



Commune de Mouriès

Département des Bouches-du-Rhône (13)

Plan Local d'Urbanisme

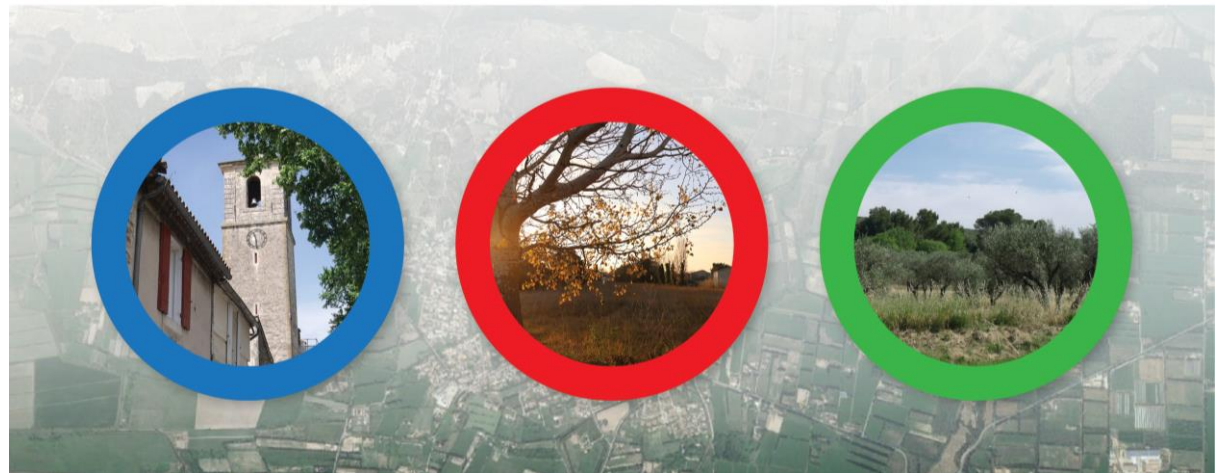


3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Approbation du PLU : DCM du 28.02.2020
Approbation de la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU - "Salengro-La Forge" : DCM du

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL ALPICITE
Avenue de la Clapière,
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80.
Site : <http://www.alpicite.fr/>



~~En rouge barré, ce qui a été supprimé par la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sur le projet "Salengro-La Forge".~~

En noir surligné en jaune, ce qui a été ajouté par la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sur le projet "Salengro-La Forge".





SOMMAIRE

PREAMBULE	5	II. SECTEUR « JEAN JAURES-POISSONNIERS »	21
CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	6	II.1. CONTEXTE ET ENJEUX	22
PRINCIPES D'AMENAGEMENT COMMUNS A L'ENSEMBLE DES SECTEURS	9	II.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	24
I. SECTEUR « CALENDÄ-ESPIGOULIER »	15	II.2.1. Formes urbaines et programmation	24
I.1. CONTEXTE ET ENJEUX	16	II.2.2. Accès, Voirie et Stationnement.....	24
I.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	18	II.2.3. Espaces publics et paysages.....	26
I.2.1. Formes urbaines et programmation	18	II.2.4. Prise en compte du risque inondation et gestion des eaux pluviales	26
I.2.2. Accès, Voirie et Stationnement.....	18	III. SECTEUR « SALENGRO-LA FORGE »	27
I.2.3. Espaces publics et paysages	20	III.1. CONTEXTE ET ENJEUX	28
I.2.4. Prise en compte du risque inondation et gestion des eaux pluviales	20	III.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	30
		III.2.1. Formes urbaines et programmation	30
		III.2.2. Accès, Voirie et Stationnement.....	31
		III.2.3. Espaces publics et paysages.....	31
		III.2.4. Prise en compte du risque inondation et gestion des eaux pluviales	34





Déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du PLU – "Salengro-La Forge"
02. Mise en compatibilité du PLU – 03. Orientations d'Aménagement et de Programmation

PREAMBULE



CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mouries sont constituées :

- d'une **carte de contexte** qui repositionne le secteur dans son environnement et réalise un état des lieux du site ;
- d'un **schéma d'aménagement** qui comporte les orientations à respecter et qui permet d'assurer une cohérence d'ensemble des futures opérations ;
- d'un **texte explicatif** qui présente le site et ses enjeux et expose les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont :

1. **Le secteur « Calendaü-Espigoulier »**
2. **Le secteur « Jean Jaurès-Poissonniers »**
3. **Le secteur « Salengro-La Forge »**

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un instrument de la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les secteurs ont été choisis pour leur **importance stratégique et pour les enjeux qu'ils représentent en vue du développement futur du village de Mouries.**

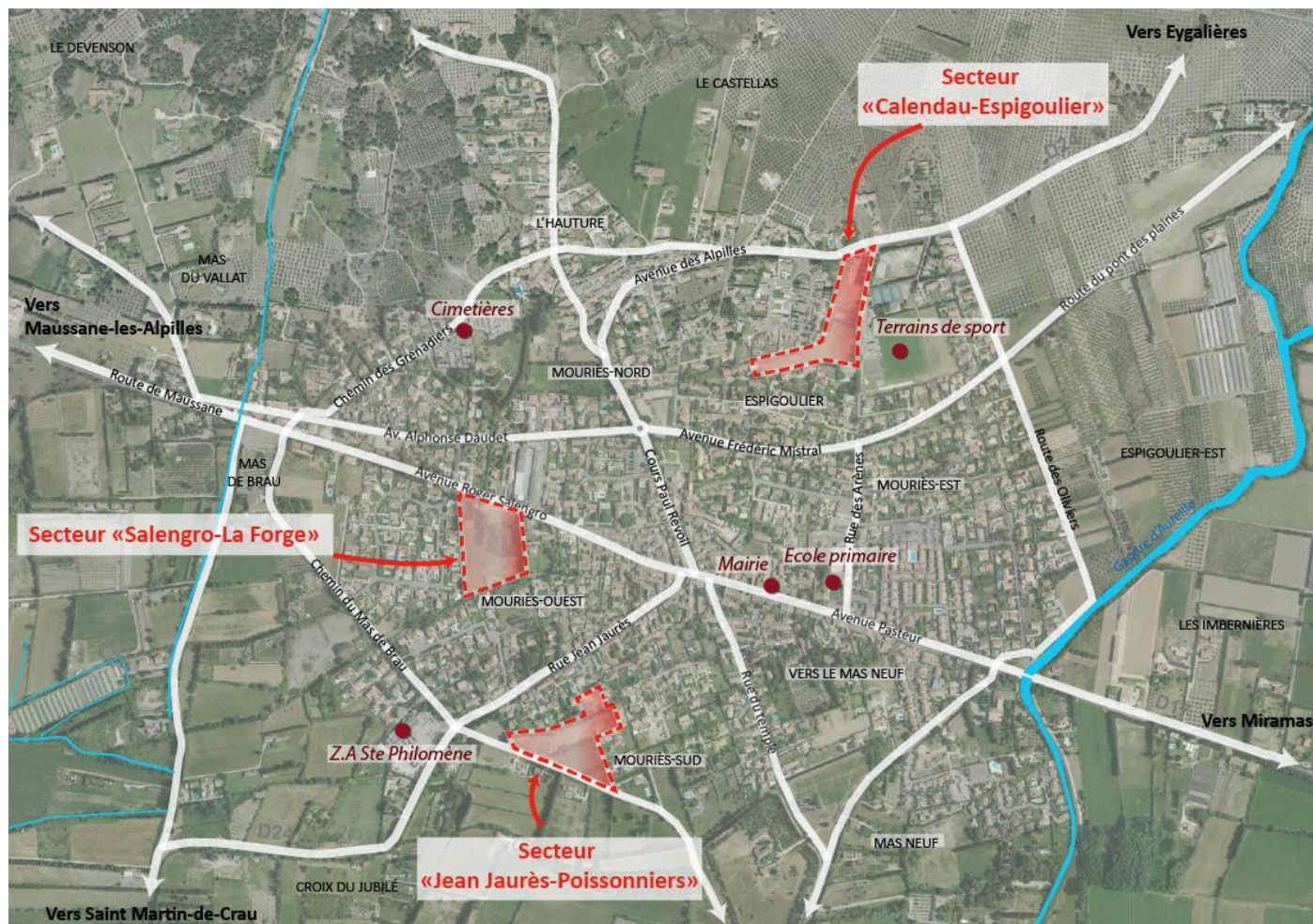
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent des unités foncières non bâties (regroupement de parcelles libres) qui se raréfient à l'intérieur de l'enveloppe villageoise et qui constituent donc des opportunités foncières précieuses ;

Ainsi, la commune a souhaité encadrer l'urbanisation de ces différents secteurs selon des grands principes d'aménagement, afin **d'assurer un développement urbain de qualité.**

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent à tout projet d'aménagement, qu'il porte sur tout ou partie de la zone. Elles sont en cohérences avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement (qu'elles complètent) et les documents graphiques.



