



# COMMUNE DE CAPENDU

## Modification simplifiée du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Révision approuvée le 23 novembre 2020

Modification simplifiée n°1

# 4 O.A.P.

**O**rientations d'**A**ménagement et de  
**D**éveloppement Durables

 **MRE**environnement  
EIRL Mathilde Redon

**atelier urbain**  
URBANISME | PAYSAGE | ARCHITECTURE

<b>1</b>	<b>ORIENTATIONS PAYSAGERES .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LES ZONES AU   VUE D'ENSEMBLE, PROGRAMMATION ET PHASAGE.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>LES ZONES AU   ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....</b>	<b>5</b>
3.1	INTEGRATION URBAINE.....	6
3.2	INTEGRATION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE.....	6
3.3	ARCHITECTURE.....	6
<b>4</b>	<b>RD 6113   ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....</b>	<b>7</b>
4.1	LA TRAVERSEE DU BOURG   VUE D'ENSEMBLE, ENJEUX.....	7
4.2	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT   ENTREE OUEST.....	8
4.3	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT   ENTREE EST.....	9

# Les orientations d'aménagement et de programmation

Le SCOT en cours de révision identifie la commune de Capendu comme un bourg centre à conforter au sein de l'armature urbaine intercommunale. Les projets récents ou en cours témoignent de son attractivité. Pas moins de 80 logements sont en voie d'être réalisés (lotissement privé à Roque Del Dié, logements sociaux à St Martin)

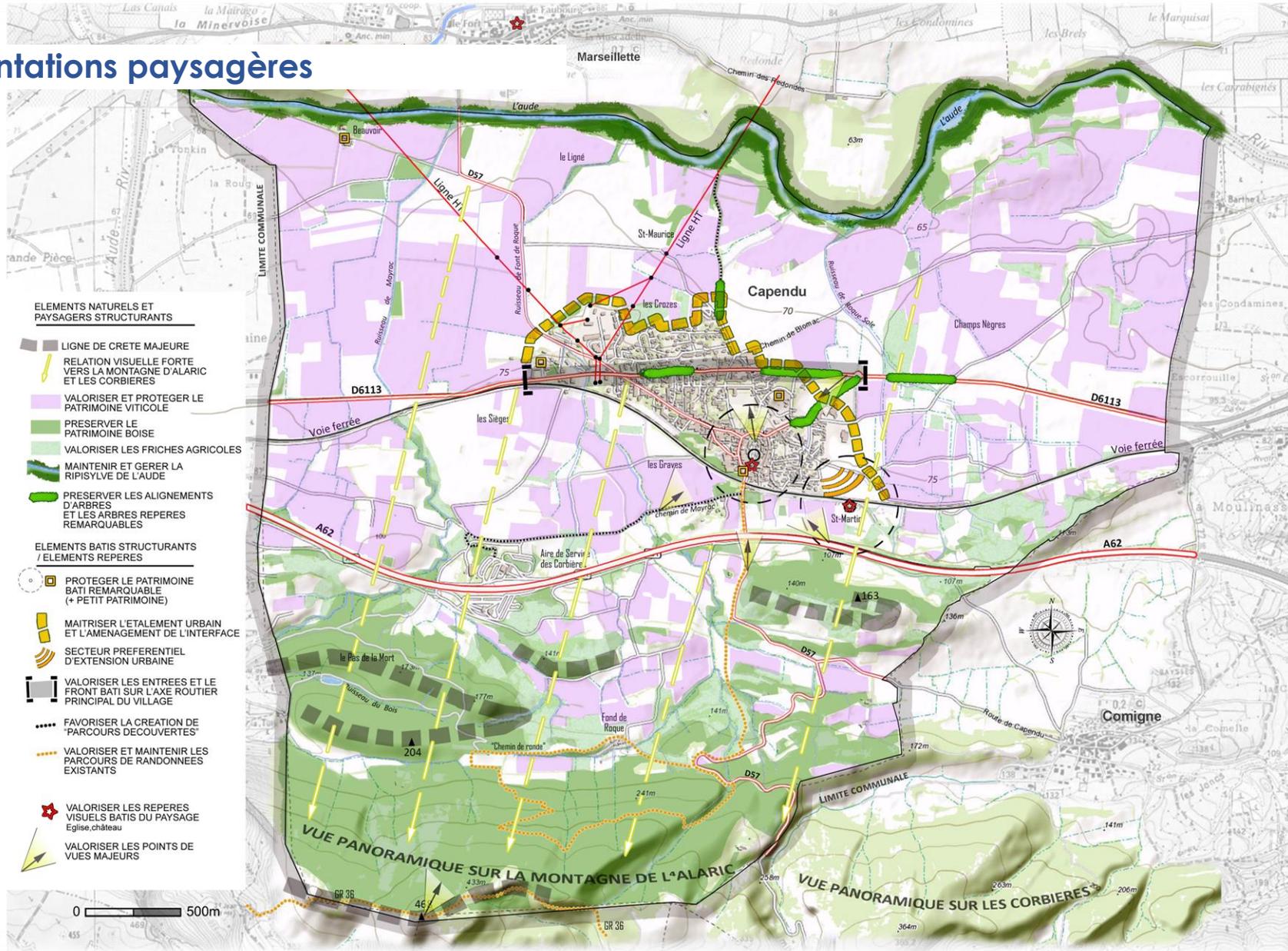
Les orientations d'aménagement concernent les zones à urbaniser situées à l'est du village, ainsi que les espaces riverains de la RD6113 à l'occasion des travaux de requalification de la voie départementale. Les objectifs sont les suivants :

