



Plan Local d'Urbanisme de Ribaute les Tavernes

Pièces n° 5.1 et 5.2. : Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP- « Le Centre et Les Capelières »

Approbation : janvier 2020

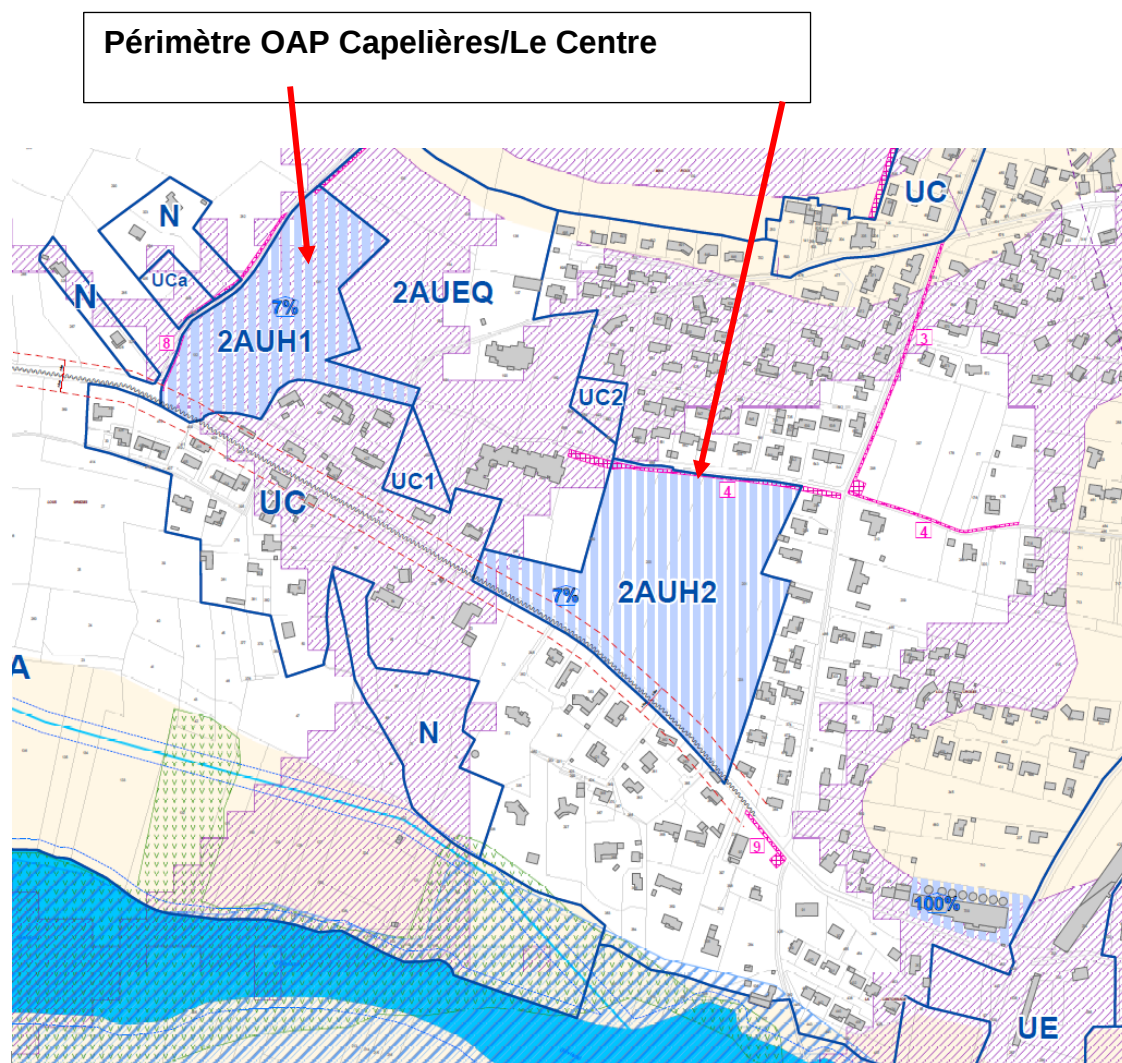


URBANISTE MANDATAIRE du groupement
49, boulevard de la Colline
34 980 Saint-Clément-de-Rivière
v.berti@latelier-avb.fr

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 Le Centre et Les Capelières



Pièces 5.1. et pièces 5.2. Orientation d'aménagement et de programmation – Les Capelières et Le Centre

Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation est scindé en deux grands ensembles, le secteur dénommé **Les Capelières**, bordant le chemin des Capelières et un second, bordant la RD 106, dénommé, **Le Centre**.

