



Plan Local d'Urbanisme de Ribaute les Tavernes

Pièce n° 5.3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP- « Crozes/Mas Roux »



URBANISTE MANDATAIRE du groupement
49, boulevard de la Colline
34 980 Saint-Clément-de-Rivière
v.berti@latelier-avb.fr

Paysage
Landfabrik SARL
28, rue Etienne Dolet
Paris

Immeuble le Génésis - Parc Eurêka
97, rue de Freyr
Cs 36038
34 060 Montpellier Cédex 2

1. Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation : OAP Crozes/Mas Roux



Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation se situe tout au Nord du chemin des Crozes en lieu et place du stade actuel qui doit être relocalisé sur l'OAP des Capelières. Le périmètre est d'environ 1 hectare. Il doit accueillir un quartier d'habitat sous forme de logements individuels en mitoyenneté.

2. Objectifs d'aménagement

Ce quartier d'habitat individuel doit accueillir **16 logements** en lieu et place du stade actuel. Il s'agit ici d'achever l'urbanisation de l'enveloppe urbaine des Tavernes. Pour ce faire, l'objectif est d'améliorer l'accès au site depuis le chemin des Crozes qui sera partiellement élargi.

L'urbanisation s'effectue sous forme d'habitat individuel groupé sur des parcelles dont la taille varie entre 500 et 700 m². L'ensemble des constructions disposera de jardins privatifs à l'exception de deux lots de taille plus modeste, 250 m², où des terrasses privatives seront toutefois possibles. La densité moyenne retenue sur le site est d'environ 20 logements à l'hectare.

3. Description du projet : le programme

L'accès principal s'effectuera depuis le chemin des Crozes, une poche de stationnement bordera le quartier à aménager. Le parti d'aménagement retenu est de :

- implanter une poche d'habitat individuel en R+1 maximum, 16 logements maximum,
- aménager deux voies en interne permettant de réaliser les demi-tours de façon aisée. L'une des voies de desserte du quartier disposera d'un statut de desserte inter-quartier. Elle permettra d'assurer une connexion vers le Mas Icard afin d'améliorer la desserte du territoire communal.
- maintenir des espaces en vignes aux abords de la zone agricole,
- limiter les hauteurs au R+1 afin de maintenir les vues ouvertes sur les champs agricoles et la colline de Ribaute,
- maintenir les arbres existants et prolonger les haies,
- créer une poche de stationnement pour les visiteurs,
- prévoir des ouvrages de rétention des eaux de pluie (voir point 4),
- prévoir des cheminements doux.

4. Gestion des eaux de pluie

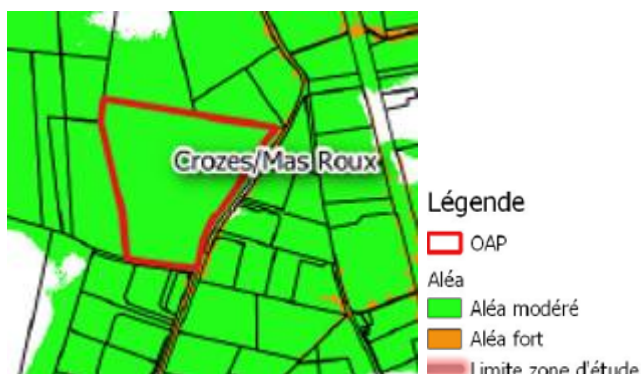
L'OAP d'une surface d'environ 1 ha collecte un bassin versant extérieur de 19 ha. Le débit de pointe centennal produit par ce bassin versant est de 5.3 m³/s. Cette OAP est localisée en zone d'aléa modérée du risque inondation par ruissellement (modélisation OTEIS pour un événement centennal). L'OAP est située en zone urbanisée et donc « constructible avec conditions » selon la doctrine départementale.

En état actuel les ruissellements du bassin versant amont occasionnent des désordres au niveau du fossé pluvial et du chemin des Crozes. Les débits débordés pour une occurrence décennale sont de l'ordre de 0.3 à 1.1 m³/s ce qui peut représenter une lame d'eau de 5 à 15 cm sur le chemin des Crozes.