Localisation des secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation





Déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du PLU – "Salengro-La Forge"
02. Mise en compatibilité du PLU – 03. Orientations d'Aménagement et de Programmation

PRINCIPES D'AMENAGEMENT COMMUNS A L'ENSEMBLE DES SECTEURS



Les principes communs à l'ensemble des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inspirent notamment du **Guide « Habiter les Alpilles » conçu par le CAUE 13 et le Parc Naturel Régional des Alpilles, annexé au Plan Local d'Urbanisme** (voir pièce 5.16).

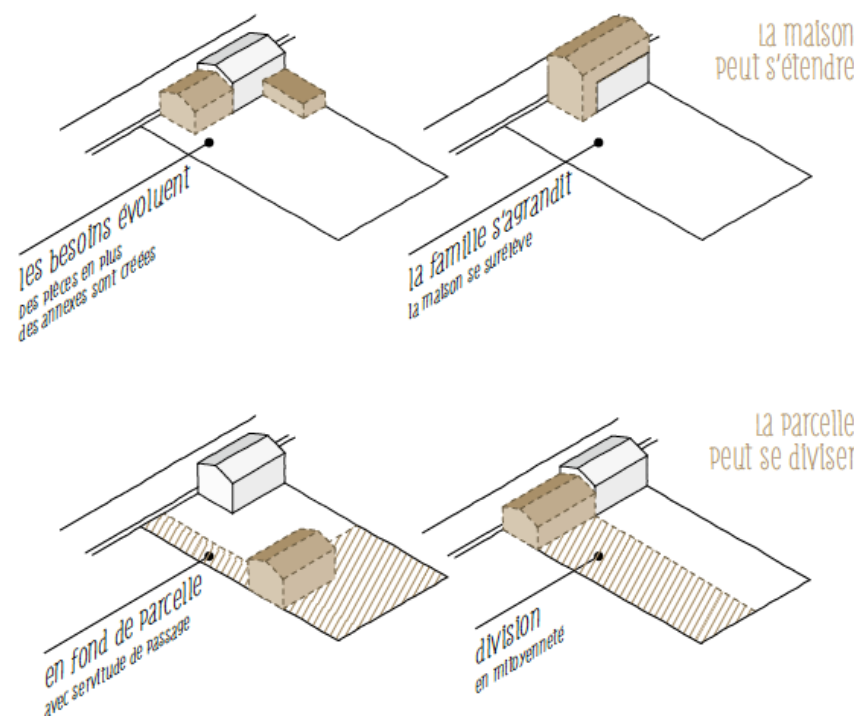
Ils définissent de grands principes par thématiques, destinés à intégrer le développement durable dans les futurs projets urbains, sans perdre de vue les notions de bon sens qui ont guidé l'urbanisation traditionnelle des Alpilles et façonné son paysage.

Optimiser l'implantation des constructions

L'implantation des bâtiments sur la parcelle doit permettre leur évolution future (extension, surélévation...), mais aussi celle du foncier. Il faut rendre possible un découpage ultérieur du terrain pour permettre sa valorisation, lorsque la famille évolue et que les besoins en surface diminuent ou que des travaux sont indispensables sur les anciennes constructions. Le fruit de la vente d'une partie de la parcelle apportera les fonds nécessaires à ces travaux.

Pour permettre cette évolutivité, les constructions se positionnent de préférence au nord du terrain pour ouvrir le logement au sud sur un espace ensoleillé suffisamment généreux pour que ses occupants puissent en profiter.

En suivant les limites parcellaires, voire en se calant en limite, on évite de créer des espaces inutilisables. Enfin, l'implantation doit tenir compte des constructions voisines qui peuvent masquer le soleil ou, à l'inverse, auxquelles on peut faire de l'ombre. On s'assurera de ne pas nuire au confort des lieux de vie avoisinants qu'ils soient bâtis ou extérieurs.



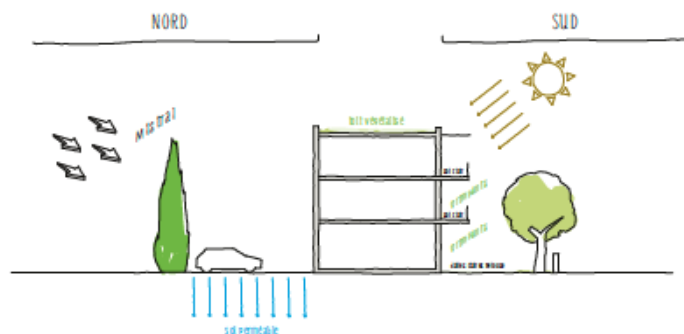
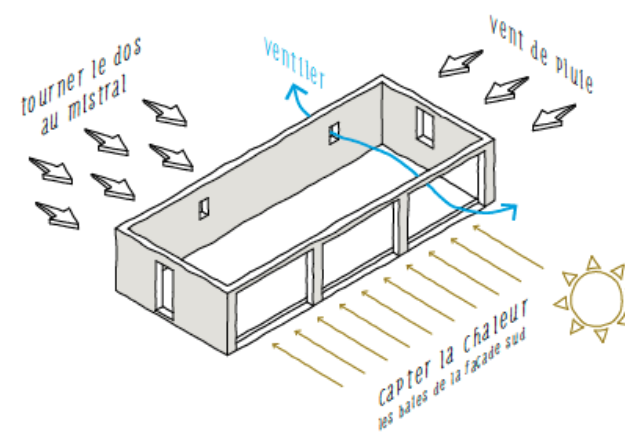
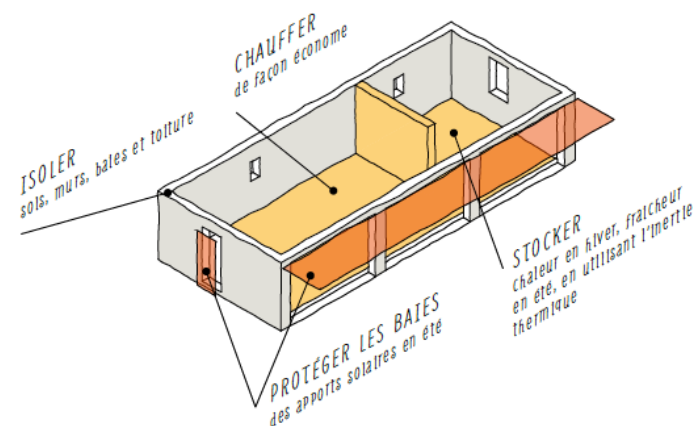
Retrouver une architecture adaptée au climat méditerranéen

L'adaptation au climat est un principe qui a conditionné l'architecture des Alpilles et dont les habitants héritent aujourd'hui.

La compacité des bâtiments permet de limiter les déperditions de chaleur. L'orientation de la façade principale et la disposition des pièces de vie au sud permettent de bénéficier des apports solaires en hiver. Il faut en revanche prévoir des protections en été avec des pare-soleil, treilles, débords de toit.

Quant à la façade nord, elle comporte peu d'ouvertures pour se protéger du mistral et éviter les déperditions de chaleur en hiver. Enfin, les façades est et ouest peuvent avoir des ouvertures limitées et protégées du soleil rasant en été par des pare-soleil verticaux.

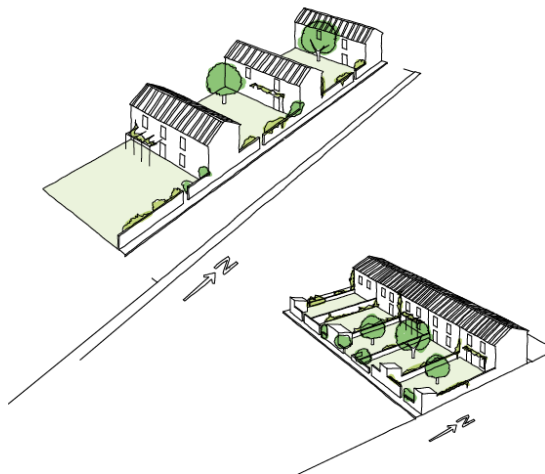
Un temps oublié, ce principe d'adaptation au climat fait son retour à travers la démarche d'éco-construction qui se développe depuis une vingtaine d'années. Les solutions techniques standardisées qui se banalisent aujourd'hui sont souvent issues d'un savoir-faire développé dans des régions au climat tempéré, voire froid. Aussi, il faut rester prudent face à des solutions techniques toutes faites qui ne sont pas adaptées au climat méditerranéen.



