

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'arrêt
Mai 2021

TOME III

Orientation d'Aménagement
et de Programmation

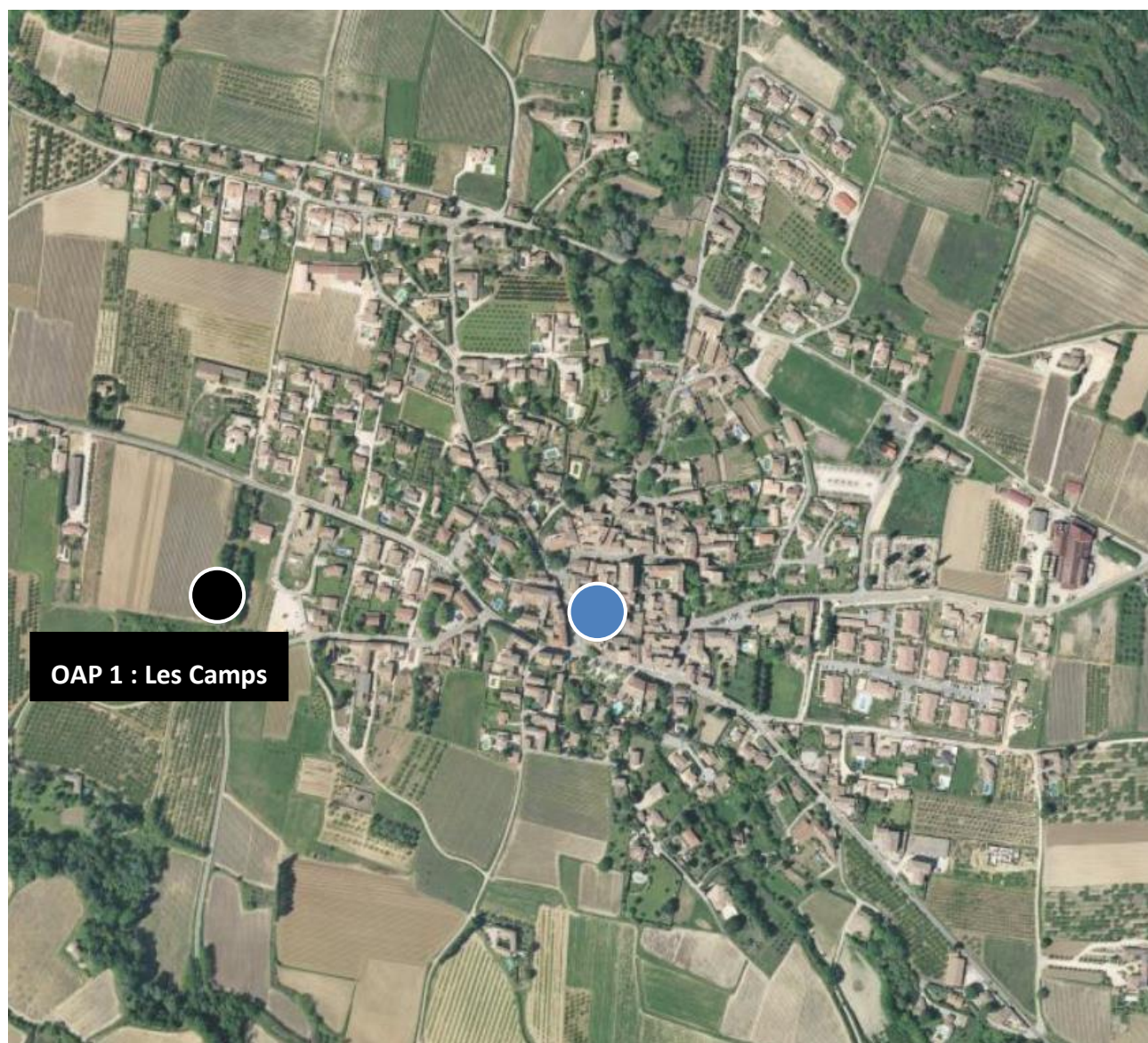


PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE CAVILLARGUES

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavillargues		
Nom du fichier	Tome III - OAP	
Version	avril 2021	
Rédacteur	Mégane Blachon	
Vérificateur	Benjamin PESQUIER	
Approbateur	Benjamin PESQUIER	

