

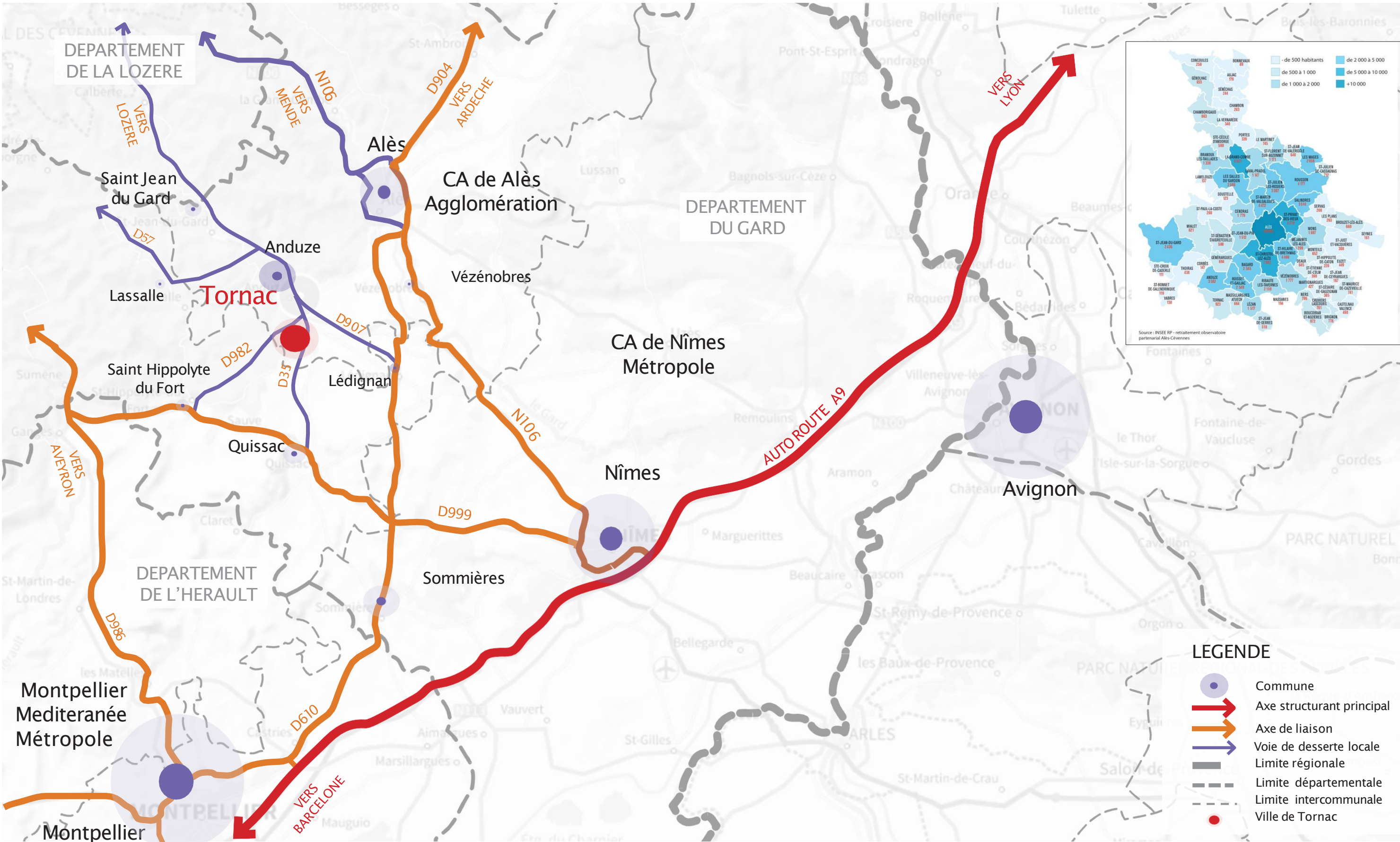
Orientation d'Aménagement et de Programmation, OAP « Coeur de Village »

*Document de synthèse présenté lors de la réunion de
concertation du 29 février 2024*

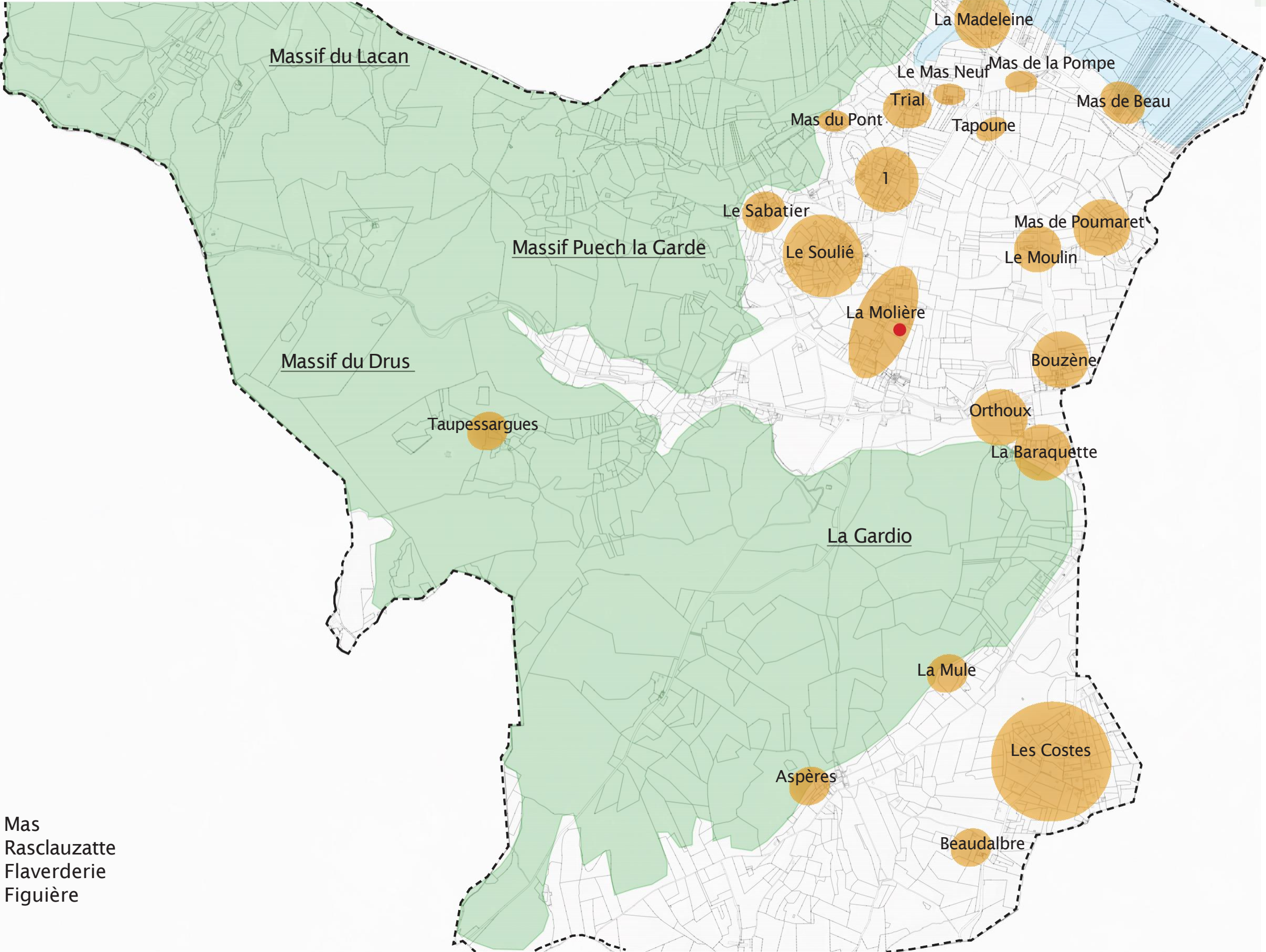


A1 Tornac dans son territoire

CONTEXTE DU PROJET



A2 Hameaux et espaces naturels remarquables



1
Le Mas
La Rasclauzatte
La Flaverderie
La Figuière

- LEGENDE
- Hameau
 - Limite communale
 - Massif
 - Zone inondable
 - Site Coeur de village



Le Prieuré N-D du Colombier et le Deves, vue depuis site



Le Lacan et le Prieuré N-D du Colombier, vu depuis le site



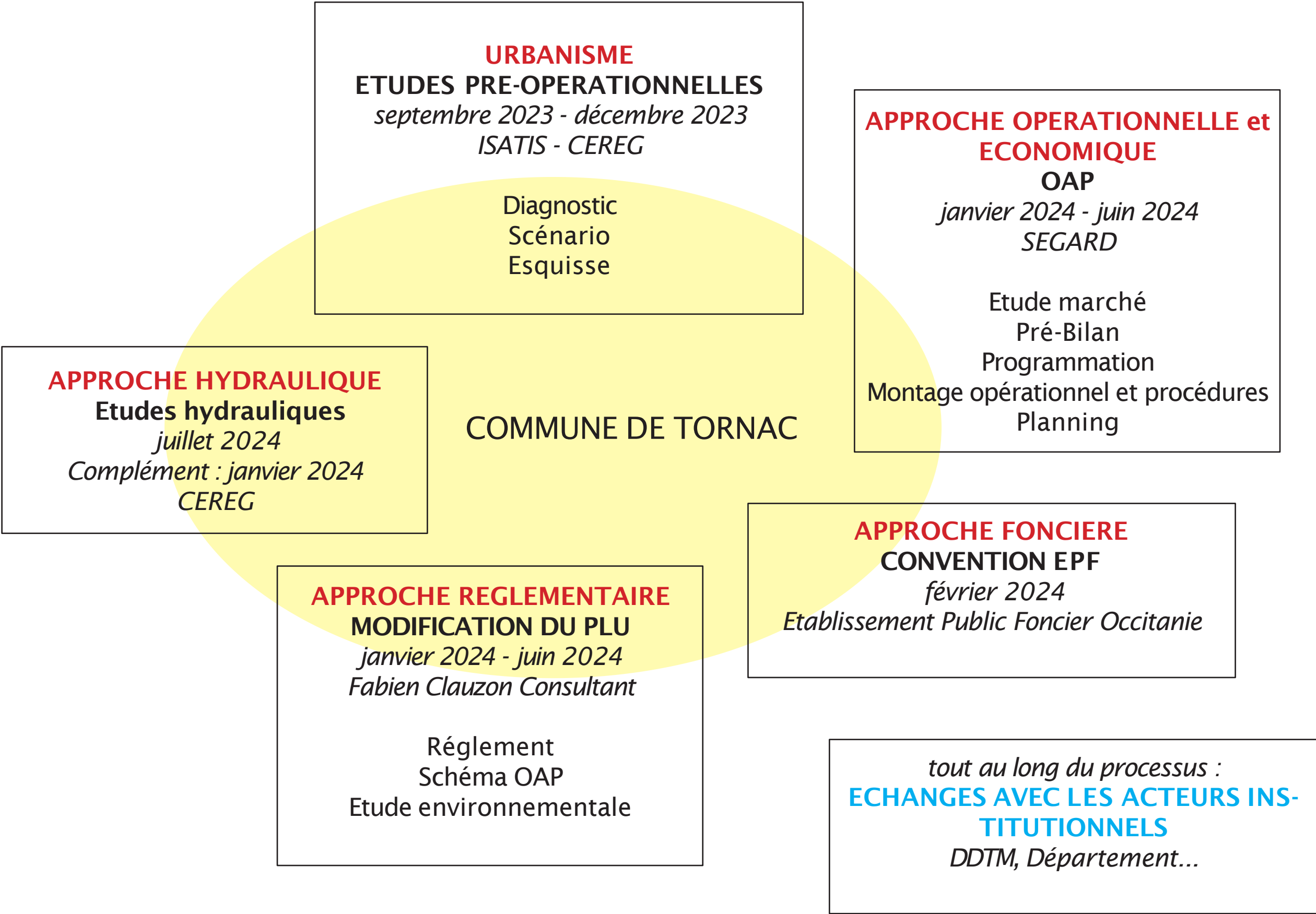
La Gardio et la Roque, vue depuis le site

