



Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jean- de-Maruéjols-et-Avéjan Approbation Juin 2019

Pièce n° 5.1 : Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP- Centre de vie

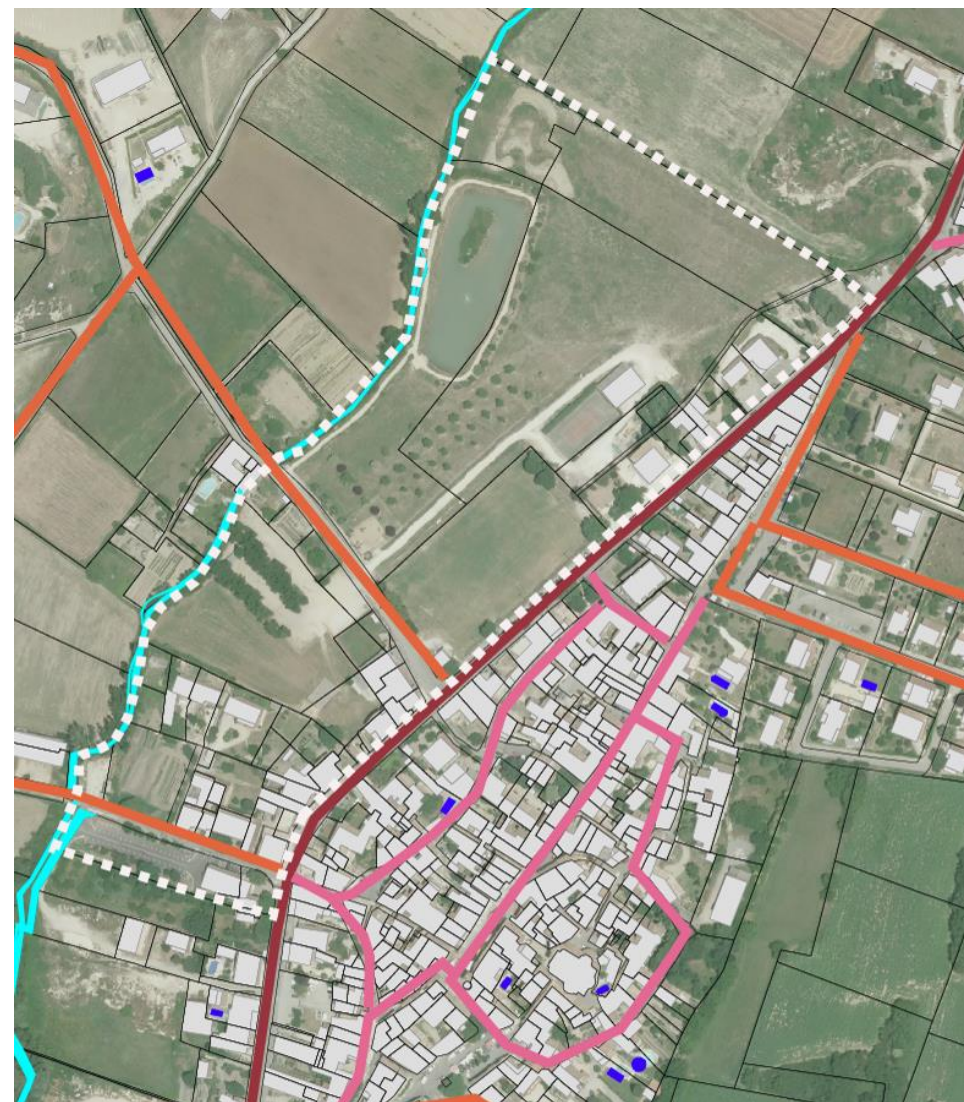
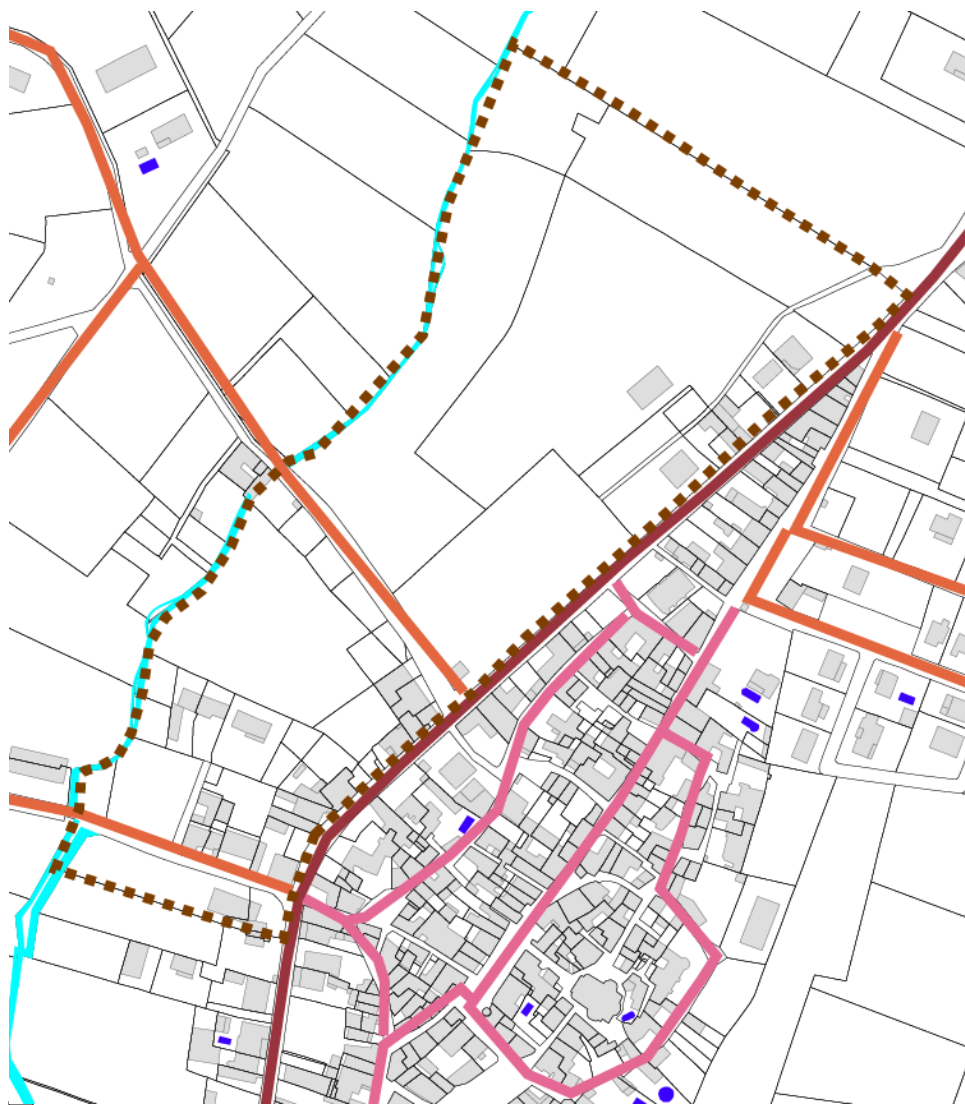


