

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de Gallargues-le-Montueux

3/ Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elaboration du PLU

Approbation 27/03/2018

Modification du PLU

Approbation 28/08/2023

Déclaration de projet
valant mise en
compatibilité du PLU

Approbation 16/12/2024

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gallargues-le-Montueux	
Nom du fichier	3/ Orientations d'Aménagement et de Programmation
Version	Août 2024
Rédacteur	Adèle Chaize-Riondet
Vérificateur	Adèle Chaize-Riondet
Approbateur	Benjamin PESQUIER

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	3
Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation	4
OAP 1 : Pôle d'équipements	7
OAP 2 : Pôle scientifique et technologique	15
OAP 3 : Réhabilitation du site de Quiquillon	23
OAP 4 : Réhabilitation de la cave coopérative	28

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). **Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager ou restructurer des quartiers ou des secteurs de son territoire.**

Etablies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles sont constituées d'un document graphique et/ou écrit qui **prend généralement la forme de schémas d'aménagement**. Les OAP sont **opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement** qui doivent être compatibles avec elles.

Les OAP constituent un outil clé d'encadrement et de maîtrise du développement ou du renouvellement urbain dans les secteurs à enjeux du territoire.

Ces orientations d'aménagement et de programmation :

- **En ce qui concerne l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- **En ce qui concerne l'habitat**, définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant (...) une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu de programme local de l'habitat tel que défini au code de la construction et de l'habitation (CCH).
- **En ce qui concerne les transports et les déplacements**, définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains tel que défini par la loi de 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies dans le cadre du PLU.

Elles ont pour but de garantir un développement communal cohérent dans le cadre des objectifs de développement définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Le projet communal de Gallargues-le-Montueux comporte 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les OAP 1 et 2 sont localisées dans un secteur stratégique pour l'aménagement du village. Il s'agit de l'entrée de ville Sud, principale porte d'accès depuis les grands axes routiers. Les deux sites de projets sont identifiés pour permettre à la commune de prévoir ses besoins futurs de développement en termes d'équipements publics et d'activités économiques.

L'OAP 3 concerne un site localisé au nord du village au sein de la Garrigue. Cette ancienne plateforme de concassage de matériaux est destinée à être réhabilitée pour la création d'un espace vert et de loisirs.

L'OAP 4 se trouve au niveau de l'entrée de ville sud ouest. Le site est destiné à accueillir principalement des logements, dont 25% de logements locatifs sociaux.

1

■ OAP 1

Pôle d'équipements

OAP 1 : POLE D'EQUIPEMENTS

Présentation du projet

Dans le cadre de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune a identifié certains besoins afin d'accompagner son développement.

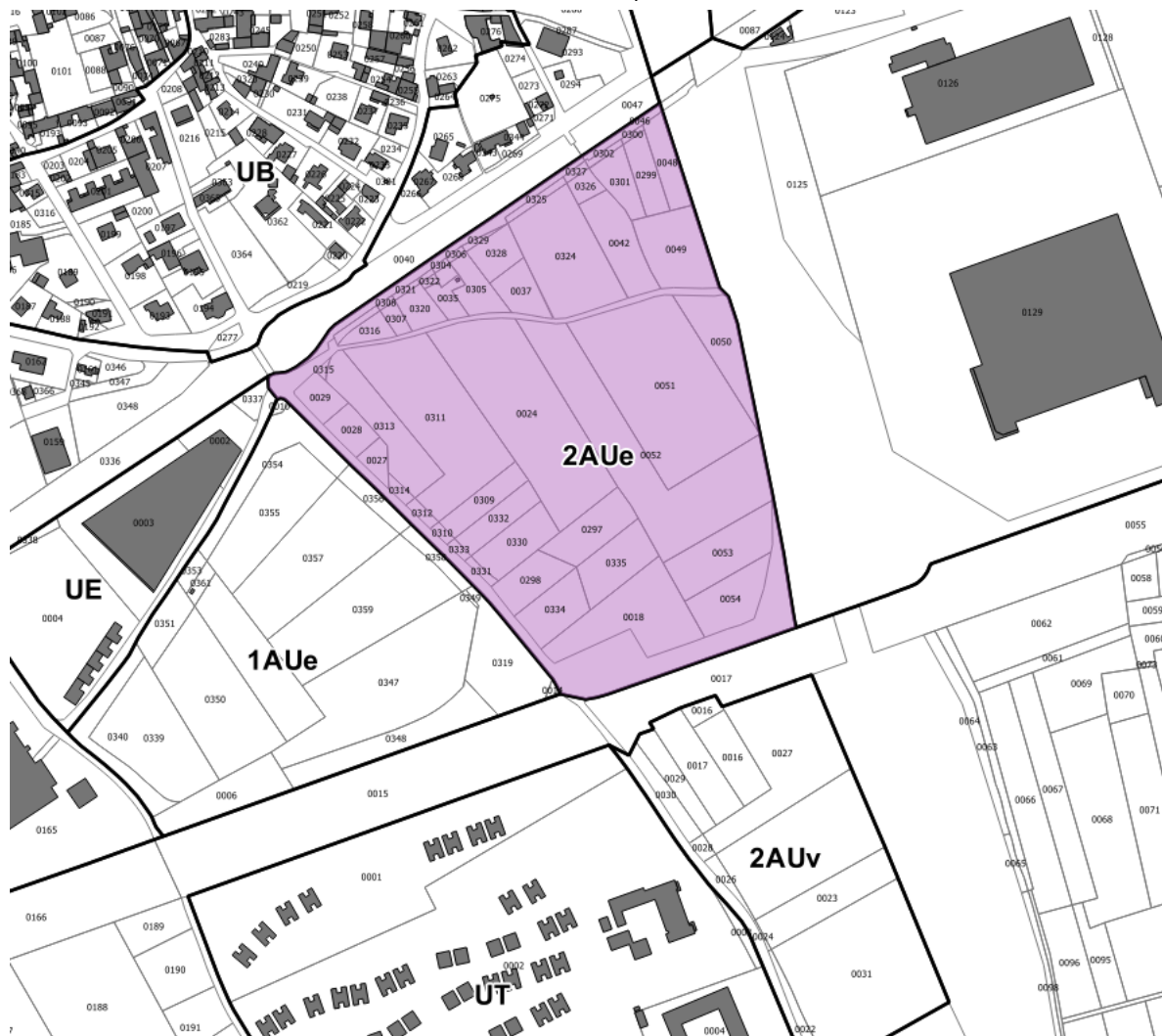
En effet, la commune connaît des besoins en **équipements publics et d'intérêt collectif** pour remplacer des infrastructures sous-dimensionnées ou non conformes aux normes d'accès, de sécurité, etc.

Pour cela la commune prévoit la réalisation d'un **pôle d'équipement au sud du village**.

Documents d'urbanisme en vigueur et patrimoine foncier

Le périmètre du projet s'étend sur **9,6 ha** et un ensemble d'une cinquantaine de parcelles. Une dizaine de parcelles sont déjà de propriété communale et intercommunale, le reste appartient à des propriétaires privés.

Le zonage associé au projet est une **zone 2AUe**. Le règlement du PLU s'applique pour l'urbanisation du site. Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future à court terme à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectifs. L'urbanisation est soumise à un raccordement aux réseaux publics.



Diagnostic du site



Diagnostic du site

Organisation actuelle du site

- Espaces en friche
- Espaces agricoles : prés, pâturages
- Bassins de rétention
- Arbres ponctuels, boisements
- P Parking de covoiturage non aménagé

Déplacements et accès

- Axe majeur de desserte de la commune : autoroute A9
- Axe important de desserte de la commune : RD378
- Accès existant depuis le giratoire de l'entrée de ville Sud
- Liaisons piétonnes du village et de sa périphérie

Contraintes du site

- Cône de vue sur le village
- Bande concernée par la loi Barnier
- Recul le long de la départementale à respecter
- Zones de danger depuis la canalisation de gaz naturel

■ Organisation actuelle du site

L'entrée de ville Sud est identifiée comme un lieu stratégique de la commune de Gallargues. Elle polarise les principaux accès de la commune tels que l'autoroute A9 en direction de Nîmes ou Montpellier, la RD378 en direction de la RN113 qui permet de rejoindre Nîmes ou Lunel, ainsi que la RD742 en direction de Vergèze.

Cette entrée de ville permet également d'accéder aux principaux sites d'activités économiques de la commune qui sont la ZAE du Pôle Actif, le site Smurfit, ainsi que la résidence hôtelière des Jasses de Camargue. Elle dessert aussi des équipements comme le collège Claude Chappe ou la Maison Familiale et Rurale (MFR).