- ❖ Inscrire l'urbanisation des zones AU dans un principe de continuité, pour assurer la greffe des futurs quartiers avec le tissu villageois : maillage du réseau viaire, qualité de l'espace public, continuité des déplacements doux.
- ❖ Tirer parti des travaux de requalification de la voie départementale pour valoriser la traversée du bourg, tant d'un point de vue fonctionnel que paysager : sécuriser les déplacements, améliorer les échanges, restaurer la qualité et la convivialité des espaces.

Les orientations d'aménagement sont opposables : les futures opérations d'aménagement devront être compatibles avec les dispositions préconisées.

*Le PLU prend en compte les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, au paysage et aux déplacements. Les orientations d'aménagement et de programmation des PLU permettent, en cohérence avec le PADD, de préciser les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Ces orientations sont présentées sous la forme de schémas d'aménagement accompagnés de prescriptions et de recommandations. Ces schémas précisent les principales caractéristiques des voies et des espaces publics à aménager.*

# 1 Orientations paysagères



## 2 LES ZONES AU | Vue d'ensemble, programmation et phasage

Les zones AU1a, AU1b, et AU1s seront urbanisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

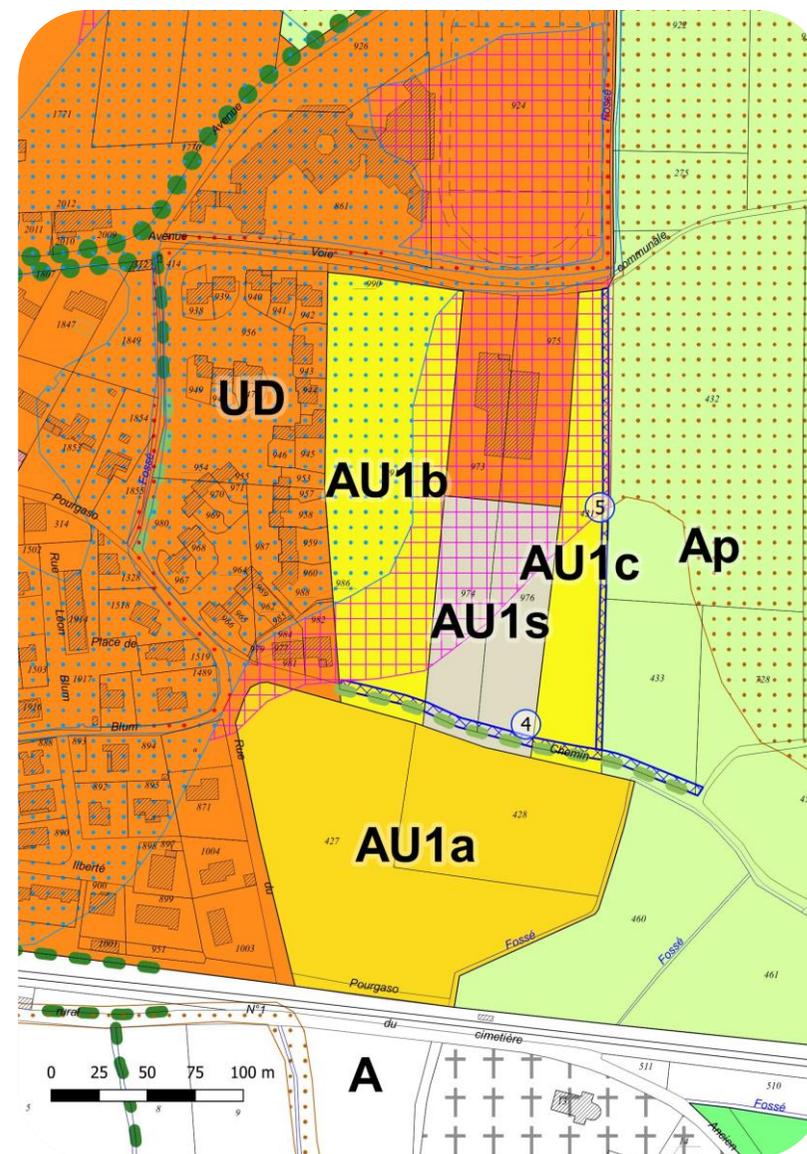
La zone AU1c pourra être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus dans les OAP.