Sommaire

OAP 1 : Les camps	5
Contextualisation du site	5
Élément de programmation	8



● Site des projets d'OAP

● Centre ancien

Le choix du site de développement de la commune a pris en compte le risque inondation et notamment l'étude Exzeco. Une étude hydraulique a été réalisée en complément afin d'analyser plus finement le risque inondation et ainsi de choisir les secteurs de développement en dehors des risques ou bien de créer des ouvrages hydrauliques. L'étude hydraulique se trouve dans les annexes informatives.

OAP 1 : LES CAMPS

Contextualisation du site



Centre ancien



Site de l'OAP

Caractéristiques du site

Situé non loin du centre-ville et entouré d'espaces naturels agricoles, le secteur de l'OAP est identifié dans le PADD comme une extension privilégiée et prioritaire afin de développer la commune au niveau de l'entrée de village Ouest. En effet, l'objectif de la commune est de développer l'urbanisation en continuité du village existant, dans les zones situées à proximité du centre ancien.

Le site de 1,44 hectare est situé, à l'est, le long du chemin des Camps, lequel est composé principalement d'habitations pavillonnaires à vocation résidentielle et de quelques commerces et notamment d'un salon de coiffure. Le site est accessible par la D9 ou par la D166 puis par le chemin des Camps. Il est notamment bordé d'un espace de stationnement à l'entrée du chemin « Les Camps » par la D166.



Chemin des camps – source Altereo



Habitations de type pavillonnaires sur le chemin des camps– source Altereo



Espace de stationnement – source Altereo



Panorama du chemin des camps – source Altereo



Panorama de la D9 Route d'Ales – source Altereo

Le site est entouré de toutes autres parts d'espaces naturels agricoles. Actuellement, le site est composé de plusieurs types de végétations divisées en strates. En bordure du chemin « Les Camps », il est composé de végétations rases de type herbes fauchées. Puis, on y retrouve un petit bois composé d'arbres imposants. Enfin, une importante partie du site est cultivée, il s'agit d'une culture de vignes.



Les différents types de végétations dans le périmètre de l'OAP 1 entrée de village ouest – source Altereo

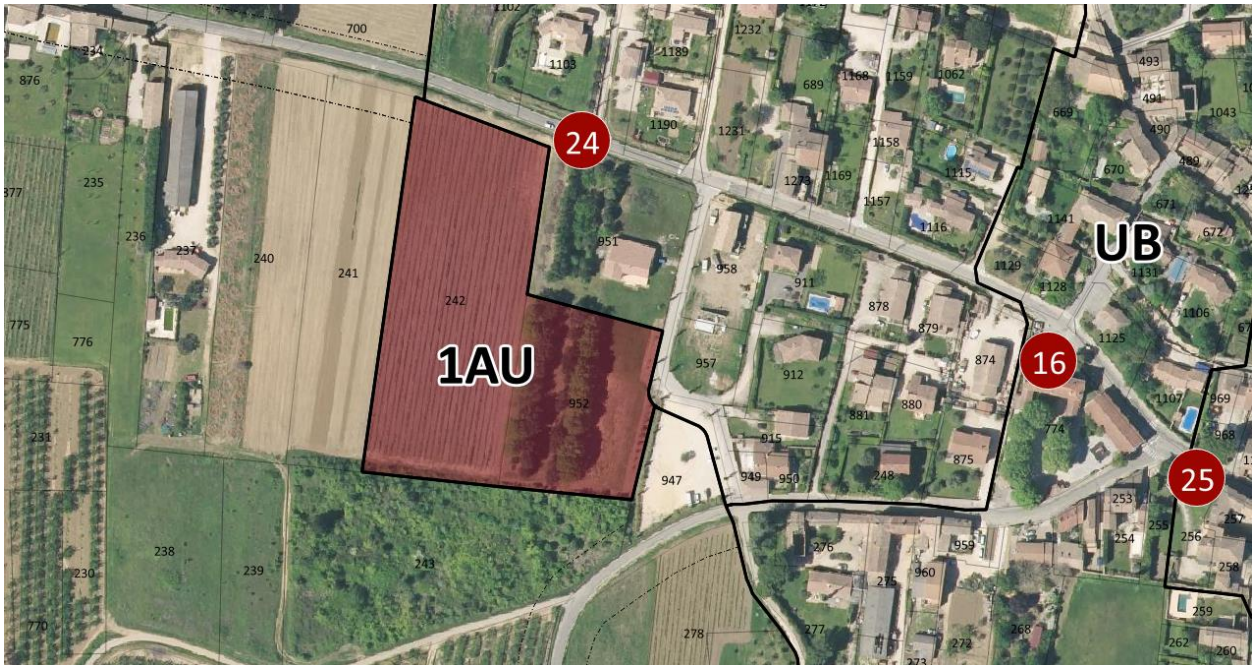
De gauche à droite : végétation rase – boisement – vignes.