La présence d'autres infrastructures telles que la voie ferrée ou encore le canal Philippe Lamour viennent compléter les composantes de cette entrée de ville.

Des terrains encore non bâtis et enclavés entre ces infrastructures dessinent un espace à enjeu pour organiser le développement communal.

Il est encadré au nord par la présence de la voie ferrée, au sud par le canal Philippe Lamour, à l'est par l'A9 et enfin à l'ouest par la RD378 et le collège. Ces différentes infrastructures donnent ainsi le cadre du projet et déterminent son périmètre.

A droite le site prévu pour réaliser le pôle d'équipements, à gauche le collège Claude Chappe



Vue sur le site de projet depuis la bretelle d'accès de l'autoroute A9



Le site se compose d'une cinquantaine de parcelles dont une partie en friche et une seconde partie à vocation agricole. Dans la partie ouest le long de la RD378, il s'agit d'espaces en friche, en partie végétalisés avec la présence d'arbres et d'arbustes.

Dans la partie est, une dizaine de parcelles sont aujourd'hui utilisées pour l'agriculture. On identifie une petite parcelle de vignes ainsi que des prés cultivés comme prairie de fauche ou de pâturage. Le site ne comporte aucune construction en dur. Seul un abri en tôle pour du matériel agricole est présent au nord du site. L'accès à cet abri se fait par l'allée du Piot qui longe le site au nord, parallèlement à la voie ferrée.

Un chemin communal traverse le site en délimitant une partie au nord d'environ 2 ha qui comprend notamment l'abri et les vignes.

Espaces agricoles au nord du site : prés, abri pour matériel agricole, parcelle de vignes



Au sud au niveau du giratoire de la RD378, un parking de covoiturage non aménagé est présent. Un accès existant dans le giratoire permet aux véhicules de se garer autour. Le parking est très régulièrement utilisé et montre la nécessité d'organiser un parc de stationnement spécifique pour le covoiturage.

Un bassin de rétention est également présent en bordure du site le long de l'avenue du canal Philippe Lamour.

Parking de covoiturage non aménagé



■ Contraintes du site

La bretelle d'accès à l'autoroute A9 est concernée par une bande dans laquelle les constructions et les installations sont interdites au titre de la loi Barnier. Il s'agit d'une contrainte d'aménagement à intégrer au futur projet.

L'entrée de ville Sud étant un site stratégique d'accès au village, le projet de PLU s'attache à réaliser une réflexion d'ensemble sur l'aménagement de ce secteur. Par conséquent le PLU réalise une dérogation à la loi Barnier grâce à une étude Amendement Dupont qui prévoit de réduire le périmètre soumis à la loi Barnier.

Cette étude ainsi que les prescriptions de l'OAP incluent la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. La bande inconstructible est ainsi réduite à 50 mètres depuis l'axe de la voie (bretelle de l'A9).

La RD378 qui permet d'accéder au village et au collège doit également être prise en compte pour l'aménagement du site. Un recul de 15m depuis l'axe de la voie doit être respecté pour l'implantation de toute infrastructure.

Une canalisation de transport de gaz naturel est présente plus au sud le long du canal Philippe Lamour. Cet ouvrage est assujéti aux servitudes d'utilité publique. Afin de prendre en compte les risques liés à la présence de la canalisation, des périmètres de dangers sont défini par la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254.

Au sein d'un périmètre de 150 mètres depuis la canalisation (distance PEL), les établissements recevant du public de plus de 100 personnes doivent être réalisés en concertation avec le gestionnaire de l'ouvrage et faire preuve d'une compatibilité avec ce type d'ouvrage. Un second périmètre de 190 mètres depuis la canalisation (distance IRE) implique seulement une consultation. Le projet de pôle d'équipement est réalisé en consultation du gestionnaire en amont du projet.

Le site de projet est également impacté par des enjeux paysagers. Le diagnostic a identifié un cône de vue depuis la bretelle d'accès de l'A9 qui offre un panorama intéressant et à valoriser, sur la silhouette villageoise.

Le projet devra veiller à ne pas perturber ces vues en prévoyant des hauteurs de construction adaptées ainsi qu'en intégrant au mieux les constructions et installations dans le paysage actuel.



Vue depuis la bretelle d'accès de l'A9 sur le village

Éléments de programmation et d'aménagement



Éléments de programmation : OAP 1 Pôle d'équipements

Principes de composantes urbaines

-  Création d'un pôle d'équipements publics
-  Réaménagement du parking de covoiturage existant
-  Recalibrage des bassins de rétention en fonction du projet d'aménagement
-  Maintien d'une réserve foncière pour des besoins en équipements à plus long terme
-  Implantation des constructions en dehors du périmètre concerné par la loi Barnier
-  Respect d'un recul de 15 m depuis l'axe de la RD378

Principes de maillage

-  Maintien d'un accès existant en entrée/sortie depuis le giratoire de l'entrée de ville Sud
-  Principe de voirie interne desservant les équipements et les espaces de stationnement
-  Connecter le pôle d'équipements aux liaisons piétonnes existantes

Principes d'insertion paysagère

-  Limitation de la hauteur des bâtiments pour préserver les vues sur le village
-  Réalisation d'un traitement paysager en bordure du site pour assurer l'insertion paysagère des équipements

Superficie de la zone

9,6 hectares

Vocation actuelle du site

Friche agricole, pâturages

Vocation projetée du site

Équipement publics et d'intérêt collectif

■ Prescriptions générales

L'OAP 1 du pôle d'équipements est une zone d'urbanisation à court terme, à **vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif**.

L'urbanisation est soumise à un raccordement aux réseaux publics communaux. Les aménagements pourront se réaliser en une ou plusieurs opérations d'ensemble. Dans un premier temps, le site sera aménagé dans sa partie sud, laissant une réserve foncière au nord.

Le portage du foncier sera fait par la commune et en coopération avec la CC Rhône-Vistre-Vidourle.

L'aménagement du site fera l'objet d'études de programmation des constructions et des infrastructures ainsi qu'une étude spécifique pour anticiper les conséquences de l'imperméabilisation du site et prévoir les dispositifs nécessaires.

Le gestionnaire de la canalisation de transport de gaz naturel GRT Gaz est consulté en amont du projet afin de limiter l'exposition aux risques liés à la présence de cet ouvrage.

■ Eléments de programme

La bretelle d'accès à l'autoroute A9 est impactée par l'application de la loi Barnier dans une bande de 50m depuis l'axe de la voie. Ainsi, le projet est concerné par une interdiction de réaliser des constructions dans ce périmètre vis-à-vis des nuisances engendrées par cette infrastructure routière.

La bande soumise à la loi Barnier a été réduite par une étude Amendement Dupont qui permet ainsi d'organiser l'aménagement de l'entrée de ville Sud en réalisant une réflexion globale d'aménagement et d'amélioration paysagère de l'entrée de ville. La réalisation d'un pôle d'équipements publics s'inscrit dans cette démarche.

Le site accueillera des équipements publics et d'intérêt collectif. La commune prévoit pour ses besoins à court terme :

- Une nouvelle **salle polyvalente**, en remplacement de la Salle du Peuple, actuellement sous-dimensionnées et peu accessible (stationnement, normes, etc).
- La création d'une **maison des associations**, en remplacement du bâtiment existant au sein du village, permettant ainsi de libérer du foncier pour la création d'un espace de stationnement.
- La création d'un **centre de loisirs intercommunal** pour enfants, pour les communes de Gallargues, Aubais et Aigues-Vives, réalisé en concertation avec la CC Rhône-Vistre-Vidourle. Il permettra la délocalisation du centre de loisirs pour enfants existant dans le village.

Le site pourra être complété par la suite en fonction des besoins en équipements de la commune.

En cas de réalisation de logements de gardiennage des équipements, toute habitation devra se tenir à une distance de 100 mètres depuis l'axe de la voie afin de garantir une exposition aux nuisances sonores réduite.

Les effets de la loi Barnier restent néanmoins applicables dans une bande de 50 mètres depuis l'axe de la bretelle d'accès de l'A9.

Cette bande ne pourra accueillir aucunes constructions ni installations. Elle pourra néanmoins être aménagée permettant ainsi d'optimiser l'espace disponible en accueillant du stationnement par exemple. Des bassins de rétention pour la gestion des eaux pluviales pourront également être créés. Dans tous les cas, des aménagements paysagers pour insérer les nouvelles constructions dans leur environnement doivent être créés en bordure de la bretelle de l'A9. L'objectif étant de garantir une qualité paysagère de l'entrée de ville Sud.