Parmi les spécificités du climat local, les pics de chaleur estivaux imposent d'être très attentif au confort d'été. En utilisant l'inertie thermique des matériaux, la ventilation nocturne, il est possible de se passer de la climatisation énergivore et peu esthétique. Les épisodes pluvieux intenses imposent également de faire un effort particulier pour éviter l'imperméabilisation des sols.

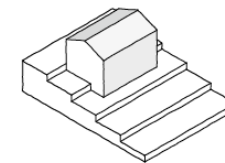
A l'exception des projets nécessitant de s'adapter à une contrainte hydraulique :

- L'orientation au sud est privilégiée. Les terrains sont la plupart du temps des rectangles nord-sud. Les bâtiments sont alors calés sur la lisière au nord, sur la rue, laissant la façade solaire s'ouvrir sur les jardins. Ce choix délibéré permet d'optimiser les parcelles, en offrant un maximum d'espace extérieur. Sans vis-à-vis, la vie de famille est préservée par de hauts murs de pierre séparant les jardins.
- Lorsque les rues sont orientées nord-sud, les murs de côté, ouest ou est des bâtiments sont alignés sur la voie. Cette succession rythmée de murs-pignons aveugles est très typique des villages des Alpilles.

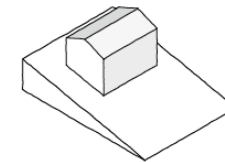


Tenir compte de la topographie

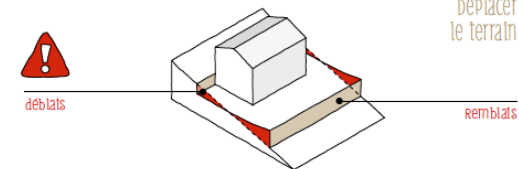
En cas de terrain en pente, le bâtiment s'adaptera au terrain et non l'inverse, en s'adossant au relief, car la modification de la topographie peut perturber l'équilibre hydrologique du terrain et avoir un fort impact sur le paysage. Ainsi, l'implantation minimisera les déblais et terrassements, et maintiendra le profil naturel du site.



s'ajuster
aux reliefs



accompagner
la pente



déplacer
le terrain

Respecter le cycle de l'eau

L'eau est une ressource dont le cycle naturel a été fortement perturbé par l'urbanisation. L'imperméabilisation artificielle du sol a pour conséquences l'augmentation du ruissellement des eaux, des inondations accentuées ou déplacées, et l'engorgement des stations d'épuration. A travers les principes d'aménagement, il est possible de réduire de façon simple ces dysfonctionnements en favorisant un cycle naturel de l'eau. Les mesures visent principalement à réintroduire une absorption des eaux de pluie sur le site.

Pour cela, plusieurs leviers peuvent être mobilisés :

- la réduction des surfaces de revêtements imperméables (type enrobé) compensée par un traitement en pleine terre d'une partie du terrain ;
- des aires de stationnement perméables, disposant par exemple de grilles de stabilisation ;
- 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 alternant noues paysagères, bassins de rétention, chaussées drainantes et toitures végétalisées. Ces derniers serviront de réceptacle aux eaux de pluie et permettent une évaporation ou une diffusion naturelle dans le sol.

Favoriser l'utilisation des eaux de pluie, pour l'arrosage par exemple, permet une infiltration diluée dans le temps et une économie d'eau potable.

Des bassins secs (non inondés en dehors des épisodes pluvieux) pourront être envisagés pour concilier infiltration des eaux et espace de récréation ouvert au public (espace vert, terrain de sport...).



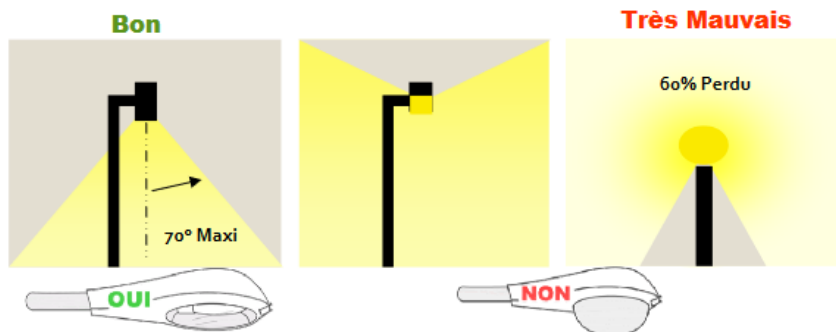
Prendre en compte la trame noire

La notion de « trame noire », s'ajoute à celle de « trame verte et bleue ». L'objectif est de limiter la dégradation et la fragmentation des habitats dues à l'éclairage artificiel, par l'intermédiaire d'un réseau écologique formé de réservoirs et de corridors propices à la biodiversité nocturne.

Afin de limiter la pollution lumineuse et ses impacts sur la biodiversité, notamment sur la faune nocturne, l'urbanisation des secteurs soumis à OAP devra prendre en compte la « trame noire ».

Ainsi, les nouveaux éclairages publics ou les travaux sur les éclairages existants, devront intégrer ces préconisations :

- éclairer vers le sol uniquement et de manière limitée ;
- des réflecteurs et des lampadaires adaptés pourront éliminer l'éblouissement. Les auto-réflecteurs sont à privilégier dans la mesure du possible ;
- limiter la durée d'éclairage, au moyen de minuteries, de détecteurs de mouvements, de programmateurs ou d'interrupteurs crépusculaires par exemple ;
- utiliser de préférence des ampoules au sodium ou leds à 3000 Kelvin ;
- privilégier un revêtement de sol sombre et non réfléchissant.



Source : biodiversite-positive.fr

I. SECTEUR « CALENDÄÜ-ESPIGOULIER »



I.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur « Calendaü-Espigoulier », d'une superficie de 1,7 ha, se situe au Nord-Est du village de Mouriès, à environ 450 mètres du centre-ancien, en zones UB et UP du PLU. Il s'insère dans le tissu pavillonnaire de la commune développé au cours de ces dernières années. En limite ouest avec le secteur, se situe le lotissement de l'Espigoulier, accueillant de l'habitat individuel groupé et apportant une certaine mixité des formes urbaines sur la commune.

A l'Est du périmètre de l'OAP, se localise le principal Pôle de sports et loisirs de la commune. Ce dernier regroupe plusieurs terrains de tennis, un terrain de football, un skatepark, etc. Une salle multifonctions est également envisagée sur ce secteur, elle sera composée d'une salle polyvalente, d'une salle de danse et d'une salle d'arts martiaux.

Ainsi, le renforcement des équipements sportifs et de loisirs est un atout pour l'attractivité des lieux. De plus, le site se situe à proximité d'espaces publics fréquentés quotidiennement par les habitants de Mouriès, tel que le quartier des Ecoles/Arènes ou encore le cœur du village qui sont vecteurs d'échanges, de rencontres et d'interactions sociales.

Actuellement, seule la voie « Passage du Stade » dessert les équipements sportifs et permet véritablement d'accéder au secteur (depuis la RD24 au Nord).

Un cheminement doux traverse le site et relie le lotissement de l'Espigoulier avec le Pôle d'équipements sportifs. Le Passage du Stade aboutit à une impasse pour les automobilistes, seuls les modes de déplacements doux peuvent rejoindre la rue des Arènes au Sud.

Le périmètre des OAP accueille aujourd'hui un bâtiment public (services techniques de la mairie) construit récemment (avec son parking associé et un terrain pour le dépôt du matériel).

Le site est en partie concerné par le risque ruissellement pluvial. Il est majoritairement concerné par un aléa faible, à l'exception des abords du cours d'eau, concernés par un aléa fort (axe d'écoulement).