Le site se compose d'espaces libres représentant un potentiel d'urbanisation d'un peu plus de 4 hectares, sur le secteur de Capelières et un potentiel d'environ 5 hectares sur le secteur du Centre partiellement bâti et occupé notamment par des équipements publics tels que les écoles. Le secteur à urbaniser doit se densifier en développant une mixité de formes urbaines et de fonctions telle que prévue au PADD. Il s'étend sur plusieurs types de zones au PLU en vigueur (zones UC1, UC2, 2AUH1, 2AUh2, 2AUEQ).

Les OAP « Les Capelières » et « Le Centre » sont concernées par l'aléa inondation par ruissellement pluvial. Un zonage d'assainissement pluvial donne les règles à suivre en matière d'urbanisation. Elles sont reportées en annexe du PLU et dans le règlement écrit pour chacune des zones concernées.

Située entre Ribaute et les Tavernes, ces quartiers doivent permettre la réalisation d'un trait d'union entre les deux bourgs grâce à une opération visant la mixité en matière d'équipements et de logements. L'aménagement doit se réaliser grâce à une amélioration du réseau viaire rendue nécessaire au regard de la densité, soit 180 logements à créer.

2. Objectifs d'aménagement

Ce quartier s'organise en deux sous-secteurs comprenant chacun leurs propres objectifs d'aménagement. Toutefois, le principe de fonctionnement urbain repose sur une articulation entre les deux quartiers à aménager et s'oppose dans son principe à tout aménageur. Ainsi, le schéma de fonctionnement urbain reporté à la page 13 de la présente OAP est à prendre en compte.

D'une manière générale, la Collectivité choisit de créer des dessertes optimales tant pour les déplacements mode-doux que motorisés en tenant compte des usages actuels et futurs. Des équipements et services viennent composer ce nouveau quartier central qui devra recevoir une offre de logements diversifiée.

L'urbanisation s'effectue sous forme d'habitat groupé et collectif, le quartier étant prévu pour recevoir une urbanisation dense. Le choix est d'y intégrer des espaces et équipements publics, des espaces verts tampons de type parc afin d'améliorer le cadre de vie et favoriser les échanges entre les bourgs de Ribaute et des Tavernes. Elle poursuit les objectifs suivants :

- créer un lieu de regroupement et de centralité optimale pour les habitants qui soit en capacité d'assurer des articulations efficaces entre les différents quartiers existants,

- relier efficacement les deux bourgs anciens avec des mode-doux en site propre,
- compléter la centralité par des opérations de logements et équipements,
- offrir des espaces communs collectifs agréables.

D'une manière détaillée, l'OAP se compose de deux sous-secteurs :

OAP n°5.1. Le secteur des Capelières :

Ce quartier est bordé par la rue Jean Cavalier, axe sur lequel le nouveau réseau viaire viendra s'appuyer et la route des Capelières qui devra faire quant à elle l'objet d'un élargissement y compris un aménagement de carrefour avec la RD 106. Il doit accueillir, d'une part, des logements sur 1,4 hectares et d'autre part, un pôle d'équipements publics sur un peu moins de trois hectares. Des voies mode-doux accompagnent l'ensemble de l'aménagement de la zone en interne et vers le secteur du Centre.

Le parti d'aménagement retenu est de :

- implanter plusieurs poches d'habitat permettant de créer un front urbain le long des Capelières et de la rue Jean cavalier ; 42 logements y sont prévus avec une densité de 30 logements à l'hectare. Ils pourront prendre la forme de logements en R+1 à R+2 maximum.
- implanter des équipements publics comprenant, un terrain de football (déplacement du stade de football actuel sur ce site) et ses aménagements liés, les terrains de tennis, un boulodrome et une médiathèque, des poches de stationnement.
- respecter les niveaux de densité variable prévue au SCoT en vigueur (21 logements à l'hectare en moyenne sur la commune), le volume de 30 logements à l'hectare permet ici de respecter la densification à opérer.
- créer un réseau de voies structurantes qui rattache le fonctionnement du quartier aux axes de desserte secondaires de la commune,
- maintenir le quartier dans une armature verte traitée notamment sous forme de couloir végétal.

OAP n°5.2. Le secteur du Centre :

Ce quartier s'inscrit en continuité des écoles et du foyer. Il s'agit d'un quartier mixte comprenant une nouvelle centralité où prendra place la mairie déplacée à proximité des écoles, un espace public permettant de favoriser les cheminements doux et d'y implanter un marché, des poches de stationnement et des espaces réservés aux extensions des besoins des écoles. En bordure de ce nouveau centre se développera un quartier d'habitat autour de plusieurs sites. Au total, ce sont 143 logements qui composeront le quartier. Les logements disposeront d'une typologie de formes variées, compactes, ils seront généralement en collectifs.