Il serait souhaitable, lors de la conception du projet, de prendre en compte ces apports extérieurs afin de protéger au mieux les parcelles à lotir. Il est proposé les aménagements suivants :

- création d'un fossé afin de protéger les habitations du lotissement situé au Sud du stade.
- déviation et recalibrage du fossé au sud-ouest du stade. Ce fossé contournerait l'OAP l'Ouest puis au Nord pour se rejeter dans le cours d'eau identifié (fossé du chemin des Crozes).

Etant localisée en aléa modéré (cf. cartographie ci-après), le premier plancher des maisons devra se situer à la cote TN+30 cm dans le cas de la réalisation des aménagements précédemment cités qui permettraient d'exonder la zone. Le fonctionnement à l'état projet devra toutefois faire l'objet d'une étude hydraulique afin de définir la non-aggravation de la situation à l'aval de l'opération.



Cartographie du risque inondation par ruissellement – étude pluviale communale – OTEIS 2018

Les travaux d'exondement seront réalisés dans le respect du code de l'Environnement avec non aggravation des écoulements en aval.

Dans le cas de la non réalisation de ces aménagements, la cote de plancher des habitations devra être prise à TN+80 cm.

Les remblais liés aux habitations ne sont pas à prendre en compte et ne rentrent pas dans la rubrique 3.2.2.0 de la loi sur l'eau qui s'appliquent pour les remblais liés aux inondations par débordement de cours d'eau.

Pour les terrains situés en contrebas des voiries, il convient de prévoir la possibilité pour les ruissellements de contourner l'habitation sans inonder les planchers habitables et garages.

Une zone non aedificandi de 10 m (zone de franc bord) à partir du haut de la berge du fossé situé le long du chemin de Crozes doit être respectée, l'écoulement étant considéré comme cours d'eau par la DDTM du Gard.

En termes de gestion des eaux pluviales, l'OAP se situe en zone 2 « zone urbanisée/urbanisable sensible) du zonage pluvial réalisé par OTEIS en 2018. Le bassin versant collecté étant supérieur à 1 ha l'aménagement devra faire l'objet d'un dossier procédure déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la loi sur l'eau. Selon le schéma de principe proposé, la surface imperméabilisée à prendre en compte en appliquant la doctrine de la DDTM 30 est de 5300m². Le volume de compensation minimal à réaliser est de 530 m³ avec un débit de fuite de l'ouvrage de 3.7 l/s.

Le bassin pourrait avoir les dimensions suivantes :

- Surface haut = 920 m² et surface fond = 620 m²
- Profondeur = 0.8 m et profondeur utile = 0.7 m
- Pente des talus à 3 :1

Les caractéristiques et dimensions précises du bassin seront à caler au stade AVP. Ce bassin sera connecté via une canalisation au fossé pluvial du chemin de Crozes. Cet écoulement devra rester naturel et non couvert.