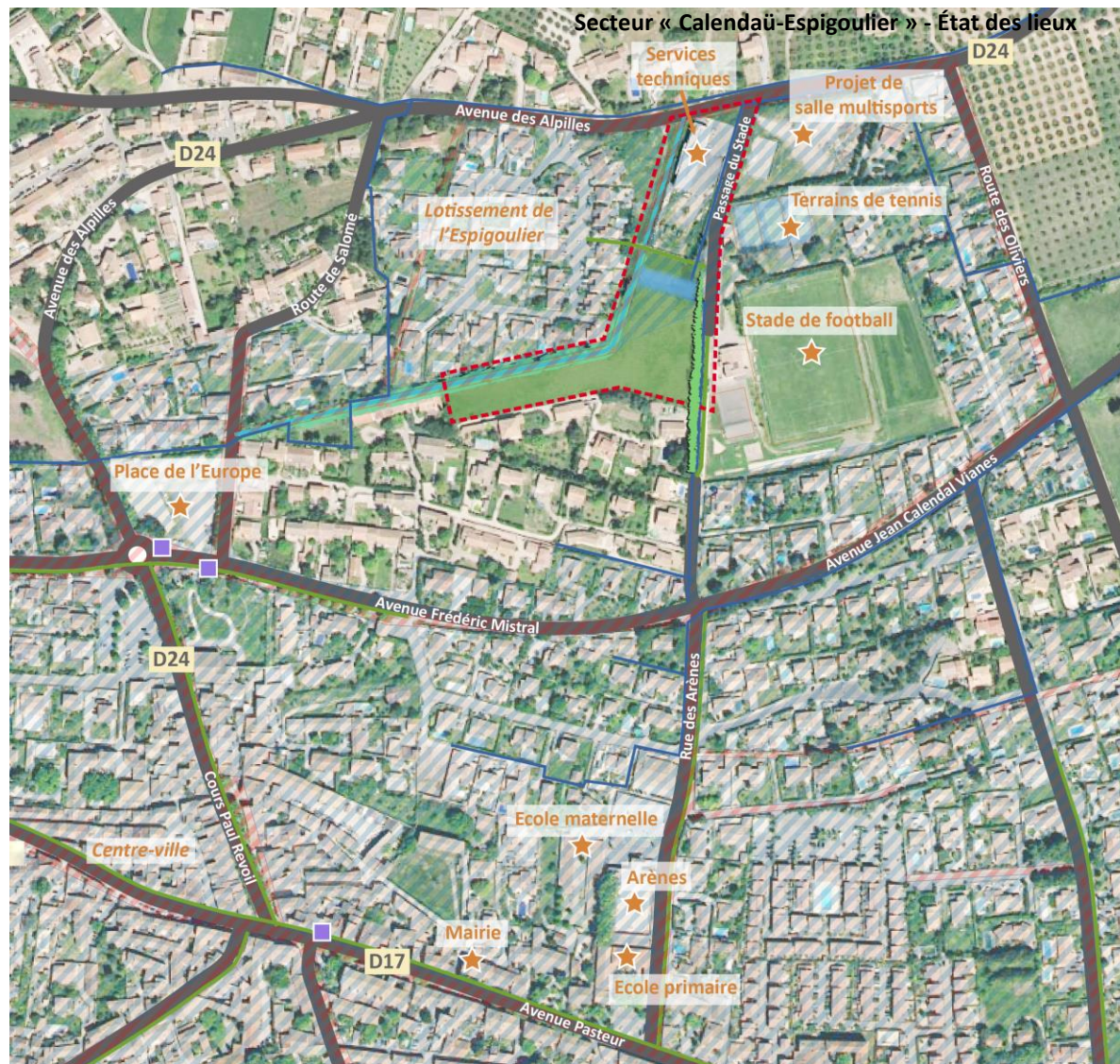
Le secteur accueille également un bassin de rétention d'environ 350 m². Le reste de la surface est majoritairement en friche. Un cours d'eau longe la limite Ouest et s'accompagne d'une ripisylve notamment dans sa partie Sud. Une filiole longe le secteur sur sa partie est.

Cheminement piéton le long du Passage du Stade

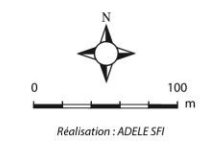


Etat actuel du site





- Bâti
- Voie
- Cours d'eau
- Canal
- Zone inondable par ruissellement pluvial
- Aléa faible
- Aléa fort
- Arrêt de bus
- Cheminement doux
- Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Friche herbacée
- Haie paysagère
- Ripisylve
- Bassin de rétention



I.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.2.1. FORMES URBAINES ET PROGRAMMATION

- L'aménagement de la zone devra être réalisé dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble.
- Le secteur aura vocation à accueillir des logements de typologie diversifiée sur toute la partie Sud (0,6 hectares environ), selon trois principaux types d'habitats : habitat en petit collectif, habitat intermédiaire et/ou habitat individuel. Les logements présenteront une diversité de taille et éventuellement de statut d'occupation, mêlant location et accession. L'objectif est de varier le parc de logements existant et d'encourager une mixité urbaine et sociale.
- La densité moyenne sera de l'ordre d'environ 20 logements / hectare. Ainsi, près de 12 logements sont envisagés au sein du secteur.
- Un minimum de 20% de la production totale en logements sera des Logements Locatifs Sociaux (LLS), soit environ 3 logements.

I.2.2. ACCES, VOIRIE ET STATIONNEMENT

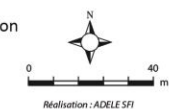
- L'accès principal au secteur se fera depuis l'avenue des Alpilles grâce au maintien, voire au réaménagement selon les besoins, de la voie existante « Passage du Stade ». Actuellement, elle permet notamment la desserte des équipements sportifs, toutefois sa fréquentation sera amplifiée par l'aménagement du nouveau quartier.
- Afin de desservir les nouveaux logements, une voie automobile à double-sens avec aire de retournement sera créée depuis le Passage du Stade.
- Les accès aux logements se feront depuis cette nouvelle voie de desserte interne.
- Un parking public devra être créé au sein du secteur, d'une superficie d'environ 2500 m². Il pourra participer à accueillir les besoins en stationnement liés aux équipements sportifs et de loisirs et viendra compléter l'offre déjà présente dans le village. Il sera également aménagé pour faire office d'aire de covoiturage.
- L'accès au parking se réalisera de manière indépendante depuis le « Passage du Stade ».
- Un local pour les containers d'ordures ménagères sera à prévoir sur l'emprise privée, en bordure de la voie publique, ainsi qu'une aire de retournement pour les véhicules de collecte, en bout du chemin du stade.
- Des cheminements piétons seront aménagés afin de relier le secteur à son environnement, pour favoriser l'aménagement d'un nouveau quartier ouvert sur l'extérieur.



Secteur « Calendaü-Espigoulier » - Orientations d'Aménagement et de Programmation



- Périmètre des OAP
- Eléments de contexte**
 - Voie
 - Bâti
 - Cours d'eau
 - Filiole
- Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- Formes urbaines et programmation
 - Habitat - Environ 12 logements, dont 3 logements locatifs sociaux minimum
- Accès / voirie / stationnement
 - Desserte existante
 - Voie de desserte interne à aménager (tracé indicatif)
 - Aire de retournement à prévoir (tracé indicatif)
 - Cheminements doux (tracé indicatif)
 - Principe d'accès aux logements (tracé indicatif)
 - Principe d'accès au futur parking (tracé indicatif)
- Espaces publics et paysages
 - Haie paysagère à conforter
 - Haie paysagère à planter
 - Alignement d'arbres à planter
 - Ripisylve à préserver
 - Filiole à préserver et continuité hydraulique à maintenir
 - Bassin de rétention à conserver
 - Eventuel jardin ou espace public à implanter
 - Aire de stationnement à créer
- Prise en compte du risque inondation
 - Prendre en compte le risque inondation par ruissellement pluvial
 - Aléa faible
 - Aléa fort



Pour cela :

- un premier axe suivra le cours d'eau déjà existant, sous forme de promenade, et permettra de rejoindre l'avenue des Alpilles au Nord et la place de l'Europe à l'Ouest.
- des cheminements piétons seront aménagés le long de la voie « Passage du Stade » et le long de la nouvelle future desserte au Sud.
- des perméabilités piétonnes devront être créées dans le cadre bâti, afin de réaliser un maillage fonctionnel et de faire le lien avec les lotissements environnants et avec le pôle d'équipements sportifs. Ainsi, l'aménagement de ce secteur permettra par la même occasion d'améliorer la connexion du lotissement de l'Espigoulier avec le reste de la commune. Ceux-ci permettront également de rejoindre les arrêts de transports en commun sur l'avenue Frédéric Mistral.

1.2.3. ESPACES PUBLICS ET PAYSAGES

- Le cours d'eau constitue l'axe de composition majeur du quartier : ses abords seront aménagés par un renforcement paysager afin de créer un cadre agréable (ombragé et végétalisé) pour les modes de déplacement doux. Les constructions seront implantées à distance du cours d'eau, en vue de sa préservation. De la même façon, la filiole qui traverse le site sera maintenue et valorisée. Leur continuité hydraulique devra être maintenue.
- La haie végétale à l'Ouest du terrain de football sera à conserver, voire même à renforcer, afin de créer un espace tampon visant à réduire les éventuels conflits d'intérêt entre le secteur et les équipements sportifs (nuisance visuelle, bruit, etc.).
- Deux nouvelles haies paysagères, au Nord et au Sud du parking envisagé, seront à planter afin d'assurer son intégration paysagère.

- Des arbres d'alignement accompagneront certaines voies de desserte et cheminements doux afin de marquer leur présence et d'apporter un cadre agréable (ombragé et végétalisé) pour les piétons notamment.
- Ces traitements paysagers auront pour rôle de participer à la qualité paysagère et au cadre de vie du nouveau quartier. Ils seront aussi l'occasion de révéler des espaces de nature au cœur du tissu urbain, de permettre une meilleure insertion des nouvelles constructions et de favoriser la perméabilisation des sols.
- Un éventuel jardin ou espace public sera implanté au Nord de ce bassin de rétention, il pourra bénéficier à la population du nouveau quartier tout comme aux habitants du village en général.

