

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'aménagement et de programmation



Auddicé Environnement



Agence Sud
Route des Cartouses
84 390 SAULT
Tél : 04 90 64 04 65

Atelier d'Urbanisme Michel LACROZE
et Stéphane VERNIER



8, place de la Poste
Résidence Saint-Marc
30 131 PUJAUT



Tel : 04 90 26 39 35
Fax : 04 90 26 30 76
atelier@lacroze.fr

Elaboration du PLU	Prescription 21 oct. 2008	Arrêt 11 déc. 2018	Mise à l'enquête 27 mai 2019	Approbation 12 nov. 2019
-------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------------	-------------------------------------



SOMMAIRE

1.	Secteur « RD30 » (zone 1AUH1)	3
1.1.	Présentation du site	3
1.2.	Enjeux	4
1.3.	Principes d'aménagement.....	4
2.	Secteur « avenue de la Libération » (zone 1AUH2)	7
2.1.	Présentation du site	7
2.2.	Enjeux	8
2.3.	Principes d'aménagement.....	8
3.	Secteur « Paluds » (Zone 1AUH3).....	11
3.1.	Présentation du site	11
3.2.	Enjeux	12
3.3.	Principes d'aménagement.....	12

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 et précisés par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003. Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent désormais un document à part entière du dossier de PLU. Les orientations d'aménagement sont devenues les orientations d'aménagement et de programmation suite à l'approbation de la loi emportant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite loi "Grenelle 2".

Conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune.

Comme dispose le Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement doivent être en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), mais également avec le règlement et ses documents graphiques.

En revanche, les orientations d'aménagement sont opposables : « à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » ; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que ces dernières doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre (Loi Urbanisme et Habitat « service après vote », volet urbanisme, Ministère de l'Équipement).

La commune a décidé de réaliser des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs à enjeux du PLU.

Il s'agit d'organiser l'aménagement des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat sur les secteurs de la « RD30 », de « l'Avenue de la Libération » et des « Paluds ».

Ils possèdent des enjeux forts en termes d'accès, de réseaux ou d'organisation urbaine. La structuration de ces secteurs doit se faire de manière à préserver le cadre de vie des habitants et conserver l'équilibre entre le bâti et les espaces libres.

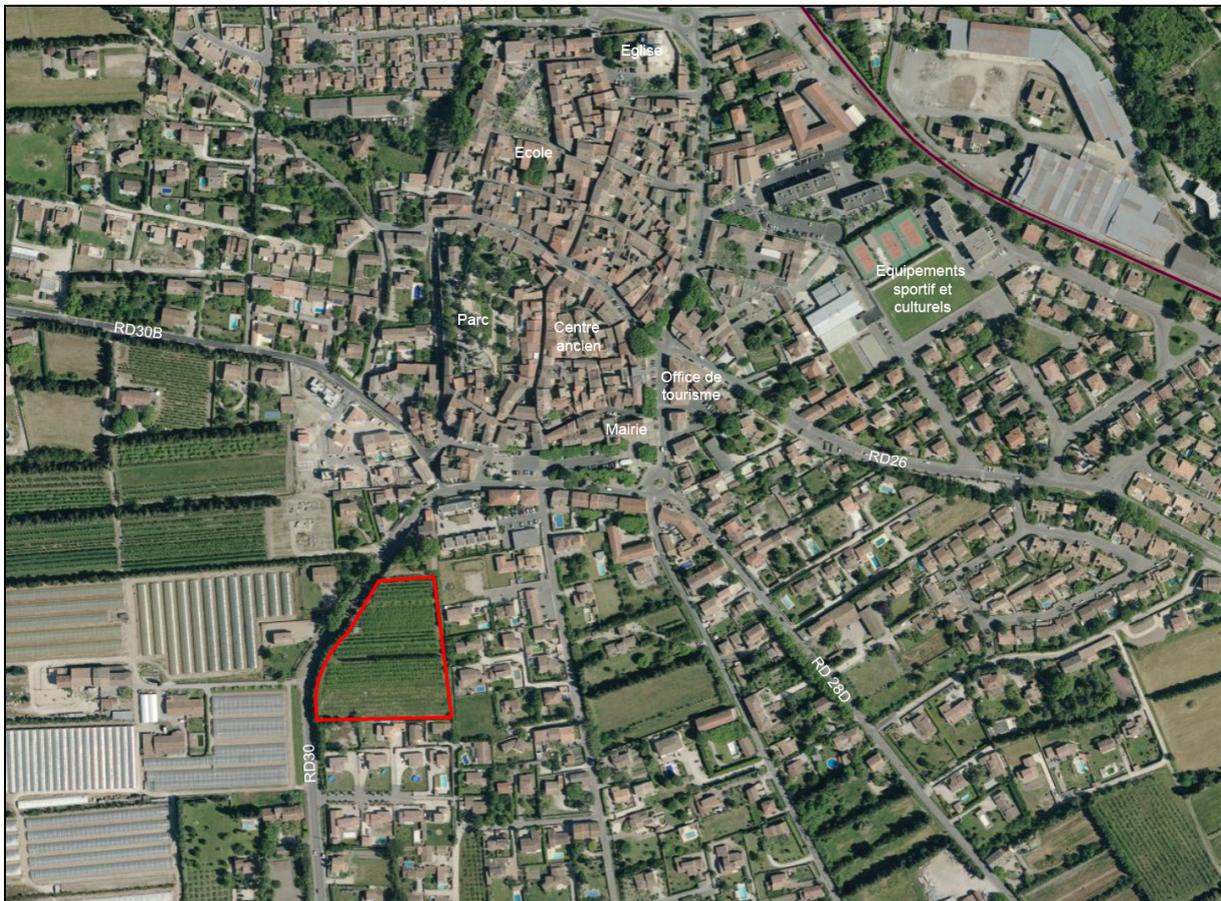
1. SECTEUR « RD30 » (ZONE 1AUH1)