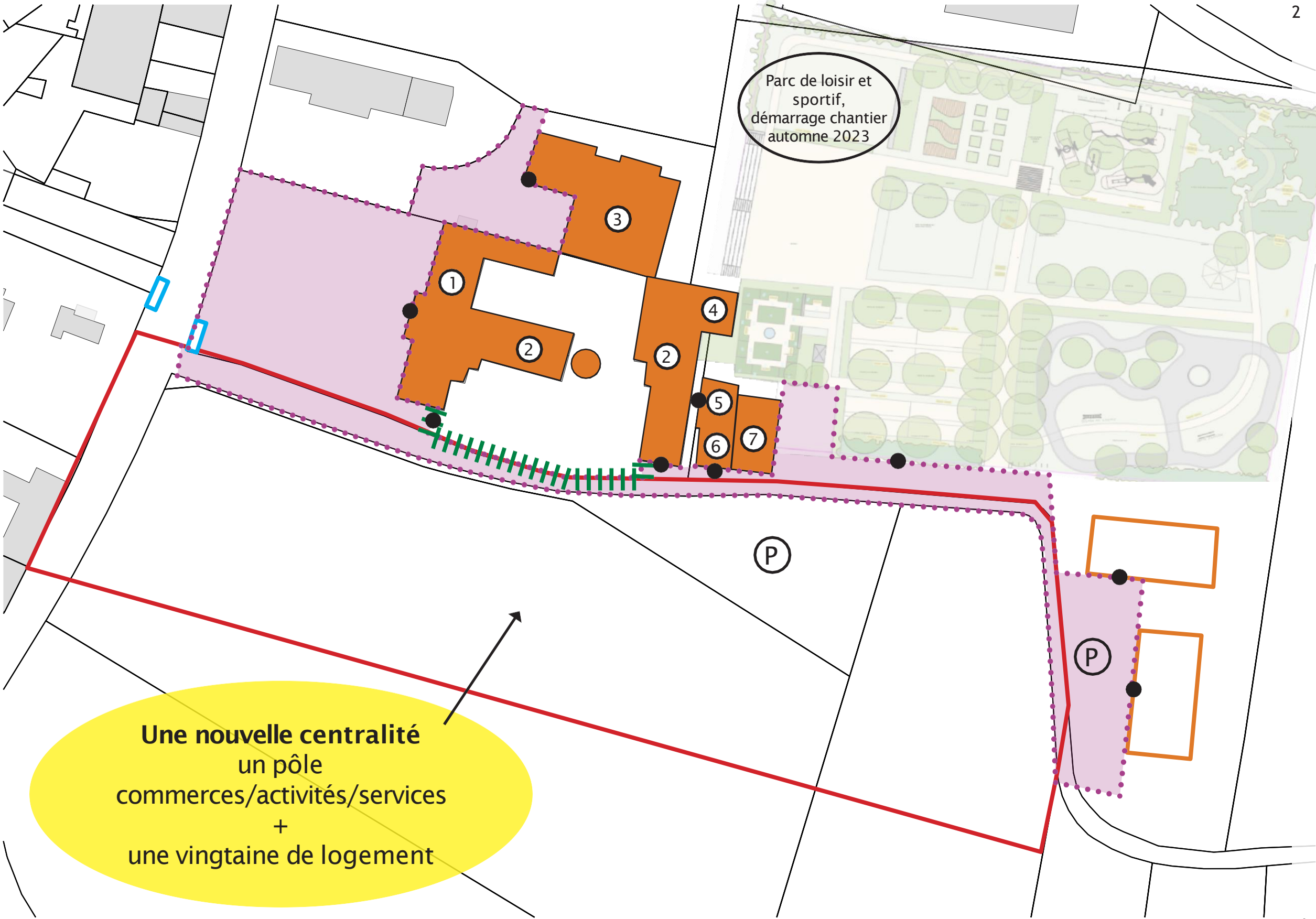


La Gardio et la Roque, vue depuis le Soulié



A5 Des missions et des compétences mobilisées pour mener à bien le projet





- LEGENDE
- Equipement public
 - Terrain de tennis
 - Arrêt de bus , ligne 621, Tornac-Massillargues
 - Accès équipement
 - Limite cour d'école
 - Espace public aux abords du site
 - Site Coeur de village

Préconisations du SCOT Pays Cévennes en matière de typologies bâties et densités par catégorie de communes

	Individuel (pur et groupé)	Mixte (individuel dense ou petit collectif)	Collectif	Densité moyenne
Villes centre plus de 7 000 habitants (Alès et Saint-Christol-les-Ales)	15%	15%	70%	31 logts/ha
Pôles de centralité et villes (1 900 à 7 000 habitants) soit 14 communes	25%	20%	55%	21 logts/ha
Pôles de centralité et bourgs (640 à 1 900 habitants) soit 25 communes	35%	40%	25%	17 logts/ha
Villages et hameaux (0 à 640 habitants) soit 31 communes	40%	60%		13 lgts/ha

Source : SCOT Pays Cévennes

Orientations stratégiques - PLH Alès Agglo

Commune	Objectifs identifiés	Pourcentage de LLS / production RP = « taux d'effort » minimum
Alès	Maintenir l'offre locative sociale Recomposer l'offre locative sociale tant sur le plan spatial (quartiers moins dotés) que sur le plan des typologies (petits collectifs, habitat intermédiaire) Compte tenu de l'importance du parc très social sur Alès, intégrer une part de PLS et de programmes spécifiques, dans un objectif de mixité sociale et générationnelle Prendre en compte les objectifs de reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU	20% de la production nouvelle + 200 logements à reconstituer dans le cadre du NPNRU
Communes de l'ancien bassin minier dotées d'un parc locatif social important - La Grand-Combe - Cendras - Les Salles du Gardon	Engager / poursuivre la rétraction du parc locatif social surnuméraire et déqualifié Privilégier la mixité sociale (accession abordable) dans un objectif de rééquilibrage de la population Intégrer la mobilisation des emprises foncières libérées dans le cadre de projets urbains globaux	Pas d'obligation de production
Communes SRU - Saint-Martin-de-Valgagues	Maintenir le taux de 20% de LLS	20%
- Saint-Christol-lès-Ales - Saint-Hilaire-de-Brethmas - Saint-Privat-des-Vieux - Rousson	Renforcer l'effort de production pour que ces communes puissent se rapprocher le plus rapidement possible de l'objectif de 20% de LLS fixé par la Loi SRU, tout en veillant à la faisabilité et à l'équilibre des opérations	40%
Futures communes SRU - Salindres - Anduze - Saint-Julien-les-Rosiers	Anticiper les obligations futures imposées par la Loi SRU et se rapprocher ainsi progressivement du taux de 20% de LLS. Une fois ce taux atteint, le taux d'effort pourra être abaissé à 20%.	30%
Autres communes de première couronne (non SRU ou futures SRU) et pôles de centralité 12 communes	Contribuer au rééquilibrage de l'offre locative sociale sur le territoire	20%
Communes rurales 47 communes	Répondre aux besoins locaux	Programmes ponctuels de logements HLM ou plus certainement de logements communaux conventionnés

Définition logement abordable - PLH Alès Agglo

3 – L’accession abordable

Afin d’encourager l’installation de jeunes ménages actifs sur le territoire de l’Agglomération et de faciliter les parcours résidentiel, le PLH prévoit de favoriser l’accession abordable :

- sur la ville centre d’Alès d’une part dans un objectif de plus grande mixité sociale ;
- sur les communes de première couronne et les pôles de développement du Sud du territoire où les prix du foncier sont les plus élevés.

Il s’agira de favoriser la production de logements au prix plafond de 170 000€ (par rapport à un prix moyen du marché libre de 200 000€), destinés essentiellement aux primo-accédants ; ce montant est à ce stade indicatif et pourra être affiné selon les territoires. Cette production privée, dans laquelle se sont déjà engagés certains promoteurs, pourra être demandée par les communes à tout aménageur. Les communes pourront à cette fin exiger, comme pour le Logement Locatif Social, un pourcentage de logements en accession abordable dans les secteurs à pourcentage de leurs Plans Locaux d’Urbanisme.

L’objectif global de cette production « abordable » est de 170 logements par an, correspondant à 20% de la production nouvelle de logements sur la ville centre d’une part et les communes de première couronne / pôles de centralité d’autre part.