■ Déplacements et accès

Les équipements seront accompagnés d'espaces de stationnement pour l'accès aux nouveaux équipements. Ils pourront être mutualisés pour l'accès au pôle éducatif ou au village.

Le site accueille actuellement un parking de covoiturage non aménagé. La réalisation du pôle d'équipements permettra d'organiser un espace dédié au covoiturage.

L'accès existant au niveau du giratoire de l'entrée de ville Sud sera conservé et aménagé. Il constituera l'unique accès au site avec une double entrée/sortie au niveau du giratoire. Les voies internes seront aménagées en fonction des besoins d'accès aux équipements et aux stationnements.

Les accès aux équipements et plus globalement le pôle en lui-même, devront se connecter au réseau de déplacements piéton existant du village et notamment au pôle éducatif du collège, permettant notamment de mutualiser l'utilisation des parkings.

■ Aménagements paysagers

Afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans l'environnement du site, l'OAP prévoit les prescriptions suivantes.

La hauteur des constructions sera limitée à 12 mètres au faîtage et 10 mètres pour les toitures terrasses, soit le point le plus haut de la construction. Cette prescription permettra de conserver des vues dégagées sur le centre-village. Par ailleurs, l'implantation des bâtiments les plus hauts sera également pensée afin de valoriser les perspectives visuelles sur le village.

Le projet devra également veiller à la bonne qualité architecturale des constructions ainsi qu'à leur bonne insertion dans le paysage.

Afin d'éviter la dégradation de la qualité urbaine de cette entrée de ville, un traitement paysager doit être réalisé en bordure du site. Des aménagements paysagers doivent ainsi être réalisés le long de la RD378 et de la bretelle de l'A9. Il est préconisé l'implantation de végétaux adaptés au contexte local qui pourront harmoniser l'aménagement des infrastructures avec le paysage environnant.

Des aménagements pour la gestion des eaux pluviales peuvent aussi être prévus dans la bande concernée par la loi Barnier (bassins de rétention, noue d'évacuation des eaux, espaces verts, etc). Ces espaces pourront être valorisés écologiquement par l'implantation d'une végétation adaptée. Dans tous les cas, un traitement paysager doit être appliqué.

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces de stationnement doivent être plantés d'arbres de haute tige.

■ Prescriptions environnementales

La ressource en eau fait partie des composantes environnementales sensibles du territoire communal. La commune fait notamment partie des zones vulnérables aux nitrates et des zones sensibles à l'eutrophisation en raison des pollutions d'origine humaine, industrielle ou encore agricole.

Les nappes souterraines sont utilisées comme ressource pour l'alimentation en eau potable de la population. Le territoire communal fait intégralement partie de l'aire d'alimentation de près de 4 captages d'alimentation en eau potable. Des arrêtés préfectoraux portant déclaration d'utilité publique ont été définis pour chacun de ces captages.

Le captage du Moulin d'Aimargues a été identifié comme captage prioritaire visant la restauration de la qualité de la ressource en eau. Un programme d'action au sein d'un périmètre déterminé permet de donner des prescriptions et des mesures pour atteindre cet objectif.

Le site de projet se trouve au sein du périmètre du captage prioritaire. L'aménagement du site devra au préalable prendre en compte les mesures issues du plan d'action.

2

■ OAP 2

Pôle scientifique et
technologique

OAP 2 : POLE SCIENTIFIQUE ET TECHNOLOGIQUE

Présentation du projet

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a localisé un espace résiduel enclavé qui s'avère être un site à enjeu pour **implanter des activités économiques tertiaires de haute technologie** en compléments des activités déjà présentes sur le territoire.

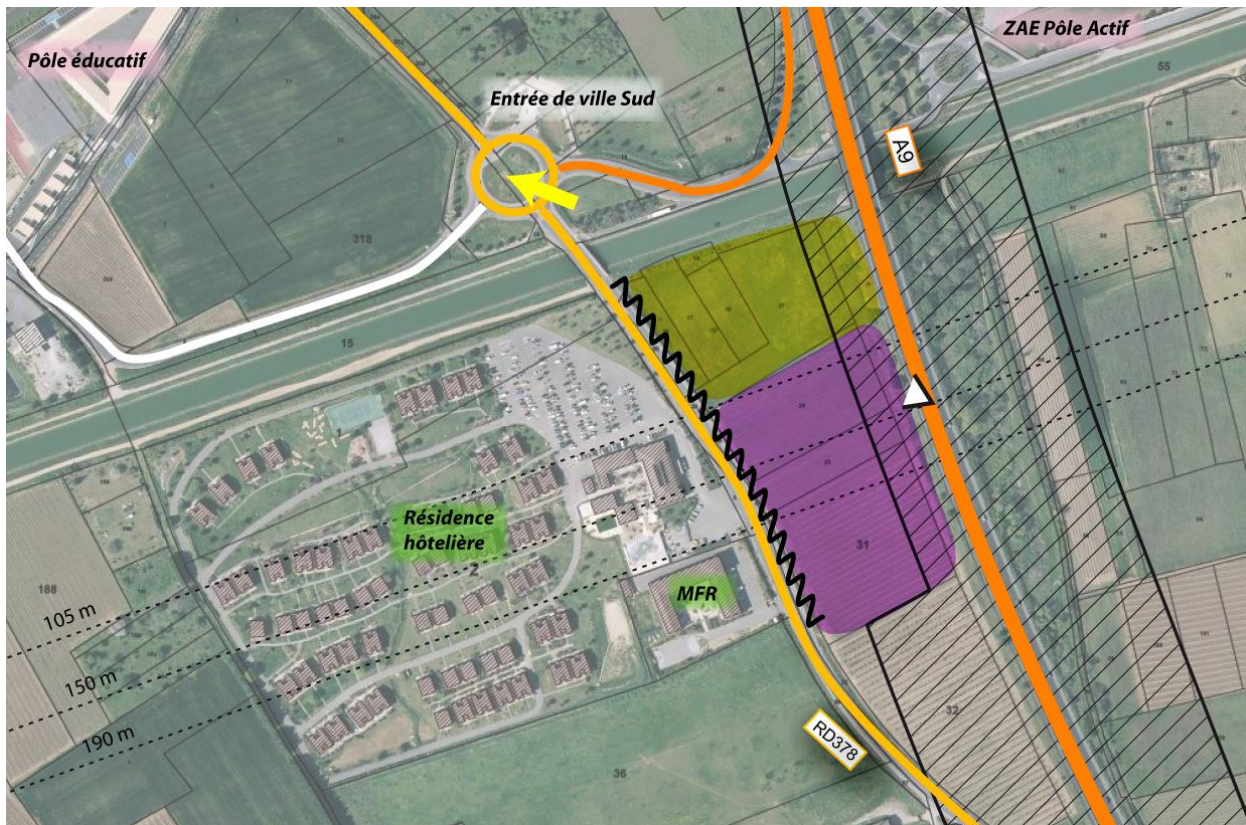
Documents d'urbanisme en vigueur et patrimoine foncier

Le périmètre du projet s'étend sur **3,6 ha**. Il est composé de 13 parcelles.

Le zonage associé au projet est une zone 2AUv. Le règlement du PLU s'applique pour l'urbanisation du site. Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future à court terme à vocation d'activités économiques. L'urbanisation est soumise à un raccordement aux réseaux publics.



Diagnostic du site



Diagnostic du site

Organisation actuelle du site

 Friche agricole

 Vignes

Déplacements et accès

 Axe majeur de desserte de la commune : autoroute A9

 Axe important de desserte de la commune : RD378

Contraintes du site

 Cône de vue sur le village

 Bande concernée par la loi Barnier

 Recul le long de la départementale à respecter

..... Zones de danger depuis la canalisation de gaz naturel

■ Organisation actuelle du site

L'entrée de ville Sud est un site stratégique d'accès au village de Gallargues, aux équipements ainsi qu'aux sites d'activités de la commune.

On recense notamment comme infrastructures le collège Claude Chappe, la ZAE du Pôle Actif, le site de production Smurfit, la résidence hôtelière ainsi que la MFR.

Collège Claude Chappe, Résidence hôtelière des Jasses de Camargue, Maison Familiale et Rurale (MFR)



Vue panoramique sur le site de l'OAP (à gauche) et la résidence hôtelière (à droite)



Le territoire est également traversé par de nombreuses infrastructures dont plusieurs se recoupent à l'entrée de ville Sud. On y trouve l'autoroute A9 et sa bretelle d'accès vers l'échangeur 26, la voie ferrée, la départementale RD378 ou encore le canal Philippe Lamour.