Le parti d'aménagement retenu est de :

- implanter une nouvelle centralité autour de laquelle sera positionnée la mairie, une esplanade piétonne et des cheminements modes-doux,
- créer des espaces publics mixtes, à savoir des espaces publics à dominante minérale et végétale, dont certains seront le support de voies mode-doux,
- des équipements variés et regroupés : la nouvelle mairie, les extensions des écoles, la place du marché, des poches de stationnement,
- créer un réseau de voies structurantes qui rattache le fonctionnement du quartier aux axes de desserte secondaires de la commune,
- maintenir le quartier dans une armature verte traitée notamment sous forme de couloir végétal,
- aménager des points d'accès depuis la rue Jean Cavalier et la RD 106.
- plusieurs poches sous forme de petits collectifs en R+1 et R+2 maximum. Les zones a et b du schéma d'aménagement prévoit des logements en R+2 maximum. Dans la zone B, un épannelage entre des bâtiments en R+1 et R+2 devra être recherché pour privilégier une meilleure insertion.
- implanter plusieurs poches d'habitat sous forme de maisons individuelles afin de combler des dents creuses plus isolées et disposant de foncier moins important (achèvement d'urbanisation), secteur C de l'OAP.
- respecter les niveaux de densité variable prévus au SCoT en vigueur (21 logements à l'hectare en moyenne sur la commune), le volume de 30 à 40 logements à l'hectare permet ici de respecter la densification opérée dans les secteurs concernés par des densités plus faibles.

3. Description du projet : le programme

La desserte du quartier devra s'organiser en plusieurs points :

La rue Jean Cavalier dispose d'une emprise satisfaisante pour devenir un axe de desserte secondaire structurant à l'échelle du nouveau centre de vie. Son réaménagement permettra de desservir aussi bien le secteur des Capelières que celui du Centre.

L'accès au quartier s'effectuera ainsi en plusieurs points :

- depuis le chemin des Crozes, dont la circulation s'effectuera en sens uniquement sur la section comprise entre le carrefour existant de la RD 106 et le carrefour du chemin de Malavas ; il sera possible d'accéder au quartier d'habitat par le chemin de Malavas (en double sens),
- depuis la rue du 8 mai 1945, un accès à double sens permettra d'une part de desservir la zone d'habitat et d'autre part la nouvelle centralité débouchant sur la mairie. Pour ce faire, le carrefour de la RD 106 devra nécessairement être réaménagé,
- un dernier accès sera possible depuis le chemin des Capelières élargi grâce à un aménagement de carrefour au droit de la RD 106.

Ainsi, le schéma de desserte des deux quartiers constitue une condition nécessaire à l'aménagement de l'ensemble de l'OAP, même si celle-ci pourra s'effectuer par tranche. Les voies nouvelles et recalibrées seront dans la mesure du possible à double sens et comporteront des voies mode-doux et des espaces verts selon les endroits (se reporter au schéma de principe). Deux rues seront obligatoirement en sens unique, le chemin des Crozes pour partie et la rue des Genêts.

Le programme d'aménagement et d'urbanisation :

La surface du quartier à aménager se présente sous différentes poches. 180 logements nouveaux sont prévus au minimum sous forme de maisons individuelles et de petits collectifs allant du R+1 au R+2 maximum.

Sur l'ensemble du quartier, la densité globale est de 34 logements à l'hectare. Leur répartition est prévue au sein de plusieurs secteurs pouvant être aménagés en tranches successives et indépendamment les unes des autres.

L'offre de logements sera mixte, de type T2, T3 et T4 compte tenu de la mixité des formes urbaines offertes.

