

Document joint à la délibération n° 39/2016
Validée en conseil municipal du 30 Mai 2016

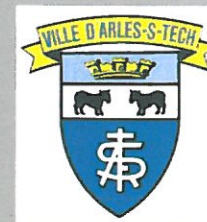


Le Maire :
René BANTOURE



Département des Pyrénées-Orientales

Commune d'Arles-sur-Tech



MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation

DOCUMENT N° 2/3

Modification N°1 :

L'arrêté N°48/2013 a prescrit la modification N°1 du PLU concernant "l'ouverture à l'urbanisation immédiate de la zone 3AU "Alzina Rodona" lieu dit "El Calciner".

Par délibération du CM du 12/11/ 2013, la commune a prescrit la mise en œuvre de la procédure de modification du PLU.

VU la délibération du CM du 14/12/2015 lançant et justifiant la procédure de modification n°1 du PLU de la commune.

VU la délibération du CM du 24/06/ 2008 prescrivant la mise en œuvre de la procédure de révision générale du POS et de sa transformation en PLU ;

VU la délibération du CM du 31/01/2012 portant sur le débat sur les orientations générales du PADD ;

VU la délibération du CM du 26/06/2012 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation ;

VU l'arrêté du Maire du 11/01/2013 mettant le projet de PLU à l'enquête publique ;

Vu le rapport, les conclusions et l'avis favorable sous réserve du Commissaire Enquêteur en date du 28/03/2013 ;

Conformément à la loi SRU en date du 13 décembre 2000, le PLU de la commune a été approuvé le 25/06/2013.

Commune d'Arles-sur-Tech

Baills de la Mairie

66 150 Arles-sur-Tech

Tél : 04.68.39.96.72

Fax : 04.68.39.05.66

Mail : mairie@arles-sur-tech.fr



TABLE DES MATIERES

I - Le contexte légal

II - Phase de l'urbanisation des différentes zones

III - Le secteur du Calciné et le PLU

IV - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur du Calciné

V - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 3 AU

TABLE DES MATIERES

I - Le contexte légal

II - Phase de l'urbanisation des différentes zones

III - Le secteur du Calciné et le PLU

IV - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur du Calciné

V - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 3 AU

I – Le contexte légal

Le présent document présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation(OAP) du secteur du Calciné est organisé selon les articles suivants :

Article L123-1 Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3 :

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Conformément à l'article L.123.1-4 du Code de l'Urbanisme, et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements :

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent définir les actions et les opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, les paysages, les entrées de ville et au renouvellement urbain afin d'assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour assurer un développement urbain en cohérence avec le renforcement de centralité du bourg.

Elles comportent des schémas d'aménagement précisant notamment les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, les OAP 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 entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, les OAP définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues en matière d'habitat, de transports et de déplacements.