Les aménagements et l'urbanisation tendent à se développer dans cette partie sud du village avec notamment le projet de création d'un pôle d'équipements (OAP1).

Un espace autre résiduel enclavé entre l'urbanisation et les infrastructures a été identifié dans ce secteur comme un site potentiel pour l'accueil d'activités économiques tertiaires.

Le site est composé de 13 parcelles délimitées au nord par le canal Philippe Lamour, à l'est par la bretelle d'accès de l'A9 et à l'ouest par la RD378.

La partie la plus au nord représentant environ 1/3 du site se compose de friches agricoles enherbées. La seconde partie plus au sud composant les 2/3 du site sont des parcelles cultivées par de la vigne.

■ Contraintes du site

La présence des infrastructures routières de transport implique l'application de périmètres de recul pour l'implantation des constructions.

En effet, le périmètre de l'OAP est impacté par l'application d'une bande dans laquelle les constructions et les installations sont interdites au titre de la loi Barnier. La bande inconstructible est réduite à 50 mètres depuis l'axe de la voie (bretelle de l'A9) dans le cadre de l'aménagement de l'entrée de ville Sud.

La RD378 qui permet une bonne accessibilité au site doit également être prise en compte pour l'aménagement du site. Un recul de 15m depuis l'axe de la voie doit être respecté pour l'implantation de toute infrastructure.

Par ailleurs l'accès au site devra se limiter à un accès unique qui devra être autorisé par le service des voiries du département du Gard.

Enfin, des enjeux paysagers sont à intégrer au projet en raison de vues sur le grand paysage. Un cône de vue depuis la bretelle d'accès de l'A9 offre un panorama intéressant sur le village. Le projet devra veiller à ne pas perturber ces vues et s'intégrer au mieux dans le paysage actuel.

Vue depuis la bretelle de l'autoroute A9 sur le site de projet



Perspective paysagère sur le site de projet et le village en arrière plan



Éléments de programmation et d'aménagement



Éléments de programmation : OAP 2 Pôle scientifique et technologique

Principes de composantes urbaines

-  Périmètre de l'OAP
-  Aménagement d'une opération d'ensemble à vocation d'activités tertiaires de haute technologie
-  Implantation des constructions en dehors du premier périmètre de danger de la canalisation de gaz naturel
-  Implantation des constructions en dehors du périmètre concerné par la loi Barnier
-  Respect d'un recul de 15 m depuis l'axe de la RD378

Principes de maillage

-  Principe de création d'un accès unique en entrée/sortie sur la RD378

Principes d'insertion paysagère

-  Limitation de la hauteur des bâtiments pour préserver les vues sur le village
-  Réalisation d'un traitement paysager en bordure du site pour assurer l'insertion paysagère des constructions
-  Traitement de la frange avec l'espace agricole afin de faciliter l'intégration paysagère et écologique

Superficie de la zone

3,6 hectares

Vocation actuelle du site

Friche agricole, vignes

Vocation projetée du site

Activités économiques tertiaires de haute technologie

■ Prescriptions générales

L'OAP 2 est une zone d'urbanisation à court terme, à **vocation d'activités économiques tertiaires de haute technologie**.

L'urbanisation est soumise à un raccordement aux réseaux publics communaux. Les aménagements pourront se réaliser en une seule opération d'ensemble.

La vocation du site est d'accueillir un projet novateur pour la médecine humaine et animale.

■ Eléments de programme

Le projet prévoit d'accueillir des activités tertiaires de haute technologie en complément des activités déjà présentes sur la commune.

Le projet consiste à accueillir deux unités médicales :

- Une unité médicalisée dédiée à la création d'une clinique vétérinaire spécialisée. Cette unité accueillera un centre dédié aux petits animaux ainsi qu'un centre spécialisé pour les le traitement des grands animaux de type chevaux, taureaux, nécessitant un laboratoire novateur de haute technologie et un espace disponible suffisant pour accueillir les animaux.
- Une seconde unité médicalisée de type unité médico-chirurgicale de garde (UMCG) accueillera des consultations d'urgences ainsi qu'un pôle de médecine alternative.

Ces activités sont novatrices dans la région tant pour les urgences médicales destinées à la population que pour les activités vétérinaires. La création de ces unités spécialisées nécessite un espace dédié suffisant ainsi qu'une bonne accessibilité. De ce fait, l'espace résiduel face à la résidence hôtelière s'avère donc stratégique pour implanter un tel projet.

L'OAP 2 permet d'organiser l'urbanisation de cet espace résiduel en entrée de ville Sud, enclavé entre les infrastructures routières et l'urbanisation. Le site est spécialement dédié à l'implantation d'un projet de clinique d'unités médicalisées spécialisées en urgence humaine et en activités vétérinaires.

Il fait partie d'une réflexion d'ensemble portée sur l'organisation et l'amélioration de l'entrée de ville Sud de Gallargues en lien avec l'aménagement du pôle d'équipement prévu au nord.

Les constructions nécessaires à l'exercice de ces activités devront s'implanter en respectant plusieurs périmètres :

- Implantation des constructions en dehors du recul lié à la loi Barnier de 50 mètres depuis l'axe de la bretelle d'accès de l'A9,
- Implantation des constructions en respectant un recul de 15 mètre depuis l'axe de la RD378,
- Implantation des constructions en dehors du premier périmètre de danger lié à la canalisation de gaz naturel.

Ces espaces dans lesquels les constructions sont interdites peuvent néanmoins accueillir du stationnement, des aménagements paysagers, des bassins de rétention et des aménagements pour la gestion des eaux pluviales, ou encore des parcs de gardiennage des animaux en lien avec l'activité vétérinaire. Dans tous les cas, des aménagements paysagers pour insérer les nouvelles constructions dans leur environnement doivent être créés en bordure de la bretelle de l'A9. L'objectif étant de garantir une qualité paysagère de l'entrée de ville Sud.

■ Déplacements et accès

L'urbanisation du site pourra se réaliser sous réserve de la création d'un accès unique au site en entrée/sortie depuis la RD378.

Le carrefour existant en « tourne à gauche » à la résidence hôtelière et à la MFR devra être réaménagé en double « tourne à gauche » pour permettre un accès depuis le village. Cette accès devra faire l'objet de travaux sous réserve de l'accord du Département et à la charge de l'aménageur du site.

Les voiries internes devront permettre d'optimiser au mieux les déplacements. La réalisation de parcs stationnements pourra s'effectuer dans le périmètre concerné par la loi Barnier qui interdit la création de constructions et d'installations.

■ Aménagements paysagers

Afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans l'environnement et le paysage, l'OAP prévoit plusieurs prescriptions.

La hauteur des constructions sera limitée à 8 mètres au faîtage ou 7 mètres pour les toitures terrasses, soit le point le plus haut de la construction. Cette prescription permettra de conserver des vues dégagées sur le centre-village.

Des aménagements paysagers doivent être réalisés en bordure de la RD378 et de la bretelle d'accès de l'A9, afin de permettre une meilleure insertion des nouvelles constructions dans le paysage.

La bande concernée par la loi Barnier en limite de la bretelle d'accès de l'A9 pourra accueillir les bassins de rétentions nécessaires dans le cadre de l'imperméabilisation des sols engendrée par l'aménagement du site. Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager. Ces espaces pourront être valorisés écologiquement par l'implantation d'une végétation adaptée. Dans tous les cas, un traitement paysager doit être appliqué.

Les espaces de stationnement doivent être plantés d'arbres de haute tige.

■ Prescriptions environnementales

La ressource en eau fait partie des composantes environnementales sensibles du territoire communal. La commune fait notamment partie des zones vulnérables aux nitrates et des zones sensibles à l'eutrophisation en raison des pollutions d'origine humaine, industrielle ou encore agricole.

Les nappes souterraines sont utilisées comme ressource pour l'alimentation en eau potable de la population. Le territoire communal fait intégralement partie de l'aire d'alimentation de près de 4 captages d'alimentation en eau potable. Des arrêtés préfectoraux portant déclaration d'utilité publique ont été définis pour chacun de ces captages.

Le captage du Moulin d'Aimargues a été identifié comme captage prioritaire visant la restauration de la qualité de la ressource en eau. Un programme d'action au sein d'un périmètre déterminé permet de donner des prescriptions et des mesures pour atteindre cet objectif.

Le site de projet se trouve au sein du périmètre du captage prioritaire. L'aménagement du site devra au préalable prendre en compte les mesures issues du plan d'action.

3

■ OAP 3

Site de Quiquillon

OAP 3 : REHABILITATION DU SITE DE QUIQUILLON

Présentation du projet

Dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des actions pour la préservation de la biodiversité et la remise en état des Trames Verte et Bleue ont été identifiées.