Programmation OAP

3.3 Programme :	
Pour bien répondre à une demande très variée en matière de logement ainsi qu’aux enjeux des mixités urbaines (complémentarités fonctionnelles : logements / activités / services) et sociales (parcours résidentiel tout au long de la vie / variété des ménages), les aménagements futurs devront garantir la répartition de constructions suivante :	
Surface de la zone	0,96 ha
Nombre total de logements	20 soit environ 45 habitants
Logements individuels structurés	10
Logements intermédiaires ou petits collectifs	10
Equipements	Existants à pérenniser
Activités / commerces / services	environ 500 m2 en RDC de bâtiments ouverts sur la Place

TORNAC

Alès Agglomération

Profil

Type de commune :
Secteur :

Commune rurale de plus de 500 habitants
Bassin Sud

Prescriptions du SCOT

Catégorie :
Densité moyenne de logements /ha :
Individuel (pur et groupé)
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)
Collectif

Pôles de centralité et bourgs
17
35%
40%
25%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

Population 2017 :
Taux de variation de la population 2007-2017 :
Taux de variation de la population 2012-2017 :
Indice de Jeunesse de la population :
Pourcentage des ménages d'une seule personne :
Revenu annuel moyen par foyer :
Taux de pauvreté :

TORNAC
904
0,48%
0,61%
0,63
31,0%
18 620€
-

ALES AGGLO
129 931
0,60%
0,20%
0,67
37,2%
18 670€
23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :
Parc de résidences principales :
Nombre de logements vacants et taux de vacance :
Nombre de résidences secondaires et taux :
Part du parc ancien (antérieur 1945) :
Part des propriétaires occupants :
Nombre et part des locataires du parc HLM :
Part des T2 et moins :
Part des T4 et plus :

552
413
31 / 5,5%
108 / 19,6%
28,6%
68,2%
0 / 0,0%
6,4%
74,6%

74 023
60 256
7 766 / 10,5%
6 001 / 8,1%
22,7%
57,5%
7 595 / 12,6%
11,2%
66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :

0

10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :

5

654

Urbanis / PLH Alès Agglomération 2021/2026

TORNAC 1/4

Alès Agglomération

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves :

Logements vacants remis sur le marché :

54 (9 par an)

8

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics :

Production complémentaire de logements conventionnés privés :

0

2

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Tornac au regard de sa taille (commune rurale de moins de 1 000 habitants). L'opération d'une vingtaine de logements prévue sur la zone IAUa du village pourrait toutefois inclure quelques logements sociaux.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires

L'intégration d'une servitude de mixité sociale au PLU approuvé le 26 juin 2018 apparaît peu pertinente au regard de la dispersion sur les différents hameaux des zones constructibles ; seule la zone IAUa du Village, plus importante, pourrait éventuellement faire l'objet d'une telle mesure (à étudier le cas échéant lors de la modification du PLU préalable à son ouverture à l'urbanisation). L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés pourrait également être envisagée dans le cadre d'une modification du PLU.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien

- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Urbanis / PLH Alès Agglomération 2021/2026

TORNAC 2/4

Tornac
Languedoc-Roussillon

ISATIS

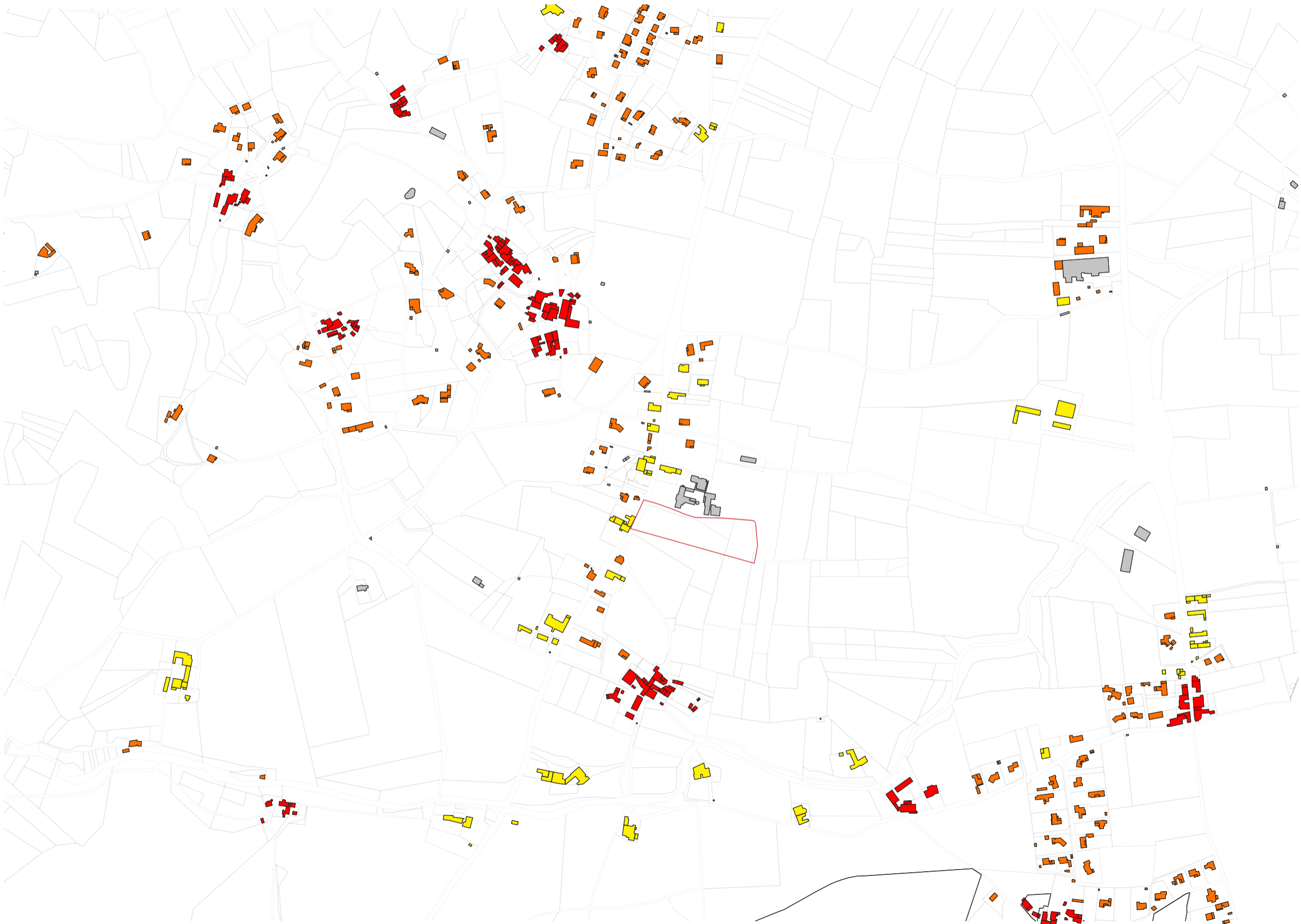
cereg

Réunion de Concertation
OAP "Coeur de village"

9

Février 2024

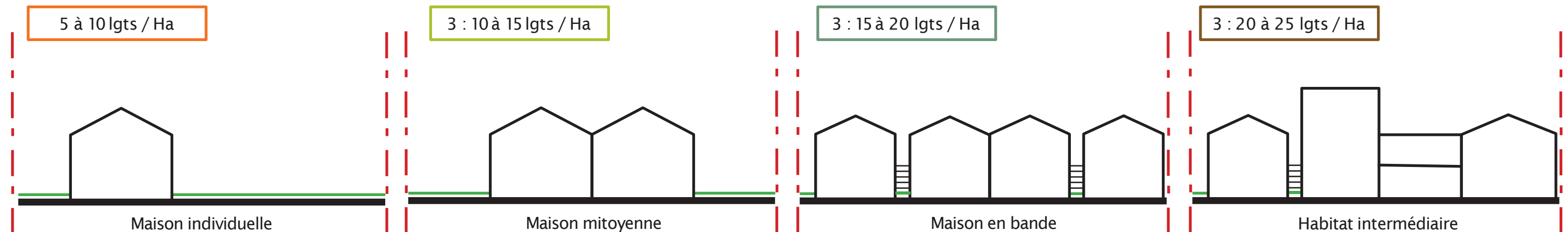
B3 Le type d'habitat existant à Tornac (formes urbaines)



- LEGENDE
- Maison de hameau
 - Maison du 19^{ème}
 - Maison pavillonnaire
 - Autre
 - Zone Coeur de village

B3 Sobriété foncière et densité : créer un “hameau contemporain”

CONTEXTE DU PROJET



Atelier Archiplein, rochebaudin, 26



Atelier du Rouget, Brioude, 43



Atelier Philippe Madec, Val de Reuil, 27



Harari, Chanteloup-en-Brie, 77



Thomas Devogele, Crespian, 30



Petropavlovsky, Oléron, 17



Atelier Philippe Madec, Val de Reuil, 27



Maison individuelle :

L'habitat individuel est une maison isolée sur la parcelle sans mitoyenneté, généralement avec un ou deux étages. Le stationnement se fait sur la parcelle avec ou sans garage fermé.

Maison mitoyenne :

Une maison mitoyenne, partage un mur latéral avec une autre maison. Ces maisons sont généralement conçues de manière à ce que plusieurs d'entre elles soient alignées côte à côte dans une rangée.

Maison en bande :

Les maisons en bande sont des logements individuels avec mitoyenneté de part et d'autre. La parcelle est plus petite qu'en maison individuelle, le stationnement se fait sur la parcelle, avec ou sans garage fermé.

Maison intermédiaire :

Il s'agit d'un ensemble de logements avec mitoyenneté verticale et/ou horizontale ne dépassant pas R+2 ou R+3 ponctuellement. La conception architecturale de l'habitat intermédiaire se situe donc entre le petit collectif et la maison. Cette forme de logement répond à trois critères essentiels : posséder un accès individuel, un espace extérieur privatif généreux et un logement identifiable depuis la rue.

