

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Mallemort



Tome 3
ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATIONS (OAP)

Site du ROURE
Arrêt projet
Décembre 2016



Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort		
Nom du fichier	Tome III – OAP Site Roure	
Version	décembre 2016	
Rédacteur	Lucas Chazel	
Vérificateur	Véronique Coquel	
Approbateur	Véronique Coquel	

DIAGNOSTIC DE SITE

Le site nommé le Roure, est défini par le SCoT Agglopolé comme une OURS (Opération Urbaine de Rang SCoT). Il doit correspondre à différents critères :

- Avoir une capacité supérieure à 50 logements
- Correspondre à une extension urbaine de plus de 5 ha
- bénéficier en amont d'une évaluation des conditions de desserte en TC
- mettre en œuvre au moins 30 % de mixité sociale *
- respecter une densité résidentielle minimum de 25 logts/ ha **
- contribuer à la diversification de l'habitat avec une part d'habitat individuel limitée à 50 %
- bénéficier d'une réflexion amont pour limiter les consommations énergétiques (orientation des bâtiments, architecture, formes urbaines...)
- Présence d'équipements et de services de proximité ou aux abords

*Dès 2016, les PLU devront garantir la réalisation de 50% de logements sociaux pour les opérations de plus de 2500 m² d'emprise foncière dans les communes ne satisfaisant pas à l'art. 55 de la loi S.R.U.

** Conformément au SCOT, sont exclus de l'application du principe de densité : les équipements, les espaces publics, espaces verts, espaces économiques contribuant à la mixité fonctionnelle

Sont inclus : voiries, parking, aires techniques

Les conditions de réalisation des sites à dominante résidentielle

	Niveau 1 : SHPU et Sites de Renouvellement Urbain et Mixité Urbaine	Niveau 2 : OUID	Niveau 3 : OURS	Niveau 4 : NQC
Typologie de logements	Forte diversité	Forte diversité	Diversité de l'habitat	30% pour les seules communes ne respectant pas les dispositions de l'article 55 de la loi SRU
Logements aidés	30% (1)	30% (1)	30% (1)	
Densité	Environ 50 logements par hectare *	Environ 50 logements par hectare *	Environ 25 logements par hectare *	Environ 15 logement par hectare *
Performance environnementale	Très forte exigence. Une partie des besoins en énergie sont couverts par la production locale d'énergie. Exigences de maîtrise des consommations énergétiques supérieures à la RT 2012	Forte exigence de performance environnementale. Une partie des besoins en énergie sont couverts par la production locale d'énergie. Exigences de maîtrise des consommations énergétiques supérieures à la RT 2012	Forte exigence de performance environnementale. Une réflexion est menée en amont de l'opération pour limiter les consommations énergétiques (orientation des bâtiments, architecture, forme urbaine...)	
Desserte en transports en commun	Renforcée en terme de cadencement	Bonne desserte	Evaluation des conditions et possibilités de desserte en transports en commun réalisée en amont de l'opération	Se raccordent aux réseaux TC par modes doux
Equipements - services	Présence d'équipements et de services de proximité - réservation d'espaces publics et espaces verts.	Présence d'équipements et de services de proximité - réservation d'espaces publics et espaces verts.	Présence d'équipements et de services de proximité ou aux abords	

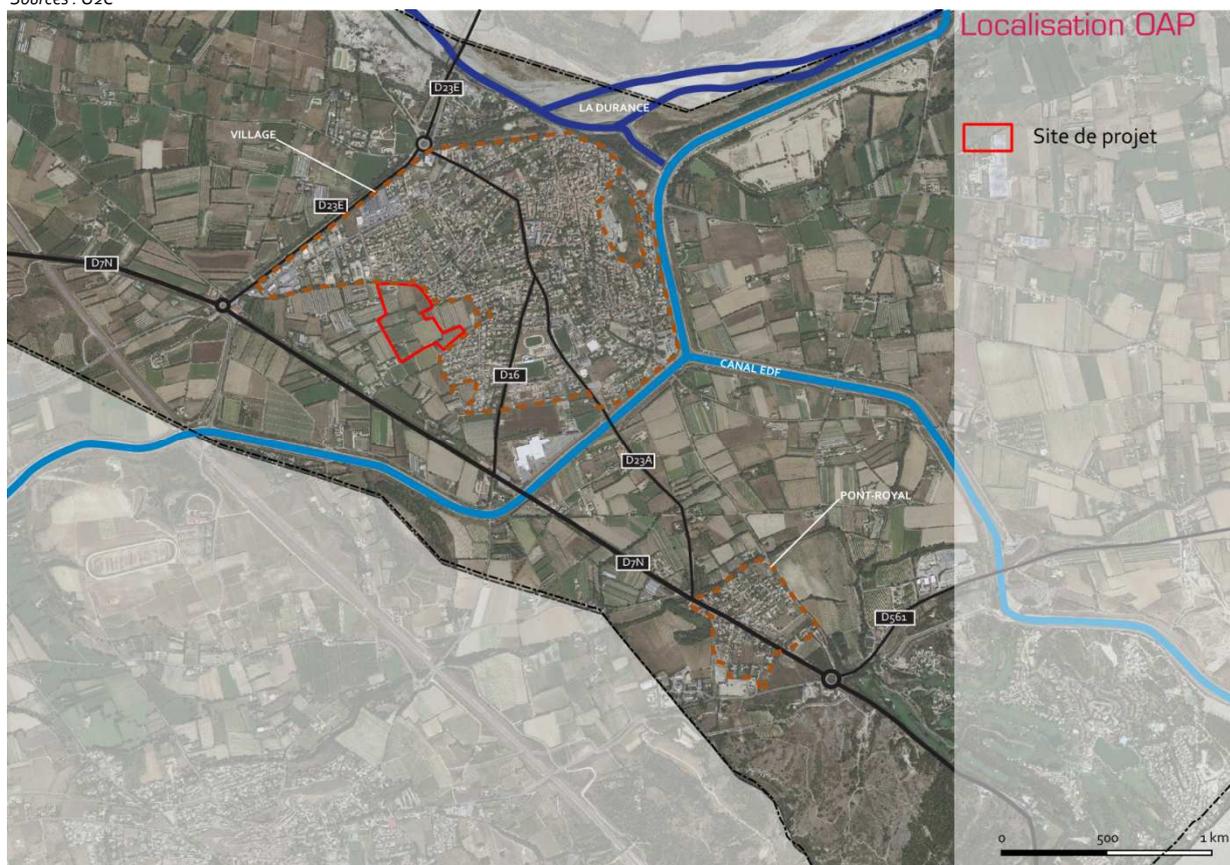
(1) 25% pour les communes respectant l'article 55 de la loi SRU