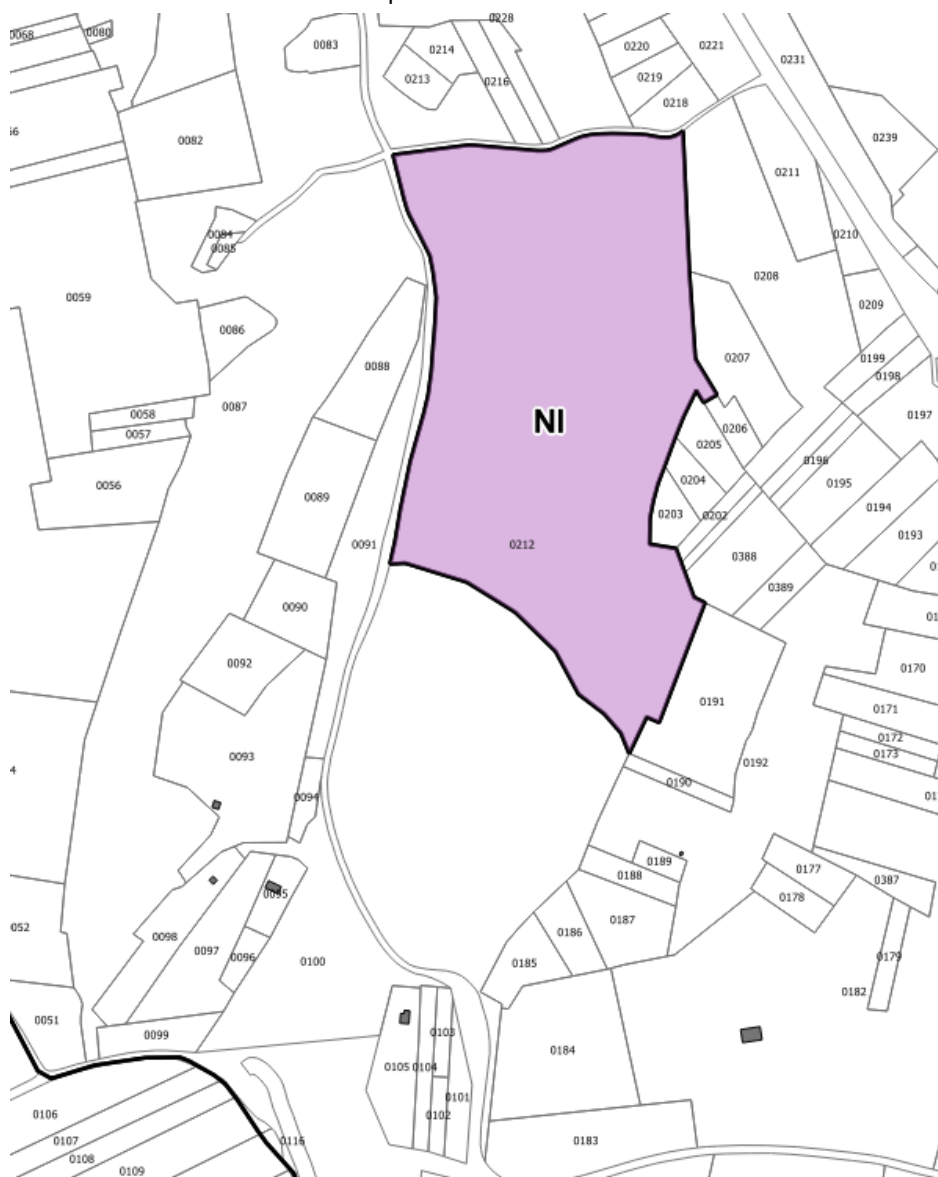
L'entité naturelle des Garrigues au nord de l'A9, comporte une ancienne plateforme de concassage de matériaux au lieu-dit Quiquillon. Le site actuellement abandonné, s'est vu progressivement pollué par des décharges sauvages.

Le projet de **réhabilitation écologique** du site de Quiquillon s'insère dans cette volonté de remettre en bon état un espace naturel au sein de l'entité des Garrigues.

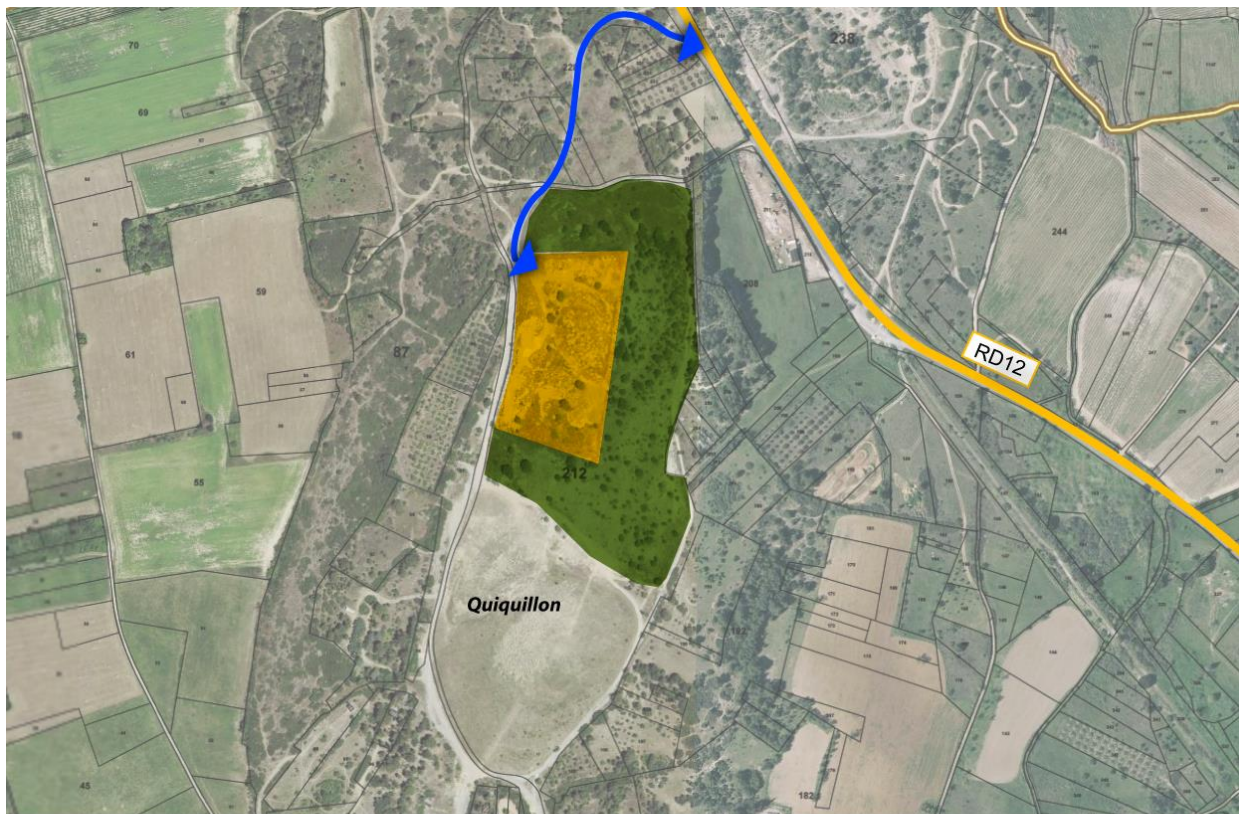
Documents d'urbanisme en vigueur et patrimoine foncier

Le périmètre du projet s'étend sur **5,2 ha**. Il est composé d'une seule parcelle communale.

Le zonage associé au projet est une zone NI. Le règlement du PLU s'applique pour l'urbanisation du site. Il s'agit d'un secteur à vocation naturelle à préserver. Seules les infrastructures liées à l'accueil du public sont autorisées.



