

# Plan Local d'Urbanisme

## 3. Orientations d'aménagement et de programmation



Auddicé Environnement  
Agence Sud  
Rue de la Claustre  
84 390 SAULT  
Tél : 04-90-64-04-65

Elaboration du PLU	Prescription 03/07/2014	Arrêt 26/04/2018	Mise à l'enquête 25/03/2019	Approbation 04/10/2019
-----------------------	----------------------------	---------------------	--------------------------------	---------------------------

Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze  
et Stéphane Vernier



8, place de la Poste  
Résidence Saint Marc  
30 131 PUJAUT



Tel : 04 90 26 39 35  
Fax : 04 90 26 30 76  
atelier@lacroze.fr



## SOMMAIRE

1.	Secteur « Chemin de Bouscaron » (zones UB et 1AUD) .....	3
1.1.	Présentation du site .....	3
1.2.	Enjeux .....	4
1.3.	Principes d'aménagement.....	4
2.	Secteur « Chemin du Malpas » (zones 1AUD).....	7
2.1.	Présentation du site .....	7
2.2.	Enjeux .....	9
2.3.	Principes d'aménagement.....	9
3.	Secteur « Clos Chabaud » (Secteur 1AUDa) .....	11
3.1.	Présentation du site .....	11
3.2.	Enjeux .....	12
3.3.	Principes d'aménagement.....	12

## PREAMBULE

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 et précisés par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent désormais un document à part entière du dossier de PLU.

Les orientations d'aménagement sont devenues les orientations d'aménagement et de programmation suite à l'approbation de la loi emportant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite loi "Grenelle 2".

Conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune.

Comme dispose le Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement doivent être en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), mais également avec le règlement et ses documents graphiques.

En revanche, elles sont opposables : « à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » ; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que ces dernières doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre (Loi Urbanisme et Habitat « service après vote », volet urbanisme, Ministère de l'Équipement).

La commune a décidé de réaliser des orientations d'aménagement et de programmation sur certains secteurs à enjeux du PLU.

Il s'agit d'organiser l'aménagement des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat sur les secteurs « Chemin de Bouscaron », « Chemin du Malpas » et « Clos Chabaud ». Ils représentent un enjeu en terme d'accès, de réseaux ou d'organisation urbaine. La structuration de ces secteurs doit se faire de manière à préserver le cadre de vie des habitants et conserver l'équilibre entre le bâti et les espaces libres.

# 1. SECTEUR « CHEMIN DE BOUSCARON » (ZONES UB ET 1AUD)

## 1.1. PRESENTATION DU SITE

Située au sud du village en direction de Mollégès Gare, cette zone se trouve entre la route départementale n°24 et le Chemin de Bouscaron, à l'entrée du village. Elle représente une superficie de 1.6 ha environ dont une partie est déjà bâtie. Le secteur est dédié à une vocation principale d'habitat.