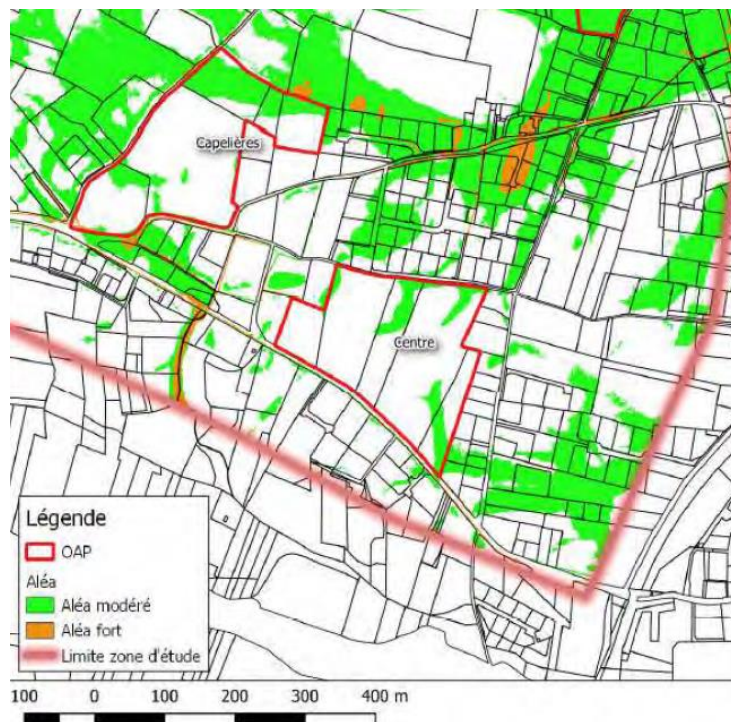
- La zone **A**, quartier de Malavas, d'une surface de 3,35 hectares accueillera 124 logements (typologie R+2 maximum), soit une densité de 37 logements à l'hectare. Les logements en rez-de-chaussée pourront bénéficier de terrasses et jardins,
- La zone **B**, îlot du 8 mai 1945, accueillera 12 logements dans un immeuble en collectif, soit une densité de 40 logements à l'hectare,
- La zone **C**, îlot des Genêts accueillera 2 logements ; il s'agit ici de combler une dent creuse de 1500 m². Il s'agit de logement individuel.
- Des poches de stationnement viendront ponctuer le quartier. La taille moyenne des parcelles réservées aux logements individuels sera d'environ 600 m².
- La gestion des eaux pluviales sera assurée par des noues et bassins de rétention. L'eau pourra être infiltrée au final par des noues au sein des espaces verts notamment. Des puits perdus pourront être envisagés pour les logements individuels. L'infiltration des eaux pluviales est à privilégier si la nature des terrains et les conditions le permettent. L'étude pluviale vient en complément des possibilités en matière de gestion des eaux pluviales.
- Les équipements et espaces publics suivront les implantations inscrites dans le schéma d'urbanisation.

4. Gestion des eaux pluviales

L'OAP Capelières à l'Ouest est exondée sur une majeure partie de sa surface avec quelques zones d'aléa ruissellement pluvial modéré, l'OAP du Centre est exondée sur la quasi-totalité de sa surface avec 3 petits axes d'écoulement en aléa modéré.

Ces deux OAP sont considérées en zone non urbanisées par la DDTM du Gard. Selon la doctrine départementale en zone non urbanisée d'aléa modéré au ruissellement pluvial toute construction nouvelle ne peut être créée, sauf les équipements de loisirs, les bâtiments agricoles et les extensions d'habitations existantes sous conditions. Dans les parties exondées pour une pluie de référence centennale les extensions d'urbanisation sont possibles sous conditions.

Les zones d'aléa ruissellement pluvial au niveau des deux OAP sont présentées ci-après.



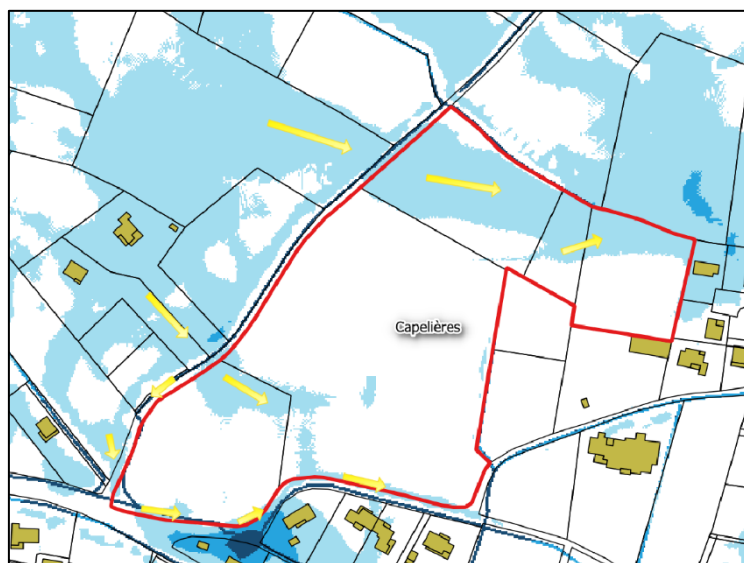
Cartographie de l'aléa ruissellement pluvial sur la zone d'étude, source Etude pluviale Otéis, novembre

