



# Plan Local d'Urbanisme

# Commune de Mallemort

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

Site du ROURE Dossier d'approbation Octobre 2017



Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort					
Nom du fichier	Tome III – OAP Site Roure				
Version	Septembre 2017				
Rédacteur	Manon Louet				
Vérificateur	Véronique Coquel				
Approbateur	Véronique Coquel				

#### DIAGNOSTIC DE SITE

Le site nommé le Roure, est défini par le SCoT Agglopôle 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

#### 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
Performance environnementale	Très forte exigence. Une partie des besoins en énergie sont couverts par la production locale d'énergie. Exigences de maîtrise des consom- mations énergétiquessupérieures à la RT 2012	Forte exigence de performance environ- nermentale. Une partie des besoins en énergie sont couverts par la production locale d'énergie. Exigences de maltrise des consommations énergétiques supé- rieures à la RT 2012	Forte exigence de performance environnementale. Une reflexion est menée en amont de l'opération pour limiter les consommations énergéti- ques (orientation des bâtiments, architecture, forme urbaine)	par hectare*
Desserte en transports en commun	Renforcée en terme de cadencement	Bonne desserte	Evaluation des conditions et possibili- tés de desserte en transports en commun réalisée en amont de l'opé- ration	Se raccordent aux réseaux TC par modes doux
Equipements · services	Présence d'équipements et de servi- ces de proximité - réservation d'espa- ces publics et espaces verts.	Présence d'équipements et de servi- ces de proximité - réservation d'espa- ces publics et espaces verts.	Présence d'équipements et de servi- ces de proximité ou aux abords	

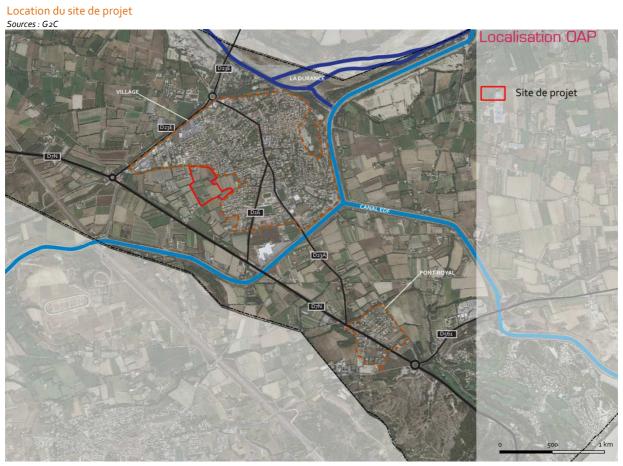
<sup>(1) 25%</sup> pour les communes respectant l'article 55 de la loi SRU

#### 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 8,95 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).

<sup>\*</sup>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.

<sup>\*\*</sup> 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



### 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.

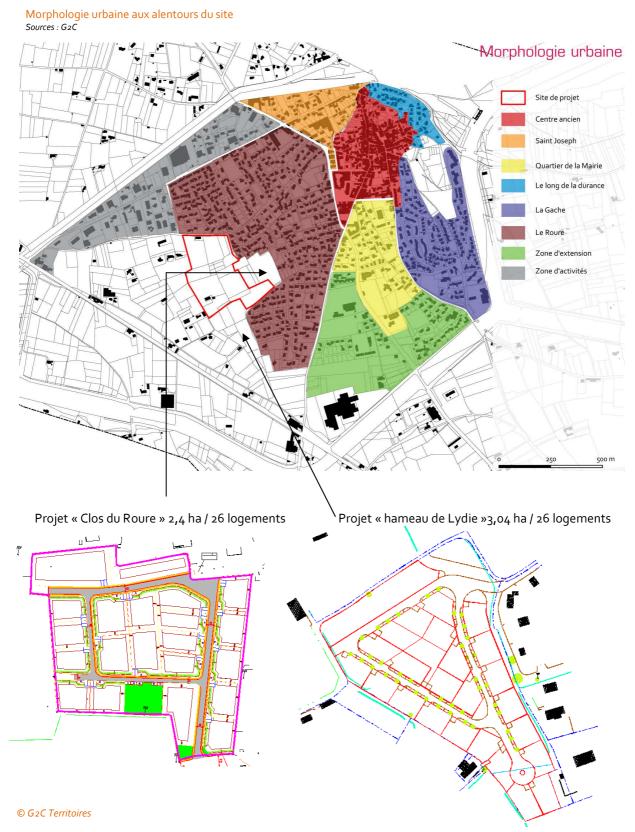
Zonage du POS et périmètres contraignant Sources: G2C