Site, situation

Le site du Roure se trouve au sud-ouest du village au sein du quartier résidentiel du Roure. Comme il a été défini dans le SCoT, il est en extension urbaine, au sud du Chemin de Salon et aux abords d'espaces agricoles au nord de D7N. De plus, il est d'une surface de 8,4 hectares et se trouve à l'interface entre deux permis d'aménager accordés récemment et en cours de réalisation (un à l'est et l'autre au sud du périmètre).

Location du site de projet

Sources : G2C



Zonage réglementaire

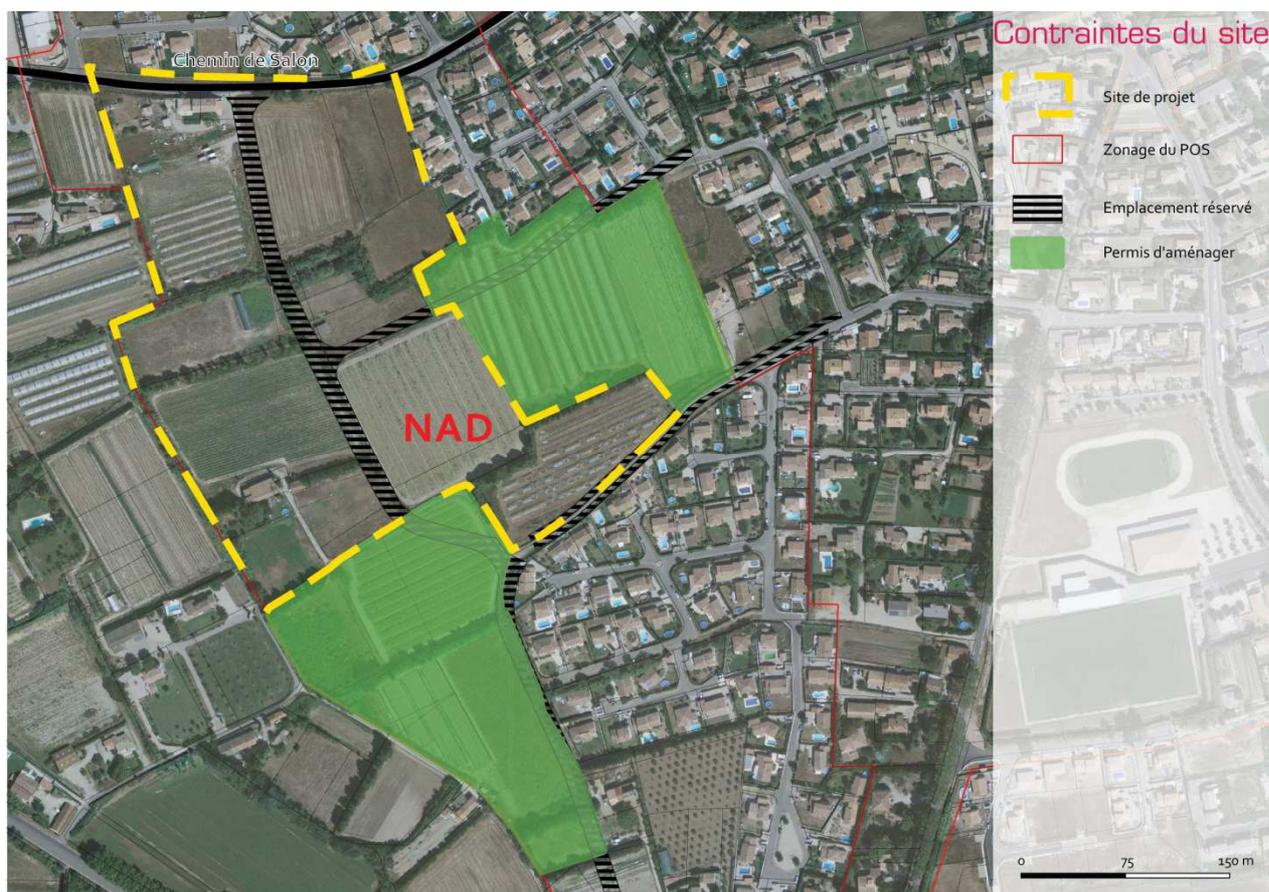
Le site du Roure est entièrement situé en zone NAD du POS. Il correspond à une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat (par procédure de ZAC ou opération d'aménagement). La zone NAD comprend de l'habitat sous forme de lotissements au nord et au sud du site. Ces derniers ont été réalisées dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagements successives.

De plus, deux permis d'aménager ont été autorisés aux abords du site de l'orientation d'aménagement et de programmation. Ces deux P.A font une surface de 5,52 ha (au sud : 3,11 ha et au nord : 2,41 ha)

Enfin, le site est traversé par un emplacement réservé d'une surface de 1,45 ha, dans l'objectif de créer une voirie allant du Chemin de Salon afin de rejoindre l'avenue Joliot Curie, au sud du village, ainsi que des accès aux lotissements à l'est.