D'après la doctrine du Gard, on peut se référer au règlement type PPRI. Les zones de ruissellement pluvial sont de « l'aléa modéré en zone non urbanisée » ce qui est classé en « M-NU » dans le règlement type PPRI. Sur ces secteurs, il est autorisé :

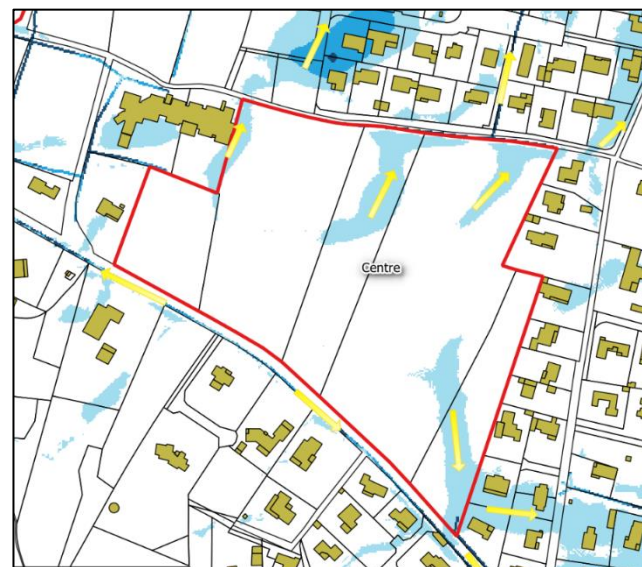
- Les parkings de plus de 10 véhicules, non souterrains, sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondables, que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues, **qu'ils ne créent pas de remblais ou d'obstacles à l'écoulement.**
- Les aménagements sportifs et équipements légers d'animation et de loisirs **sans création de remblais** et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement. Est également autorisée, la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote **PHE+30cm,**

- L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :
 - o **la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.**
 - o **le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.**
- Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable. Elles ne conduisent pas à un changement de zonage.

En l'état actuel, la majorité de la surface des OAP est exondé pour le risque inondation par ruissellement. Seuls quelques axes sont concernés par de l'aléa modéré. Il est possible via des aménagements (noues, fossés, remblais, etc) de supprimer ou diminuer ces zones d'aléas modéré. **En l'absence d'aménagements, les habitations devront se situer hors zone d'aléa modéré et le premier plancher devra se situer à TN+30 cm** (cf. cartographie des secteurs ci-après).



Secteur OAP Capelières – hauteurs d'eau centennales



secteur OAP du centre - hauteurs d'eau centennales.



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

Concernant l'ilot d'habitations des genêts en partie en aléa modéré, cet ilot peut être considéré en zone urbanisée car jouxtant des parcelles déjà urbanisée (dent creuse). Dans cet ilot, sans aménagements particuliers pour exonder la zone pour une pluie centennale, cote de plancher des habitations devra être prise à TN+80 cm. Dans le cas d'aménagement permettant d'exonder la zone pour une pluie de référence (étude hydraulique nécessaire), la cote de plancher des habitations devra être prise à TN+30 cm.

Les aménagements devront être précisés en stade AVP et devront tenir compte des zones « d'aléa modéré ruissellement pluvial ».

Enfin, 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.

En termes de gestion des eaux pluviales, les deux OAP se situent en zone 2 « zone urbanisée/urbanisable sensible » du zonage pluvial réalisé par OTEIS en 2018. L'OAP des Capelières d'une surface d'environ 4.4 ha collecte un bassin versant extérieur de 15 ha. Le débit de pointe centennal produit par ce bassin versant est de 4.4 m³/s. 3 aménagements sont prévus sur cette OAP : logements, médiathèque et pôle sportif. L'OAP du centre d'une surface d'environ 4.8 ha collecte un petit bassin versant extérieur de 2 ha. Le débit de pointe centennal produit par ce bassin versant est de 0.7 m³/s. 2 aménagements sont prévus sur cette OAP : logements et pôle école.