#### 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



#### 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

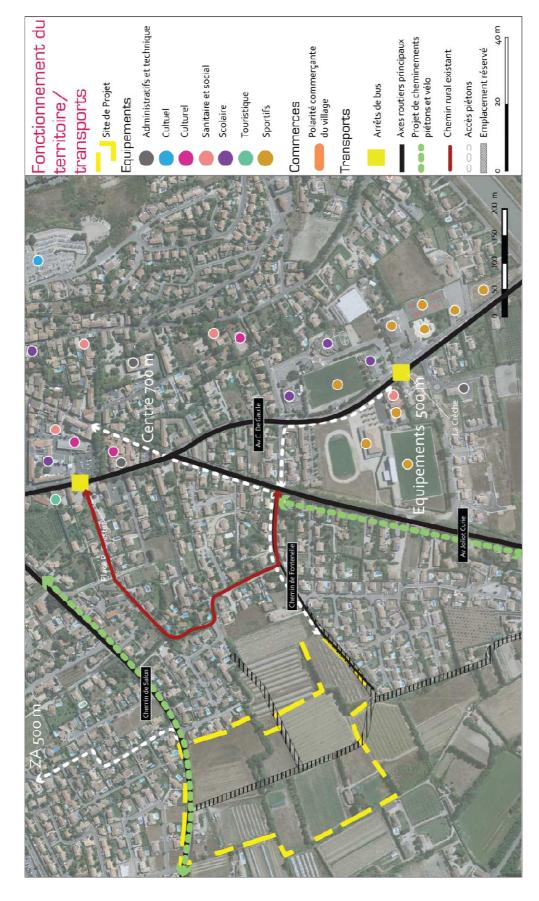
Le site est bordé au nord par le chemin de Salon, rejoignant la D7N et le centre villageois en passant au centre du quartier pavillonnaire du Roure. A l'est, un accès est possible à partir du Chemin des Fontenelle, rejoignant l'avenue Joliot Curie. Celle-ci traverse les espaces pavillonnaires. Quant 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 : G<sub>2</sub>C



#### 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 desservies par des lignes basses tensions souterraines.

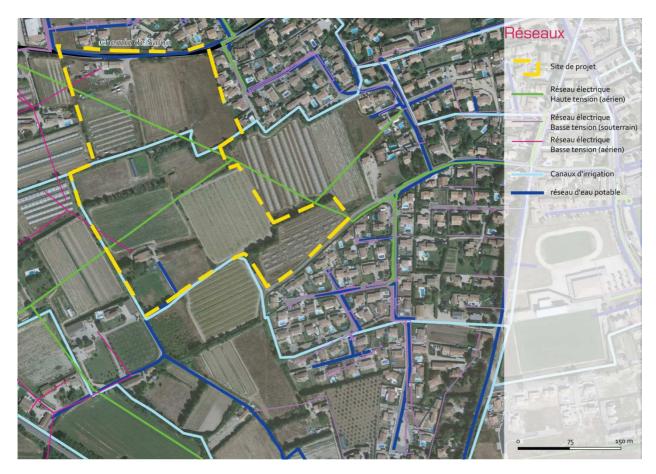
Concernant les réseaux d'eau, entre les différentes parcelles agricoles la séparation se fait par des haies bocagères qui constituent la ripisylve du ruisseau du Roure traversant le site. Celles-ci servant à l'écoulement des eaux pluviales.

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.

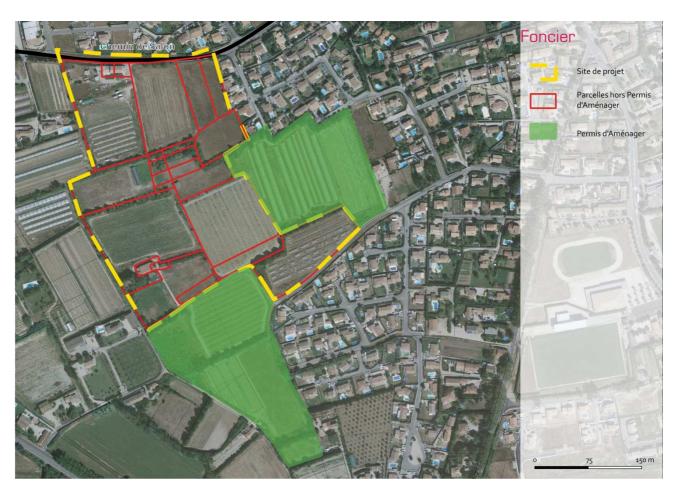




## Foncier

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, 95 hectares.

Foncier Sources : G<sub>2</sub>C



#### Enjeux

#### **Atouts** Contraintes Enjeux Phaser le développement Un site vaste (près de Un emplacement réservé 15 ha pour le site urbain au regard de la prévoyant une future surface de la zone d'étude dans son desserte structurante, à ensemble) Gérer les 2 niveaux d'enjeu l'échelle du site mais aussi d'un projet de voirie Deux permis à l'échelle de la commune d'aménager à prendre ambitieux : desserte locale (liaison est/ouest) en compte et flux de transit Des accès possibles sur Un environnement Assurer la cohérence des axes importants de urbain peu perméable interne d'un futur quartier circulation Un manque d'accès vaste/ Assurer la Une proximité des complémentarité de ce aménagés/aucun transports en commun aménagement pour nouveau « morceau de (- de 400m de l'ensemble les déplacements en ville » avec l'existant et du site) mode doux notamment avec le centre Un réseau fait du ruisseau Une problématique ancien et de canaux d'irrigation d'écoulement des Prévoir des important eaux pluviales aménagements pour les Possibilité de créer une Un relatif cheminements doux desserte interne éloignement des Assurer la diversité des structurante qui permette commerces, services, formes urbaines, la mixité de redonner du lien à équipements... sociale, mais aussi la mixité l'ensemble des quartiers fonctionnelle: prévoir Un manque de Sud du village desserte en réseaux 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 équipement public et collectif.