Zonage du POS et périmètres contraignant

Sources : G2C



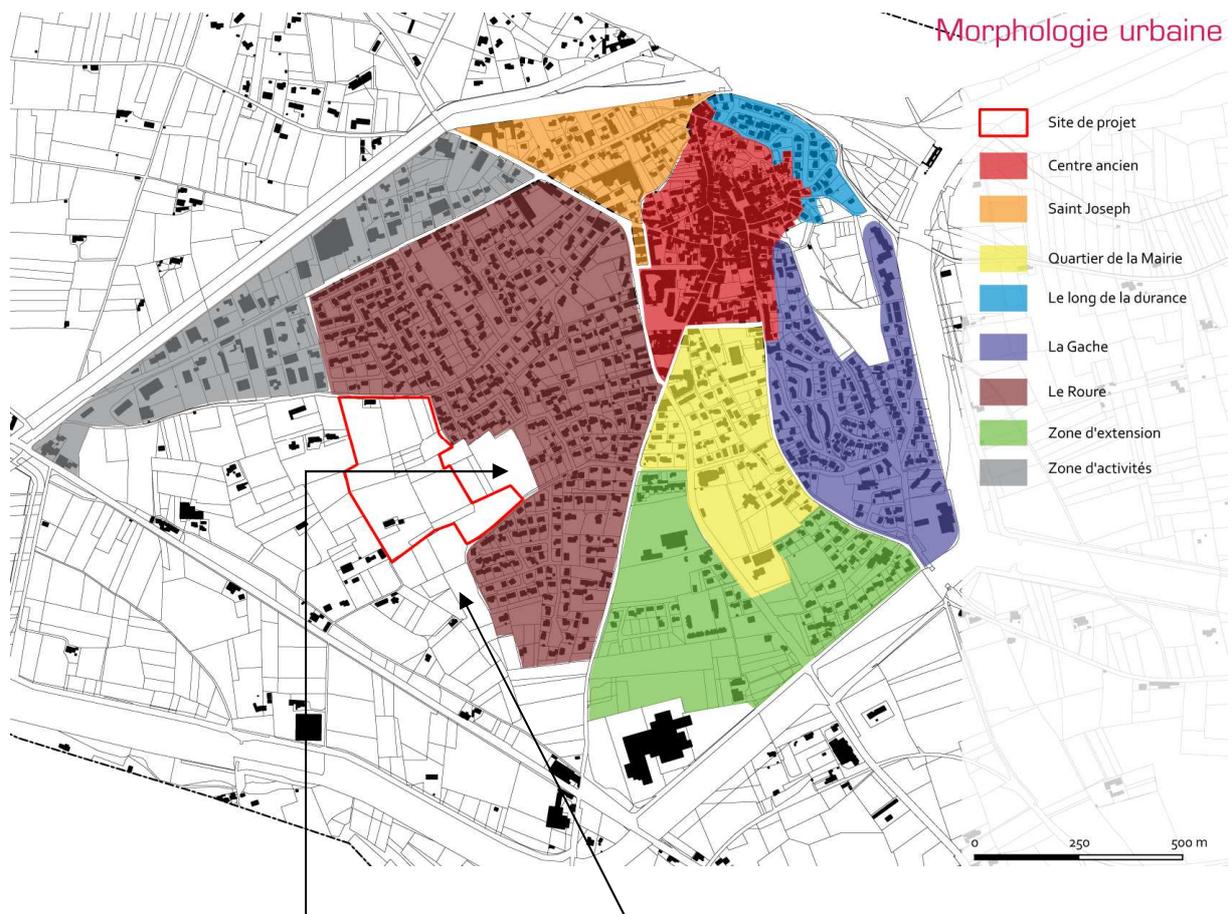
Environnement du site

La zone se situe en continuité d'un vaste quartier de lotissements caractérisé par :

- une **forme urbaine monotype** : maisons individuelles en R+1, implantées en recul à la voie
- parcelles d'environ 600 m² / **15 logements/ha**
- des voies en impasses nombreuses induisant un **manque de liens entre les différents lotissements**

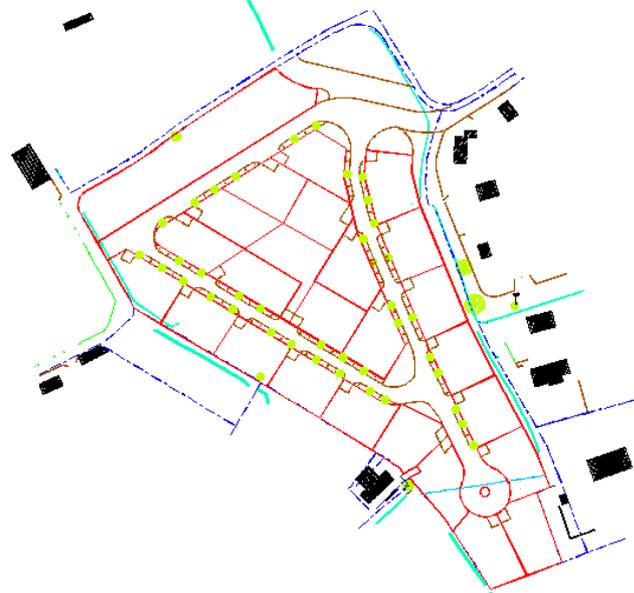
Morphologie urbaine aux alentours du site

Sources : GzC



Projet « Clos du Roure » 2,4 ha / 26 logements

Projet « hameau de Lydie » 3,04 ha / 26 logements



Fonctionnement du territoire

Le site se trouve à proximité de certaines activités et commerces grâce à la zone d'activité de la Verdière, se trouvant à moins de 400 m du nord du site, le long du Chemin de Salon. Toutefois, les différents équipements se situant dans le centre villageois, aux abords de la place Raoul Coustet se trouvent plus éloignés. Effectivement les différents équipements sont accessibles à environ 700 m à pied, à partir de la partie Est du terrain. Dès lors que l'on se situe sur la partie Ouest, le trajet est rallongé. D'autres équipements sont accessibles depuis ce site. Les équipements sportifs et scolaires entre l'avenue Joliot Curie et l'avenue Charles de Gaulle, à l'est du site.

Ces mêmes équipements sportifs sont situés à 500 m à pied du point le plus à l'est du terrain. Il est nécessaire de traverser les lotissements afin d'y accéder.

