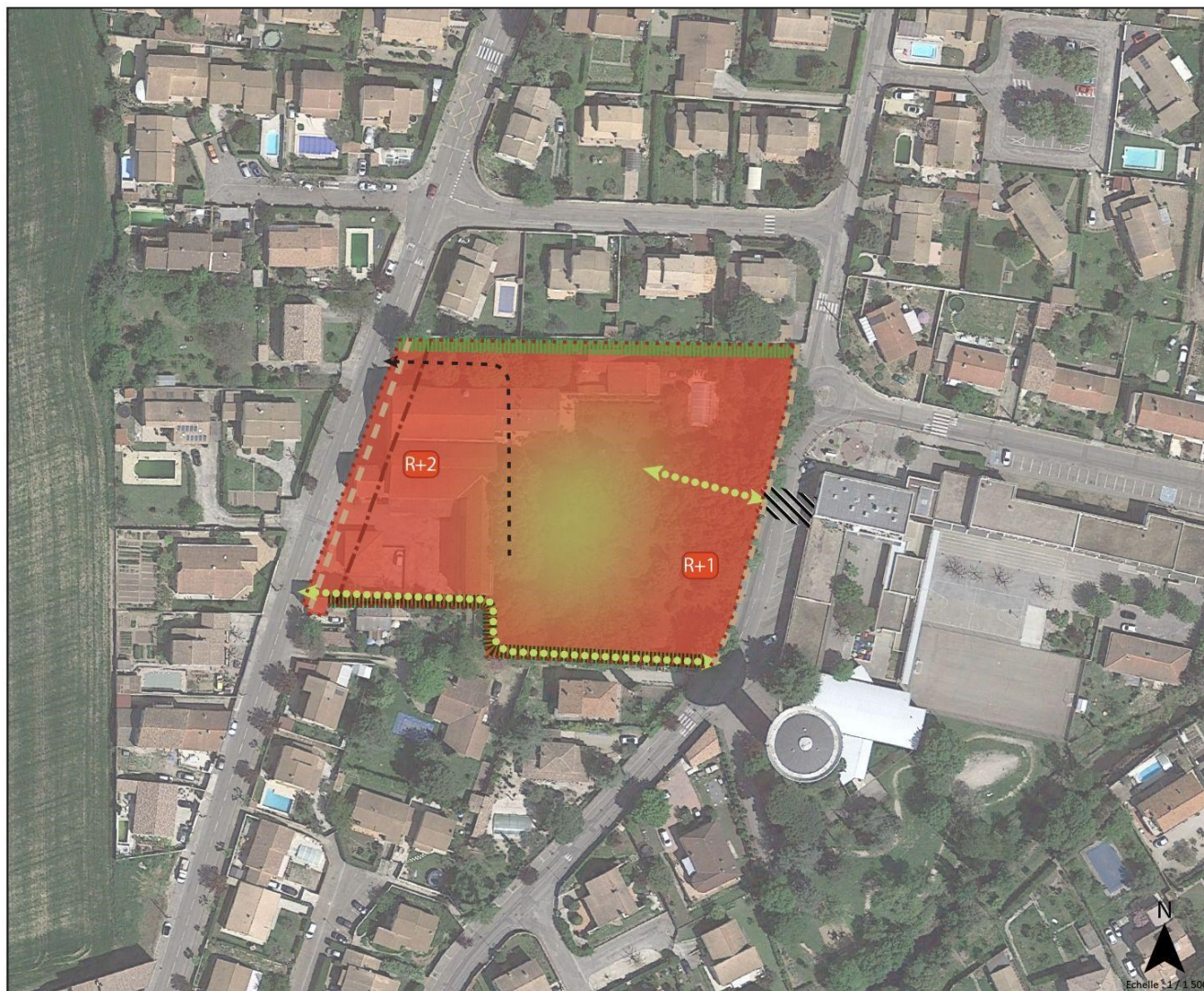
Commune de Rodilhan

OAP 3 Densification - Secteur de la Coopérative viticole

Surface brute à vocation habitat : 0,85 ha

Nombre de logements : 45 à 60

Densité brute : 50 à 70 log/ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie de desserte à créer
- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Liaison douce à créer
- Sécurisation de la traversée
- Elargissement des trottoirs existants

Vocation et composition urbaine

- Densité élevée (habitat collectif)
- Principe d'insertion urbaine (recul paysager)
- Hauteur (m)

Composition paysagère

- Espace végétalisé à maintenir ou recomposer
- Transition paysagère végétale à assurer

CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur du CFA agricole est situé au nord-est de la commune Il couvre une superficie de 0,16 hectare



Figure 9 : 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,
- Répondre aux besoins en logements de publics spécifiques,

PRESCRIPTIONS, RECOMMANDATIONS ET ORIENTATIONS

PROGRAMMATION, VOCATION

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant 22 logements environ, soit une densité moyenne de 135 logements/ha.

Le projet proposera 50 % de logements locatifs sociaux. Les logements auront préférentiellement une vocation étudiante.

TRAME VIAIRE, STATIONNEMENTS, MODES DOUX

La desserte de l'opération se fera via un accès unique face à l'institut français de la vigne et du vin.

Le stationnement sera en surface et positionné au plutôt au Nord du secteur afin de répondre aux contraintes imposées par le PPRI. Il sera réalisé en poche et pourra être produit avec un sol perméable.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les constructions seront de type petit collectif avec des hauteurs maximales en R+2. 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.

COMPOSITION PAYSAGERE ET PATRIMONIALE

Le chenal passant au Nord de la parcelle sera conservé, ainsi qu'un espace de pleine terre végétalisée correspondant au zonage du PPRI.

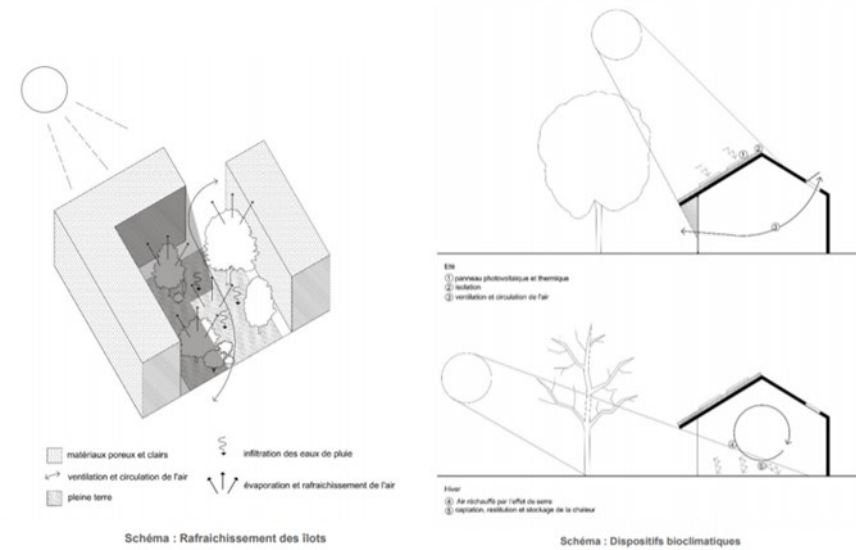
Un espace tampon sera aménagé sous la forme d'une bande de pleine terre d'une épaisseur de 4 m minimum en lisière Ouest de la parcelle.

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)

R+X Hauteur (m)

Composition paysagère

▨ Espace de pleine terre végétalisée

▨ Transition paysagère végétale à assurer