Diagnostic du site



Diagnostic du site

Organisation actuelle du site

- Périmètre de concassage des matériaux
- Espace naturel dégradé mais présentant des intérêts écologiques

Déplacements et accès

- Accès existant au site

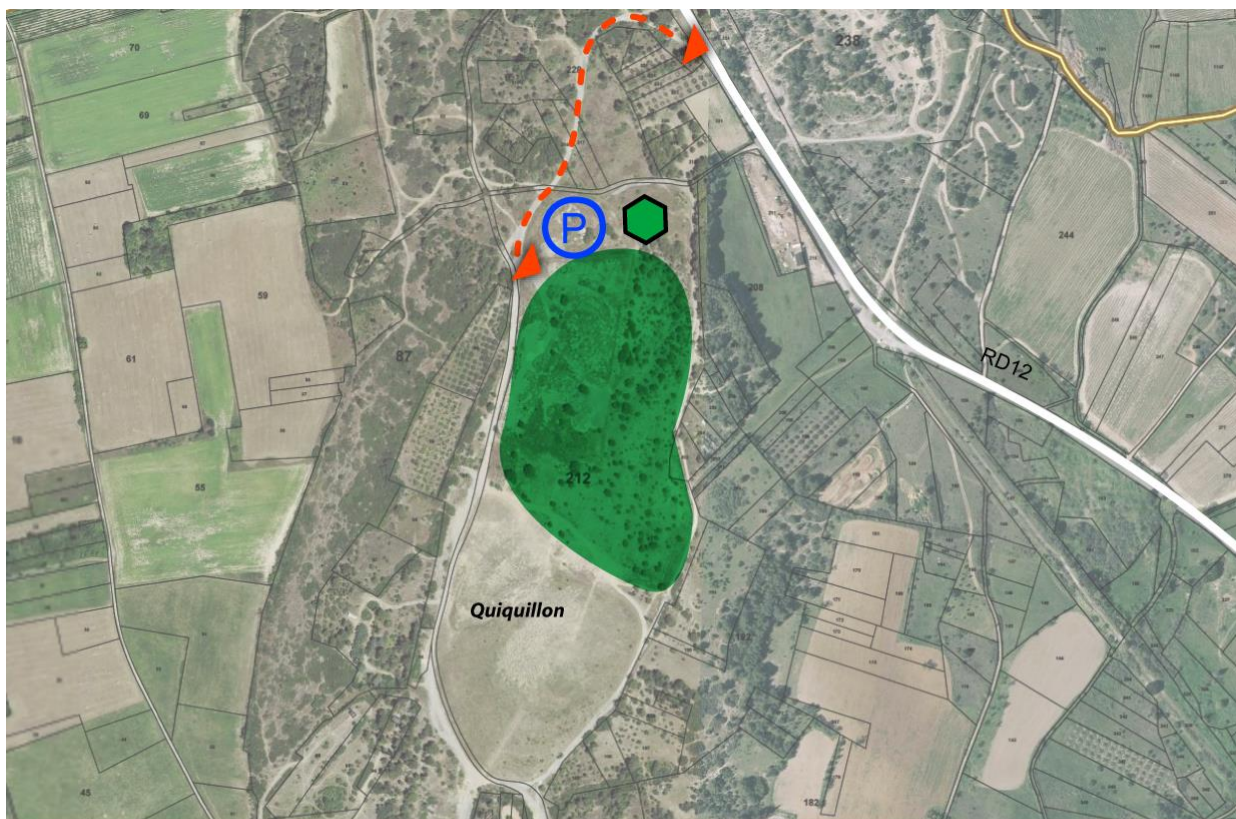
Le site de Quiquillon se situe dans l'entité naturelle des Garrigues localisée au nord du territoire communal.

Le site de projet se compose d'un périmètre auparavant dédié au concassage de matériaux. L'activité est aujourd'hui arrêtée et le site se retrouve pollué par la décharge de matériaux en tout genre : déchets du BTP, ferraille, pneus etc.

Le milieu naturel qui borde l'ancienne plateforme de concassage de matériaux est constitué d'une garrigue dégradée mais qui présente un certain intérêt écologique pour certaines espèces animales telles que le Lézard ocellé, ainsi que la présence d'une colonie de Guêpiers.

Il comporte un accès existant sous la forme d'un chemin de terre avec un débouché sur la RD12.

Éléments de programmation et d'aménagement



Éléments de programmation : OAP 3 Réhabilitation du site de Quiquillon

Principes de composantes urbaines



Création des structures nécessaires pour l'accueil du public



Création d'un espace de stationnement



Réhabilitation de l'espace naturel et ouverture au public

Principes de maillage



Organisation de l'accès existant au site de Quiquillon

Superficie de la zone

5,2 hectares

Vocation actuelle du site

Plateforme de concassage de matériaux abandonnée

Vocation projetée du site

Espace naturel réhabilité ouvert au public

■ Prescriptions générales

L'OAP 3 est un **site à vocation naturel** qui pourra accueillir un **projet de réhabilitation écologique** ainsi que les **infrastructures nécessaires à l'accueil du public**.

■ Eléments de programme

L'objectif pour ce site est de permettre la réalisation d'un projet de réhabilitation écologique en concertation avec la CC Rhône-Vistre-Vidourle et l'entreprise Eurovia, ancien concessionnaire du site. La commune est propriétaire du site et peut donc mettre en œuvre immédiatement son projet.

La commune souhaite transformer le site en un espace naturel réhabilité qui sera ouvert au public et qui pourra être un support pédagogique pour aborder la préservation de la biodiversité et des ressources écologiques dans l'environnement.

La plateforme de concassage sera nettoyée des matériaux polluants puis remblayée avec de la terre végétale. L'espace à réhabiliter fera l'objet de plantations d'espèces végétales endémiques de la garrigue. L'espace naturel permettra de revaloriser écologiquement le site et d'améliorer son état actuel. Une promenade piétonne permettra de circuler dans cet espace afin de découvrir les espèces locales.

Le site pourra accueillir des infrastructures sanitaires et d'accueil qui sont nécessaires pour l'accueil du public. Dans le cadre du projet pédagogique, une maison de l'abeille pourra compléter les installations dédiées à la découverte de la biodiversité locale et sensibiliser à sa préservation.

Suite à cette réhabilitation écologique, le site pourra faire l'objet d'un suivi écologique afin d'évaluer l'évolution de l'intérêt écologique du milieu.

■ Déplacements et accès

Le site de l'ancienne plateforme de concassage possède un accès sur la RD12 déjà existant ainsi qu'un chemin d'accès. L'accès sera ainsi réaménagé pour permettre l'accès du public.

Une aire naturelle de stationnement sera également réalisée pour permettre l'accueil du public.

■ Aménagements paysagers

La vocation naturelle du site sera renforcée grâce à la réhabilitation écologique.

Les aménagements qui seront créés comme les infrastructures d'accueil ou l'aire de stationnement veilleront à être bien intégrés dans l'environnement et le paysage. La plantation de végétation et d'arbre de hautes tiges accompagneront les aménagements.

4

■ OAP 4

Réhabilitation de la
cave coopérative

OAP 4 : REHABILITATION DE LA CAVE COOPERATIVE

Présentation du projet

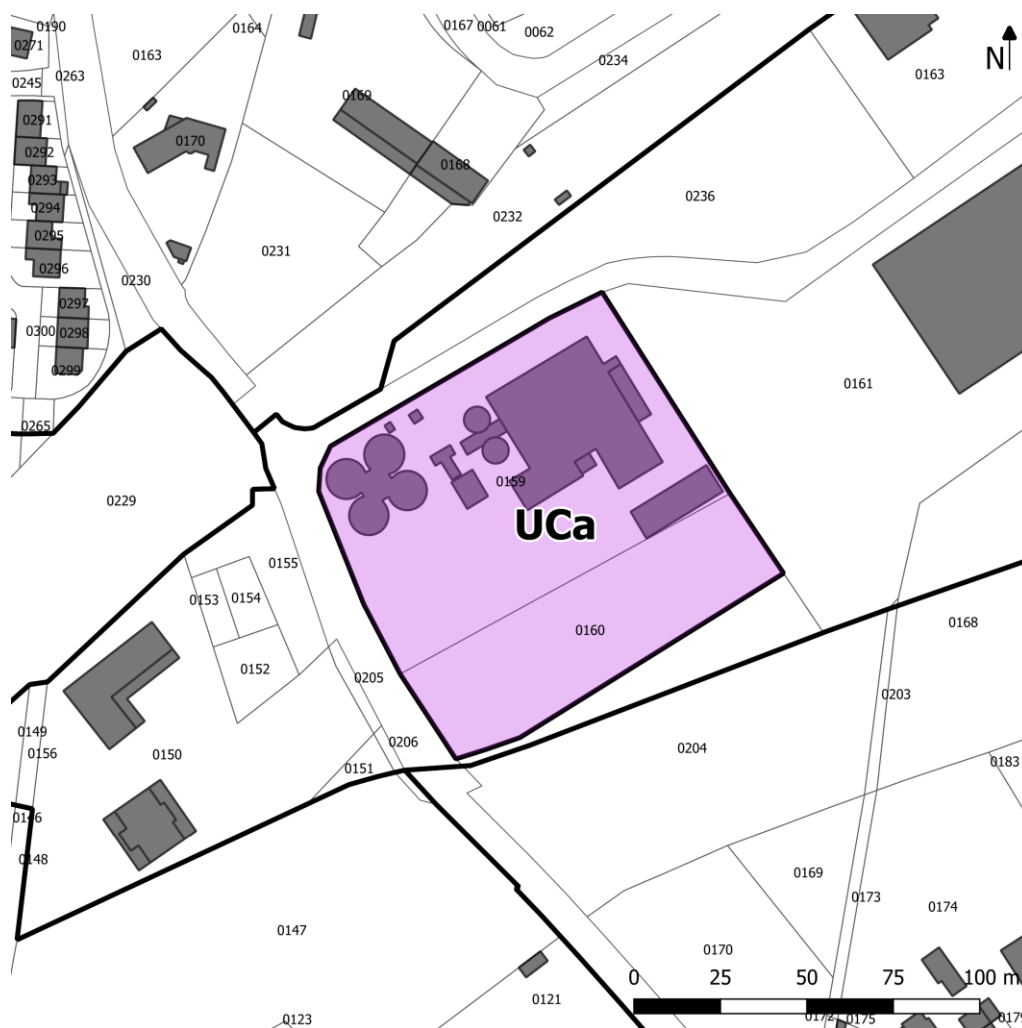
La cave coopérative de Gallargues n'est plus en activité.