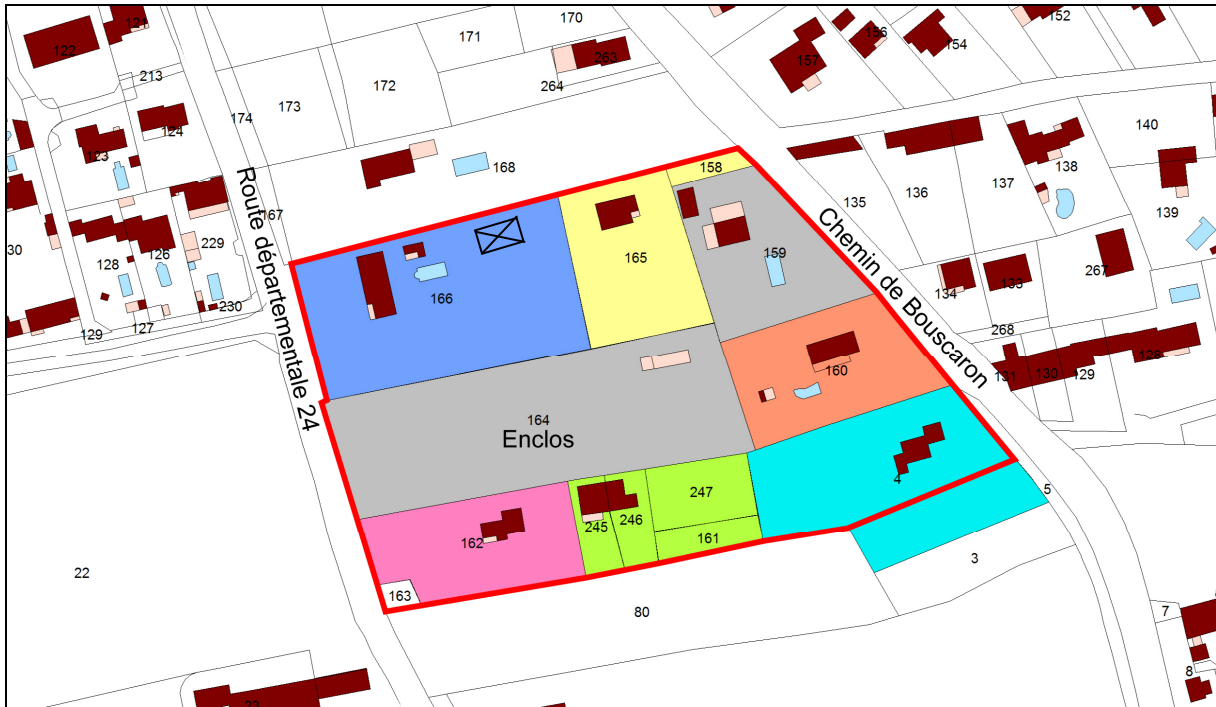
Anciennement classée en zone NB du POS, le secteur se caractérise par un tissu d'habitat diffus et aéré avec des superficies minimales de terrain de 2 500 m<sup>2</sup>. Il s'inscrit dans un écrin de verdure et se compose d'une parcelle en potentiel constructible en entrée de ville et d'un ensemble de parcelles bâties pouvant faire l'objet de division parcellaire.

### Localisation du site



Source : Géoportail

**Structure du foncier dans le secteur « Chemin de Bouscaron »**



**Entrée de village Sud (RD 24)**



**1.2. ENJEUX**

- Un foncier morcelé à prendre en compte
- Un secteur en entrée de village
- La préservation d'un écrin végétal

**1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

Ce secteur est en partie bâti sous la forme d'un habitat individuel de faible densité (caractéristiques des zones NB du POS). L'objectif de l'orientation d'aménagement est de permettre une finalisation de l'urbanisation en évitant une multiplication des accès et en préservant les haies d'origine agricole maintenant un caractère paysager en entrée de village

Le résiduel constructible représente un potentiel relativement faible estimé à 5 logements environ au regard de la configuration du site en partie bâtie et la volonté communale de maintenir une composante paysagère au secteur.

### Les principes de desserte

Les accès principaux à la zone se feront depuis la route départementale n°24 et le Chemin de Bouscaron. La desserte du secteur sera réalisée, le plus possible en tenant compte des accès existants. On privilégiera le regroupement des accès à plusieurs propriétés.

D'autre part, la desserte de la zone devra améliorer les conditions de visibilité du secteur depuis les voies publiques, notamment depuis la route départementale n°24.

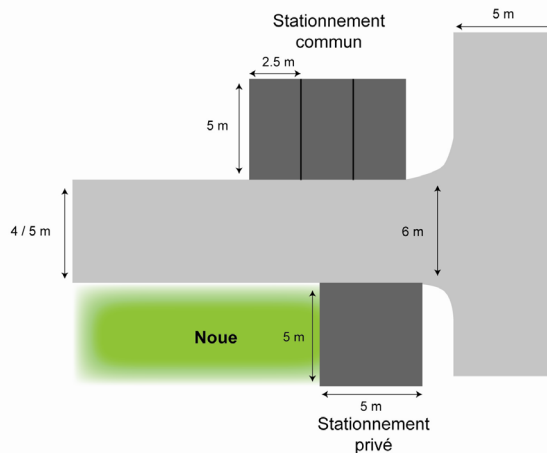
### La préservation de la végétation

Le secteur s'inscrit dans un écrin végétal composé de haies. Cette végétation devra être maintenue ou remplacée lors de l'aménagement de la zone. La végétation assurera une intégration paysagère des nouvelles constructions.