Article L123-5 Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

TABLE DES MATIERES

I - Le contexte légal

II - Phase de l'urbanisation des différentes zones

III - Le secteur du Calciné et le PLU

IV - L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du Calciné

V - L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 3 AU

II – Phase de l'urbanisation des différentes zones

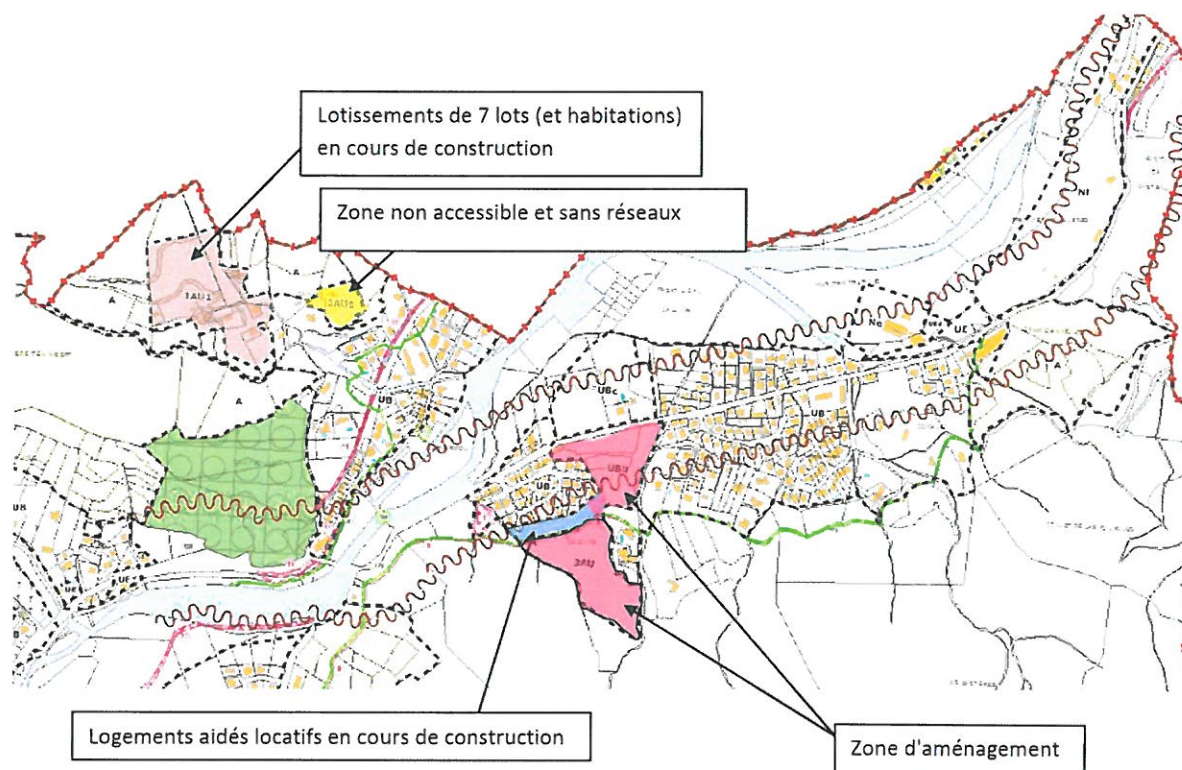
1. Programmation de l'aménagement

La loi ENE du 12 juillet 2010 ajoute un volet programmation aux orientations d'aménagement. Celui-ci consiste en « un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » (art. L. 123-1-4, 1).

La volonté communale est de programmer l'ouverture à l'urbanisation pour permettre un développement urbain durable et cohérent, tout en renforçant la centralité du cœur du village. C'est dans ce sens que le PLU de la commune d'Arles sur Tech prévoit un ordre d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs d'urbanisation future.

Considérant que l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité d'un projet dans cette zone ».

Figure 1 : phasage de l'urbanisation du secteur Nord ouest de la commune d'Arles sur Tech



2. Le secteur à urbaniser

Pour ce faire, il est proposé de réaliser une modification du PLU existant par une modification de la zone 3AU, consistant en l'ouverture à l'urbanisation la zone 3AU concernant le secteur de l'«Alzina Rodona » en établissant le règlement de cette zone.