B4 Des qualités urbaines et architecturales remarquables

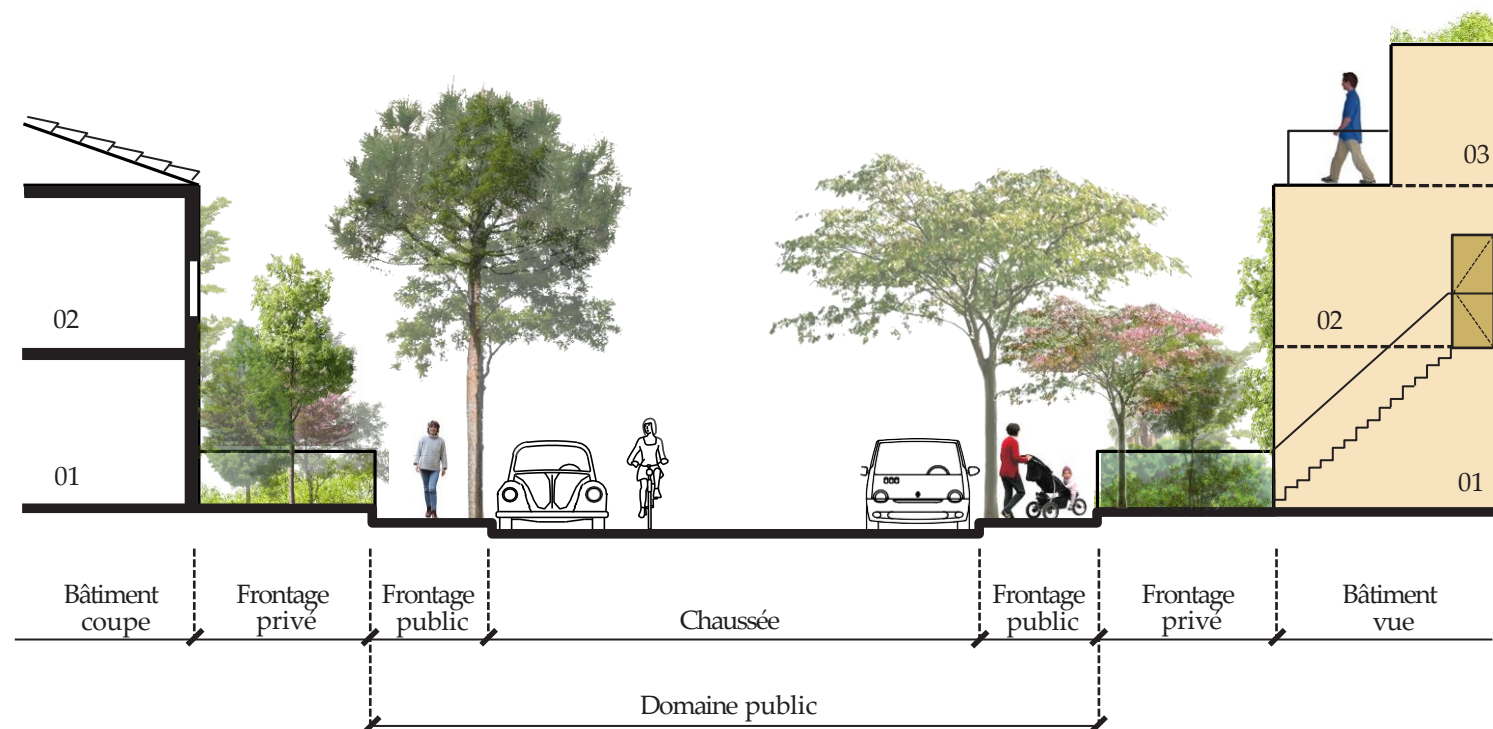


LEGENDE

- Front bâti
- Espace public et/ou collectif
- Arbre historique remarquable
- Site Coeur de village

B5 Donner toute sa place à la rue, un espace public apaisé et convivial

CONTEXTE DU PROJET



"On sait bien que l'on vit mieux là où il y a des rues, des constructions à taille humaine, des transitions et des jointures, des jardins et des espaces qualifiés - en bref, là où il y a de l'urbanité."

188 - Rapport Sueur 1998. (DEMAIN LA VILLE), p.23 Jean Pierre Sueur, maire d'Orléans de 1989 à 2001.



L'espace de la rue :

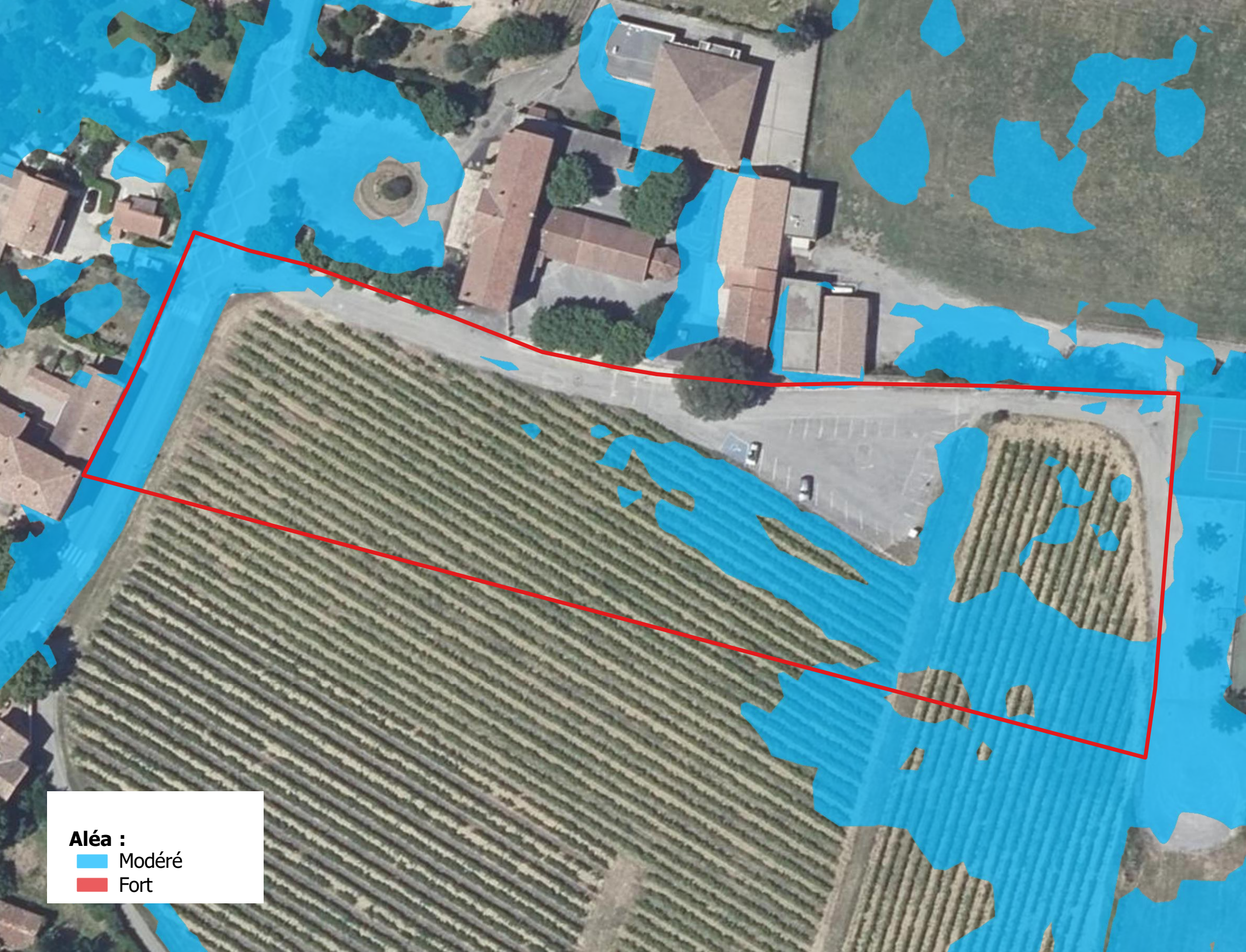
"- rééquilibrer le partage modal de ces rues au profit de la marche et du vélo, redonner de la place dans la rue aux déplacements actifs, et construire un système global cohérent de déplacement qui offre réellement des alternatives à l'usage de la voiture,

- rééquilibrer le partage frontal de ces rues au profit des riverains, leur redonner des marges de manœuvre, retracer les lignes de frontages, concevoir des architectures riveraines souples et robustes permettant des deuxièmes chantiers,

- rééquilibrer le partage de la production de l'habitat en favorisant une part d'auto-production de l'habitat et des rues : savoir accueillir les deuxièmes chantiers riverains des rues, rédiger des règles souples et robustes pour les encadrer, et redonner des capacités d'actions spontanées aux habitants en les accompagnant."

Soulier, Nicolas. 2012, Reconquérir les rues.





Etude hydraulique concernant le risque de ruissellement

Cereg ingénierie a réalisé une étude hydraulique en juillet 2023 afin d'évaluer le risque d'inondation par ruissellement dans l'état actuel du terrain pour une crue de référence 100 ans.

Les résultats confirment que le site du projet est partiellement inondé par les ruissellements pour un événement pluvieux d'occurrence centennale. La parcelle d'étude est située en aléa modéré. Les hauteurs d'eau maximales obtenues atteignent 10cm.