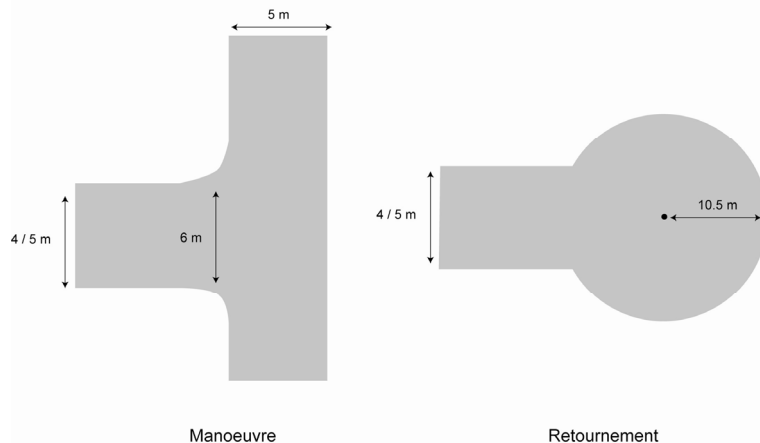
### Principes d'aménagement à partir de 2 logements créés

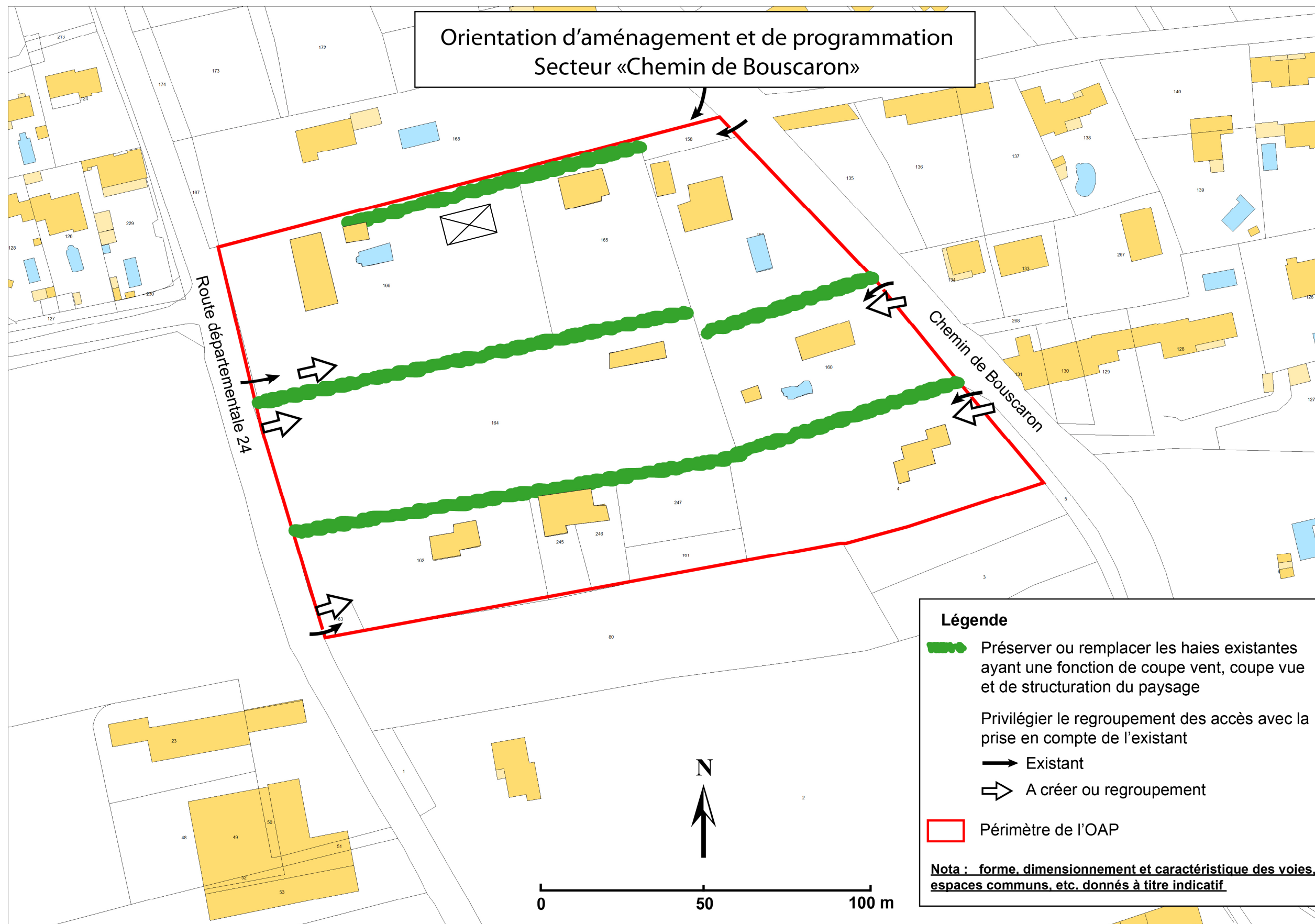
- La desserte interne doit être de caractéristique suffisante pour permettre la manœuvre des véhicules, et notamment ceux des services publics ou collectifs,
- Pour la gestion des eaux pluviales, le regroupement des ouvrages de rétention commun sera privilégié et devra être réalisé à travers des aménagements urbains et paysagers,
- Les espaces de stationnement devront se composer d'au moins 3 places par logement de plus de 50m<sup>2</sup>, dont une devra être accessible aux visiteurs.