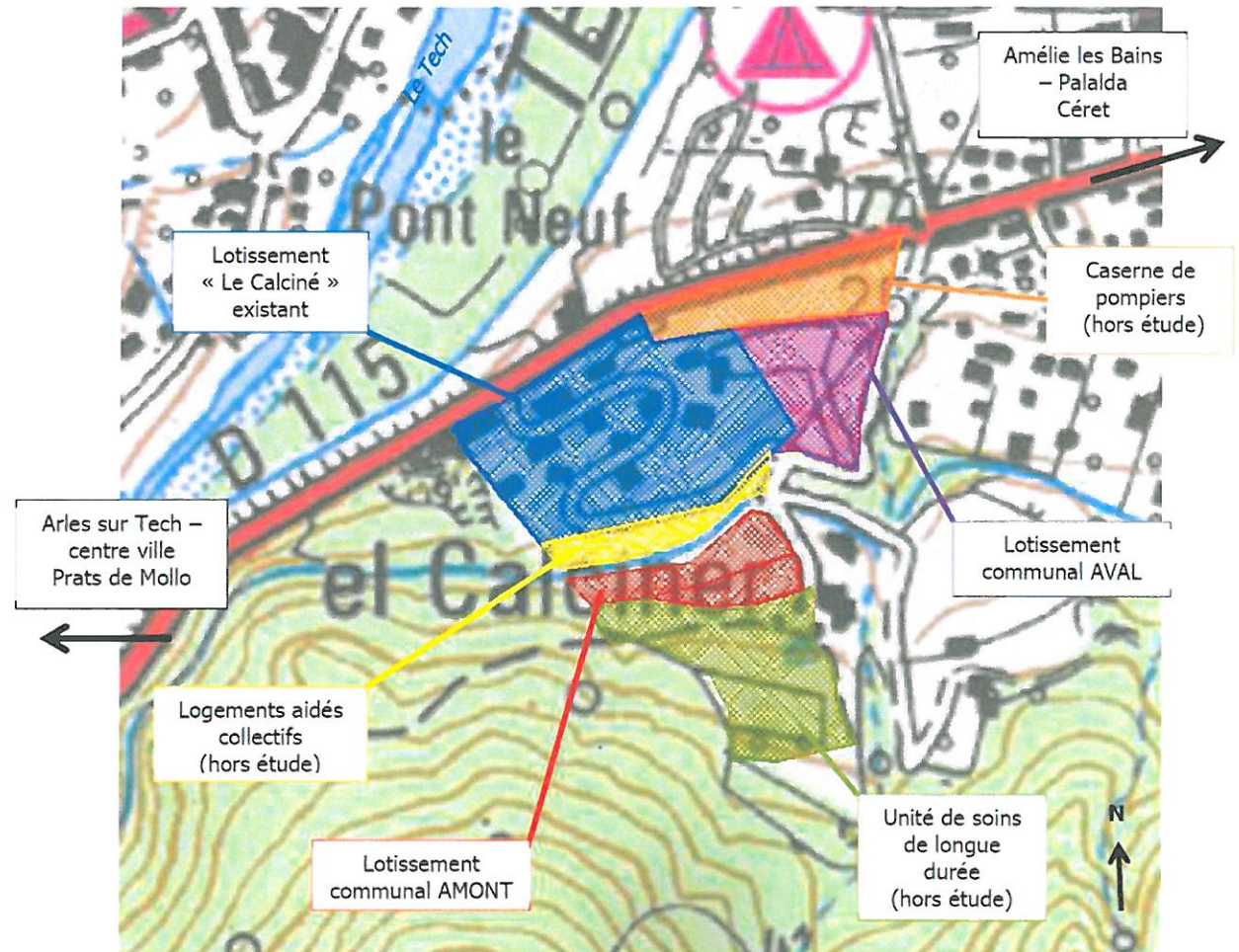
La zone 3AU sera une zone à vocation principalement d'habitat individuel et accueillant un établissement de soins afin d'assurer le maintien et la pérennisation d'une activité économique importante et vitale de la commune (Maison de convalescence le Château Bleu spécialisée dans le domaine médical).

L'urbanisation de ce secteur ne sera admise que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement proches de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Le règlement de cette zone a pour objet de permettre une meilleure insertion du bâti nouveau, d'assurer les alternatives en matière de déplacements et d'assurer la gestion des eaux pluviales.

Figure 2 : Plan de composition schématique du secteur du Calciné



L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU dite « Alzina Rodona » est justifiée par :

Un PPRNP contraignant a placé de nombreux terrains en zone inconstructible, rares désormais sont les zones urbanisables.

Les nouvelles règlementations et normes ont placé la Maison de convalescence le Château Bleu non conforme et une fermeture de l'établissement est prévue à moyen terme.