1.2.4. PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION ET GESTION DES

EAUX PLUVIALES

- L'urbanisation de la zone devra tenir compte du risque inondation par ruissellement pluvial sur les secteurs concernés. Aucune construction ne devra être implantée en zone d'aléa fort.
- Les constructions devront observer un recul d'au moins 4 mètres par rapport au franc-bord des cours d'eau ;
- Les bâtiments seront orientés dans le sens des axes d'écoulement.
- Le secteur devra faire l'objet d'un aménagement hydraulique d'ensemble. Le bassin de rétention existant devra intégrer dans son fonctionnement l'apport des écoulements pluviaux liés à l'aménagement. Dans le cas d'une capacité insuffisante de ce dernier à absorber un épisode décennal, celui-ci devra être redimensionné en conséquence ou complété par d'autres dispositifs de gestion des eaux pluviales urbaines.



II. SECTEUR « JEAN JAURES-POISSONNIERS »



II.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur « Jaurès-Poissonniers » se situe à l'entrée Sud-Ouest du village de Mouries, en zone 1AU du PLU. Son périmètre est compris entre la rue Jean-Jaurès au Nord, qui rejoint directement le centre de la commune, et le chemin des Poissonniers au Sud.

La zone occupe une surface totale d'environ 1,6 ha, à seulement une centaine de mètres d'un arrêt de transport en commun. Le bâti environnant est à dominante pavillonnaire de densité assez faible. Situé en extrémité Sud de la tâche urbaine actuelle, le site constitue une transition entre le centre villageois et l'ancien Marais des Baux, zone à vocation agricole et naturelle.

Ce secteur représente une grande opportunité foncière stratégique pour le développement futur de la commune, à proximité du cœur du village (environ 400 mètres) et de la zone d'activités St-Philomène. De plus, la D24 qui relie Mouries à la N113 et à l'A54 (tronçon de Nîmes à Salon-de-Provence), est facilement accessible depuis le secteur.

Aujourd'hui, seule l'impasse Di Luseto permet un accès direct au site depuis le chemin des Poissonniers.

Le périmètre des OAP accueille actuellement des parcelles enherbées en friche pour grande partie. A l'Ouest de l'impasse Di Luseto se situe une oliveraie. Le paysage est principalement défini par des haies brise-vent, marquant les limites parcellaires actuelles et héritées du passé agricole du secteur. Elles sont orientées Est-Ouest et protègent les habitations au Nord.

Le chemin des Poissonniers est longé au sud par une filiole.

Le site est concerné en totalité par le risque ruissellement pluvial. Il est principalement situé en zone d'aléa faible, à l'exception du chemin des poissonniers qui est concerné par un aléa fort (axe d'écoulement).

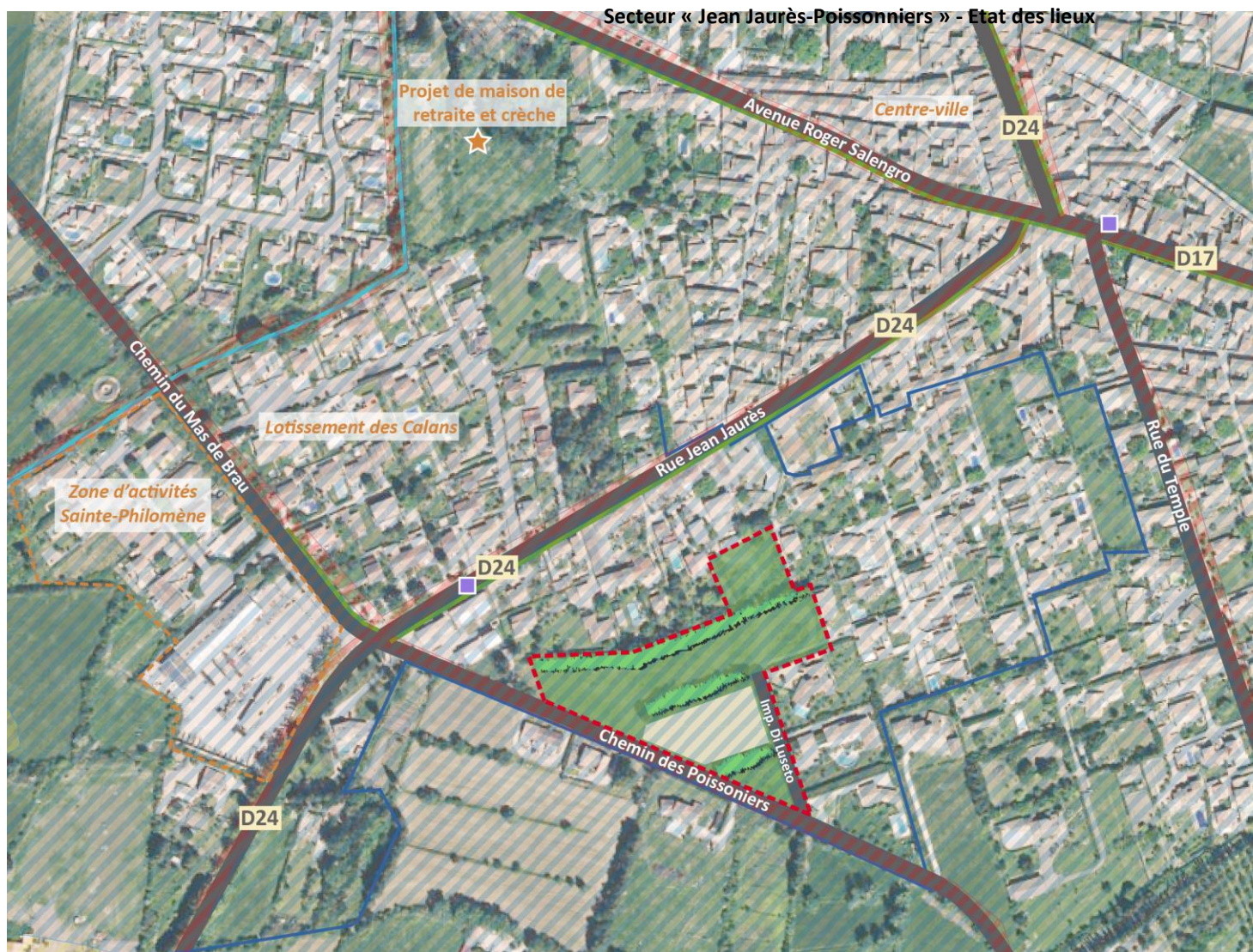
Par sa situation entre urbain et rural, ce secteur à vocation à se densifier tout en conservant l'héritage de son caractère agricole et de sa quiétude.

Secteur d'OAP et chemin des Poissonniers

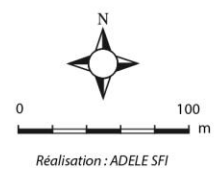


Un paysage structuré par les haies de cyprès





- Bâti
- Voie
- Cours d'eau
- Canal
- Zone inondable par ruissellement pluvial
- Aléa faible
- Aléa fort
- Arrêt de bus
- Cheminement doux
- Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Friche herbacée
- Oliveraie
- Haie paysagère brise-vent



Déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du PLU – "Salengro-La Forge"
 02. Mise en compatibilité du PLU – 03. Orientations d'Aménagement et de Programmation



II.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

II.2.1. FORMES URBAINES ET PROGRAMMATION

- L'aménagement de la zone devra être réalisé dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- Le secteur aura vocation à accueillir des logements de typologie diversifiée, selon trois principaux types d'habitats : habitat en petit collectif, habitat intermédiaire et/ou habitat individuel. Les logements présenteront une diversité de taille et éventuellement de statut d'occupation, mêlant location et accession. L'objectif est de varier le parc de logements existant et d'encourager une mixité urbaine et sociale.
- La densité moyenne sera de l'ordre d'environ 20 logements / hectare. Ainsi, environ 35 logements sont envisagés au sein du secteur.
- Un minimum de 20% de la production totale en logements sera des Logements Locatifs Sociaux (LLS), soit environ 8 logements.
- L'implantation des bâtiments tiendra compte de l'orientation des constructions alentours.