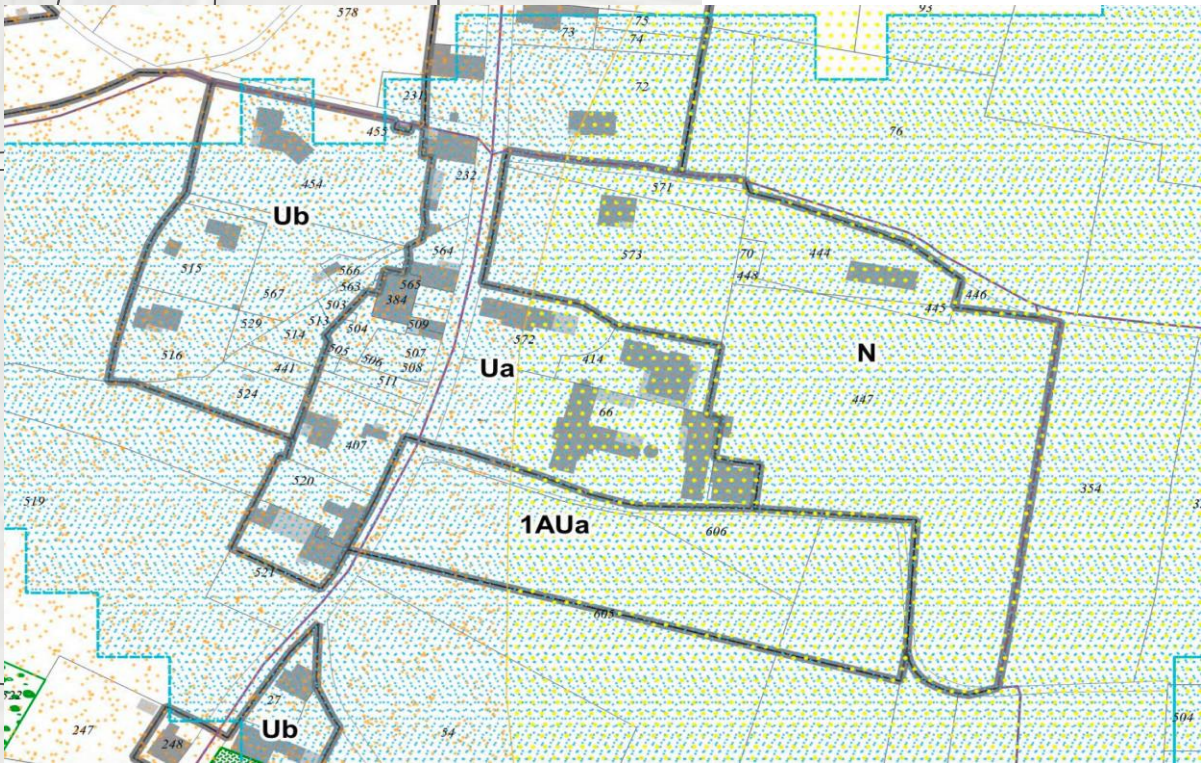
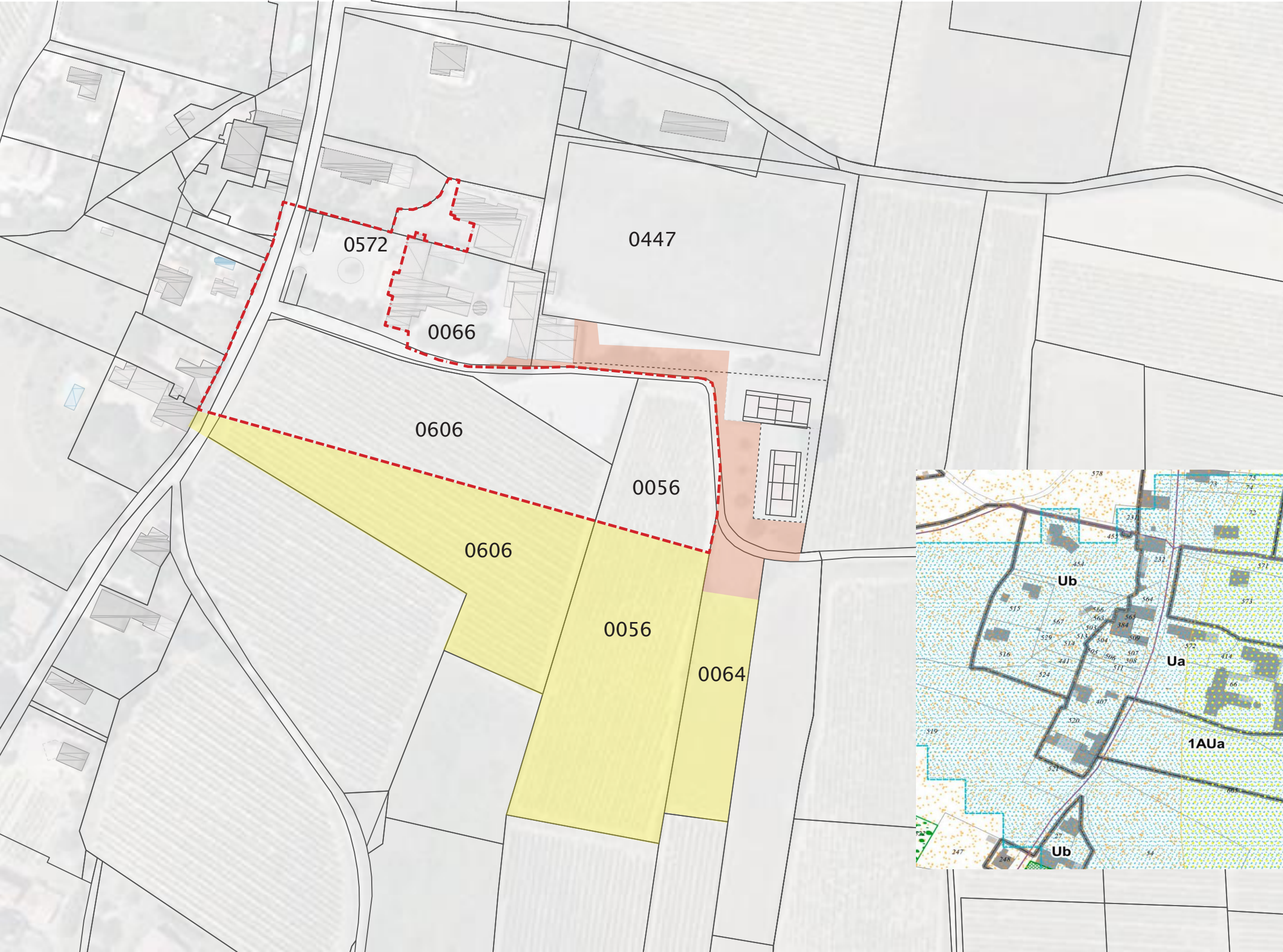
D'après les résultats de l'étude il est nécessaire de réaliser un exondement de terrain sur la partie concernée par l'aléa modéré, soit une surélévation du plancher haut du RdC des futures constructions.

Le règlement du Gard préconise pour un alea modéré, la construction avec calage à TN+30cm, dépendant de la côte PHE (Plus Hautes Eaux).

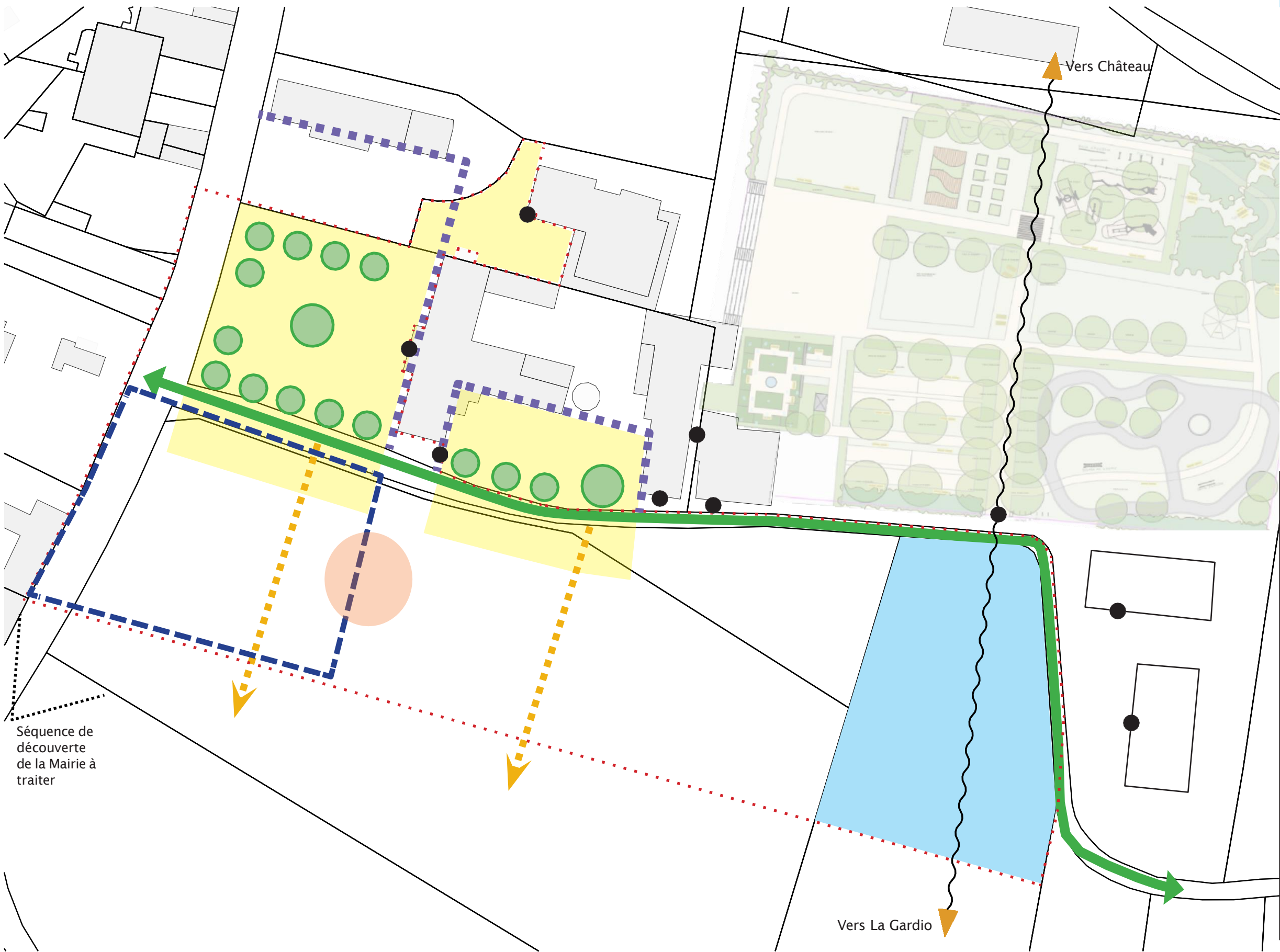
Périmètre de l'OAP

LES INTENTIONS DU PROJET

- LEGENDE
- Périmètre future OAP
 - Espaces publics attenants
 - Futur foncier communal non urbanisable