Une solution a dû être trouvée pour pallier cette perte sur notre territoire.

La zone de l'Alzina Rodona mixe zone artisanale et commerciale, suivie de maisons d'habitation.

Le secteur concerné se trouve également au-dessus de la future caserne intercommunale des pompiers. Cette zone est donc idéale pour l'implantation de cette unité de soins.

L'ouverture à l'urbanisation immédiate de cette zone est donc essentielle pour le maintien de cette activité.

La demande croissante de logements individuels sur la Commune d'Arles sur Tech encourage la création d'une zone urbanisable.

La présence des voies publiques et les réseaux d'eaux, électricité et assainissement proches de la zone à urbaniser confortent l'urbanisation du secteur.

La création d'une zone destinée à de l'habitat sous forme d'habitat individuel sera fait par le biais d'une opération d'ensemble.

Le lieu dit "Alzina Rodona" s'étend entre le Tech et le piedmont. Outre une zone artisanale, commerciale et un camping, l'occupation des sols est à densité variable :

résidences individuelles sur de grandes parcelles, immeubles semi-collectifs situés sur des terrains de tailles plus modestes. La zone concernée par le projet représente la dernière possibilité d'urbanisation de ce lieu dit.

L'urbanisation de cette zone sera réalisée au moyen d'une opération d'aménagement d'ensemble, ce qui sera l'occasion de définir un maillage cohérent et adapté aux besoins de la population.

L'équipement de soins nécessite en espace de 14 000 m² environ.

Le centre ville d'Arles sur Tech correspond au centre historique (zone UA). Il s'agit d'une zone d'habitations denses, de services et de commerces dont le caractère architectural est affirmé (ZPPAUP). Les constructions sont en bâti continu et il n'y a donc pas de dent creuse et de possibilité foncière pour implanter l'établissement de soins.

Les zones UB du PLU correspondent pour partie aux lotissements de la commune et sont donc déjà urbanisées. Les quelques parcelles restantes ne sont pas assez grandes pour implanter un équipement de soins.

Les zones UE sont à vocation artisanale. Elles se trouvent pour beaucoup d'entre elles en zone Rouge du PPRNP.

Les zones 1AU sont à vocation essentiellement d'habitat. Elles n'ont pas d'accès ou pas de réseaux à proximité.

La zone 2AU est urbanisable après seulement modification du PLU. L'accès y est quasi impossible aujourd'hui.

C'est pour cela que lors de la conception du PLU, en concertation avec les différents services et personnes publiques associées la zone 3AU a été créée dans l'optique de l'installation d'un établissement de soins.

L'ouverture de cette zone à l'urbanisation immédiate permettra de combler la dent creuse du secteur de l'Alzina Rodona.

Les objectifs de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Arles sur Tech correspondent à l'ouverture à l'urbanisation de la zone de réserve foncière « 3 AU » afin de permettre la réalisation d'un aménagement d'ensemble de constructions nouvelles à destination notamment d'habitations et d'un établissement de soin.

TABLE DES MATIERES

I - Le contexte légal

II - Phase de l'urbanisation des différentes zones

III - Le secteur du Calciné et le PLU

IV - L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du Calciné

V - L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 3 AU

Voici ci-dessous les extraits du PADD du PLU mentionnant le secteur de l'Alzine Rodone :

Maîtriser le développement urbain :

- *Atténuer la sensation d'étalement urbain en confortant l'urbanisation autour des pôles principaux tout en respectant la cassure naturelle constituée par le fleuve le Tech et surmontée par le Pont Neuf.*
- *Rationaliser les déplacements, pérenniser et renforcer le fonctionnement de l'ensemble des commerces, services et équipements en présence.*
- *Offrir des disponibilités foncières en cohérence avec les composantes du territoire et les objectifs proposés en rapprochant les pôles d'urbanisation des espaces de centralité et des pôles les plus significatifs (secteur dynamique arlésien : Alzina Rodona) et en comblant les dents creuses.*

Favoriser une démarche de renouvellement urbain :