URBANISTE MANDATAIRE du groupement
49, boulevard de la Colline
34 980 Saint-Clément-de-Rivière
v.berti@atelier-avb.fr

Immeuble le Génésis - Parc Eurêka
97, rue de Freyr
Cs 36038
34 060 Montpellier Cédex 2

4 Rue Richer de Belleval,
34000 Montpellier
betrom.avocat@gmail.com

Périmètre de réflexion de l'orientation d'aménagement et de programmation : Centre de vie



Pièce 5.1. Orientation d'aménagement et de programmation – Centre de vie

Principe d'évolution du secteur de centralité villageoise

Le secteur est situé à proximité de la Mairie en bordure de la RD 979, support d'une offre commerciale et de services qui ne présente pas actuellement de centralité du fait de l'absence de continuité visuelle. La présente orientation d'aménagement et de programmation vise à proposer un regroupement d'activités commerciales et de services en recréant une centralité villageoise autour d'un nouvel espace public en lieu et place du stade de football non utilisé.

Le schéma de principe de l'évolution de ce secteur s'inscrit sur l'ensemble de la période du PLU. Il vise, au fur et à mesure des moyens financiers de la collectivité, à créer un nouveau lieu de centralité qui s'articule autour **d'une esplanade composée de commerces et services**. Le fil conducteur de l'aménagement est la création **d'un parvis** le long de la route départementale composé par l'implantation de commerces à l'alignement de la mairie. Ce parvis est ainsi ponctué d'une succession de bâtiments et d'espaces publics piétons instituant un rythme le long de la façade sur rue. **Une esplanade** d'environ 1 500 m² permet de créer un lien visuel et fonctionnel entre la partie haute réservée à l'activité et la partie basse réservée à la zone de détente (aire de jeux, de pique-nique et terrain de boules). Cet aménagement dans la pente permet une gradation dans les fonctions et des liaisons naturelles vers la zone de parcours ludo-sportive. L'esplanade pourra ainsi recevoir des manifestations sur un lieu attractif. Les commerces pourront profiter pleinement de la fréquentation du site et de la route départementale. Des voies mode-doux permettent de relier l'ensemble de la centralité d'une part à l'espace nature et d'autre part au village. Le parti d'aménagement global retenu est donc de :