II.2.2. ACCES, VOIRIE ET STATIONNEMENT

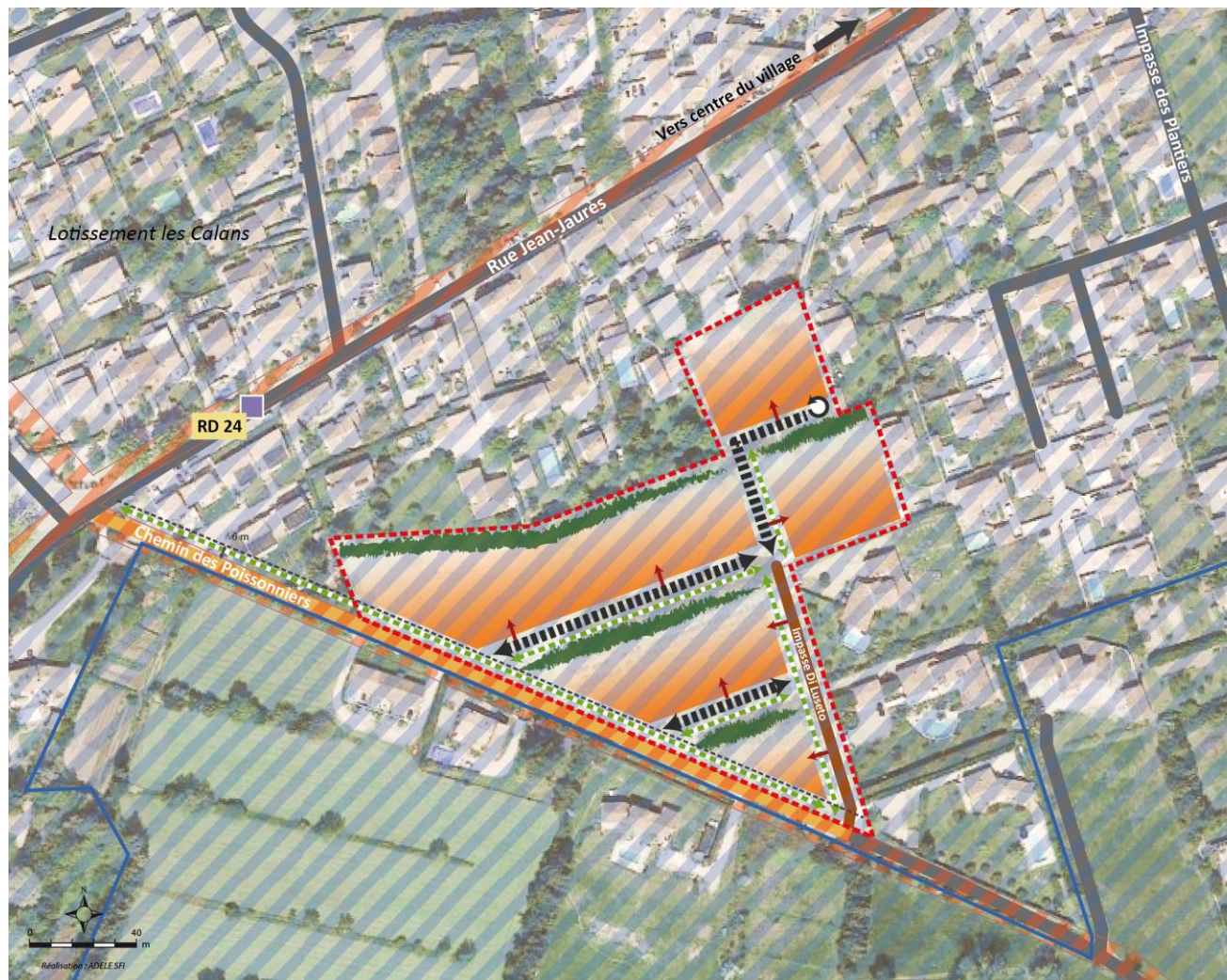
- Le chemin des Poissonniers sera à réaménager de la rue Jean-Jaurès à l'Impasse Di Luseto : il est prévu un élargissement de la voie afin de desservir le nouveau quartier dans les meilleures conditions possibles. L'élargissement se fera côté Nord du chemin, une emprise d'environ 6

mètres est ainsi à réserver dans le secteur des OAP, afin de permettre la réalisation de ce projet.

- L'impasse Di Luseto sera conservée, voire réaménagée selon les besoins, sur laquelle viendront se greffer les futures voies de desserte interne.
- Plusieurs nouvelles voies de circulation seront créées soit parallèlement ou perpendiculairement à la rue du Temple afin de poursuivre le maillage orthogonal du quartier :
 - Deux nouvelles voies perpendiculaires à la rue du Temple, reliant le chemin des Poissonniers avec l'Impasse Di Luseto.
 - Une nouvelle voie au Nord du secteur avec une aire de retournement compte tenu de l'impossibilité de réaliser un bouclage de la voirie avec d'autres routes déjà existantes (rue Jean-Jaurès au Nord par exemple).
- Les accès aux logements se feront notamment depuis les voies de desserte interne au secteur.
- Des cheminements accessibles aux modes de déplacements doux devront être ménagés afin de relier le secteur au reste de la commune. Un cheminement doux sera inclus dans le réaménagement du chemin des Poissonniers et d'autres axes seront accolés aux voies de desserte interne. Ces cheminements piétons permettront de connecter le quartier de façon sécurisée à l'arrêt de transports en commun situé sur la rue Jean Jaurès.
- Les emplacements pour les locaux de conteneurs d'ordures ménagères seront à délimiter sur l'emprise de l'opération, le long du chemin des poissonniers.



Secteur « Jean Jaurès-Poissonniers » - Orientations d'Aménagement et de Programmation



- Périmètre des OAP
- Eléments de contexte**
 - Voie
 - Bâti
 - Canal et filiole
 - Arrêt de bus
- Orientations d'Aménagement et de Programmation**
 - Formes urbaines et programmation**
 - Habitat - *Environ 35 logements, dont 8 logements locatifs sociaux minimum*
 - Espaces publics et paysages**
 - Haie brise-vent à conserver, renforcer ou à créer
 - Filiole à préserver et continuité hydraulique à maintenir
 - Accès / voirie / stationnement**
 - Chemin des Poissonniers à réaménager
 - Emprise réservée au réaménagement du chemin des Poissonniers
 - Desserte existante
 - Voie de desserte interne à aménager (*tracé indicatif*)
 - Aire de retournement à prévoir (*tracé indicatif*)
 - Principe d'accès aux logements (*tracé indicatif*)
 - Cheminement doux à réaliser (*tracé indicatif*)
 - Prise en compte du risque inondation**
 - Prendre en compte le risque inondation par ruissellement pluvial
 - Aléa faible
 - Aléa fort



II.2.3. ESPACES PUBLICS ET PAYSAGES

- Les haies brise-vent existantes, trame de la future urbanisation et typique du paysage du quartier, devront être conservées ou confortées. En cas d'impossibilité (essences allergènes, implantation empêchant une urbanisation cohérente, etc.), celles-ci devront être strictement replantées, parallèlement aux existantes, avec des essences comparables et déjà présentes localement (cyprés, peupliers, etc.).

Ces traitements paysagers auront pour rôle de participer à la qualité paysagère et au cadre de vie du nouveau quartier. Ils seront aussi l'occasion de révéler des espaces de nature au cœur du tissu urbain, de permettre une meilleure insertion des nouvelles constructions et de favoriser la perméabilisation des sols.

- La filiole qui longe le sud du Chemin des poissonniers devra être préservée et valorisée. Sa continuité hydraulique devra être maintenue.

Prise en compte du risque inondation et gestion des eaux pluviales

- L'urbanisation de la zone devra tenir compte du risque inondation par ruissellement pluvial sur les secteurs concernés. Aucune construction ne devra être implantée en zone d'aléa fort.
- Le secteur devra faire l'objet d'un aménagement hydraulique d'ensemble.



III. SECTEUR « SALENGRO-LA FORGE »



III.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur « Salengro-La Forge », d'une superficie d'environ 1,8 hectare, se situe à l'Ouest du centre du village, directement accessible depuis l'avenue Roger Salengro. Il est situé à seulement une centaine de mètres d'un arrêt de transport en commun (avenue Alphonse Daudet). Il est classé en zone UAa du PLU.

Ce secteur représente une opportunité foncière stratégique pour répondre aux besoins en logements et en équipements des habitants, à proximité immédiate du cœur de village (à environ 150 mètres).

Situé au sud de l'avenue principale du village, il se situe à l'interface entre le centre ancien et les extensions pavillonnaires. Toutefois, son environnement immédiat se compose d'un tissu urbain de faible densité (moins de 10 logement/ha en moyenne), à dominante pavillonnaire (lotissements et habitat individuel libre).

Le périmètre des OAP est actuellement majoritairement composé de friches herbacées. Il abrite également une ancienne forge qui présente un certain intérêt architectural mais dont les modalités de remise en état et de mise aux normes nécessitent d'être mieux étudiées. Il comprend également plusieurs platanes atteints du chancre coloré aux abords du bâtiment, dont l'abattage est prévu pour juillet 2019. Un bosquet et plusieurs haies, à l'intérieur du terrain et en limite sud et est sont également référencés.