Principes d'aménagement des voiries pour la gestion des eaux pluviales et du stationnement



Principes d'aménagement des voiries pour le retournement des véhicules





## 2. SECTEUR « CHEMIN DU MALPAS » (ZONES 1AUD)

### 2.1. PRESENTATION DU SITE

Situé au nord-ouest de la commune, le secteur « Chemin de Malpas », se trouve entre l'Avenue des Paluds, le Chemin du Malpas et le Chemin de la Fontaine de Claret. Il représente une superficie de 2.8 ha environ (dont une partie bâtie représentant 3 000 m<sup>2</sup> environ). Le secteur est dédié à une vocation principale d'habitat.

Anciennement classé en zone NB du POS, il s'insère dans un quartier d'habitat diffus en périphérie du village (superficie minimale des terrains de 3 000 m<sup>2</sup> dans le POS). La zone n'est pas desservie par les réseaux d'assainissement collectif et les chemins d'accès sont étroits. A ce titre, l'urbanisation du secteur dépend de l'organisation d'une desserte, de la réalisation des réseaux et équipements publics nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants.

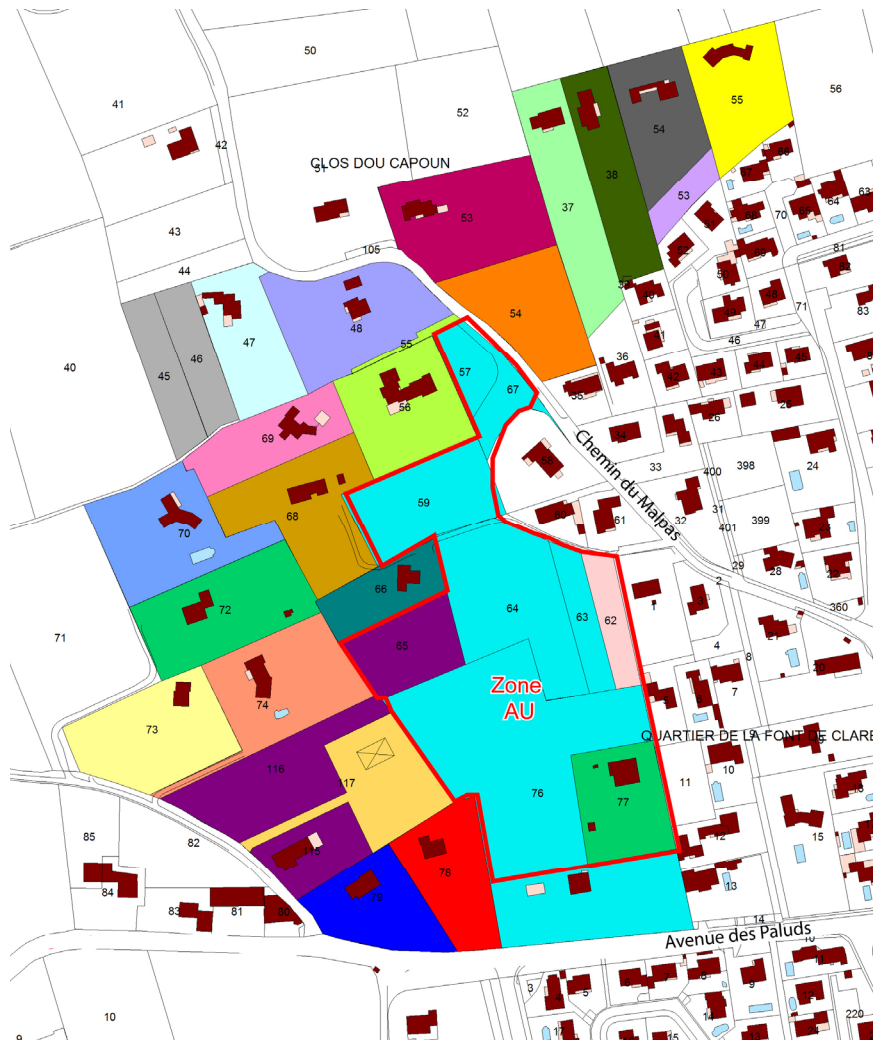
#### Localisation du site



Source : Géoportail



**Structure du foncier dans le secteur « Chemin du Malpas »**



**Chemin du Malpas**

**Chemin de la Fontaine de Claret**



## **Constructions existantes et potentiel constructible du secteur NB2**



### **2.2. ENJEUX**

- La desserte interne de la zone par les réseaux et voirie publique afin de permettre son aménagement,