Soucieuse d'inscrire son développement dans une démarche de mixité sociale et intergénérationnelle, favorisant l'arrivée de jeunes ménages, tout en tenant compte du profil démographique vieillissant de la population arlésienne, la municipalité d'Arles sur Tech souhaite :

- *Favoriser la mixité intergénérationnelle et le « maintien à domicile » des personnes âgées.*
- *Développer des structures d'hébergement adaptées aux personnes âgées, bien insérées dans la vie locale (centre, rez-de-chaussée...) notamment sur Alzina Rodona avec des structures d'accueil des personnes âgées, établissement de soins, structure de repos.*

Améliorer la mobilité sur le territoire :

- *Eviter les interruptions dans les liaisons douces et les mettre en connexion avec le maillage doux (trottoirs, espaces publics, espaces verts, parcours sportifs, passerelles existantes...) afin de favoriser des continuités de cheminements alternatifs à l'automobile (projet de trottoir sur Alzina Rodona, ...).*

Conforter l'économie locale :

- *Pérenniser, en les modernisant et en les adaptant les établissements de soins, de convalescence et de repos, qui assurent des emplois à une partie très importante de la population active.*
- *Etre en mesure d'exécuter de nouvelles activités de ce type.*

Intégrer à la réflexion, les enjeux et les contraintes sensibles et technique grevant le territoire arlésien :

- *Optimiser l'espace en comblant certaines dents creuses situées en zone bleue du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).*

ARLES-SUR-TECH
ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

Patrimoine et paysage

Le paysage accueille le patrimoine

Sentiers et chemins amènent les visiteurs vers de points précis et offrent une variété des visions sur le paysage

Différents lieux d'intérêt patrimoniaux sont présents dans la commune mais nous attirons l'attention sur l'absence d'information quant aux accès et parcours pour y parvenir.

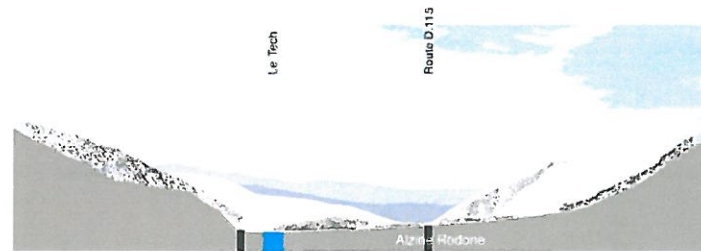
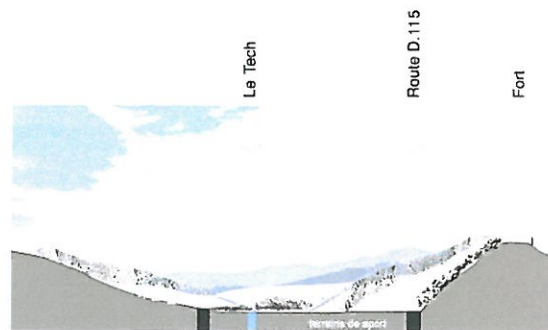
L'aménagement et la mise en valeur de ces sentiers favorisent la fréquentation et la connaissance du territoire arlésien.