- créer un vaste espace central d'environ 1 000 m² pouvant accueillir l'ensemble des manifestations de la commune et assurer un lien visuel et fonctionnel entre la partie haute du village et la zone nature,
- créer une succession d'espaces publics le long de la RD 979 en s'inscrivant dans l'alignement du parvis de la mairie,
- offrir une vitrine sur rue pour les nouvelles activités à implanter, environ 600 m² de locaux seront dédiés aux activités et services à implanter tels que commerces et services de proximité, point info tourisme, services divers,
- regrouper les espaces de détente consacrés à la pratique de la pétanque, des jeux pour enfants, d'aire de pique-nique, piste de danse sur la partie basse en la connectant à la zone nature ludo-sportive. Prévoir un city-park à proximité des services techniques,
- aménager des espaces de stationnement sous forme de poches et créer une boucle de circulation automobile en sens unique depuis la RD 979.
- Réaliser l'ensemble des aménagements / bâtis en dehors de la zone inondable,

- Concernant l'aménagement temporaire éventuellement prévu en zone d'aléa résiduel ou modéré. Il sera prévu de signaler l'inondabilité et d'organiser l'évacuation à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS. Cet aménagement ne devra pas créer de remblai ou d'obstacle à l'écoulement des crues.
- L'imperméabilisation supplémentaire générée par les aménagements programmés en zone blanche sera compensée à minima à hauteur de 100 l/m² imperméabilisé¹. La compensation devra se faire au plus près des zones de production. Pour cette raison, le schéma de principe prévoit de limiter l'imperméabilisation à son strict minimum, en favorisant des revêtements perméables pour l'espace de centralité (zone piétonne) et les stationnements. L'infiltration sera ainsi préservée sur ces secteurs. Pour les bâtiments neufs, la rétention en terrasse pourra être envisagée, ainsi que la création de noues ou tranchées drainantes à proximité de ces aménagements.

¹ De manière générale, il est demandé de prendre en compte les valeurs suivantes (préconisation DDTM 30). Rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ; - Orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ; - Déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage. Bassins en remblais interdits en zone inondable. Bassins en déblais situés en dehors de la cote +20 ans. Fond des bassins à plus de 2m au-dessus de la zone saturée d'une nappe, clôturés ou avec des pentes douces.

Détail des principes d'évolution du site

LÉGENDE

OCCUPATION DU SOL

- Bâtiments publics
- Projet de renforcement de l'offre commerciale
- Point info tourisme
- Logements existants

FLUX ET CIRCULATIONS

- Voirie structurante existante
- Voirie structurante projetée
- Voirie secondaire projetée
- P Poche de stationnement paysagée
- Maillage mode-doux projeté
- Parcours ludo- sportif

AMÉNAGEMENT

- Périmètre centralité / espace public
- Espaces publics piétons
- Espace vert d'accompagnement
- Arbre existant ou à planter

OAP

“ Centre de vie ”