C2 Les enjeux principaux du projet



LES INTENTIONS DU PROJET

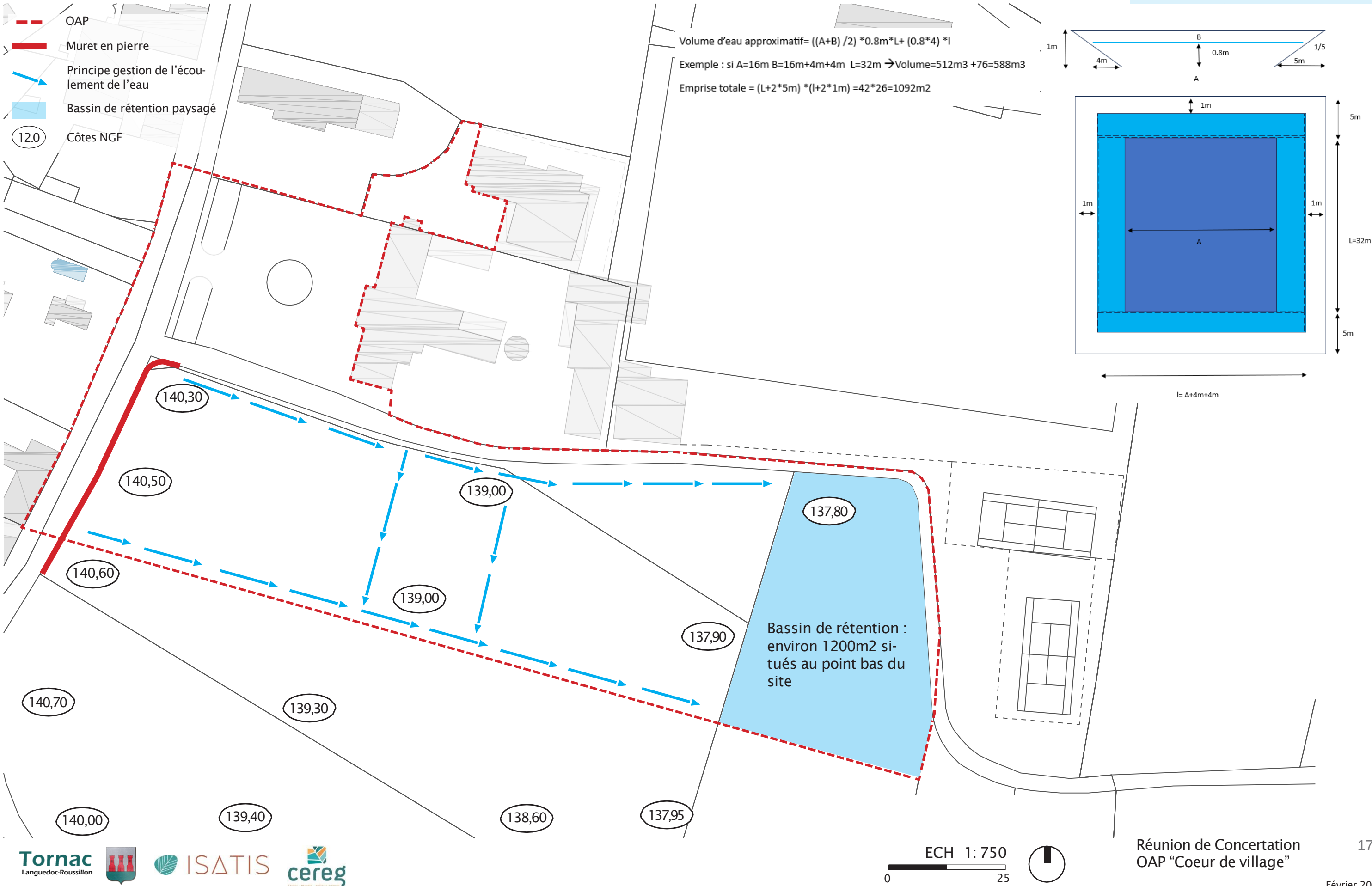
LEGENDE

- Périmètre OAP
- Espace intermodal, parking
- Pôle commerces/activités/ services
- Espace public ou collectif existant, à conforter et faire dialoguer avec le quartier
- « la Rue »
- Accès
- Axe à dégager
- Front bâti qualitatif en termes architectural et urbain
- Bassin de rétention
- Vues qualitatives vers la Gardio

- ### PROGRAMME
- Environ 20 logements
 - 2 places de stationnement privatif par logement privé
 - Des stationnements vélos répartis sur le site
 - Environ 200m2 de locaux en RdC pour de l'activité (commerce/associatif/service)
 - 1 bassin de rétention d'environ 1200m2 et les systèmes de conduite de l'eau vers ce bassin (noues paysagées ...)
 - Un parking public d'une trentaine de places dont une partie en proximité directe avec les commerces
 - Arrêt et desserte Ecole par le bus scolaire Ecole élémentaire

C3 Principe de gestion hydraulique / topographie

LES INTENTIONS DU PROJET



C4 Schéma de l'OAP "Coeur de village"

LES INTENTIONS DU PROJET

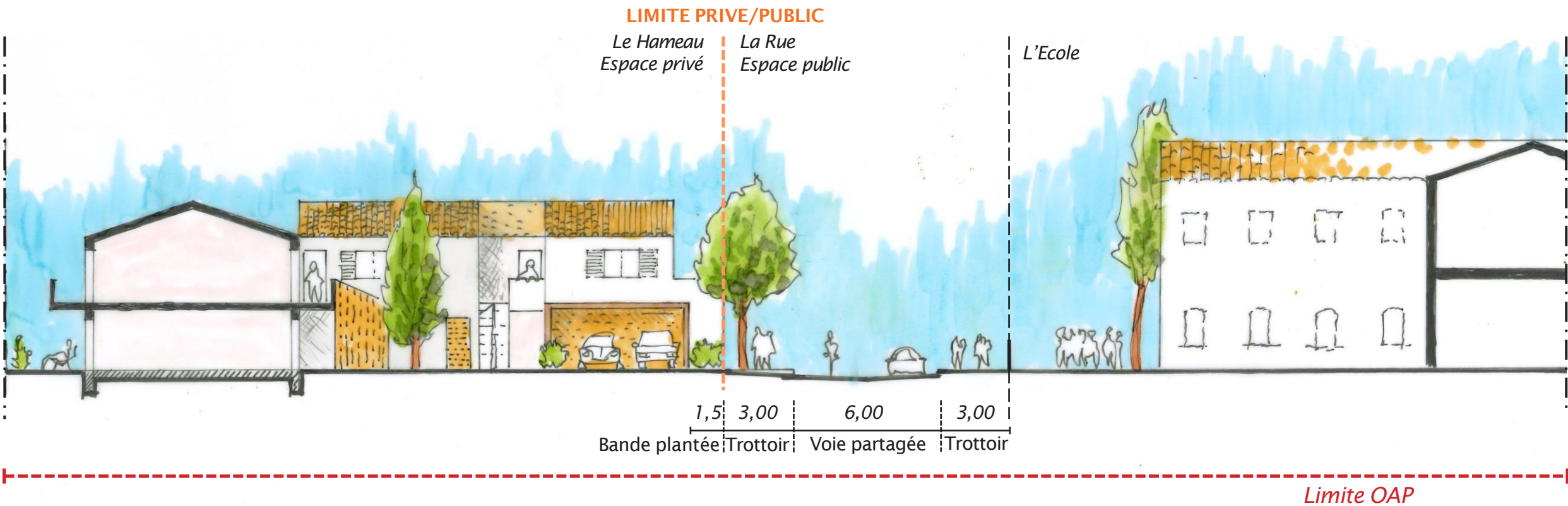
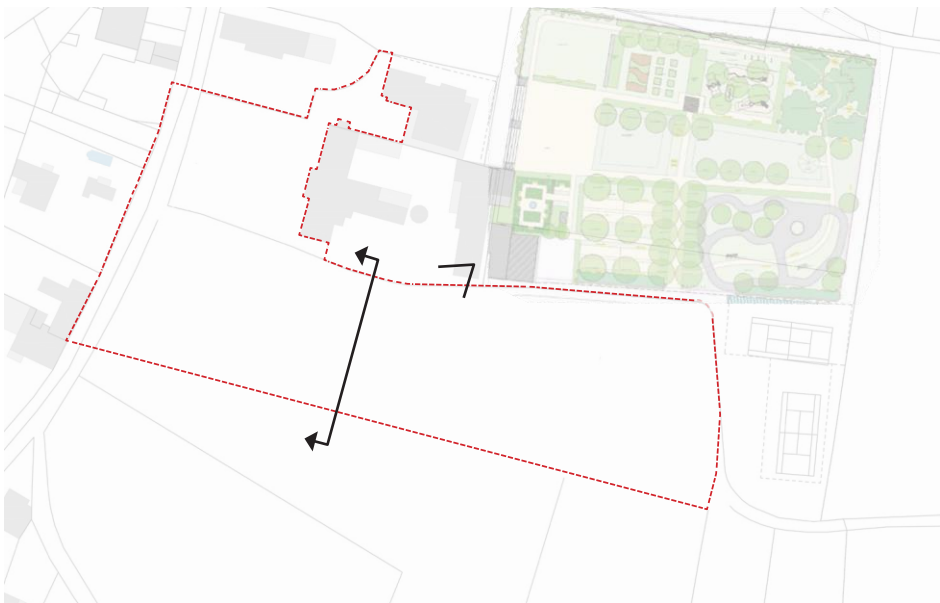
- Périimètre de l'OAP
- Arbre remarquable à préserver*
- Espace public
- Le hameau contemporain :
Emprise constructible maximum autorisée,
Dominante résidentielle,
Étalonnage du RDC au R+1
Hauteur maximum ne dépassant pas celle du bâtiment de la mairie
- Coeur de hameau :
 stationnement possible, aérien ou en RDC, accès aux logements
- Lieu de stationnement aérien, planté, accès aux logements
- Espace dédié à l'intermodalité**
- Attention particulière portée à la végétalisation de l'espace
- Alignement strict du bâti, Possibilité RDC commerce, service et activité
- Façade historique remarquable de la mairie
- Alignement strict ou retrait 1m50 par rapport à la limite parcellaire
- Alignement strict ou retrait de 6m pour jardin planté
- Aménagement végétal en accompagnement de voirie
- Percée visuelle
- Vue à valoriser vers le grand paysage pour un maximum de logements
- Accès voiture et piéton au coeur de hameau
- Voie de desserte privilégiant les modes de déplacements doux
- Traverse piétonne privée
- Parking voiture et vélo
- Bassin de rétention au point bas du site



* à l'exception d'un risque d'ordre sanitaire ou sécuritaire avéré ** devant faire l'objet d'échanges techniques avec le département en phase opérationnelle

C4 Ambiances, “un hameau contemporain”

LES INTENTIONS DU PROJET



Coupe transversale
Echelle 1/200ème

Le choix de la procédure d'évolution du PLU

Le PLU de Tornac a été approuvé le 26 juin 2018. Il fait l'objet depuis de plusieurs évolutions successives :