L'urbanisation de la zone AU1a intégrera la création de logements sociaux, et de lots individuels à bâtir. Les OAP ont été conçues en concertation avec l'Office Public HLM « Habitat Audois », qui a signé un protocole d'accord avec la commune pour acquérir les terrains nécessaires à l'opération. Une cinquantaine de logements sociaux y sont prévus, ainsi que la commercialisation d'une dizaine de terrains à bâtir.

La zone AU1b s'inscrit dans la continuité de la zone UD en bénéficiant de la proximité du collège.

La zone AU1s est destinée à accueillir la construction de l'institut médicoéducatif précédemment installé à l'entrée du village.

- Les zones AU1a et AU1s sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation de la modification simplifiée du PLU.
- Les zones AU1b et AU1c seront ouvertes à condition qu'au moins 30% des autorisations de construire prévues dans la zone AU1a aient été obtenues et purgées de tout recours.



### 3 LES ZONES AU | Orientations d'aménagement

#### Principe d'alignement des constructions le long du chemin des Prés

- Les habitations seront implantées dans le prolongement des constructions voisines existantes, avec une tolérance de + ou - 1 m. Leur desserte se fera directement depuis le chemin des Prés ou depuis la voie interne à créer.
- Les constructions à destination autre que l'habitat seront implantées avec un recul supérieur à 5 m.

#### Principes d'implantation par rapport aux limites séparatives externes de la zone

- Les constructions principales devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives externes
- Les annexes pourront, à titre dérogatoire, être implantées contre ladite limite à condition que leur hauteur contre la limite soit inférieure à 3 mètres.