- La réalisation d'un traitement urbain et paysager des voies publiques,
- La connexion du secteur avec le village, notamment par des cheminements pour les modes doux,
- L'intégration paysagère de l'opération dans son site par le maintien d'une bande végétale autour du secteur d'OAP.

### **2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

La zone devra faire l'objet d'une opération d'ensemble. Elle accueillera entre 50 logements environ, pour une densité nette (sur la base de 20% d'équipements publics/collectifs) d'environ 25 logements/ha sous la forme d'habitat individuel et individuel groupé en R+1 maximum. La programmation est donnée à titre indicative et sera affinée lors de la phase opérationnelle.

#### Les principes de desserte

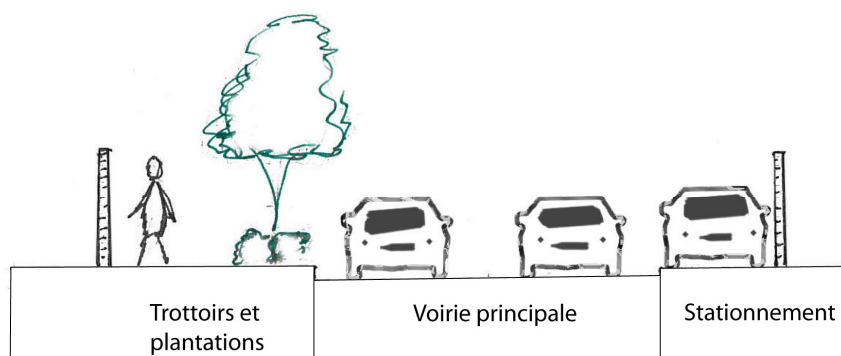
Le secteur devra être desservi par une voie qui permettra de réaliser un maillage urbain entre le nord (le chemin de Malpas) et le sud (l'Avenue des Paluds) de la zone. Cette voie comprendra l'ensemble des réseaux publics et collectifs, notamment la gestion et la collecte des eaux pluviales. On privilégiera un regroupement ou une association des ouvrages de rétention des eaux pluviales. L'aménagement et l'aspect de ces ouvrages seront urbains et paysagers.