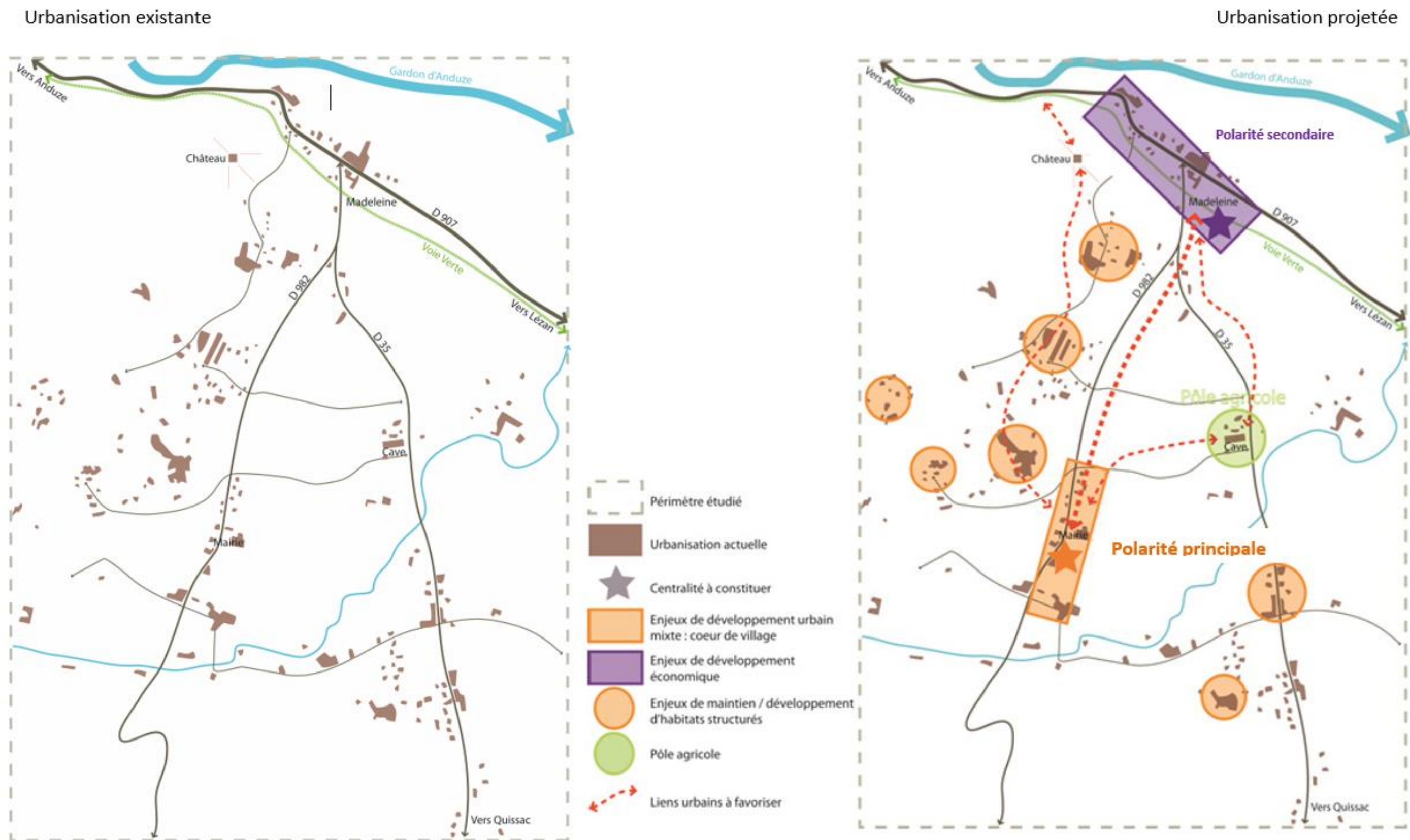
- **Une modification simplifiée approuvée en 2021 :** *Toilettage du règlement, précisions sur les risques, rectification d'erreurs matérielles.*
- **4 révisions allégées toutes approuvées en juillet 2023 :**
 - ✓ *La première concerne une adaptation de la zone naturelle afin de permettre les extensions et les annexes dans les secteurs impactés par les mines de Saint-Félix.*
 - ✓ *La deuxième a pour objet la réduction de l'emprise de la zone agricole protégée (AP) dans des secteurs déjà urbanisés.*
 - ✓ *La troisième a pour objet de créer une zone exclusivement dévolue aux équipements et services publics dans le secteur de la Molière.*
 - ✓ *La quatrième révision allégée a pour objet de créer une zone Ueq2 dévolue aux équipements et services publics dans le secteur de l'ancien stade.*

A l'heure actuelle, au titre du PLU de 2018, le secteur est classé en **zone 1AUa** . **Il s'agit d'une zone qui a été définie par le PLU comme une zone dont l'ouverture à l'urbanisation était subordonnée à une modification ou une révision du PLU.**

La procédure de modification a été choisi en accord avec les services de l'Etat afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 1AUa.

Cette zone sera dénommée UP1 afin de correspondre à la polarité principale définie dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Rappel du PADD (cartographie de synthèse)



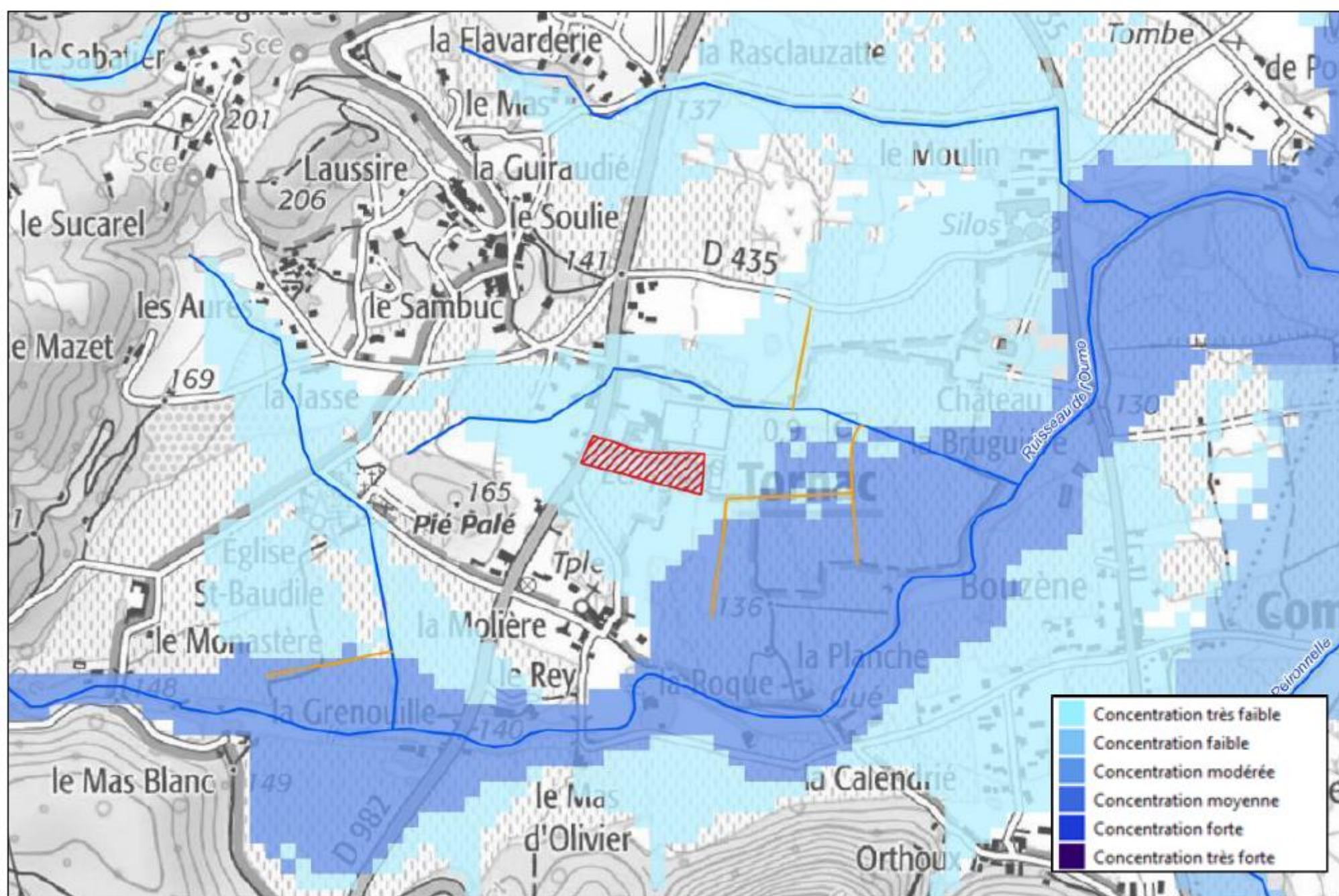
La modification du PLU intègre une étude hydraulique visant à préciser les aménagements d'exondement éventuels concernant le risque de ruissellement au niveau de l'OAP "Village" de la commune de Tornac (30).

Initialement le PLU de Tornac intégrait une étude EXZECO (EXtraction des Zones de concentration des ECOulements) il s'agit d'un outil développé par le CEREMA visant à donner une estimation préliminaire à grande échelle des risques d'inondation par débordement et par ruissellement.

Il s'agit d'une méthode uniquement basée sur la topographie du terrain : en chaque maille du MNT (modèle numérique de terrain) est calculée la superficie drainée et EXZECO en déduit les zones de concentration des écoulements issus de ruissellement.

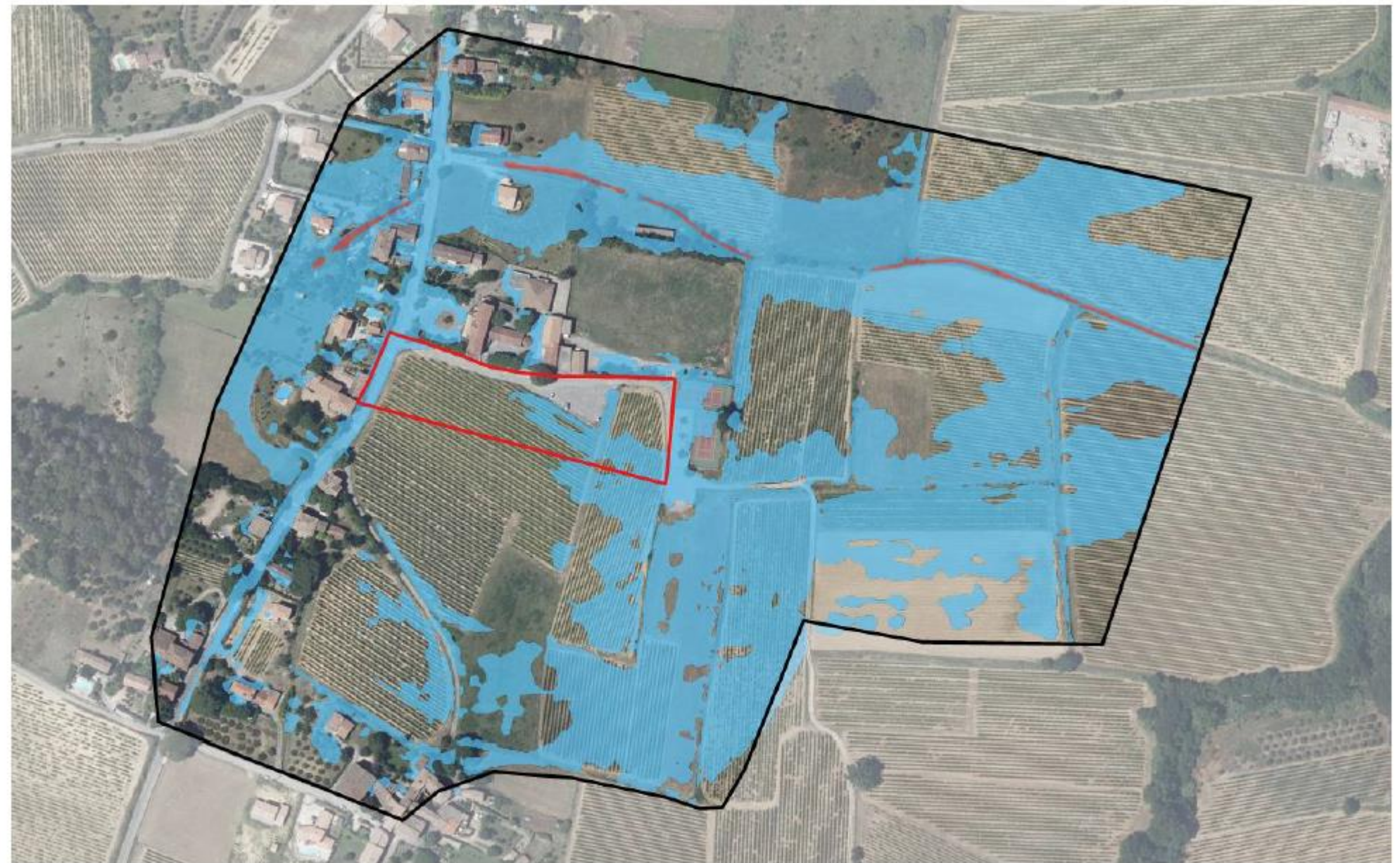
Etude peu précise basée sur la topographie et la photo-interprétation. Il fallait impérativement l'intégrer au PLU initial dans le cadre du porter à connaissance.