1.1. PRESENTATION DU SITE

Situé au sud du vieux village de Noves, le secteur longe la Route Départementale n°30, dans un quartier d'habitations aux formes urbaines variées et diffuses. Le quartier est, en effet, aménagé sous forme de lotissements, associés à un développement d'habitat individuel construit « au coup par coup », et dont la structure offre de multiples dents creuses. Le secteur représente un espace résiduel important du quartier. Il se trouve à proximité du centre ancien et de divers équipements publics, en cœur de zone urbaine.

Le secteur se caractérise par un ensemble de parcelles agricoles. Il représente une superficie de 1,1 ha environ. Sa situation dans un quartier d'habitat individuel à proximité du centre représente une opportunité pour combler les dents creuses dans le tissu urbain tout en apportant une diversification de l'offre de logement sous la forme d'une urbanisation plus dense et structurée autour d'équipements publics. Cette urbanisation devra être accompagnée d'un traitement paysager de qualité pour garantir un cadre de vie agréable aux futurs habitants.

Localisation du site



La Route Départementale n°30



Vue sur les parcelles du secteur « RD30 »



1.2. ENJEUX

- La réalisation d'équipements publics nécessaires au fonctionnement du quartier et du village
- La réalisation d'une opération à vocation d'habitat groupé et organisé
- La création d'un quartier structuré autour des voies de desserte
- Le traitement paysager des espaces communs pour veiller à la qualité du cadre de vie dans le nouveau quartier

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principe de desserte

Le futur quartier sera desservi par une voie existante, la Route Départementale n°30. Cet axe devra être requalifié à travers l'aménagement d'un carrefour pour sécuriser et faciliter l'accès au site. Le gabarit des voies devra, si nécessaire, être adapté pour assurer l'accueil des nouveaux habitants.

La desserte interne du secteur sera assurée par deux voies structurantes terminées par une aire de retournement. Elles desserviront les trois sous espaces (équipements, habitat collectif, habitat individuel) du quartier.

Les voies de desserte interne devront être accompagnées d'un traitement urbain et paysager, de places de stationnement et d'aménagements piétons pour faciliter les déplacements doux dans le secteur.

Intégration paysagère et cadre de vie

Afin de garantir l'intégration de l'opération dans le quartier, une bande plantée, non constructible, devra être conservée sur les abords du secteur.

A l'intérieur de la zone, pour garantir la qualité du cadre de vie et compenser la densité de l'opération, les structures bâties devront être associées à un accompagnement végétal et paysager. Des espaces de respiration devront être conservés. Ces espaces végétalisés pourront participer aussi à la gestion des eaux pluviales.

Equipements publics et collectifs

La partie nord de l'opération est dédiée à l'aménagement d'équipements publics et collectifs. Les futures constructions auront une hauteur maximale limitée à du R+1. Elles seront structurées autour d'un espace ouvert.

Programmation urbaine

La commune entend permettre la réalisation d'un programme de logement caractérisé par une typologie diversifiée de logement et une densité affirmée par rapport aux formes urbaines du quartier.