CRÉATION D'UNE GRADATION DEPUIS LA RUE

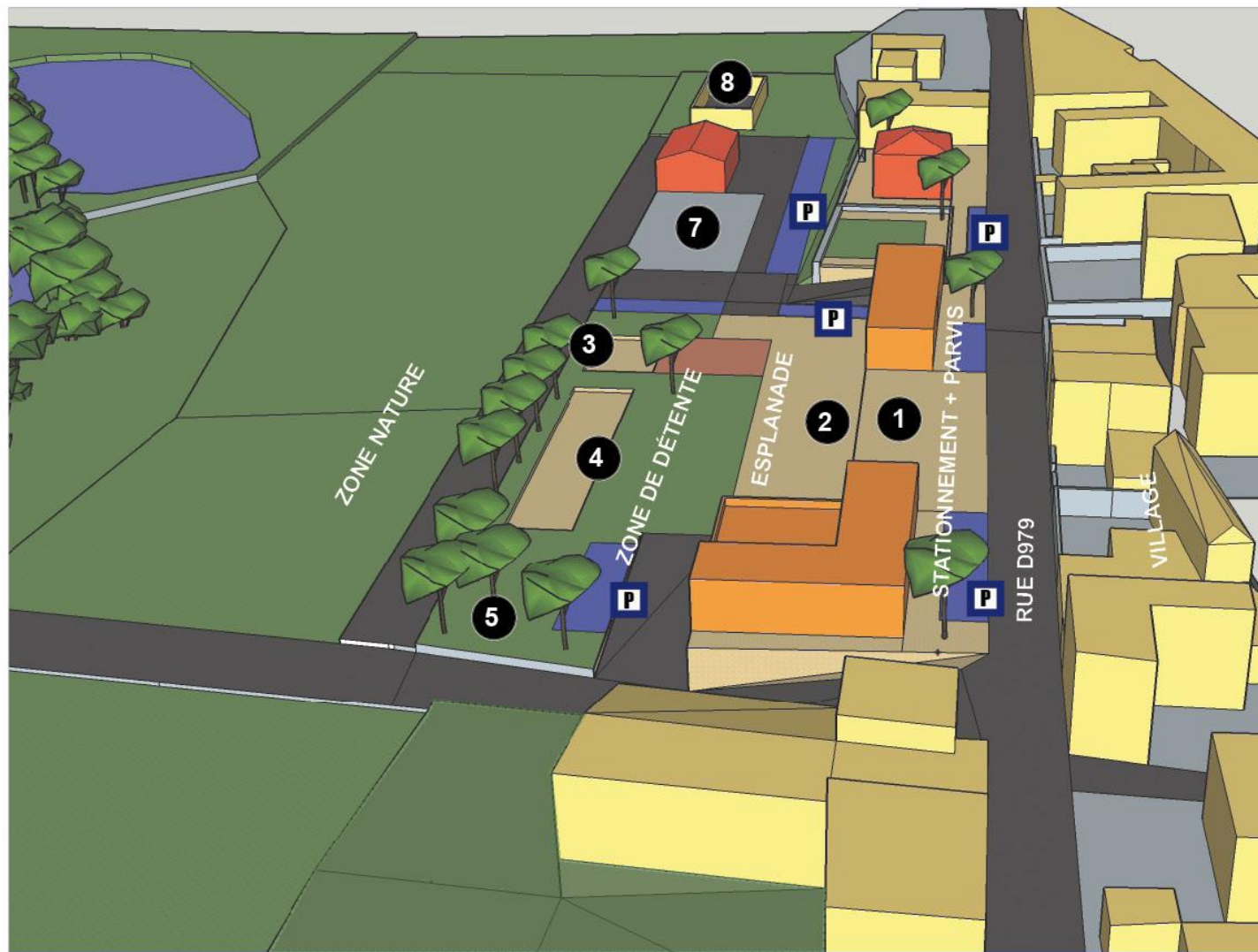
L'objectif principal est de rendre cette centralité conviviale et attractive. La façade urbaine est en recul de la route, dans l'axe de la façade de la mairie. Cette frange épaisse permet d'intégrer des places de stationnements paysagées (environ 20) et de créer des circulations piétonnes spacieuses. Une respiration permet de créer un parvis haut et assurant un lien visuel avec l'espla-

nade située en partie inférieure. Cette situation en contre-bas et en retrait de la rue sera moins bruyante. Ces deux espaces pourront accueillir des terrasses et permettre l'accueil du marché et des manifestations.

A proximité de l'esplanade piétonne sont disposés des équipements de loisirs (aire de jeux, terrain de pétanque, aire de pique-nique).

OAP

“ Centre de vie ”



LÉGENDE

OCCUPATION DU SOL

- Bâtiments publics
- Projet de renforcement de l'offre commerciale
- Logements existants
- Logements projetés
- Poche de stationnement paysagée

PROGRAMMATION ESPACES PUBLICS

- 1/ parvis haut (600 m²)
- 2/ esplanade centrale (1 500 m²)
- 3/ aire de jeux
- 4/ terrain de boules
- 5/ aire de pique-nique
- 6/ buvette et piste de danse
- 7/ terrain de tennis
- 8/ City Park (12/24 m)

ÉQUILIBRER HABITAT ET ACTIVITÉ EN LIMITANT LES NUISANCES



OAP

“ Centre de vie ”

LÉGENDE

OCCUPATION DU SOL

-  Bâtiments publics
-  Projet de renforcement de l'offre commerciale
-  Logements existants
-  Logements projetés
-  Poche de stationnement paysagée

Les bâtiments accueillant les commerces seront en R+1 avec la possibilité de disposer de commerces en duplex ou superposés.

