

Commune de TORNAC (30)

Orientations d'Aménagement



PLU – Orientations d'Aménagement et de Programmation La Madeleine

Document approuvé le 26 juin 2018



Elaboration	16 août 2004	31 août 2017		26 juin 2018
Procédure	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
3b				

Equipe d'étude :



Fabien Clauzon
consultant en aménagement du territoire



Yvette Carneiro
architecte et urbaniste

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

(art. L.151-6 du Code de l'Urbanisme)

Les orientations d'aménagement viennent préciser certains points stratégiques élaborés à large échelle dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles serviront de fondement au(x) futur(s) règlement(s). Les principes d'aménagement déterminés dans le présent dossier s'imposeront à toute opération d'aménagement future sur les secteurs concernés.

Nota Bene : Les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par le Code de l'urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

1 – CONTEXTE GENERAL

Le hameau de La Madeleine fait l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'organiser son développement économique et résidentiel.

Il constitue le centre économique communal car c'est dans ce hameau que se localise la majeure partie des activités implantées sur son territoire. Le secteur étudié occupe un site stratégique.

Il se place en entrée de ville ce qui va nécessiter de travailler sur la transition entre espace agricole et espace urbain. Le site composera la première image urbaine de la commune depuis la RD 907 en arrivant de l'est.

Il est traversé par la future voie verte. C'est un atout qui induit de créer une offre adaptée aux usagers de la voie. Il sera donc opportun de proposer un programme offrant des services de type restauration, hébergement touristique, etc.

La programmation de la zone devra permettre une diversification des activités en favorisant les activités et services peu ou pas représentés sur la commune.

La Madeleine présente un secteur au potentiel de réinvestissement à vocation d'habitat que la présente orientation d'aménagement et de programmation étudiera également. Le but étant d'améliorer l'offre en logement du hameau.

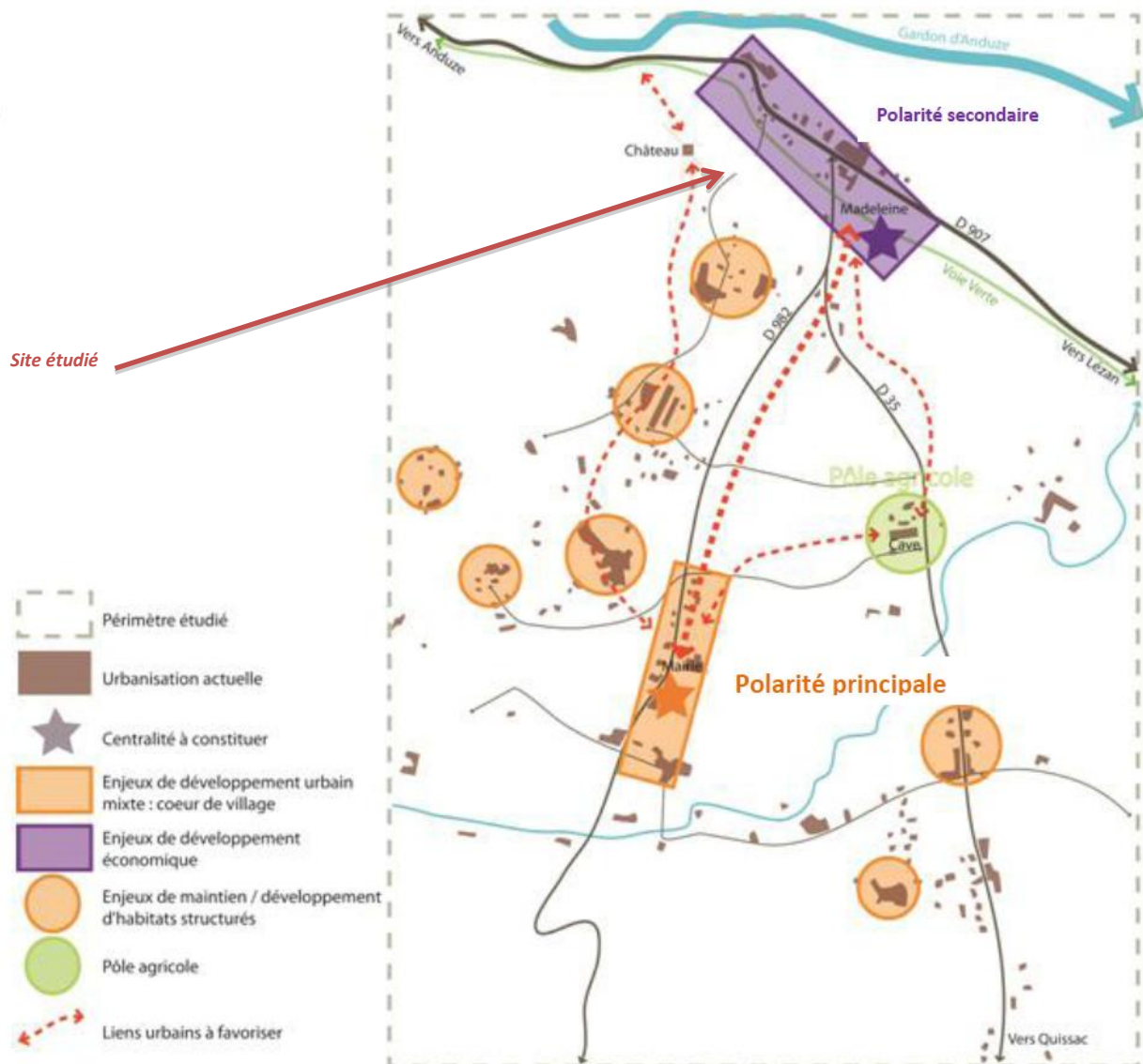
L'étude prendra en compte les caractéristiques identitaires du site afin de les mettre en valeur.