Le site, localisé en entrée de ville, présente un enjeu de requalification urbaine. La commune souhaite permettre la réhabilitation de l'ancienne cave coopérative et de ses annexes et la réalisation d'un projet de logements, notamment des logements locatifs sociaux à Gallargues.

Documents d'urbanisme en vigueur et patrimoine foncier

Le périmètre du projet s'étend sur **10 420 m²**. Il est composé de 2 parcelles (AW 0159 et AW 0160).

Le zonage associé au projet est une zone UCa. Le règlement du PLU s'applique pour l'urbanisation du site. Il s'agit du site de l'ancienne cave coopérative faisant l'objet d'un projet de programme de logements, notamment de logements locatifs sociaux.



Diagnostic du site



Diagnostic du site

Organisation actuelle du site

Ancienne cave coopérative

Espace vert inutilisé

Bâtiments existants

Espace boisé

Déplacements et accès

Axe important de desserte de la commune : RD12

Axe secondaire

Accès existants

Contraintes du site

PPRi Gallargues le Montueux

Voie ferrée

Canal Philippe Lamour

■ Organisation actuelle du site

L'entrée de ville Sud ouest est l'accès principal du village lorsque l'on vient de Lunel. Le site se situe en continuité urbaine du village, au sud de la voie ferrée et au Nord du canal Philippe Lamour. On retrouve à l'ouest une clinique vétérinaire et à l'est un site industriel.

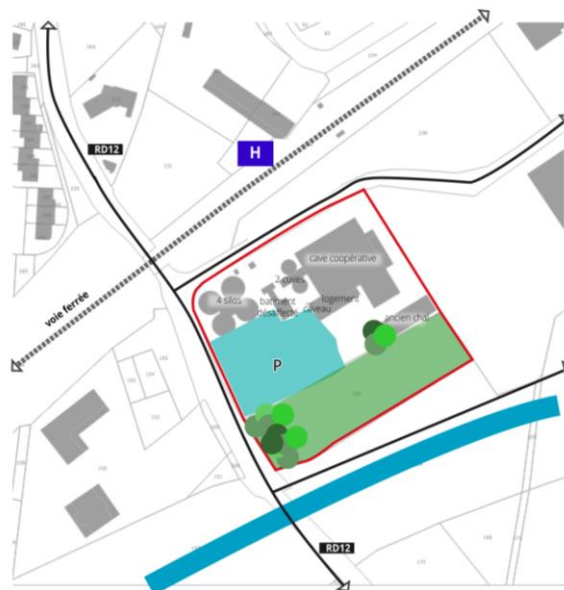
On recense, à proximité, la halte ferroviaire de Gallargues, le collège Claude Chappe, la piscine municipale et le terrain multisports.

Vue sur le site de l'OAP depuis la RD12



Le site comprend deux parcelles, la parcelle nord est composée de :

- l'ancienne cave coopérative de Gallargues-le-Montueux, bâtiment principal de la parcelle, d'une hauteur approximative de 13m au faîtage, avec des couloirs intérieurs et en étage pour desservir les cuves,
- un hangar en pierre recouvert par un toit en tuile (ancien chai), contenant une cuve sur la moitié de la surface intérieure, d'une hauteur équivalente à du RDC,
- un espace de vente aux particuliers accolé à la cave (un caveau),
- une ancienne maison de gardiennage accolée au bâtiment principale de la cave coopérative,
- deux grandes cuves d'une emprise au sol de 47 m² chacune, dont l'une d'entre elles est aménagée en bureaux (RDC et étage),
- un bâtiment de plain-pied désaffecté (ancien caveau),
- quatre silos.



La parcelle sud est non bâtie, végétalisée, et sert actuellement de lieu d'entreposage. Elle abrite un bosquet de pin sur la partie sud-ouest du site de projet.

On trouve un accès principal depuis la Rd12 à l'ouest et un accès secondaire depuis l'avenue des marchandises au nord-est.

La cave coopérative



L'ancien chai



Le caveau et le logement du gardien



Les deux grandes cuves et le bâtiment désaffecté



Les quatre silos



Bosquets de pins



■ Contraintes du site

Le site de projet est partiellement concerné par le PPRI (au nord ouest) : les 4 silos sont concernés par l'aléa fort en zone urbaine (F-U) et l'extrémité de la cuve localisée au nord est concernée par l'aléa moyen en zone urbaine (MU).

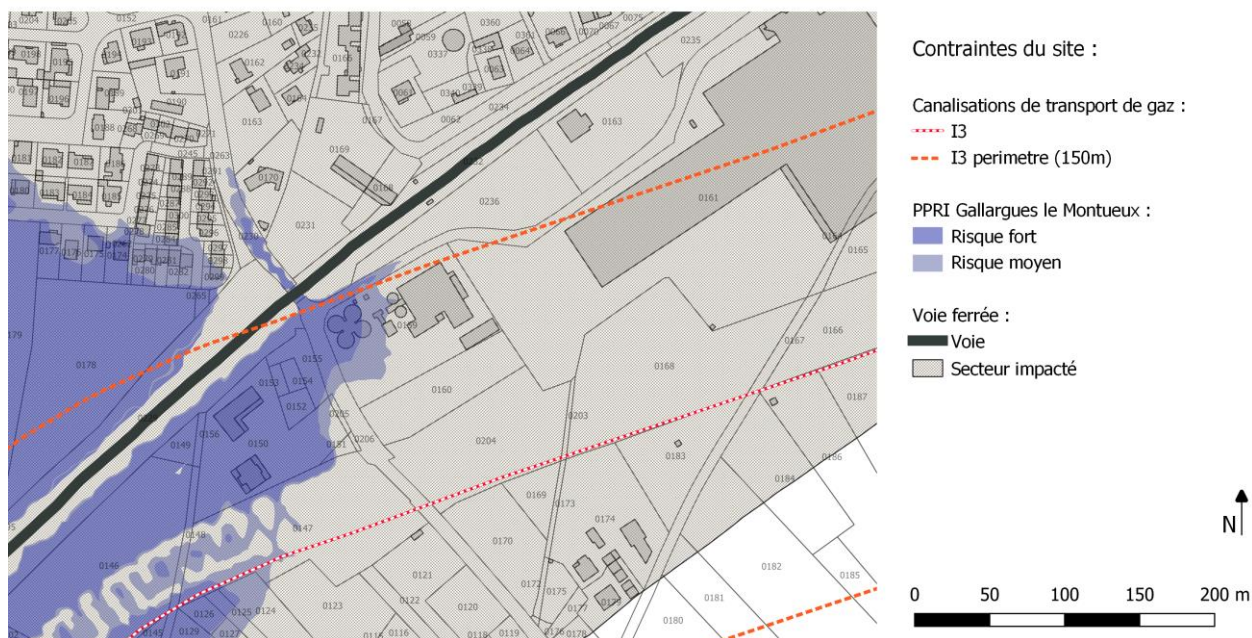
Le site de projet se trouve à moins de 300m de la voie ferrée et est concerné par les nuisances sonores liées à l'infrastructure ferroviaire.