Transports, déplacements et accès

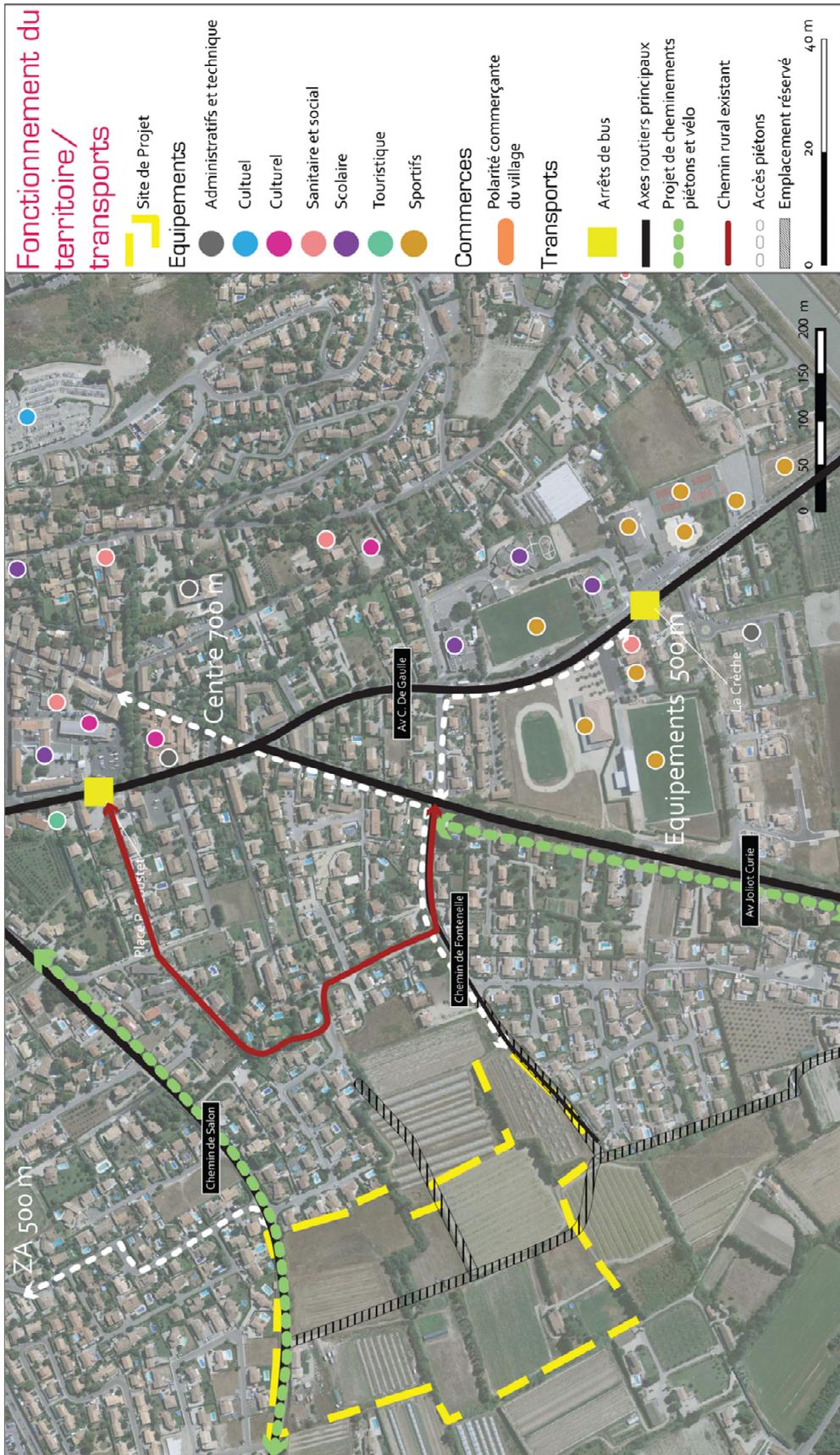
Le site est bordé au nord par le chemin de Salon, rejoignant la D7N et le centre villageois en passant au centre du quartier pavillonnaire du Roure. A l'est, un accès est possible à partir du Chemin des Fontenelle, rejoignant l'avenue Joliot Curie. Celle-ci traverse les espaces pavillonnaires. Quant au sud, c'est un chemin d'exploitation (Chemin des Alleins) qui rejoint l'avenue Joliot Curie. A l'exception du Chemin des Fontenelle, aucune voirie ne passe par le terrain. Toutefois, la future voirie prévue sur l'emplacement réservé permettra une bonne desserte future du site de projet.

En ce qui concerne les déplacements en modes doux, les alentours du site sont peu dotés d'infrastructures. Le Chemin de Salon n'a aucun aménagement pour piéton ou pour vélo, toutefois, un aménagement de cette voie est en cours de réalisation. Les rues traversant les lotissements n'ont pas d'aménagements pour le vélo mais sont dotés de trottoir permettant un cheminement sécurisé. Toutefois, sur l'avenue Joliot Curie, un projet de piste cyclable permettra de relier le centre villageois et les équipements au sud. Cela peut être un atout sur lequel se raccorder pour les cheminements doux du futur projet. De plus, au milieu des habitations, à l'est du Projet du « Clos du Roure », un chemin rural est présent, rejoignant la place Raoul Coustet et dessert les habitations.

Au nord du site, se trouvait précédemment un arrêt de bus qui, aujourd'hui, pourrait être réinstallé. Celui-ci permettrait de desservir le nouveau quartier.