Pour cela, une partie de la zone sera dédiée à une vocation dominante de petits collectifs dont la hauteur maximale des constructions sera limitée à du R+2 à R+3 selon les îlots. Les futurs bâtiments seront structurés autour des axes de desserte interne du secteur, à proximité immédiate des équipements publics.

La partie sud du secteur sera, quand à elle, dédiée à une vocation dominante d'habitat individuel groupé dont la hauteur maximale des constructions sera limitée au R+1. Les constructions s'organiseront aussi le long des axes.

L'opération permettra la création de 60 à 70 logements environ, soit une densité de 70 à 80 logements/ha dont au moins 70% de logements locatifs sociaux.

Risque inondation

La zone 1AUH1 se situe en zone d'aléa exceptionnel du PPRi dans lequel des prescriptions de prévention du risque inondation doivent être respectées (cf. annexe 7.2.b).

Risque retrait - gonflement des argiles

La zone 1AUH1 est concernée par l'aléa faible. La mise en œuvre des dispositions constructives et environnementales du porter à connaissance de l'Etat joint en annexe (pièce 7.5) est recommandée pour éviter toute apparition de désordres sur les structures.

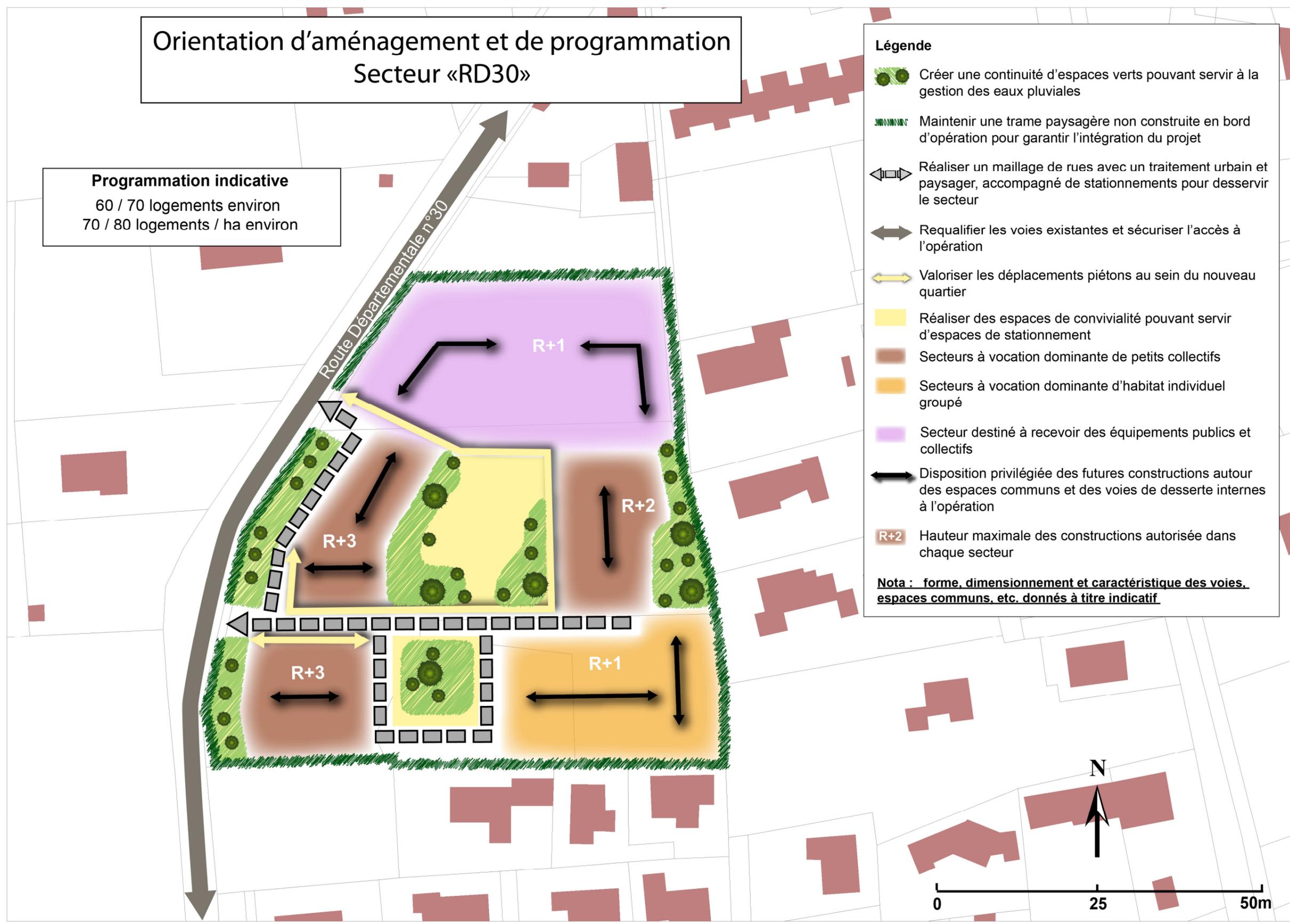
Orientation d'aménagement et de programmation Secteur «RD30»