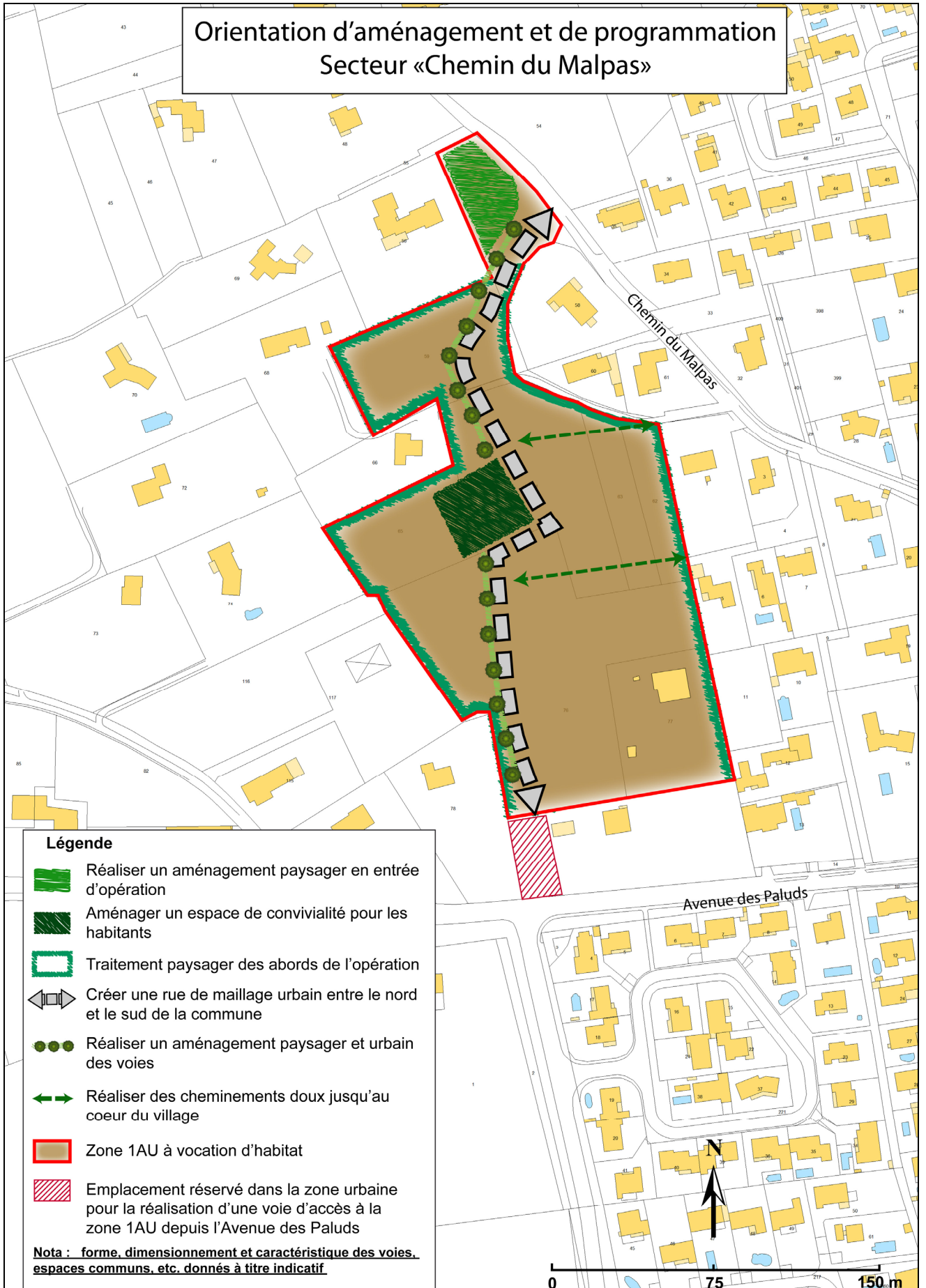
#### Le traitement paysager de l'espace public

La voie principale qui desservira le secteur sera aménagée selon un traitement paysager et urbain à travers la réalisation de plantation et de trottoirs. Des liaisons douces seront réalisées entre ce nouvel axe et le chemin du Malpas afin de faciliter l'accès au centre du village.