Fonctionnement du territoire et transports

Sources : G2C



Occupation du sol

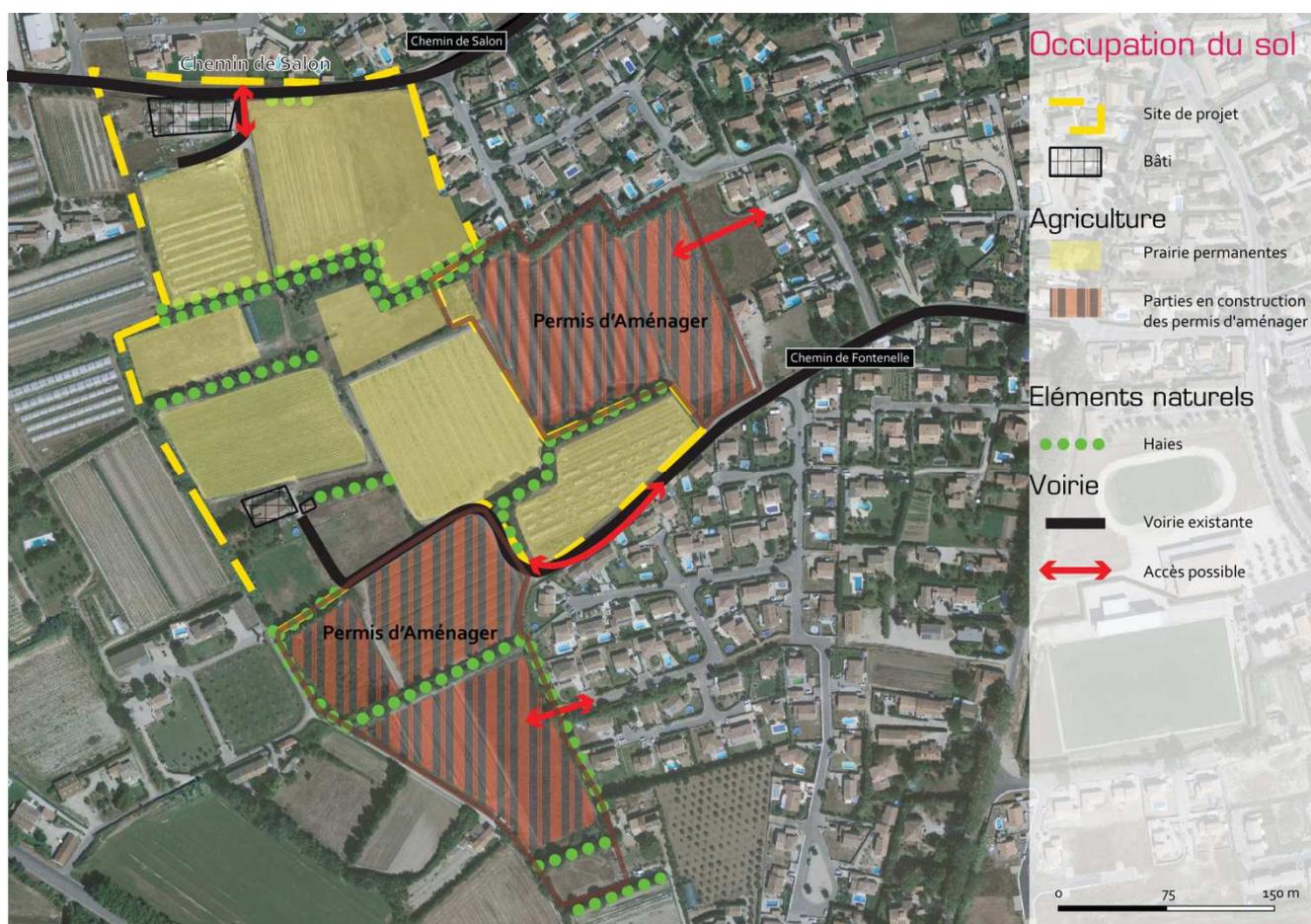
Le site est composé principalement d'espaces agricoles, dont certains ne sont plus cultivés. Deux bâtiments sont présents sur le site. Une bâtisse de 200 m² d'emprise au sol, comprenant une habitation, est installée le long du chemin de Salon, au nord du site. De plus, à l'ouest, se trouve une habitation de 250 m² au sol. Les espaces agricoles sont principalement des espaces laissés en friches et ne sont plus exploités.

De plus, entre les différentes parcelles agricoles la séparation se fait par des haies bocagères dont certaines constituent la ripisylve du ruisseau du Roure traversant le site. Celles-ci servant à l'écoulement des eaux pluviales.

Il existe un problème d'écoulement des eaux pluviales sur le site. Celles-ci ne s'évacuent pas lors de fortes pluies, et donc stagne à plusieurs points du site.

Occupation du sol

Sources : G2C



Réseaux

Le site est traversé par une ligne haute tension aérienne allant du sud-est au nord-ouest. De plus, les différentes habitations présentes sur le site sont desservies par un réseau basse tension aérien tandis que les lotissements à l'est du terrain sont desservis par des lignes basses tensions souterraines.

Concernant les réseaux d'eau, entre les différentes parcelles agricoles la séparation se fait par des haies bocagères qui constituent la ripisylve du ruisseau du Roure traversant le site. Celles-ci servant à l'écoulement des eaux pluviales.

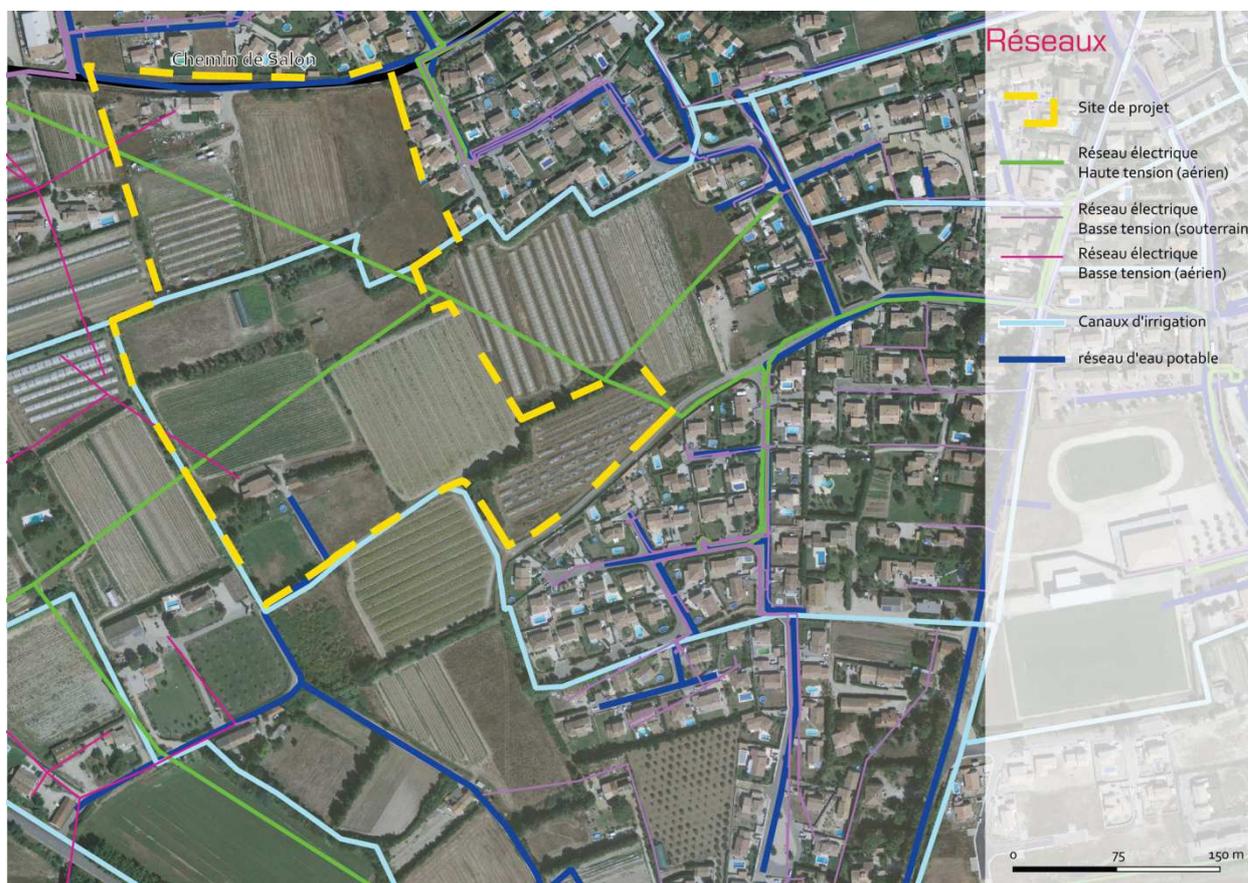
Il a été porté à connaissance un problème d'écoulement des eaux pluviales sur le site. Celles-ci ne s'évacuent pas lors de fortes pluies, et donc stagne à plusieurs points du site.