Les bassins versants collectés étant supérieur à 1 ha pour les deux OAP celles-ci devront faire l'objet d'un dossier procédure déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la loi sur l'eau. Les bassins de rétention ont été calculés dans le cadre de l'étude pluviale communale. Pour permettre la réalisation des logements à édifier et des équipements publics à créer, les dimensions des bassins de rétention - sur la base du schéma de principe des OAP – et de la doctrine de la DDTM, à savoir :

- Volume = 100 l/m² de surface imperméabilisée
- Débit de fuite = 7 l/s/hectare de surface imperméabilisée

Sont les suivantes :

Nom	Localisation	Volume (m ³)	Surface (m ²)	Profondeur (m)
C5	OAP Capelières - Logements	1370	1795	0.9
	OAP Capelières - Médiathèque	370	570	0.8
C4	OAP Capelières - Pôle sportif	1250	1620	0.9
C2	OAP Centre - Logements Nord	1920	2515	1
C1	OAP Centre - Logements Sud	1120	1685	0.8
C3	OAP Centre - Extension école	610	970	0.8

Ils sont fournis à titre indicatif. La compensation pour le pôle médiathèque pourra se faire en toiture et via des noues, et le volume pourra être diminué via l'utilisation de matériaux perméables. La localisation des bassins pourra être celle prévue sur le schéma ci-contre ou une autre. Dans le cas d'implantations différentes, l'aménageur devra apporter les éléments de justification dans le cadre de son dossier Loi sur l'eau et autorisation d'urbanisme.

Concernant les îlots suivants entre l'OAP « Capelières » et l'OAP « du centre » le parti d'aménagement retenu pour la gestion des eaux pluviales comprend la compensation en toiture ou sur la parcelle (infiltration) et le volume pourra être diminué via l'utilisation de matériaux perméables. Les volumes à compenser donnés à titre indicatif sont les suivants :

- Nouvelle mairie surface non imperméabilisée actuellement. Si cette surface venait à être imperméabilisée, il faudrait un volume maximum de 110 m³ de rétention. Il faudra privilégier la non imperméabilisation sur ce secteur afin de s'affranchir de cette compensation.
- Ilot du 8 mai, la surface (5100 m³) pour un parking et une partie de la place du marché est non imperméabilisée actuellement : il faudrait un volume maximum de 510 m³ de rétention (surface au sol, avec profondeur de 1 m, serait d'environ 650 m²). Ce volume peut être diminué via des matériaux plus perméables par exemple. Idéalement, si rétention il y a, elle devrait se situer côté chemin Cavalier.
- Logements « ilots des genets » avec une surface de parcelle moyenne à 785 m², ce qui fait environ 30 m³ de rétention par logement.
- Ilot b et parking attenant, les surfaces qui seront aménagées sont déjà imperméabilisées donc pas de compensation nécessaire car non soumis à déclaration au vu des surfaces collectées.

Suite au diagnostic hydraulique de ce secteur réalisé par OTEIS dans le cadre du schéma pluvial communal, il apparaît que dans le secteur de l'OAP des Capelières ; les fossés du chemin des Capelières sont dimensionnés pour une pluie décennale, par contre les traversées sous voiries ont une capacité insuffisante. Pour l'exutoire Sud chemin Cavalier, des débordements importants se produisent pour des pluies d'occurrences 5 ans. Dans le secteur de l'OAP du centre, les fossés pluviaux sont dimensionnés pour une pluie décennale, seule une traversée sous l'impasse Poujoulas a une capacité insuffisante.

Afin de protéger des apports extérieurs les futures parcelles à lotir ainsi que les voiries d'accès il conviendra de réaliser les aménagements suivants :

- Création d'un merlon de terre de 10-20 cm le long du chemin des Capelières, côté OAP afin de diriger les eaux pluviales vers le tronçon exutoire.
- Recalibrage du fossé et de la traversée sous chaussée au sud de l'OAP
- Création d'un merlon de terre de 10 cm le long de la RD106 face à l'impasse Poujoulas, côté OAP afin de diriger les eaux pluviales vers le fossé aval. Une autre alternative serait de remplacer la buse Ø300 par une buse Ø500.