Il est longé sur toute sa longueur ouest, par un cours d'eau.

L'ensemble du secteur est concerné par le risque ruissellement pluvial. Il est situé en majeure partie en zone aléa faible, à l'exception de l'avenue Roger Salengro et du cours d'eau concernés par un aléa fort (axes d'écoulement).

De par sa situation en continuité du centre-ville, ce secteur à vocation à se densifier.

Vue depuis l'avenue Roger Salengro en direction du centre du village



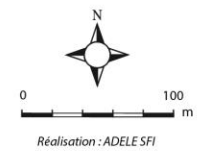
Vue sur la façade sud de l'ancienne forge depuis l'intérieur du site



Secteur « Salengro-La Forge » - Etat des lieux



- Bâti
 - Voie
 - Cours d'eau
 - Canal et filiole
 - Zone inondable par ruissellement pluvial
 - Aléa faible
 - Aléa fort
 - Arrêt de bus
 - Cheminement doux
 - Monument historique (Mas de Brau)
-
- Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - Friche herbacée
 - Ripisylve
 - Haie paysagère
 - Aménagement paysager (buissons et arbustes)
 - Bosquet
 - Accès privé
 - Terrain de tennis
 - Piscine



Déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du PLU - "Salengro-La Forge"
 02. Mise en compatibilité du PLU - 03. Orientations d'Aménagement et de Programmation



III.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

III.2.1. FORMES URBAINES ET PROGRAMMATION

- Ce secteur La zone a vocation principale à accueillir des équipements publics, tels qu'une crèche et une maison de retraite. Ces équipements seront étendus sur près des deux tiers du secteur, soit environ 1,2 hectares des logements (collectifs/ individuels/ terrain à bâtir) et des constructions répondant à un besoin d'intérêt général.
- Sur l'ensemble de l'opération il est attendu la production totale d'environ 82 habitations dont a minima 44 Logements Locatifs Sociaux (LLS) au sens de la loi SRU.
- Malgré la situation du site en bordure de l'avenue Roger Salengro et à proximité du centre-ville, le projet devra également tenir compte du tissu pavillonnaire environnant. C'est pourquoi, les logements seront situés sur la partie nord du site et les équipements sur la partie sud. des aménagements permettant de limiter les nuisances (visuelles principalement) devront être mis en œuvre (haies paysagères à créer et/ou à renforcer).
- La densité moyenne sera de l'ordre d'environ 45 40 logements et/ou hébergements / hectare. Ainsi, environ 22 logements 82 habitations sont envisagées au sein du secteur de la zone.

La zone comprend 2 secteurs devant être aménagés sous une seule opération d'ensemble :

- Le secteur 1 destiné à accueillir des logements ;

- Le secteur 2 destiné à accueillir des constructions répondant à un besoin d'intérêt général, pouvant prendre la forme d'hébergements (Ex : Foyer médicalisé pour handicapés).

Secteur 1 :

- En complément, Ce secteur accueillera des logements de typologie diversifiée, de type habitat collectif et/ou habitat intermédiaire ainsi que des terrains à bâtir destinés à accueillir de l'habitat individuel, ces derniers seront étendus sur environ un tiers de la surface du secteur (soit environ 6000 m²). Les logements présenteront une diversité de taille et éventuellement de statut d'occupation, mêlant location et accession. L'objectif est de varier le parc de logements existant et d'encourager une mixité urbaine et sociale.
- Les constructions destinées aux logements implantées à proximité immédiate de l'avenue Roger Salengro, devront être orientées parallèlement à celle-ci.
- Il est attendu la production minimale de 38 logements sur ce secteur.
- Un minimum de 20% de la production totale en logements sera composée de Logements Locatifs Sociaux (LLS), soit minimum 5 logements (arrondi à l'unité supérieure).

Secteur 2 :

- Ce secteur accueillera une ou plusieurs constructions répondant à un besoin d'intérêt général.
- Ces constructions pourront prendre la forme d'hébergements à condition être composées uniquement de LLS.



III.2.2. ACCES, VOIRIE ET STATIONNEMENT

- ~~Le secteur~~ La zone sera directement accessible par l'avenue Roger "Salengro-La Forge", par deux accès maximum permettant une entrée et une sortie distinctes : l'entrée s'effectuera par l'entrée existante rattachée au carrefour giratoire à l'Ouest et la sortie par le deuxième accès existant à l'Est, à redimensionner. ~~Un accès devra notamment être rattaché au carrefour giratoire existant.~~ Le site sera ensuite desservi par une ou plusieurs voies de desserte interne.
- Parallèlement, ~~les équipements et les logements~~ les constructions seront accessibles via des cheminements doux sécurisés. Le quartier sera ensuite connecté au réseau de cheminements doux du village, en lien avec les arrêts de transports en commun du village.
- ~~Un stationnement mutualisé entre équipements publics et habitat est préconisé.~~
- Les stationnements seront répartis et localisés à proximité des habitats auxquels ils seront destinés. Une partie des stationnements, regroupant un minimum de 20 emplacements, sera public.
- En matière de collecte des déchets, l'aménagement devra prévoir une desserte interne adaptée au passage des bennes. Les emplacements pour les locaux de conteneurs seront à délimiter sur l'emprise de l'opération. Un emplacement pour des colonnes de tri carton/verre/papier est également à prévoir.

III.2.3. ESPACES PUBLICS ET PAYSAGES

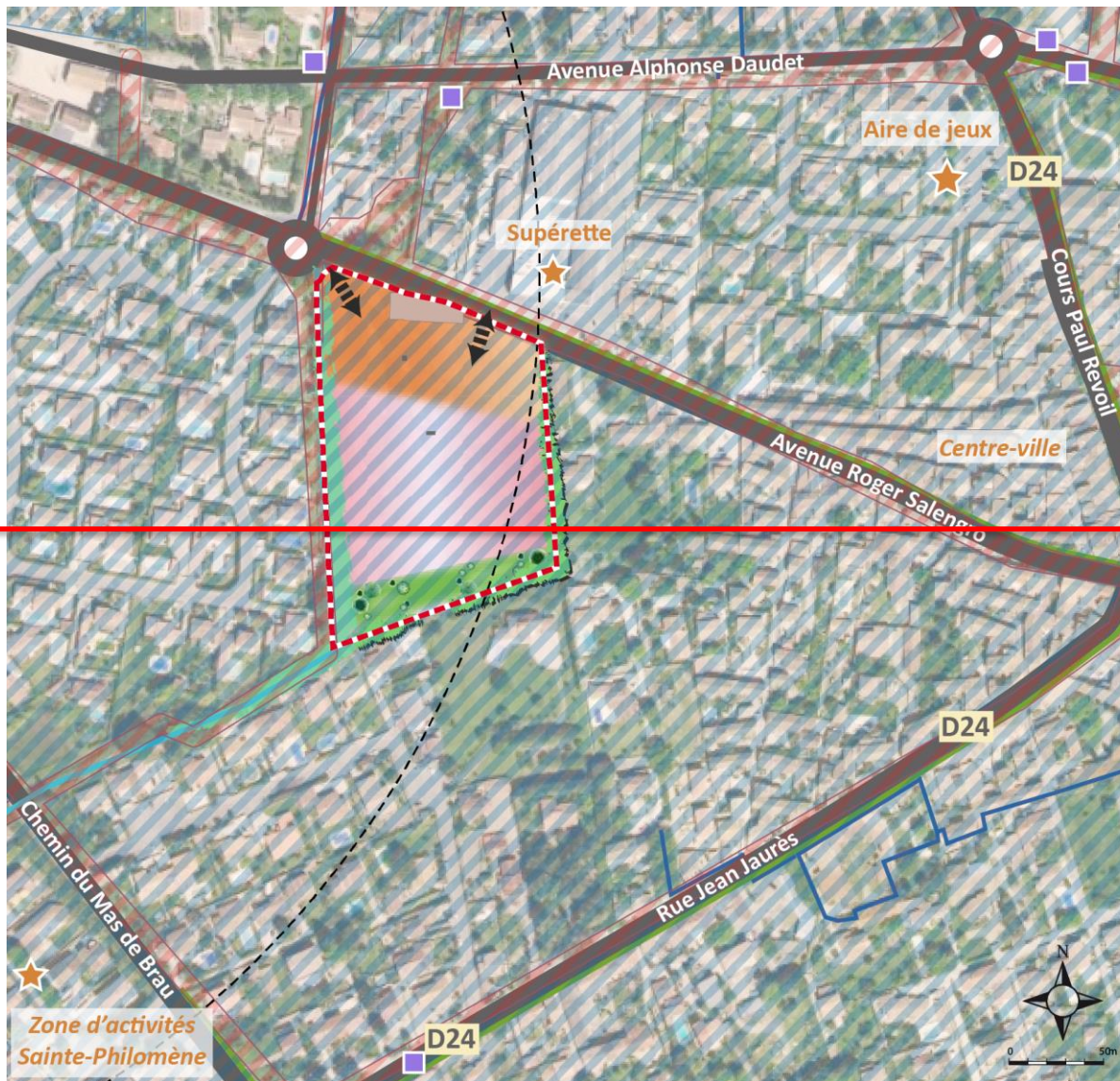
- ~~La possibilité de conserver~~ Le bâtiment de l'ancienne forge ~~devra être étudiée, si celle-ci s'avère compatible avec la faisabilité de l'opération.~~ sera préservé en partie (minimum 50% de l'emprise du bâtiment actuel) et/ou rénové/réhabilité/restauré.