Ensuite, toutes les maisons individuelles, autour du site sont raccordées au réseau d'eau potable. Toutefois, la question d'eau potable est importante dans la mesure où il sera nécessaire de renforcer le débit afin que les bornes incendies aient une pression aux normes.

De plus, grâce au passage de nombreux canaux d'irrigation, il sera question d'inciter l'alimentation de toutes les parcelles afin d'assurer l'arrosage des jardins.

Réseaux

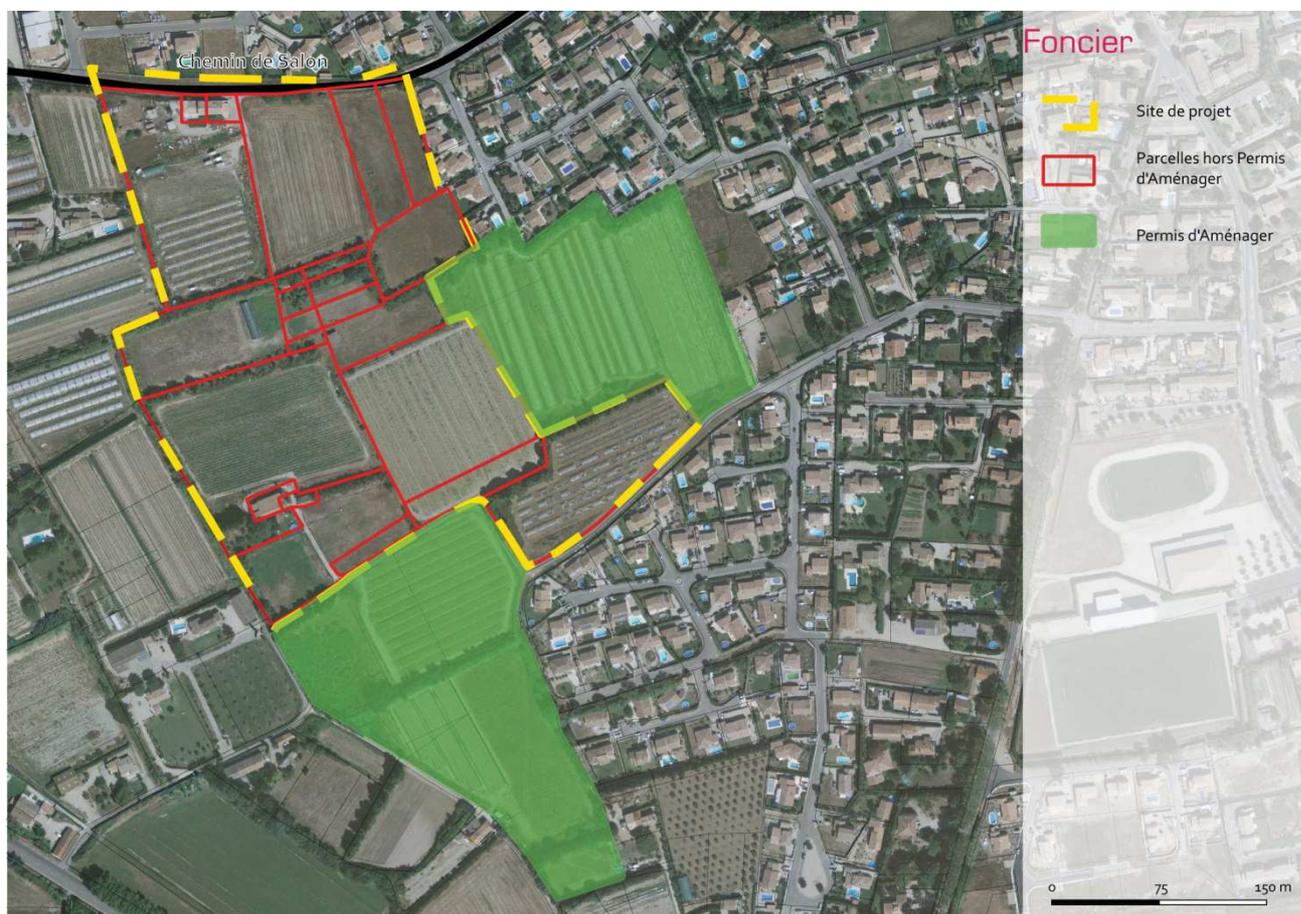
Sources : G2C



Foncier

Le site total est constitué de 36 parcelles. En enlevant les parcelles au sein des différents permis d'aménager, le site compte 24 parcelles sur une surface de 8,4 hectares.