Programmation indicative
60 / 70 logements environ
70 / 80 logements / ha environ

Légende

-  Créer une continuité d'espaces verts pouvant servir à la gestion des eaux pluviales
-  Maintenir une trame paysagère non construite en bord d'opération pour garantir l'intégration du projet
-  Réaliser un maillage de rues avec un traitement urbain et paysager, accompagné de stationnements pour desservir le secteur
-  Requalifier les voies existantes et sécuriser l'accès à l'opération
-  Valoriser les déplacements piétons au sein du nouveau quartier
-  Réaliser des espaces de convivialité pouvant servir d'espaces de stationnement
-  Secteurs à vocation dominante de petits collectifs
-  Secteurs à vocation dominante d'habitat individuel groupé
-  Secteur destiné à recevoir des équipements publics et collectifs
-  Disposition privilégiée des futures constructions autour des espaces communs et des voies de desserte internes à l'opération
-  R+2 Hauteur maximale des constructions autorisée dans chaque secteur

Nota : forme, dimensionnement et caractéristique des voies, espaces communs, etc. donnés à titre indicatif



2. SECTEUR « AVENUE DE LA LIBERATION » (ZONE 1AUH2)

2.1. PRESENTATION DU SITE

Situé au sud du vieux village de Noves, le secteur se trouve entre la route de Mollégès et l'Avenue de la Libération, dans un quartier d'habitations aux formes urbaines variées et diffuses. Le quartier est, en effet, aménagé sous forme de lotissements, associés à un développement d'habitat individuel construit « au coup par coup », et dont la structure laisse de multiples dents creuses. Le secteur représente l'une des plus importantes dents creuses du quartier. Il se trouve à proximité du centre ancien et de divers équipements publics.

Il se caractérise par un ensemble de parcelles agricoles en friche structurées par des haies végétales. Il représente une superficie de 1,2 ha environ. Sa situation dans un quartier d'habitat individuel à proximité du centre représente une opportunité pour combler les dents creuses dans le tissu urbain tout en apportant une diversification de l'offre de logement sous la forme d'une urbanisation plus dense et structurée. Cette urbanisation devra être accompagnée d'espaces publics et collectifs avec un traitement paysager de qualité pour garantir un cadre de vie agréable aux futurs habitants.

Localisation du site



Avenue de la Libération



Friches sur le secteur d'études



2.2. ENJEUX

- La réalisation d'une opération à vocation d'habitat groupé et organisé
- La création d'un quartier traversant structuré autour des voies de desserte et d'espaces communs
- Le traitement paysager des espaces communs pour veiller à la qualité du cadre de vie dans le nouveau quartier

2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principe de desserte

Le futur quartier sera desservi par deux voies existantes, l'Avenue de la Libération et la Route de Mollégès. Ces axes devront être requalifiés à travers l'aménagement de carrefours pour sécuriser et faciliter l'accès au site.

La desserte interne du secteur sera assurée par une voie principale traversante qui reliera l'Avenue de la Libération et la Route de Mollégès. Elle sera associée à une voie secondaire se terminant par une aire de retournement et qui desservira les parties les moins denses du quartier.

Les voies de desserte interne devront être accompagnées d'un traitement urbain et paysager, de places de stationnement et d'aménagements piétons pour faciliter les déplacements doux dans le secteur.

Intégration paysagère et cadre de vie

Afin de garantir l'intégration de l'opération dans le quartier, une bande plantée, non constructible, devra être conservée sur les abords du secteur.

A l'intérieur de la zone, pour garantir la qualité du cadre de vie et compenser la densité de l'opération, les structures bâties devront être associées à un accompagnement végétal et paysager. Des espaces de respiration devront être conservés. Ces espaces végétalisés participeront aussi à la gestion des eaux pluviales.