2 – LOCALISATION DES SECTEURS

Le site d'étude se localise dans le hameau de La Madeleine. Ce hameau présente un aspect hétéroclite que le projet communal prévoit de corriger afin de promouvoir une image plus qualitative. La zone d'étude présente les particularités suivantes :

- Elle est traversée par la future voie verte et la RD 907.
- Elle présente un mur en pierre en limite ouest, au droit de la RD 982.
- Elle présente un alignement d'arbres en entrée de ville.
- Elle présente une stèle commémorative à l'extrémité sud de la zone.
- Elle présente une intersection dangereuse avec la RD 982.

Localisation dans la commune du secteur soumis à Orientations d'Aménagement.



L'étude porte sur la zone 1AUE et une partie de la zone Ube. Elle occupe une surface de 5,97 hectares. La zone d'étude est actuellement occupée par :

- Au nord de la RD 907, un secteur en friche et d'habitat à réinvestir,
- Au sud de la RD 907 et au nord de la future voie verte une parcelle en friche située en entrée de ville,
- Au sud de la future voie verte, un espace actuellement occupée par des chevaux.

Carte du périmètre objet de l'étude





Intersection dangereuse et la stèle commémorative



Vues depuis la RD 982



Intersection de la voie verte et de la RD982



Vue du site depuis l'entrée de ville ouest



Vue depuis la RD 907



Vues depuis le chemin rural



3 – Le pôle économique de La Madeleine

3.1 Nature et objectifs :

L'opération concernée par la présente orientation d'aménagement et de programmation repose sur les objectifs majeurs suivants :

- Conforter le pôle économique de La Madeleine.
- Améliorer l'accessibilité à la zone.

Enjeux :

- Améliorer le fonctionnement urbain de la zone à partir des grands axes existants (RD, voie verte).
- Accueillir de nouvelles activités économiques dont une partie en lien avec la voie verte.
- Offrir un cadre de travail, de loisirs et/ou de chalandise qualitatif à tous ceux susceptibles de fréquenter la zone.
- Offrir une image dynamique de la commune.
- Tirer profit de la traversée de la voie verte pour promouvoir les déplacements doux et toutes les initiatives en faveur de l'environnement.

3.2 Parti d'aménagement :

L'aménagement du site d'étude a pour objectif de conforter un pôle économique en créant une zone réservée aux activités.

Le parti d'aménagement propose de créer un réseau de voies dédiées aux pratiques des déplacements doux en lien avec la voie verte traversant la zone.

Les activités commerciales sont réparties dans des secteurs stratégiques :

- autour d'une nouvelle placette qui permettra de mettre en valeur la stèle présente à proximité du site ;
- en lien avec la voie verte.

La zone est accessible depuis une nouvelle intersection avec la RD 982.

Le fonctionnement urbain est modifié en déplaçant l'intersection avec la RD 907 de manière à améliorer la sécurité de celle-ci. Il est prévu une unique entrée vers la future zone d'activité depuis la RD907 (pas de sortie). Les parcelles touchées par ce changement sont toutes accessibles par un chemin rural qui deviendra une impasse réservée aux riverains.

Au nord de la RD 907, le secteur est dédié à l'habitat dans la continuité du tissu urbain existant. Il s'agit d'un secteur de réinvestissement urbain.

La problématique liée au fonctionnement hydraulique du secteur devra faire l'objet d'une attention et d'une réflexion particulière afin d'apporter des solutions aux dysfonctionnements observés.

L'entrée de ville depuis la RD907 est modifiée. La création d'un îlot paysager permettra d'améliorer la sécurité de cette séquence de la voie.