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

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

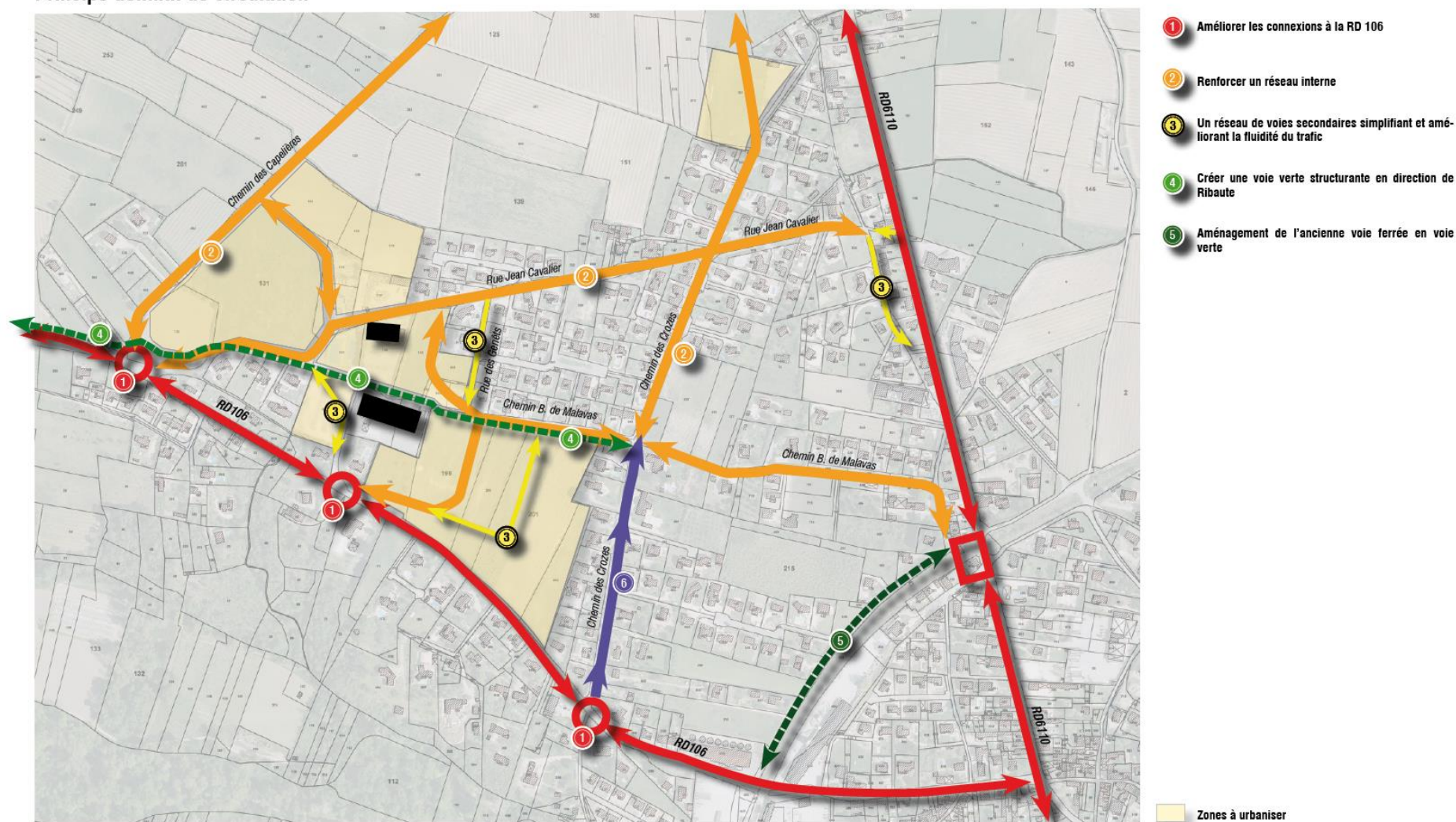
L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement :

- Les travaux d'exondement,
- 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 schéma de principe des conditions d'ouverture à l'urbanisation du quartier figure en pages 13 et 14.

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.