Programmation urbaine

La commune entend permettre la réalisation d'un programme de logement caractérisé par une typologie diversifiée de logement et une densité plus importante par rapport aux formes urbaines du quartier.

L'opération doit permettre une diversification de l'offre de logement et des formes urbaines dans le quartier. Pour cela, une partie de la zone sera dédiée à une vocation dominante de petits collectifs dont la hauteur maximale des constructions sera limitée à du R+3. Les futurs bâtiments seront structurés autour de l'axe principal de la zone et d'un vaste espace public de convivialité, végétalisé et qui servira aussi d'espace de stationnement.

La partie sud du secteur sera, quand à elle, dédiée à une vocation dominante d'habitat individuel groupé dont la hauteur maximale des constructions sera limitée au R+1. Les constructions s'organiseront aussi le long des axes

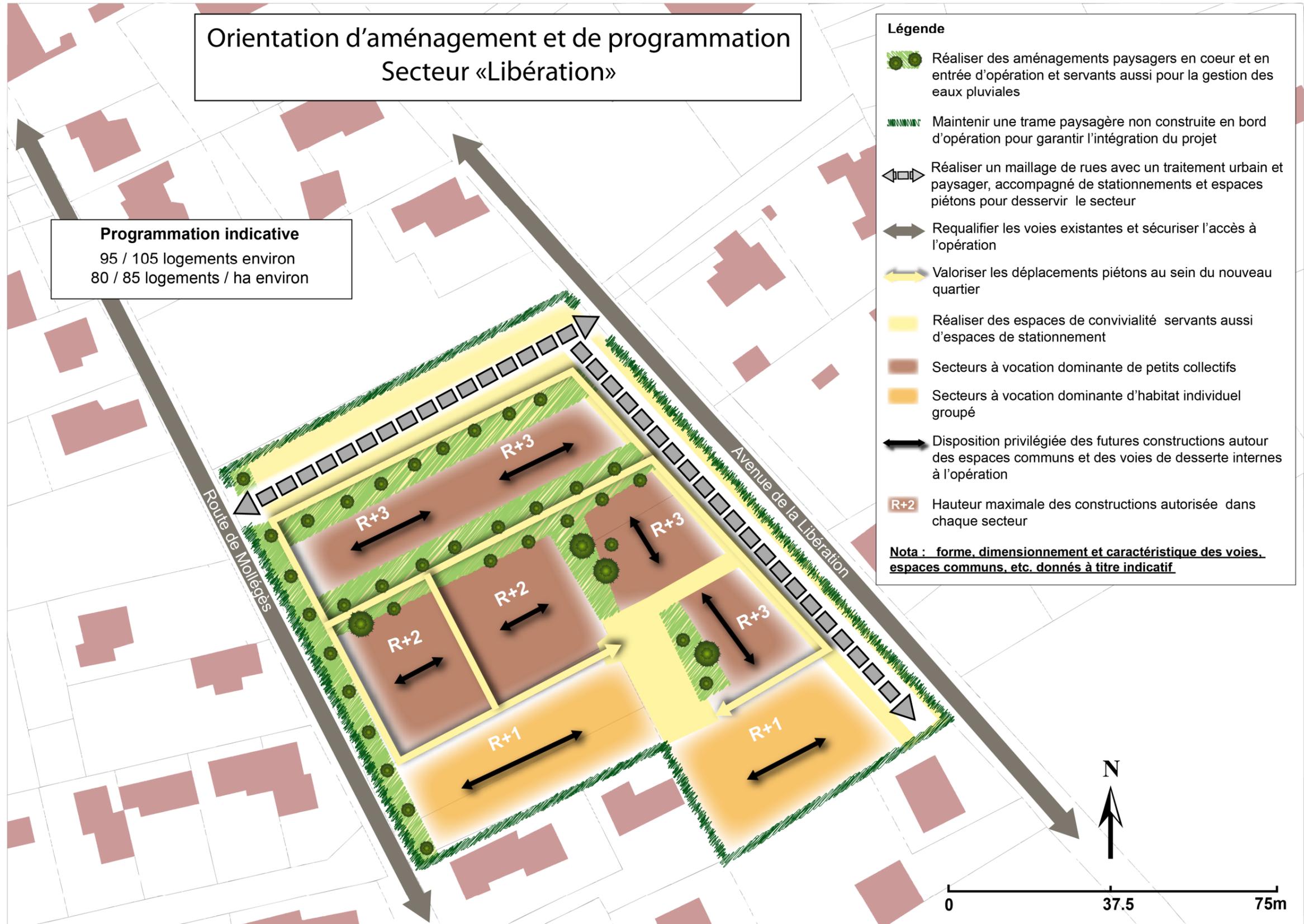
L'opération permettra la création de 95 à 105 logements environ, soit une densité de 80 à 85 logements/ha dont au moins 60% de logements locatifs sociaux.