#### Placette à aménager

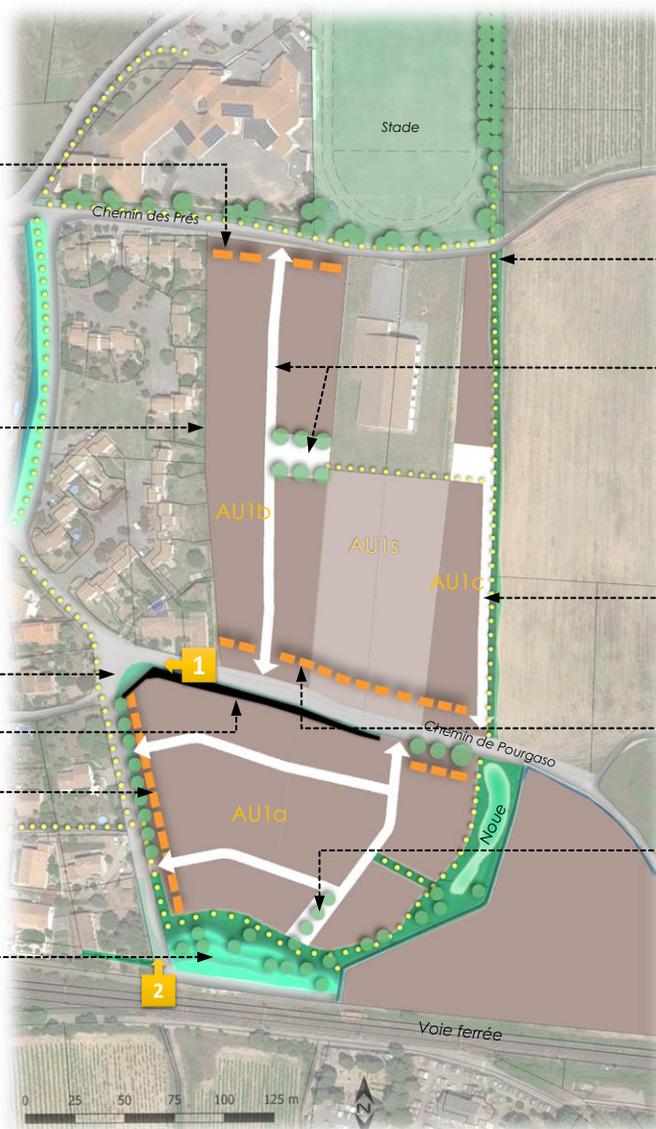
#### Mur/talus en pierre à restaurer

#### Principe d'alignement rue de Pourgaso

- L'ensemble des constructions respectera le même alignement : soit en limite d'emprise publique, soit en recul de 5 mètres (au choix de l'aménageur)

#### Création d'un jardin en limite de la zone

- Renforcement de l'effet anti-bruit du talus, gestion naturelle des eaux pluviales, aire de loisirs



**Chemin piétonnier :** continuité piétonnière à aménager entre le stade et le chemin de Pourgaso

#### Desserte interne de la zone AU1b :

- Tracé de principe, assurant le lien entre le chemin des Prés et le chemin de Pourgaso
- Placette à aménager au cœur de la zone AU1b, offrant la possibilité, présente ou future, d'un accès secondaire au gymnase et à l'IME

#### Desserte interne de la zone AU1c :

- Voie de desserte à aménager en bordure de la zone, connectée au chemin de Pourgaso

#### Principe d'alignement chemin de Pourgaso

- L'ensemble des constructions respectera un même recul supérieur à 5m de l'emprise

#### Principe de placette

- Maillage du réseau viaire et de la trame verte  
La placette assurera une jonction qualitative avec le cheminement piétonnier qui sera aménagé en limite sud de la zone

### 3.1 Intégration urbaine

- Requalification de la rue du Pourgaso en tant que voie de desserte principale de la zone à urbaniser
- Création d'une placette au carrefour de la rue de Pourgaso et du chemin de Pourgaso
- Aménagement d'un réseau de chemins assurant la continuité des déplacements piétonniers est-ouest et nord-sud entre le village et la zone à urbaniser