Foncier
Sources : G2C



Enjeux

Atouts	Contraintes	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> - Un emplacement réservé prévoyant une future desserte structurante, à l'échelle du site mais aussi à l'échelle de la commune (liaison est/ ouest) - Des accès possibles sur des axes importants de circulation - Une proximité des transports en commun (- de 400m de l'ensemble du site) - Un réseau fait du ruisseau et de canaux d'irrigation important - Possibilité de créer une desserte interne structurante qui permette de redonner du lien à l'ensemble des quartiers Sud du village 	<ul style="list-style-type: none"> - Un site vaste (près de 15 ha pour le site d'étude dans son ensemble) - Deux permis d'aménager à prendre en compte - Un environnement urbain peu perméable - Un manque d'accès aménagés/ aucun aménagement pour les déplacements en mode doux - Une problématique d'écoulement des eaux pluviales - Un relatif éloignement des commerces, services, équipements... - Un manque de desserte en réseaux 	<ul style="list-style-type: none"> - Phaser le développement urbain au regard de la surface de la zone - Gérer les 2 niveaux d'enjeu d'un projet de voirie ambitieux : desserte locale et flux de transit - Assurer la cohérence interne d'un futur quartier vaste/ Assurer la complémentarité de ce nouveau « morceau de ville » avec l'existant et notamment avec le centre ancien - Prévoir des aménagements pour les cheminements doux - Assurer la diversité des formes urbaines, la mixité sociale, mais aussi la mixité fonctionnelle : prévoir services et équipements nécessaires au futur quartier - Prendre en compte la problématique d'écoulement des eaux pluviales - Prévoir un développement des réseaux cohérent avec les besoins - Préserver la ripisylve du ruisseau du Roure - Prendre en compte les canaux d'irrigation pour l'entretien des espaces paysager. - Gérer les flux induits par la voirie nouvelle : risque d'engorgement, risque de conflits d'usage riverains/ circulation de transit

Le projet

Le projet se décline en plusieurs phases vu la taille du secteur de projet. Comme le définit le SCoT, pour toute extension d'habitat, le projet doit respecter une densité résidentielle de minimum 25 logements/ha* et doit contribuer à la diversification de l'habitat avec une part d'habitat individuel limitée à 50%. (***sont exclus de l'application du principe de densité : les équipements, les espaces publics, espaces verts, espaces économiques contribuant à la mixité fonctionnelle et sont inclus : voiries, parking, aires techniques**).

Lors de la définition du programme, il a été choisi d'implanter un **espace de mixité fonctionnelle** mêlant commerces, garage en RDC ainsi que l'habitat en R+1 et R+2.

Il a été choisi de projeter une densité de **25 logements/ha**, ce qui induit la **création de 180 logements** sur une surface totale de 8,4 ha et, afin de répondre au SCoT, pas plus de 90 logements seront créés en habitat individuel. L'habitat individuel sera programmé avec une densité de 18 logements/ha, tandis que l'habitat collectif sera réalisé à une densité de 50 logements/ha. A l'entrée du projet au **droit du chemin de Salon, du logement intermédiaire** sera privilégié pour progresser ensuite vers une forme d'habitat plus individuel. Cela permettra une transition avec la zone d'activité à créer de l'autre côté de la rue.

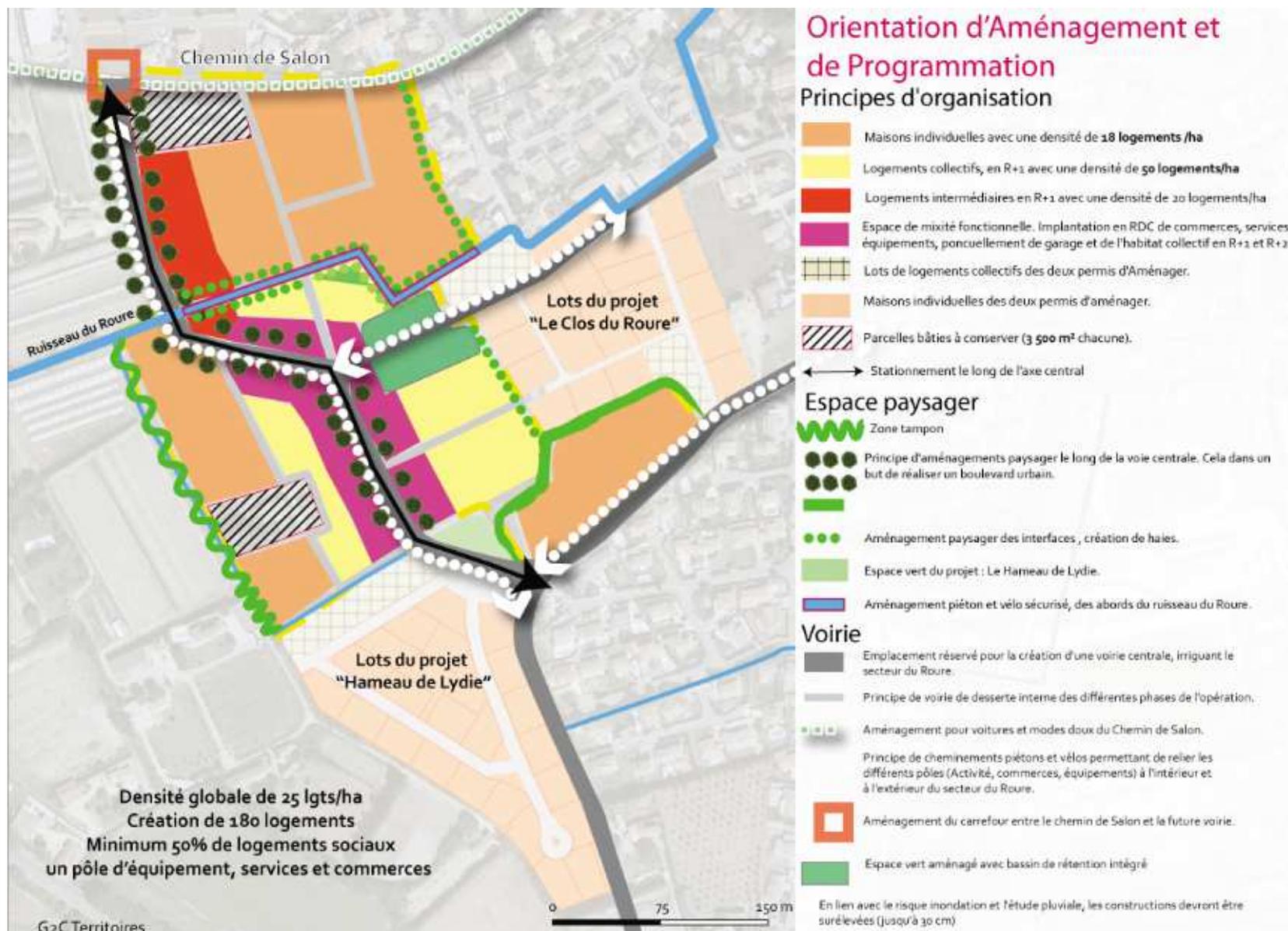
Le projet devra comprendre un **minimum de 50% de logements sociaux**.