Document d'urbanisme et patrimoine foncier

Le site est classé en zone 1AU. Cette zone est ouverte à l'urbanisation. L'urbanisation est conditionnée :

- au respect des dispositions de l'OAP établie sur la zone,
- à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Le secteur se trouve en continuité de la zone UC, correspondant aux extensions de type pavillonnaire peu denses, localisée en deuxième couronne du village et correspondant à une zone urbaine à vocation principale d'habitat.



Élément de programmation

Composantes urbaines

L'objectif principal de l'opération est de venir urbaniser en continuité de l'enveloppe urbaine afin de développer la commune au niveau de l'entrée de village ouest. Il s'agira également de répondre au besoin de logements. Ainsi, l'OAP va recueillir des logements individuels répondant à la densité définie par le SCoT. Cette densité est égale à 15 à 20 logements par hectare.

L'urbanisation de ce site devra se faire par des logements individuels en R+1 maximum qui viendront créer une continuité avec l'habitat pavillonnaire déjà existant. Le site sera divisé en trois parties urbanisées différemment. Une partie sera constituée de deux bandes d'implantations de maisons mitoyennes permettant la création de 8 à 10 logements maximum.

Une autre partie a pour objectif d'avoir un objectif de densité égale à 20 logements par hectare permettant ainsi la création de 8 logements minimum.

La dernière partie du site aura pour objectif de densité d'atteindre les 15 logements par hectare permettant la création de 6 logements au minimum.

De plus, 20% du programme de logements attendus sera dédiés aux logements sociaux, représentant un potentiel de 4 à 5 logements sociaux.

L'articulation de ce nouveau quartier devra être cohérente avec la morphologie traditionnelle de village gardois.

L'aménagement de ce site devra prendre en compte les aléas inondations par ruissellement.

Aménagements paysagers

Au regard de la topographie du site, il s'agira d'intégrer au mieux les futures constructions notamment concernant les aléas inondations par ruissellement. La gestion des eaux pluviales devra être prise en compte pour la création des logements individuels. En effet, l'implantation des bâtiments devra suivre l'étude hydraulique qui a été réalisée dans la commune.

De plus, un traitement paysager à l'entrée nord du site et du village devra être intégré dans le projet. Des plantations sont à prévoir au sein du site et notamment le long de la voie de circulation qui traverse le site.

Des haies ou des murs d'une hauteur maximum de 1,80 m devront être disposés entre les espaces agricoles entourant le site et le secteur de projet.

Aménagements hydrauliques pour exonder la zone

(Cf étude hydraulique en annexe du PLU – 3.3 Etude pluviale)

Afin d'éviter l'inondation par ruissellement sur le secteur des Camps, il convient de réaliser les aménagements suivants :

- La création d'un merlon au nord de la zone, le long de la départementale
- La création d'une noue en limite ouest et sud de la parcelle.