Risque inondation

La zone 1AUH2 se situe en zones d'aléa modéré (B1) et d'aléa exceptionnel du PPRi dans lequel des prescriptions de prévention du risque inondation doivent être respectées (cf. annexe 7.2.b).

Risque retrait - gonflement des argiles

La zone 1AUH2 est concernée par l'aléa faible. La mise en œuvre des dispositions constructives et environnementales du porter à connaissance de l'Etat joint en annexe (pièce 7.5) est recommandée pour éviter toute apparition de désordres sur les structures.



3. SECTEUR « PALUDS » (ZONE 1AUH3)

3.1. PRESENTATION DU SITE

Situé dans le hameau des Paluds, à 4km du village, le secteur se trouve au sud-est du hameau entre le chemin du Stade et le chemin de Verquières. Il est en continuité immédiate du hameau à proximité d'habitations individuelles et de petits collectifs plutôt structurés et organisés, composés à la fois sous forme de lotissements et d'habitat diffus.

Le secteur se caractérise par un ensemble de parcelles agricoles. Il représente une superficie de 0.9 ha. Sa situation dans un quartier d'habitat individuel à proximité immédiate du centre du hameau et de nombreux équipements (équipements sportifs, école, mairie annexe, salle de l'Amitié...) représente une opportunité pour développer un secteur à vocation d'habitat. L'urbanisation du secteur devra être accompagnée d'un traitement paysager de qualité et s'organiser autour d'espaces publics communs pour garantir un cadre de vie agréable aux futurs habitants.

Localisation du site



Vue sur les parcelles depuis le chemin du Stade



Chemin du Stade, réaménagé récemment



3.2. ENJEUX

- La création d'une opération structurée autour d'espaces de convivialité et des voies de desserte
- La réalisation de liaisons douces pour desservir l'opération et la connecter au hameau
- La création d'un accès depuis le chemin du Stade, récemment réaménagé

3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principe de desserte

Le futur quartier sera desservi par le Chemin du Stade. La desserte interne du secteur sera assurée par une voie structurante terminée par une aire de retournement. Elle desservira l'ensemble du site dans sa longueur.

Les voies de desserte interne devront être accompagnées d'un traitement urbain et paysager, de places de stationnement et d'aménagements piétons pour faciliter les déplacements doux dans le secteur. Des liaisons douces doivent aussi être créées pour connecter le secteur au reste du hameau, notamment sur la partie ouest du site.

Intégration paysagère et cadre de vie

Afin de garantir l'intégration de l'opération dans le quartier, une bande plantée, non constructible, devra être conservée sur les abords du secteur.

A l'intérieur de la zone, pour garantir la qualité du cadre de vie, les voies de desserte et espaces communs devront être associés à un accompagnement végétal et paysager. Des espaces de respiration devront être conservés. Les espaces végétalisés en bord de voies participeront aussi à la gestion des eaux pluviales.

Deux espaces communs au cœur du secteur participeront à la qualité du cadre de vie et à la création de lien social.

Programmation urbaine

La commune entend permettre la réalisation d'un programme de logement caractérisé par une typologie diversifiée de logement et une densité plus importante par rapport aux formes urbaines du hameau.

L'opération doit permettre une diversification de l'offre de logement et des formes urbaines dans le hameau. Pour cela, une partie de la zone sera dédiée à une vocation dominante de petits collectifs et d'habitat individuel groupé dont la hauteur maximale des constructions sera limitée à du R+1. Les futurs bâtiments seront structurés autour d'espaces communs en coeur d'opération et au bord du Chemin du Stade.

Le reste du secteur pourra, quand à lui, être dédié à une vocation dominante d'habitat individuel.

L'opération permettra la création de 20 à 25 logements environ, soit une densité de 20 à 25 logements/ha dont au moins 70% de logements locatifs sociaux.

Risque retrait - gonflement des argiles

La zone 1AUH3 est concernée par l'aléa faible. La mise en œuvre des dispositions constructives et environnementales du porter à connaissance de l'Etat joint en annexe (pièce 7.5) est recommandée pour éviter toute apparition de désordres sur les structures.