5. Les principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement :

- l'accessibilité et la desserte,

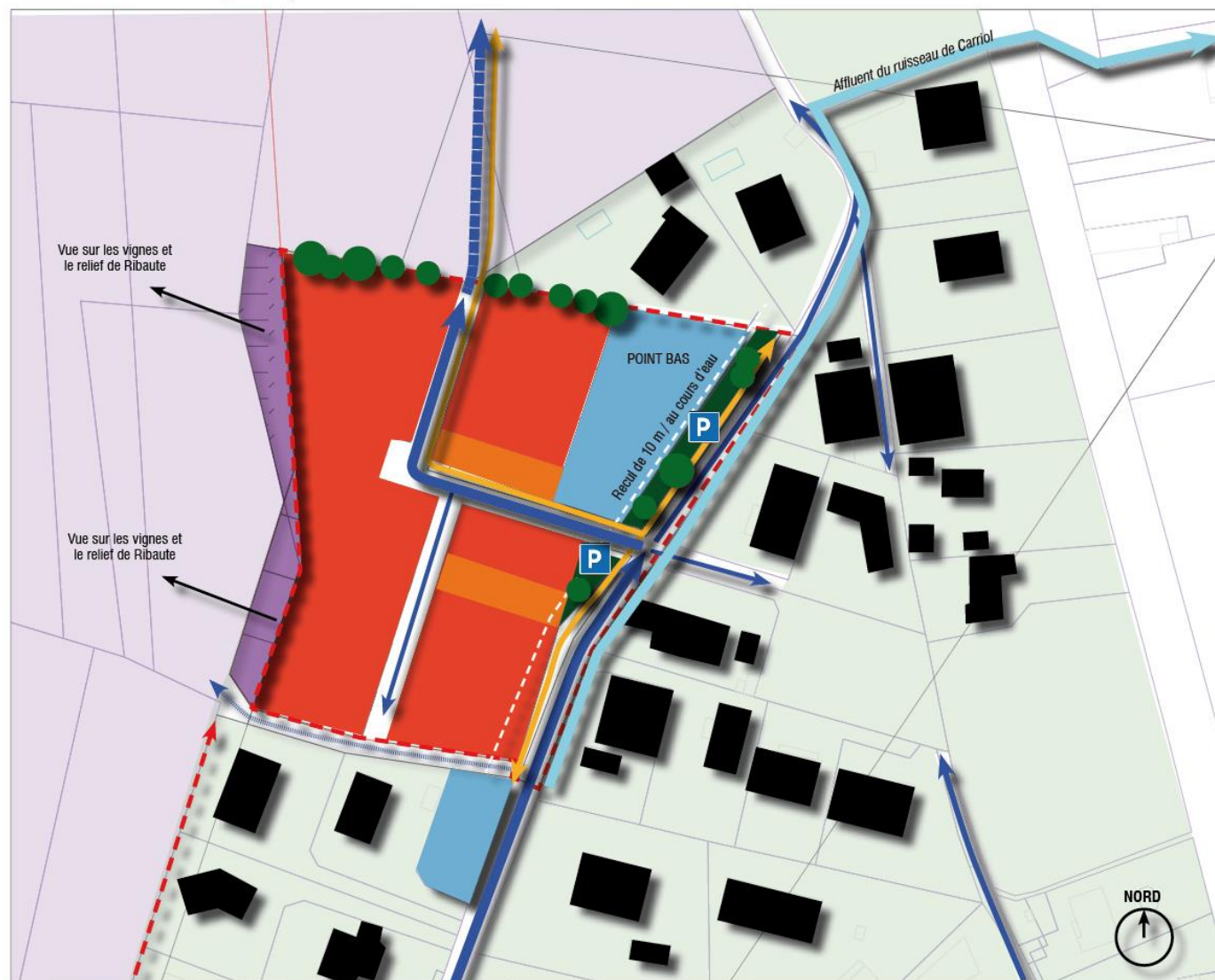
- la typologie de l'urbanisation (décrite au point 2) et le nombre de logements,
- la gestion des eaux pluviales,
- le maintien des espaces verts.

Le schéma de principe des conditions d'ouverture à l'urbanisation du quartier figure en page 7.

Ce schéma est opposable dans son principe à tout aménageur privé ou public. Les règles applicables à l'aménagement du quartier sont complétées également par le document graphique et le règlement du PLU. Un schéma plus détaillé à titre illustratif figure en page 8. Il n'est pas opposable dans son principe.

OAP CROZES/MAS ROUX / PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT / échelle 1/1000 ème au format A3



LÉGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Espace agricole
- Culture de vigne maintenue
- Partie de parcelle échangée (suppression de la vigne)
- Voie de desserte principale requalifiée
- Voie de desserte interne espace partagé (6 m)
- Accès parcelle cultivée / cheminement de promenade
- Trottoir unique (1.6m)
- P Places de stationnement paysagées
- Maintien des arbres existants et prolongement de la haie
- Accompagnement paysager dans la bande d'exclusion du bâti.
- Habitations existantes
- Maisons individuelles mitoyennes avec jardin sur parcelle d'environ 500 à 700 m²
- Maisons individuelles mitoyennes avec terrasse sur parcelle d'environ 250 m²
- Jardins privatifs
- Bassin de gestion des Eaux Pluviales (1 200 m²)