### 3.2 Intégration paysagère et environnementale

- Réfection et mise en valeur du mur/talus en pierre le long du chemin de Pinausselle
- Aménagement d'un espace naturel en limite sud de la zone AU1a, le long de la voie ferrée et du fossé existant
- Aménagement dans la zone AU1a d'une noue paysagère intégrée à l'espace naturel pour une gestion naturelle des eaux pluviales

### 3.3 Architecture

- Dans les zones AU1a et AU1b, chaque opération de logements intégrera une diversité typologique mêlant constructions libres et opérations d'habitat individuel groupé
- La variété d'aspect de l'habitat individuel groupé sera assurée par le mélange d'au moins 3 modèles distincts de logements
- La densité globale des opérations à destination principale d'habitat devra atteindre environ :
  - Zone AU1a : 20 à 25 logements par hectare
  - Zone AU1b : 15 à 20 logements par hectare
  - Zone AU1c : 10 à 15 logements par ha



1 Point de vue depuis le chemin de Pourgaso à valoriser



2 La rue de Pourgaso, à requalifier

## 4 RD 6113 | Orientations d'aménagement

### 4.1 La traversée du bourg | Vue d'ensemble, enjeux

#### Séquence 1

##### Entrée ouest

- Urbanisation hétérogène et peu structurée, proximité de la zone d'activités
- Présence des infrastructures : voie ferrée, transformateur et ligne haute tension, emprise routière de la RD 6113
- Un caractère naturel à valoriser : prairie, ruisseau de Font de Roque,
- Une fenêtre paysagère sur l'Alaric à préserver et à mettre en valeur

#### Séquence 2

##### Avenue du Languedoc

- Urbanisation relativement homogène à valoriser : continuité du bâti, plantations d'alignement
- Une route à requalifier en voie urbaine : réduction de chaussée, sécurisation des échanges, gestion des stationnements
- Une qualité paysagère à restaurer : renouvellement des plantations d'alignement

#### Séquence 3

##### Entrée Est

- Urbanisation dissymétrique, vues ouvertes sur le paysage: habitat au sud, plaine viticole au nord
- Un paysage en pleine transformation: extension urbaine au sud, zone d'activités intercommunale au nord du rond-point
- Enjeux paysagers et patrimoniaux, maîtriser l'impact de l'urbanisation en cours : préserver la vue sur le village, valoriser la friche agricole en avant-plan



## 4.2 Orientations d'aménagement | Entrée ouest

### 1 Donner une meilleure lisibilité à l'entrée de ville :

- Valoriser le parc de l'IME et ses abords
- En rive sud de la RD 6113, rétablir une continuité paysagère en limite d'emprise : murets en pierre sèche, végétation méditerranéenne

### 2 Mettre en valeur le caractère naturel du site à la traversée du ruisseau

- Préserver au sud la vue ouverte sur le mont d'Alaric
- Protéger les abords du ruisseau de Font de Roque

### 3 Reconfigurer le réseau communal

- Reconfigurer le carrefour de la route de Marseille
- Marquer un effet de seuil : accès à la zone artisanale et à la rue des Muriers, entrée sur l'avenue du Languedoc
- Restaurer une continuité paysagère au nord de la RD 6113 : arbres signal, chemin piétonnier
- Recomposer l'îlot de la cave « Le Terroir » et requalifier ses accès



### 4.3 Orientations d'aménagement | Entrée Est

- Conforter les plantations d'alignement le long de la D6113

- ■ Mettre en œuvre un front bâti homogène qui préserve le paysage d'entrée de village :
  - Faitages parallèles
  - Enduits ton pierre

- Valoriser la friche agricole en avant-plan du village : un paysage de vignes ou de vergers à préserver



Avenue de Douzens

- Avenue de Douzens : une entrée de village à valoriser, une continuité d'aspect à privilégier :
  - Continuité du chemin piétonnier
  - Préservation du fossé et du muret en pierre
  - Préservation de l'allée de platanes
- Accès piétonnier nord-sud : assurer la continuité des déplacements doux vers les zones à urbaniser