

Plan Local d'Urbanisme MODIFICATION n° 1

3 - Orientations d'Aménagement de Programmation « Le Grès »

Désignation	Prescription	Approbation
Plan Local d'Urbanisme		28/01/2009
Modification simplifiée n° 1	31 janvier 2019	23 mai 2019
Modification n° 1	23 mai 2019	

Préambule

Selon l'article R151-6 du code de l'urbanisme,

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est déclinée sous la forme des thèmes suivants. Le document graphique de la zone 2 AU illustre les principes d'organisation retenus dans cette OAP.

LE GRES : Un secteur de 2,66 ha compris entre les zones pavillonnaires du village à l'est et la zone agricole à l'ouest.



1. Les principes d'accès et de desserte

La desserte de la future zone d'habitat sera assurée par une voie principale à double sens et structurante Nord/ Sud. Elle reliera la rue de la Gleisasse au Nord, au chemin des Vignes au Sud, en coupant le chemin rural des Oliviers.

Cette voie primaire sera bordée de stationnement latéral planté, d'un trottoir assurant la continuité piétonne du Nord au Sud et d'une noue hydraulique paysagée. Elle permettra la circulation de transit pour assurer le contournement ouest du village.

Le chemin rural des Oliviers sera conservé.

Afin de conserver le caractère rural du chemin des Vignes et de la rue de la Gleisasse qui marquent les limites avec les espaces agricoles et naturels, les nouveaux accès individuels ne seront pas possibles sur ces 2 voies. Toutefois des accès individuels nouveaux pourront être réalisés sur la rue de la Gleisasse du village jusqu'à l'intersection avec la nouvelle voie structurante.

2. Cheminements doux (piétons et cycles)

Dans le respect d'un aménagement durable, des continuités piétonnières seront proposées dans les projets de façon à encourager et favoriser ce type de déplacement pour créer du lien entre les quartiers et rejoindre sereinement le cœur du village et ses équipements publics ou partir sur les chemins de randonnées existantes.

En cas de voie secondaire créée en impasse pour les véhicules, un cheminement pour les déplacements doux sera créé afin d'assurer les liaisons entre les différentes voies et d'encourager ce type de mobilité.

Le chemin des Vignes à caractère rural en bordure ouest du quartier sera réservé majoritairement aux déplacements doux, piétons et cycles.

3. Contraintes hydrauliques et aménagement paysager

Considérant la topographie du secteur, sous réserve de la législation au titre de la loi sur l'eau, des noues et/ou fossés seront créés le long de la voie principale et des bassins de rétention seront aménagés en espaces verts le long du chemin des Vignes.

Dans la mesure du possible, et en fonction de la réglementation, les zones de rétention hydraulique devront être traitées en espace vert ouvert au public.

4. Mise en valeur du site et conservation de son identité

Le site présente les qualités d'un patrimoine paysager agricole, vieux murs de pierre, haies d'arbre existantes, cyprès, oliviers, qui seront repérés et conservés ou reconstitués dans les projets si justifiés. L'alignement de cyprès existant en limite Sud Est du secteur sera conservé pour des raisons écologiques.

Des haies d'essences locales et variées pourront être plantées pour créer des écrans visuels avec le voisinage existant.

Afin de conserver son caractère rural, le chemin des Vignes situé en contre bas des terrains et le chemin des Oliviers seront conservés en chemin, la circulation routière sera restreinte aux riverains et engins agricoles.

5. Densité, formes et mixité

Afin de conserver une forme bâtie s'intégrant dans le paysage environnant, le secteur du Grès accueillera à terme une quarantaine de terrains d'une surface variable d'environ 300 m² à 700 m² pour des propriétaires occupants mais également pour des locataires afin de pouvoir assurer un parcours résidentiel sur le secteur. Environ huit logements locatifs sociaux en collectif ou en bande seront également réalisés dans la partie **basse de la zone, secteur sud**.

La densité sur le secteur avec une quarantaine de logements est d'environ 20 logements à l'hectare selon les modes de calcul du SCOT. Une densification plus élevée sur le site du Grès aurait un impact négatif sur la qualité paysagère du site.

Toutefois, chaque terrain pourra accueillir au maximum deux logements en fonction du marché, permettant ainsi une densification répondant aux objectifs de réduction de consommation de l'espace. Le logement collectif ou en bande pourra être proposé pour répondre également à cette densité **sur le secteur sud de la zone**.

Le nord du secteur du Grès est un point haut dans le paysage et la qualité paysagère du site doit être préservée. Pour ces raisons d'intégration paysagère, la densité sera plus forte dans la partie basse **dans le secteur** situé au Sud du chemin des Oliviers.

L'orientation des terrains tiendra compte des principes bioclimatiques et notamment les apports solaires pour le confort d'été et des garages majoritairement implantés au nord pour le confort d'hiver.

Les constructions seront de type résidentiel en RDC ou R+1, en individuel avec jardin ou en petit collectif avec jardin.

5. Illustration graphique de l'OAP du grès