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 8,95 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'habita collectif sera réalisé à une densité de 50 logements/ha. A l'entrée du projet au droit du chemin de Salon, de l'habitat 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.

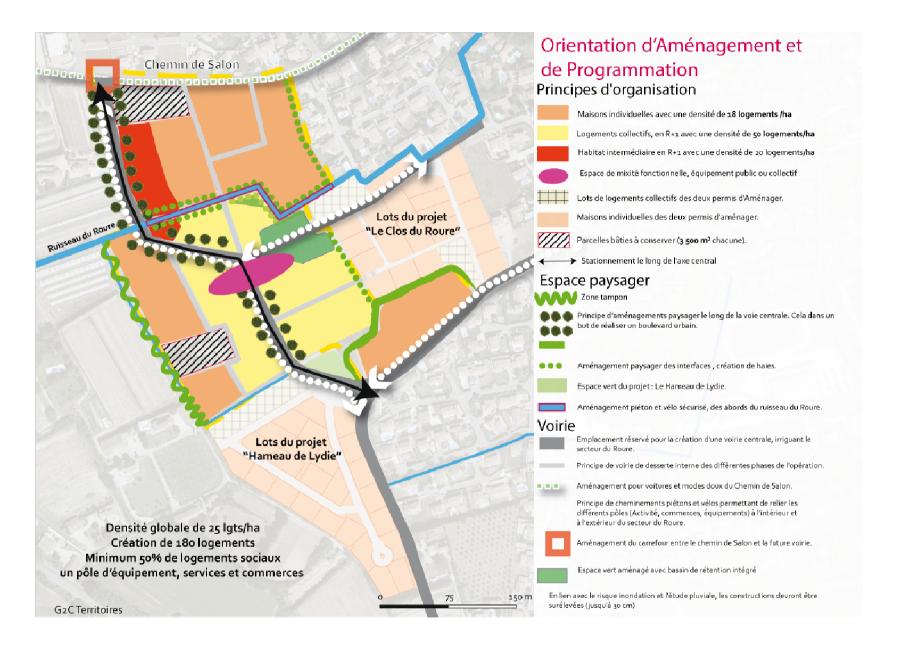
Une **zone tampon** sera réalisée en limite Ouest du projet pour former une « lisière en bordure de la zone agricole. Cette lisière fera fonction de cheminement doux.

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.

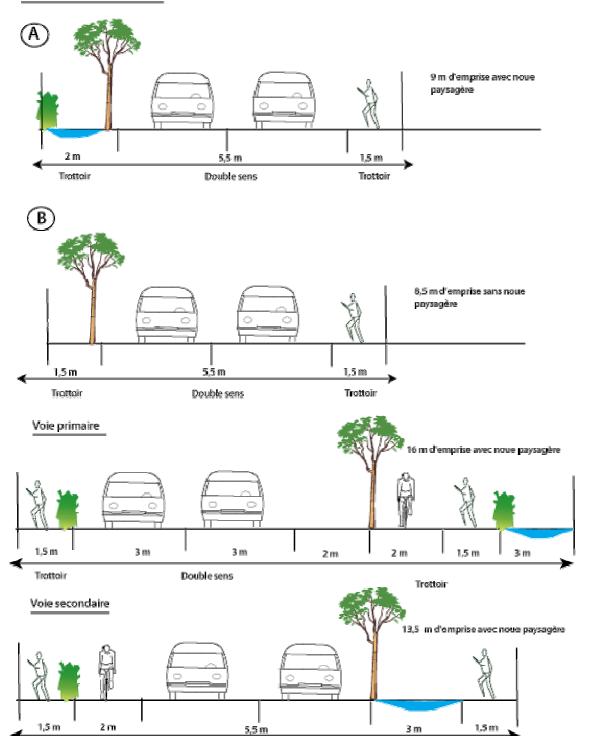
Concernant la voirie, il sera question de réaliser un réseau de desserte interne raccroché à l'axe principal et ainsi réaliser des traversantes entre les différentes phases du projet. De plus, un aménagement des abords de cette voirie principale seront réalisés afin d'en faire un boulevard urbain et 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.

Lorsque l'opération se situe sur un secteur ayant fait l'objet de l'évaluation environnementale, se reporter au Tome I Annexe du rapport de présentation intitulé « évaluation environnementale du PLU de Mallemort » afin d'identifier et de préserver les enjeux paysagers et patrimoniaux identifiés sur le site.



## Orientation d'aménagement et de Programmation: secteur Le Roure

#### Profil en travers-lotissement



Double sens

Trottoir

Trottoir