Principe définitif de circulation

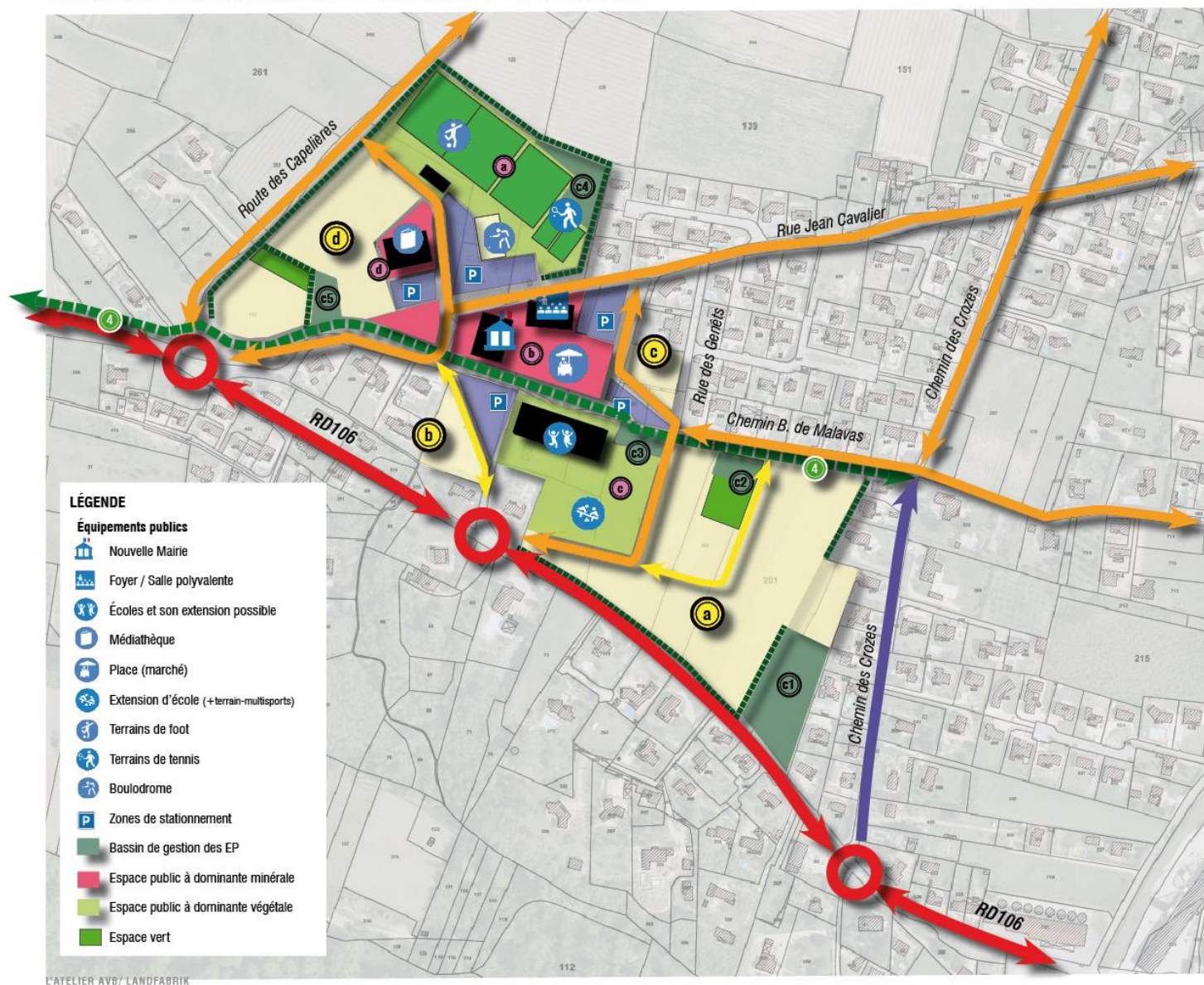


L'ATELIER AVB/ LANDFABRIK

Pièces 5.1. et pièces 5.2. Orientation d'aménagement et de programmation – Les Capelières et Le Centre

Janvier 2020 – L'Atelier AVB - Landfabrik

HYPOTHÈSE D'ORGANISATION D'UNE NOUVELLE CENTRALITÉ



- A Zones d'habitat - nouvelle centralité > TOTAL 180 logements**
- a** Quartier Malavas 3,35 ha : 124 logements
 - 0.5 ha à 30 log/ha soit 16 logements
 - 2.7 ha à 40 log/ha soit 108 logements
 - b** Îlot du 8 Mai : 12 logements
 - 0.30 ha à 40 log/ha soit 12 logements dans un immeuble collectif
 - c** Îlot des Genêts : 2 logements
 - 0.15 m² comblement d'une dent creuse soit 2 logements
 - d** Quartier des Capelières : 42 logements
 - 1.4 ha à 30 log/ha soit 42 logements
- B Surface des zones d'équipements**
- a** Pôle sportif : 2.30 ha
 - Terrains de foot + vestiaires, terrains de tennis, boulodrome et zone de stationnement.
 - b** Pôle mairie/foyer dans parc central : 1.44 ha
 - Foyer existant + nouvelle mairie+ place centrale (marché) + zone de stationnement.
 - c** Pôle école avec extension : 1.30 ha
 - École existante+ extension du bâtiment + cours et terrain d'activités
 - d** Pôle médiathèque : 4 600 m²
 - Bâtiment + parvis végétalisé + zone de stationnement.
- C Création d'ouvrages de gestion des EP tampon**
- Réalisation de plusieurs ouvrages de gestion des Eaux Pluviales par secteur.
Surface : voir étude hydraulique
- 4 Créer une voie verte structurante en direction de Ribaute**