Enfin, à l'entrée de la zone, au bord du chemin du Malpas, les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager pour favoriser le lien social et matérialiser l'entrée du secteur.

### **Exemple de principes d'aménagement de la voie principale à titre indicatif**





### 3. SECTEUR « CLOS CHABAUD » (SECTEUR 1AUDA)

#### 3.1. PRESENTATION DU SITE

Le secteur « Clos Chabaud » se situe au Sud du village, chemin du Mas Créma. Il était classé en zone d'urbanisation future opérationnelle NAD au POS. Il représente une superficie de 1,4 ha environ. Il s'agit d'une propriété communale.

Il est bordé :

- Au Nord par un lotissement en cours de construction,
- Au Sud et à l'Ouest par des terres agricoles,
- A l'Est par le chemin du Mas Créma puis une exploitation agricole.

Il correspond à une partie de l'ancienne ZAC « Clos Chabaud » dont le conseil municipal a décidé sa suppression.

La commune souhaite profiter de l'élaboration du PLU pour redéfinir le projet d'aménagement de ce secteur à travers une orientation d'aménagement et de programmation. Le secteur sera dédié à une vocation principale d'habitat.

#### Localisation du site



### **Secteur « Clos Chabaud » depuis le chemin du Mas Créma**



#### **3.2. ENJEUX**

- Réalisation d'un programme de logements de 25/30 logements, favorisant une mixité des formes urbaines
- Création d'une desserte interne au secteur depuis le chemin du Mas Créma et maillage avec le lotissement attenant au Nord
- Traitement paysager des espaces publics et création d'espaces de convivialité plantés
- Des cheminements doux vers les quartiers et le village à aménager

#### **3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

##### Programmation indicative

Ce projet permettant la réalisation de logements en habitat de type petit collectif R+1, groupé et individuel avec une part de logements aidés. Cela représente une superficie de 1,4 ha environ (la commune maîtrise la totalité du foncier). Elle représente 30/35 logements environ ce qui représente une densité nette (sur la base de 20% d'équipements publics/collectifs) de 30 à 35 logements/ha.

La programmation est donnée à titre indicative et sera affinée lors de la phase opérationnelle.

##### Accès/Desserte/Espaces communs

La voie de desserte ponctuée d'un espace paysager central, viendra se raccorder d'une part sur le chemin du Mas Créma et d'autre part sur la voie en attente du lotissement attenant au Nord.

L'espace central paysager regroupera plusieurs fonctions : espace de convivialité planté, stationnement de véhicules, noues de rétention des eaux pluviales qui pourra être commun à la gestion du pluvial de la phase 1.

D'autre part, des espaces verts de respiration viendront faire office d'espaces tampons entre différents îlots de constructions, permettant une intégration paysagère de l'opération et offrant des espaces communs de qualité en corrélation avec la densité de la deuxième phase.

La rétention des eaux pluviales liées à l'imperméabilisation des sols devra être envisagée dans le cadre d'un aménagement urbain et paysager. En aucun cas, il s'agira d'espaces résiduels difficiles d'accès et d'entretien.

##### Les clôtures

Les clôtures devront faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, elles seront minérales pour préserver l'intimité des résidents et végétales pour une composition urbaine et paysagère colorée et rafraîchissante.

Les végétaux seront d'essences méditerranéennes variées, donc à faible consommation d'eau et d'entretien.

Les déplacements doux

Le projet devra intégrer les cheminements piétons et cycles à l'intérieur des opérations et en direction du village au Nord.