Une **zone tampon** sera réalisée en limite Ouest du projet pour former une « lisière en bordure de la zone agricole. Cette lisière fera fonction de cheminement doux.

Un maillage de **noues paysagères** assurant la gestion du pluvial seront mise en place sur les voies principales et secondaires. Un espace vert sera également réalisé en lien avec la gestion des eaux pluviales. Afin de prendre en compte le risque inondation, les constructions seront surélevées en lien avec l'étude pluviale (jusqu'à 30 cm).

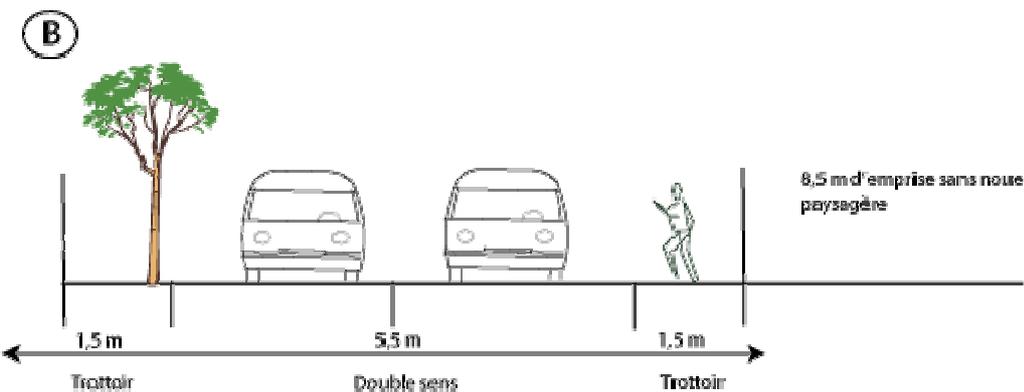
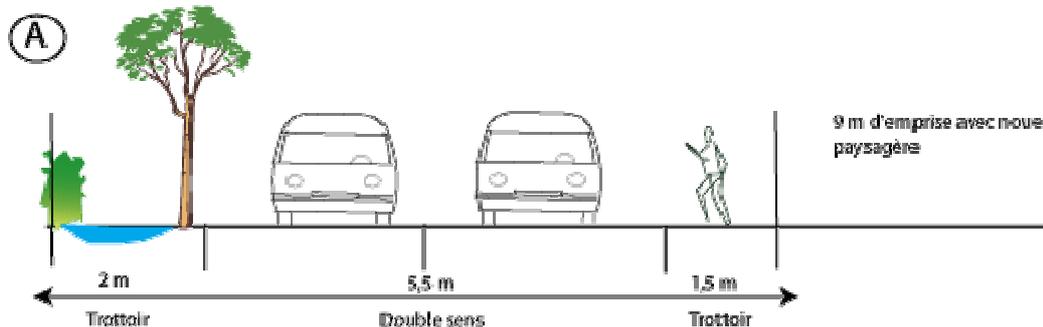
Des **poches de stationnement** mutualisées et paysagères pour l'habitat collectif et intermédiaire seront réalisées. Du stationnement sera également prévu en bordure de la voie centrale de manière éparse et ponctuelle au niveau des commerces.

Concernant la voirie, il sera question de réaliser un réseau de desserte interne rattaché à l'axe principal et ainsi réaliser des traversantes entre les différentes phases du projet. De plus, un aménagement des abords de cette voirie principale seront réalisés afin d'en faire un boulevard urbain et ainsi une artère importante du quartier. Sur ce réseau viaire, la création de venelles piétonnes ainsi que de pistes cyclables seront réalisés, afin de relier les différents quartiers et les équipements. Les voiries devront respecter les profils en travers proposés dans l'OAP selon que la voirie soit la voie primaire, secondaire ou de lotissement.

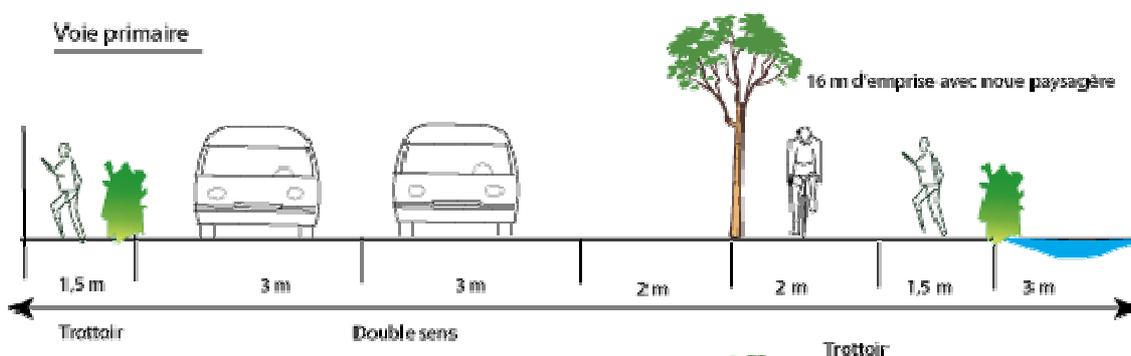


Orientation d'aménagement et de Programmation: secteur Le Roure

Profil en travers- lotissement



Voie primaire



Voie secondaire