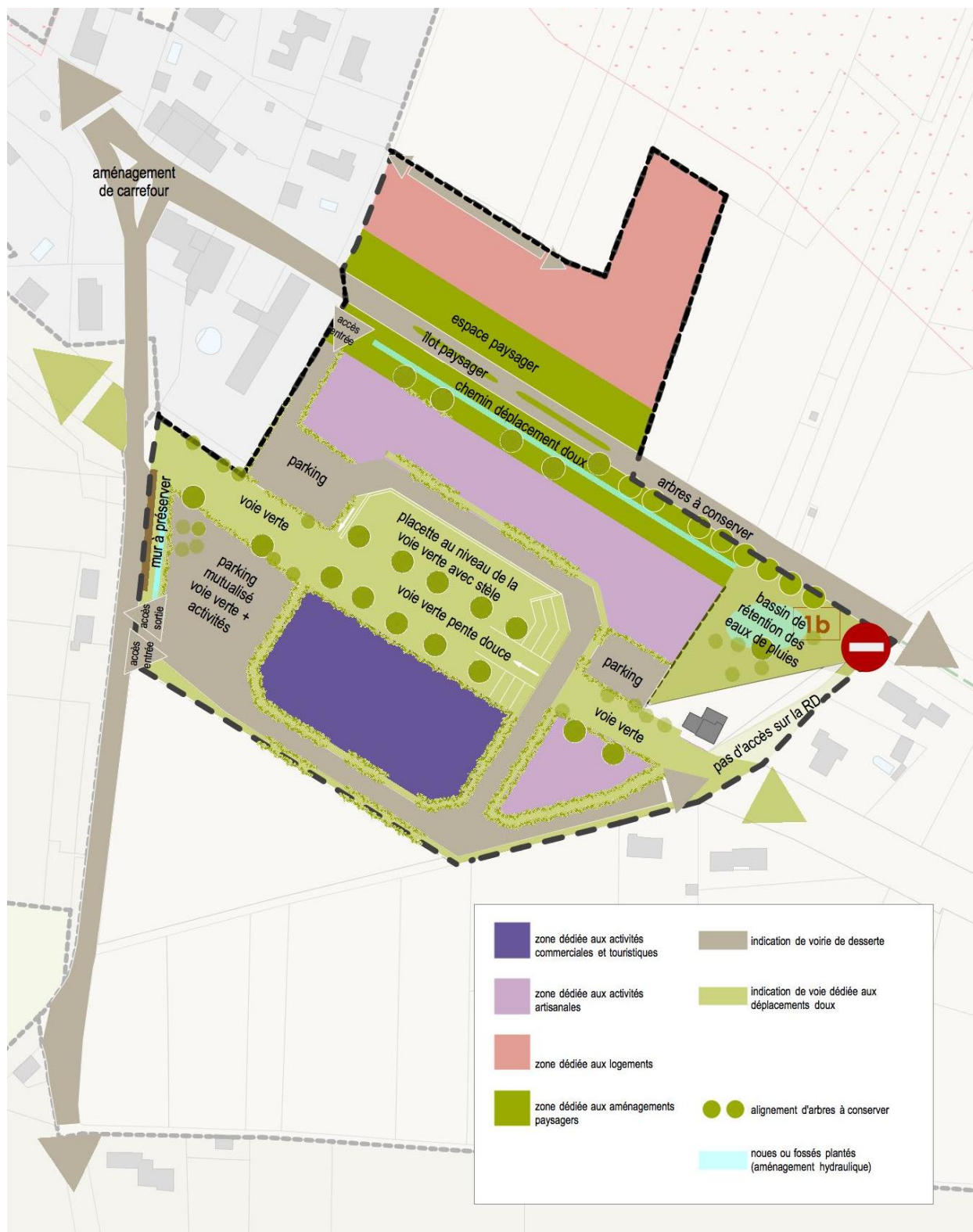


Schéma de principe



Exemple d'implantation possible

3.3 Programme :

Le programme de la zone d'étude permettra la réalisation :

- D'environ 2 logements,
- De surfaces dédiées aux activités commerciales,
- De surfaces dédiées aux activités de services et liées à l'activité touristique (mutualisation du parking pour les activités et la voie verte, etc.),
- D'un maillage d'aménagement et de voies piétonnes et/ou vélos en lien avec la voie verte,
- Les aménagements de compensation et de correction pour réduire les effets liés à l'imperméabilisation (aménagement de rétention des eaux pluviales),
- L'aménagement d'une nouvelle intersection avec la RD982 permettant une meilleure sécurité que l'intersection existant plus au Sud,
- La requalification de l'entrée de ville.

3.4 Intégration du risque ruissellement :

Les nouveaux aménagements devront contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas augmenter les risques inondations par ruissellement. Les actions suivantes sont préconisées :

- Une emprise au sol limitée impliquant une optimisation des hauteurs de constructions ;
- Le traitement en pleine terre du maximum d'espaces libres notamment sur les places de stationnement ;
- Une orientation des bâtiments respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- La mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales (noues, bassin de rétention et chaussées drainantes, etc.) ;
- La création de noues sera privilégiée (peu coûteuses en création, faciles d'entretien, intérêts paysagers et écologiques) ;
- Les clôtures seront limitées et devront être perméable au libre écoulement des eaux.