Zonage initial (EXZECO) :



Zonage modifié dans le cadre de l'étude hydraulique :

La parcelle est impactée par un aléa ruissellement modéré. A charge **au règlement écrit du PLU** de déterminer les conditions d'aménagement.



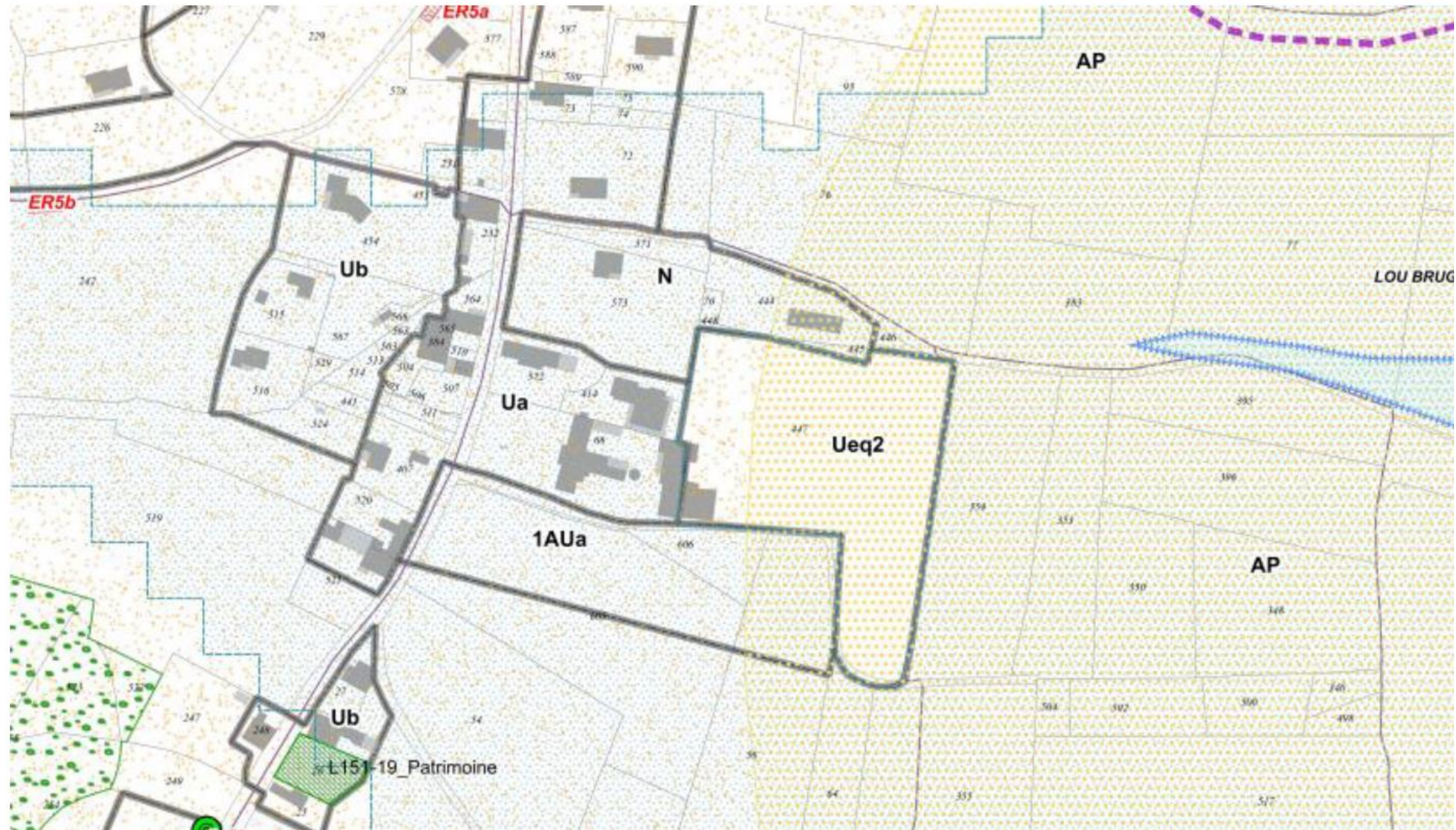
LEGENDE :

- | | |
|---------------------------|---------------|
| Parcelle d'étude | Aléa : |
| Périmètre de modélisation | Modéré |
| | Fort |

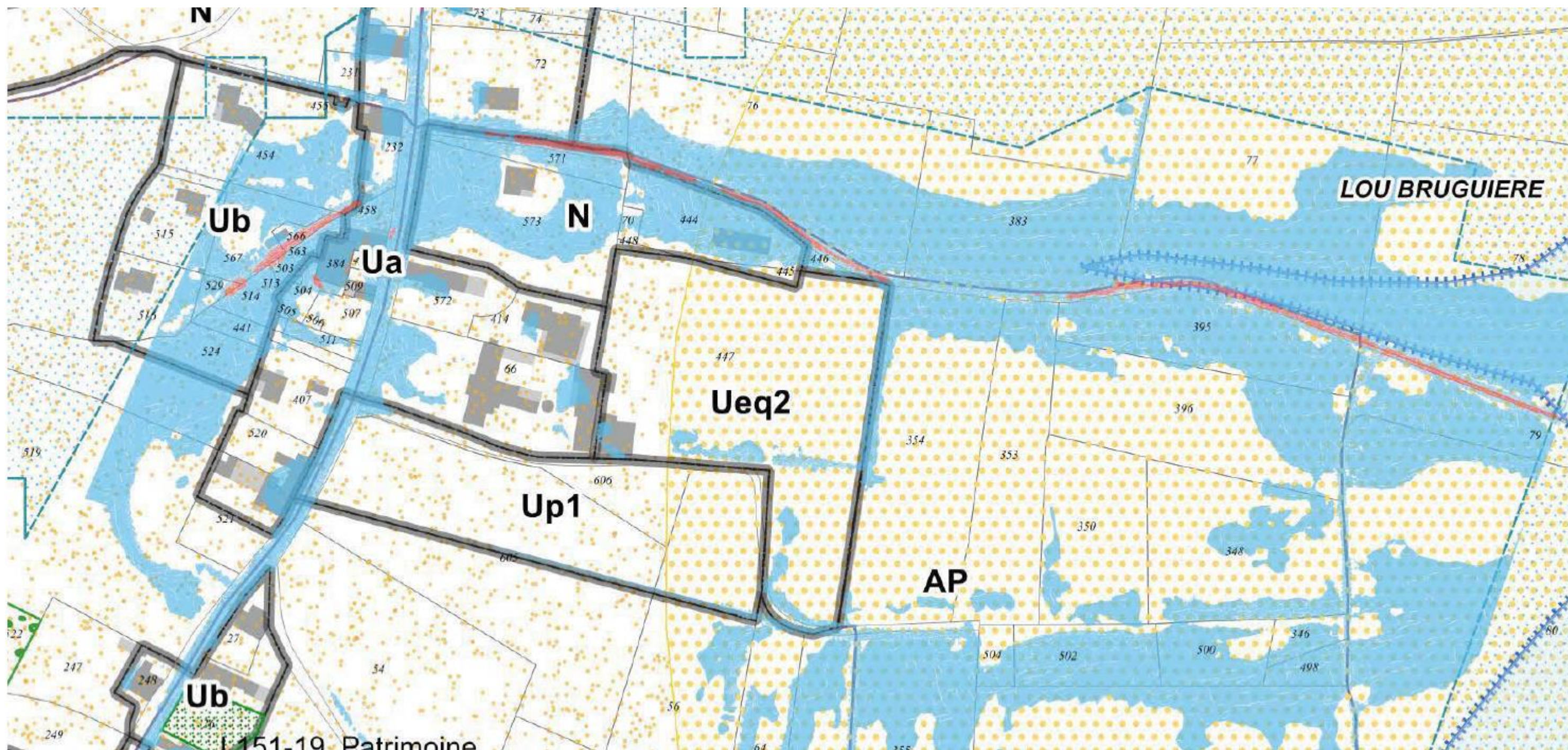


- **Réalisation d'une notice de présentation de la première modification.**
- **Réalisation d'une évaluation environnementale du projet de première modification.** Le PLU originel élaboré à partir du début des années 2000 n'en comportait pas...
- **Réalisation d'une nouvelle OAP au droit du projet.**
- **Réalisation d'un règlement spécifique à la zone UP1.** Il s'agit d'affirmer la centralité autour de la Mairie en réinterprétant les codes du bâti autour de Piépalet.
- **Modification des plans de zonage en passant de 1AUa à UP1.**

Zonage initial :



Zonage modifié



- **Février 2024 à mai 2024:** Dépôt du dossier de modification du PLU auprès de l'autorité environnementale le 9 février. L'autorité environnementale a trois mois pour donner son avis.
- **A partir du 10 mai 2024 :** Organisation de l'enquête publique.
- **Approbation du PLU modifié d'ici la fin du mois de juin 2024.**