CARACTÉRISTIQUES DE L'OAP

Surface de la zone : 0.8 ha

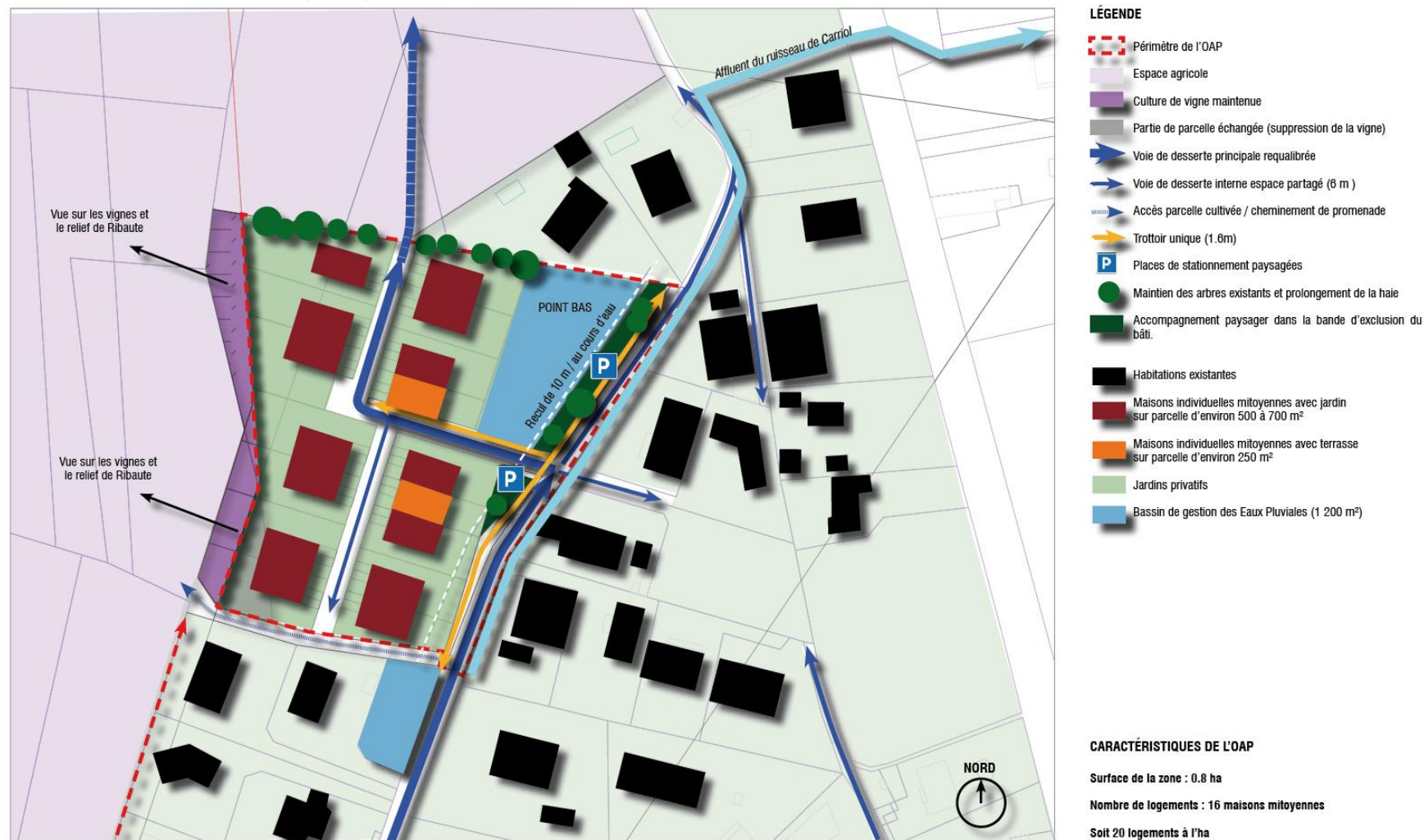
Nombre de logements : 16 maisons mitoyennes

Soit 20 logements à l'ha

Schéma non opposable, exemple à titre illustratif

OAP CROZES/MAS ROUX / PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

EXEMPLE DE PLAN MASSE D'AMÉNAGEMENT / échelle 1/1000 ème au format A3



L'ATELIER AVB/ LANDFABRIK

Pièce 5.3. Orientation d'aménagement et de programmation – Crozes/Mas Roux

Janvier 2020 – L'Atelier AVB - Landfabrik