- Le cours d'eau et sa ripisylve, qui longent la partie ouest du site devront être préservés et confortés. Ils pourront être le support d'une promenade piétonne. Ces espaces devront être libres de toutes constructions et accessibles pour permettre leur entretien.
- Les haies qui longent le sud et l'est du site devront être préservées, voire étoffées pour maintenir un effet de masque visuel avec les habitations existantes.
- De la même façon, les arbres de haute tige qui forment actuellement un petit bosquet, pourront participer à l'aménagement d'un espace vert public au cœur du quartier. Afin de permettre une régénération du bosquet, une analyse phytosanitaire des arbres sera réalisée pour conserver les arbres en bonne santé et remplacer ceux nécessitant un abattage.

Ces traitements paysagers auront pour rôle de participer à la qualité paysagère et au cadre de vie du nouveau quartier, à travers une meilleure insertion des nouvelles constructions et le maintien de surfaces perméables.

- Les constructions et aménagements devront également prendre en compte le périmètre de protection de 500 mètres autour du Mas de Brau. Malgré l'absence de covisibilités directes, les abords de l'avenue Roger Salengro devront faire l'objet d'une attention particulière, de façon à participer à la mise en valeur de sa traversée.
- Des dispositifs de rétention des eaux pluviales seront mis en place (de type bassin de rétention, noues, ...).





- Périmètre des OAP
- Éléments de contexte**
 - Bâti
 - Voie
 - Cours d'eau
 - Canal et filiole
 - Arrêt de bus
 - Cheminement doux
- Orientations d'Aménagement et de Programmation**
 - Formes urbaines et programmation
 - Habitat - environ 22 logements, dont 5 logements locatifs sociaux minimum
 - Equipement public
 - Espaces publics et paysages
 - Ripisylve à préserver
 - Haie paysagère à maintenir
 - Espace de rétention des eaux pluviales
 - Abords du Mas de Brau à préserver
 - Accès / voirie / stationnement
 - Principe d'accès (tracé indicatif)
 - Prise en compte du risque inondation
 - Prendre en compte le risque inondation par ruissellement pluvial
 - Aléa faible
 - Aléa fort

Schéma supprimé

Réalisation : ADELE SFI



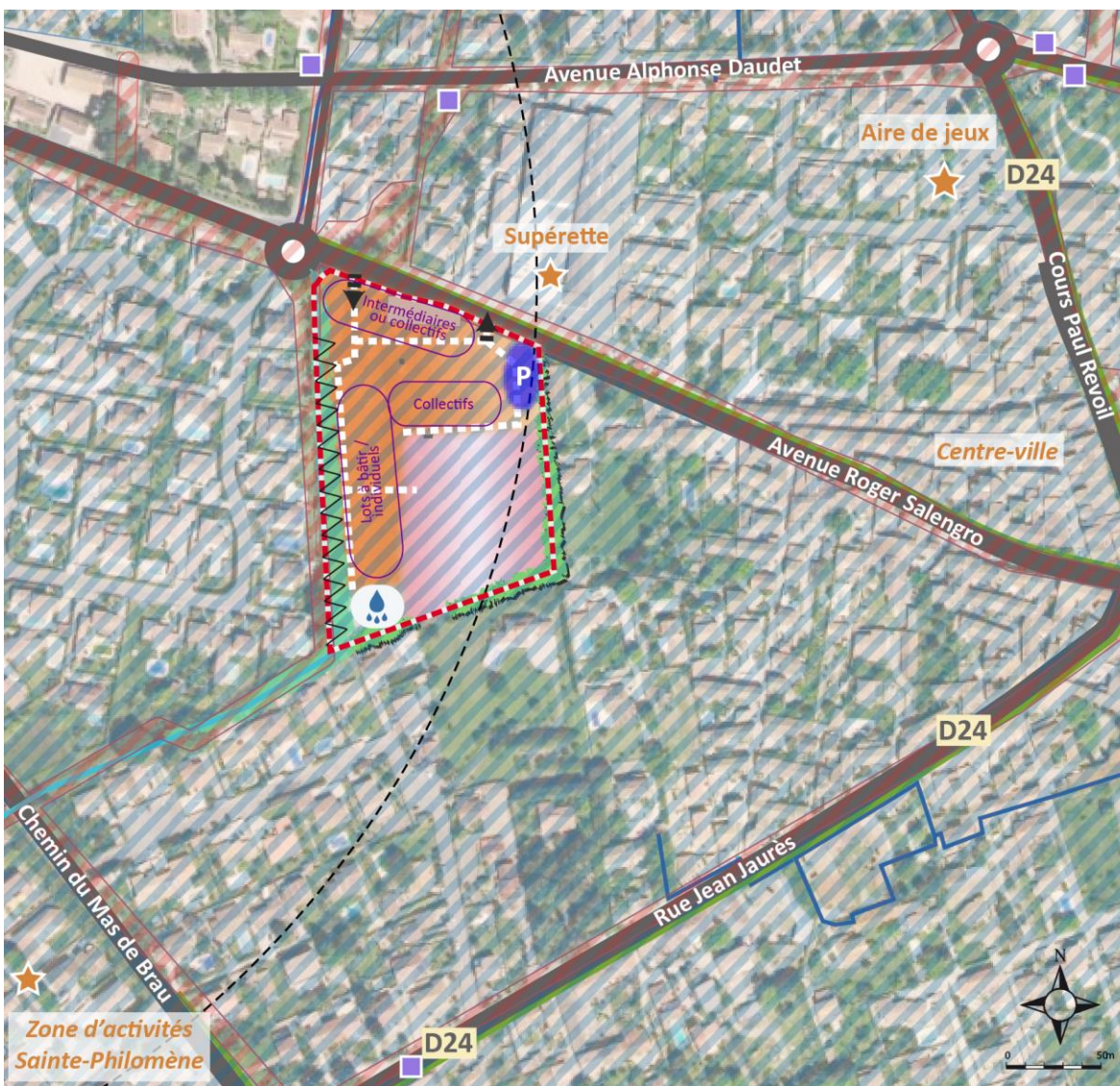


Schéma ajouté

- Périmètre des OAP
 - Eléments de contexte**
 - Voie
 - Cours d'eau
 - Canal et filiole
 - Arrêt de bus
 - Cheminement doux
 - Orientations d'Aménagement et de Programmation**
 - Formes urbaines et programmation
 - Secteur 1 destiné aux logements
 - Bâti à préserver en partie
 - Principes d'implantation et typologie des logements
 - Secteur 2 destiné aux constructions répondant à un besoin d'intérêt général (pouvant prendre la forme d'hébergements)
 - Espaces publics et paysages
 - Ripisylve et bosquets à préserver et conforter
 - Haie paysagère à maintenir et étoffer
 - Bassin de rétention des eaux pluviales à créer
 - Abords du Mas de Brau à préserver
 - Principes d'espaces libres de toutes constructions et accessibles
 - Accès / voirie / stationnement
 - Principe d'accès (tracé indicatif avec sens de circulation)
 - Principe de stationnements publics
 - Principe de voies internes à créer
 - Prise en compte du risque inondation
 - Prendre en compte le risque inondation par ruissellement pluvial
 - Aléa faible
 - Aléa fort
- Réalisation : ADELE SFI
Modification : ALPICITE



III.2.4. PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION ET GESTION

DES EAUX PLUVIALES

- L'urbanisation de la zone devra tenir compte du risque inondation par ruissellement pluvial sur les secteurs concernés. Aucune construction ne devra être implantée en zone d'aléa fort.
- Le secteur devra faire l'objet d'un aménagement hydraulique d'ensemble.
- Les constructions devront observer un recul d'au moins 4 mètres par rapport au franc-bord des cours d'eau ;
- Les bâtiments ~~seront orientés dans le sens des axes d'écoulement.~~ **permettront le bon écoulement des eaux.**