Vision sur le grand paysage et sentier pédestre

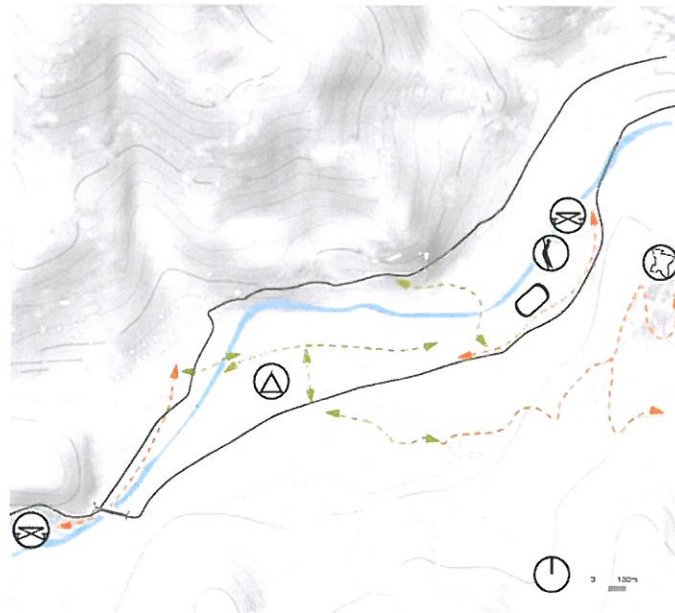
SECTEUR ALZINA RODONA

ARLES-SUR-TECH ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT



SECTEUR ALZINA RODONA

ARLES-SUR-TECH
ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT



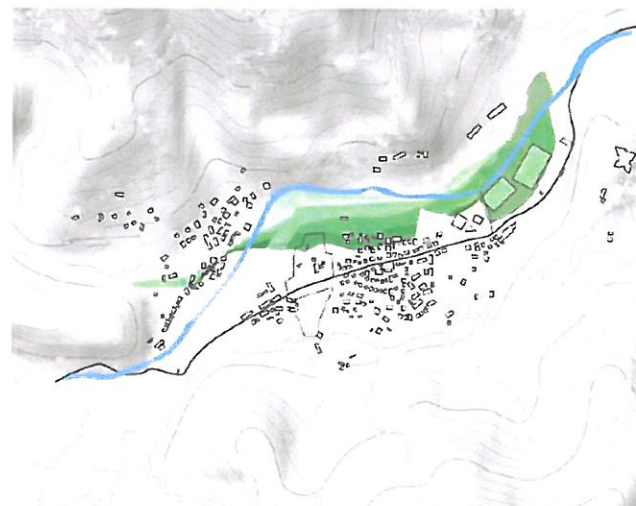
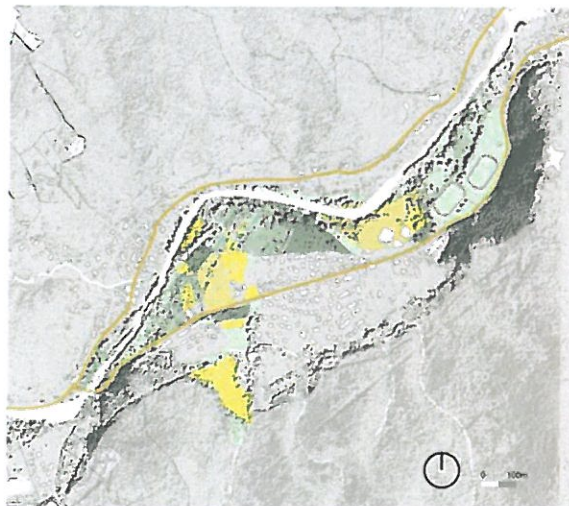
LIAISONS PIETONNES – MAILLAGE D'ACTIVITES SUR LE SECTEUR



PARC FLUVIAL RELIANT LES ACTIVITES DE PART ET D'AUTRES DES RIVES

ENTRÉE DE VILLE – ALZINA RODONA

ARLES-SUR-TECH
ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT



ENTRÉE DE VILLE – ALZINA RODONA :
occupation de sols
espace naturel d'intérêt collectif