Les bâtiments à construire dans ce secteur affecté par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

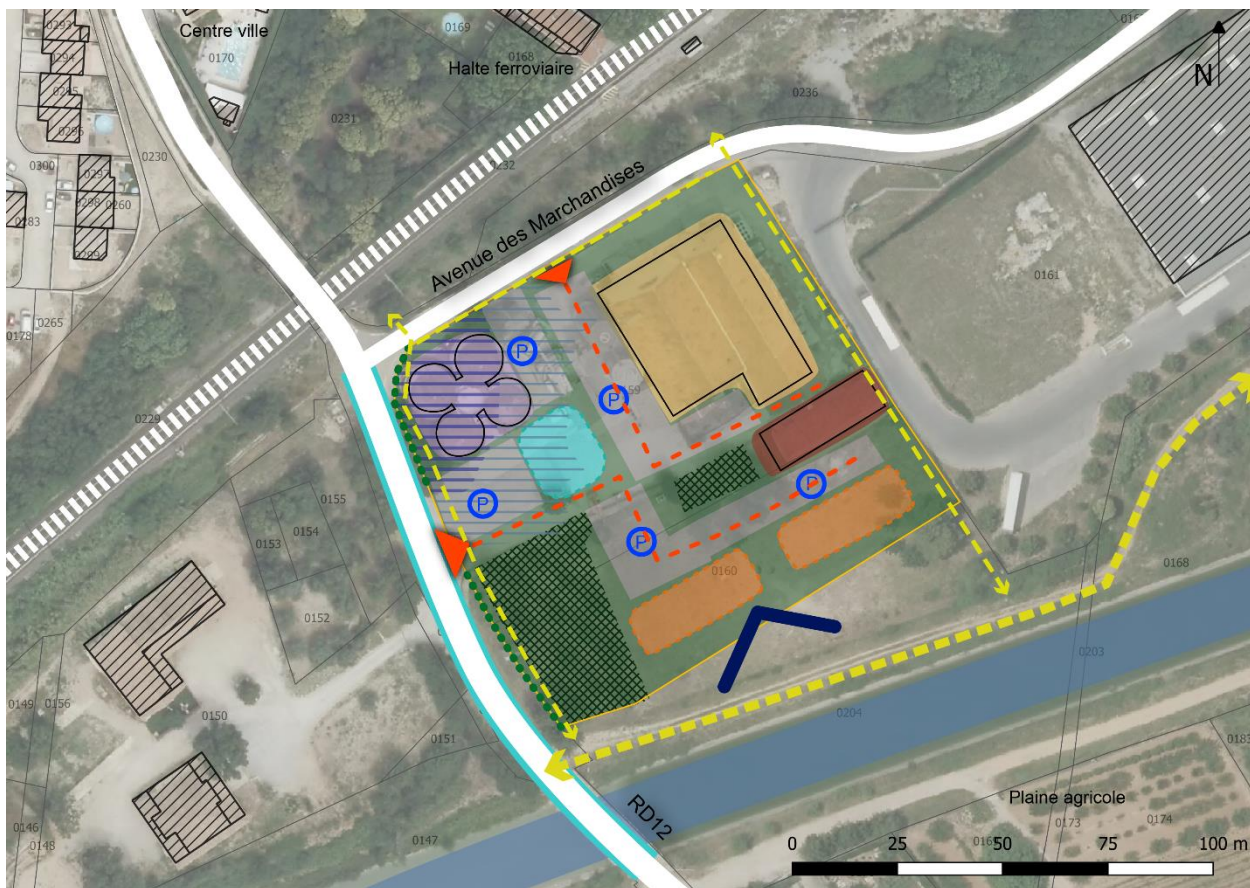
Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Une canalisation de transport de gaz naturel est présente plus au sud le long du canal Philippe Lamour. Cet ouvrage est assujéti aux servitudes d'utilité publique. Afin de prendre en compte les risques liés à la présence de la canalisation, des périmètres de dangers sont défini par la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254.

Au sein d'un périmètre de 150 mètres depuis la canalisation (distance PEL), les établissements recevant du public de plus de 100 personnes doivent être réalisés en concertation avec le gestionnaire de l'ouvrage et faire preuve d'une compatibilité avec ce type d'ouvrage. Un second périmètre de 190 mètres depuis la canalisation (distance IRE) implique seulement une consultation. Le projet de pôle d'équipements est réalisé en consultation du gestionnaire en amont du projet.



Eléments de programmation et d'aménagement



Eléments de programmation : OAP 4 Site de la cave coopérative

Principes de composantes urbaines

-  Périmètre de l'OAP
-  Programme de logements par réhabilitation de la cave
-  Programme de logements par rénovation de l'ancien chai
-  Construction de deux bâtiments de logements
-  Construction d'un bâtiment dédié au commerce
-  Maintien des silos pour une destination de stockage
-  Espaces verts, de loisirs ou de jardins partagés
-  Espaces de stationnement
-  Prise en compte du risque inondation du PPRI

Principes de maillage

-  Maintien des accès existants
-  Principe de voirie interne desservant les bâtiments
-  Projet de voie douce intercommunale
-  Connexions douces aménagées de part et d'autre du site en direction du centre et de la halte ferroviaire
-  Mise en place de dispositifs d'apaisement de la circulation sur la route départementale et mise en visibilité de l'accès

Principes d'insertion paysagère

-  Espaces paysagers boisés à protéger
-  Traitement paysager avec une végétation basse de manière à ne pas obstruer la visibilité pour les véhicules sortant du site
-  Préservation de la covisibilité avec la plaine agricole

Superficie de la zone

1 hectare

Vocation actuelle du site

Ancienne cave coopérative
et caveau

Vocation projetée du site

Logements et activités tertiaires

■ Prescriptions générales

L'OAP 4 est une zone urbaine à **vocation résidentielle**. Au moins 65% des logements produits devront être du logement locatif social. Des activités, commerces et bureaux pourront également être installées au sein des bâtiments.

L'aménagement du site devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

■ Éléments de programme

L'OAP 4 permet d'organiser l'urbanisation de cet espace en entrée de ville sud-ouest, enclavé entre la voie ferrée et le canal Philippe Lamour. Le site est principalement dédié à l'implantation d'un programme de logements, dont au moins 65% seront des logements locatifs sociaux.

Le projet prévoit la préservation et la réhabilitation du patrimoine local viticole. Une partie des logements sera réalisée au sein du bâtiment de l'ancienne cave coopérative et de l'ancien chai, après réhabilitation. A ce titre, le patrimoine de la ville est à préserver et à valoriser.

Le programme est complété par la construction de 3 autres bâtiments dont deux à vocation d'habitat et un à vocation de commerce. Les silos sont conservés comme des espaces de stockage en conformité avec le PPRI qui interdit leur changement d'affectation.

Le projet prévoit d'accueillir un programme de logements comptabilisant environ 60 logements, dont :

- au moins 65% de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU au sein du bâtiment principal de la cave,
- des logements en accession afin d'équilibrer l'opération et d'aboutir à une réelle mixité sociale.

Des commerces ou de l'artisanat non nuisant et compatible avec l'habitat, pourront également être programmés dans les bâtiments afin de proposer un lieu de vie mêlant mixité sociale et fonctionnelle.

Les espaces non construits pourront accueillir du stationnement et des aménagements paysagers.

■ Déplacements et accès

Les accès véhicules seront réalisés par l'avenue des Marchandises au nord et par la RD12.

Le stationnement des habitants et des visiteurs sera réalisé au sein de l'unité foncière, ce sont environ 70 places de stationnements qui devront être prévues sur site. Le stationnement des habitants pourra se faire à l'ouest du bâtiment principal (accès depuis l'avenue des Marchandises). Le stationnement des visiteurs et du commerce se fera depuis la RD12.

■ Aménagements paysagers

Afin d'intégrer au mieux les constructions dans l'environnement et le paysage, l'OAP prévoit plusieurs prescriptions :

La haie existante en bordure de la route départementale devra être remplacée par une bande paysagère de végétation basse afin d'améliorer la visibilité sur et depuis l'accès.

La hauteur des nouvelles constructions sera inférieure à celle du bâtiment de la cave coopérative (environ 13 mètres au faîtage) avec un maximum de trois niveaux.

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres avec des racines pivotantes. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprés, platanes, thuyas...). Tout arbre haute tige coupé devra être remplacé par un autre arbre sauf sa coupe répond à une exigence en matière de sécurité routière.

Les espaces de stationnement doivent être plantés d'arbres de haute tige et seront préférentiellement perméables.

Le projet devra également veiller à la bonne qualité architecturale des nouvelles constructions ainsi qu'à leur bonne insertion dans le paysage.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Le bosquet de pins identifié au sud-ouest du projet est protégé et doit être conservé. Celui à proximité de l'ancien chai sera légèrement réduit mais la partie identifiée sur la carte doit être conservée également.