Ces aménagements sont préconisés dans une étude hydraulique sur le ruissellement pluvial spécifique au secteur des Camps.

La gestion du ruissellement pluvial sur le site sera à traiter dans le cadre d'un dossier Loi sur l'eau, au titre de la rubrique 2.1.5.0. – Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol.

Déplacements et accès

Une voie traversant structurera le quartier. Elle reliera la D9 au nord du site et traversera le site pour rejoindre le chemin « Les Camps ». Cet accès permettra ainsi de desservir l'ensemble du site et l'ensemble des futures habitations du site.

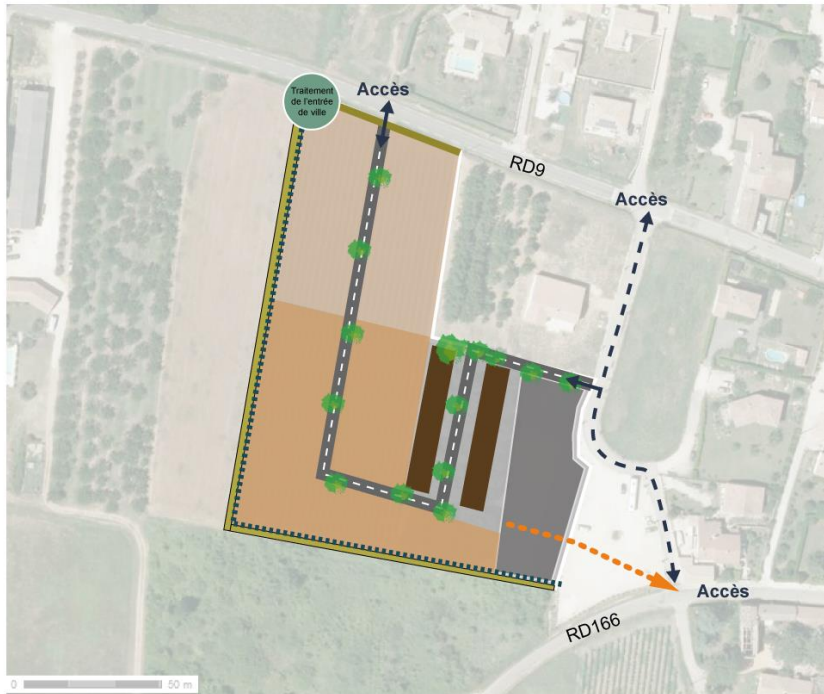
Le développement de cette future zone urbanisée sera donc accompagné d'un traitement adapté de la voirie afin de connecter le nouveau quartier au village et d'éviter les ruptures avec le tissu urbain, mais également pour assurer la sécurité par une circulation facilitée.

Un espace de stationnement a été recensé au niveau de l'entrée du chemin « Les Camps » par la D166. Ce dernier répond à la demande actuelle et pourra également répondre favorablement aux besoins en stationnement.

L'avis du gestionnaire devra être requis pour créer l'accès depuis la RD9. Afin d'accompagner et de sécuriser cet accès, il conviendra d'installer des dispositifs visant à marquer l'entrée du village et réduire les vitesses.

PLU de Cavillargues
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°1

Structuration de l'Entrée de village Ouest



Composantes urbaines et accès

- Zone de densité 15 logts/ha
création de 6 logements minimum
- Zone de densité 20 logts/ha
création de 8 logements minimum
- Bande d'implantation maisons mitoyennes
8 à 10 logements maximum
- Zone de stationnement
- Desserte interne à créer
- Liaison piétonne à créer
- Accès

Composantes paysagères

- Traitement paysager de l'entrée
de village
- Insertion paysagère : plantations à prévoir
- Mise en place d'une haie ou d'un mur entre les
espaces agricoles et le site

Gestion de l'eau

- Création d'une noue
- Création d'un merlon