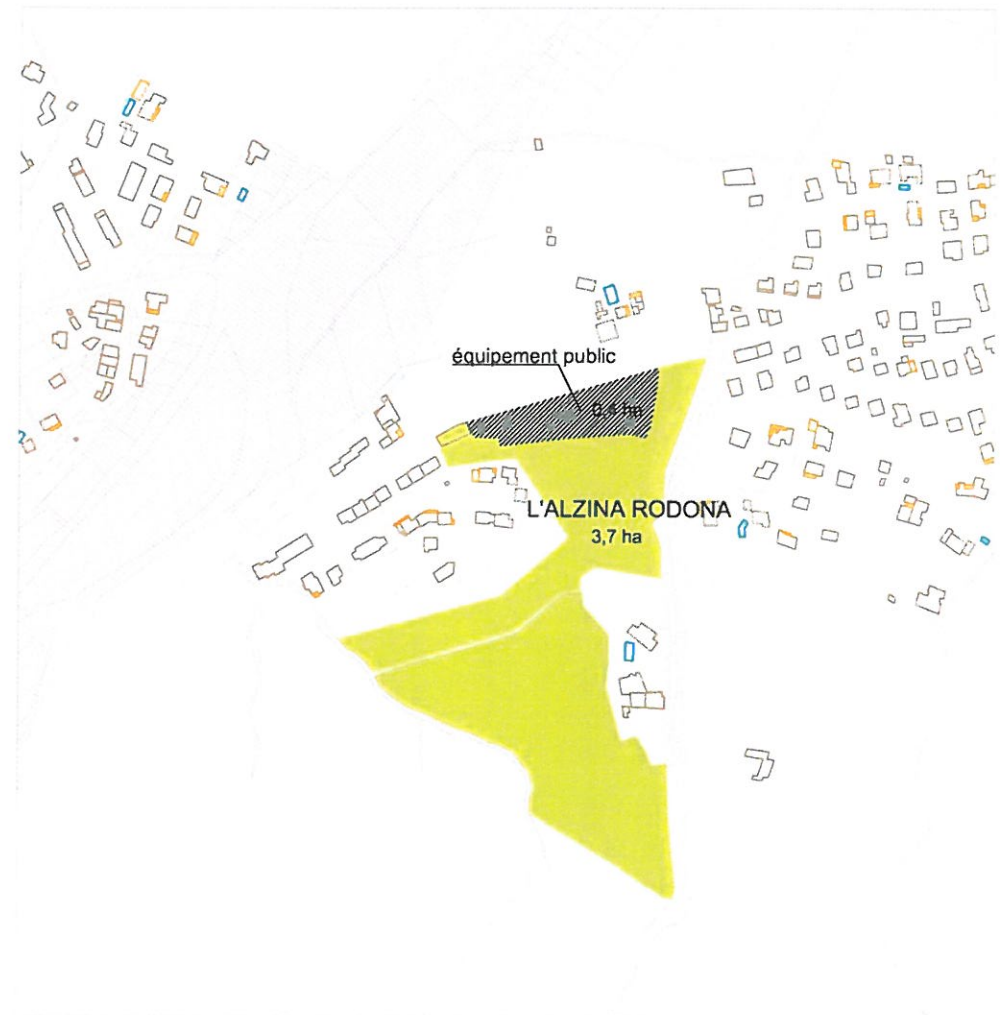
L'accès au secteur du futur développement résidentiel et à l'équipement public prévu en bordure de la RD 115 (future caserne intercommunale des pompiers), se fera à partir de la voirie existante tracée perpendiculaire à l'axe de la route départementale.

Elle dessert déjà le quartier, des mesures de sécurité devront être mises en place au niveau de la route RD 115 pour assurer la sécurité des piétons et la gestion des flux des véhicules.

Le secteur devra proposer une voirie structurante suffisamment dimensionnée pour les besoins de la zone, assurant, sauf impératif technique, un bouclage de la zone. L'aménagement devra également prévoir une voirie en attente pour desservir à terme la zone 3AU in situ, afin d'assurer une connexion inter quartiers.

En outre, en lien avec les logiques de déplacements doux existantes, il devra être prévu des voies douces.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur du Calciné répond aux prescriptions inscrites dans le PADD du PLU et aux orientations particulières d'aménagement du PLU de la commune d'Arles-sur-Tech.



L'ALZINA RODONA
densité 20 logements à l'hectare

TABLE DES MATIERES

I - Le contexte légal

II - Phase de l'urbanisation des différentes zones

III - Le secteur du Calciné et le PLU

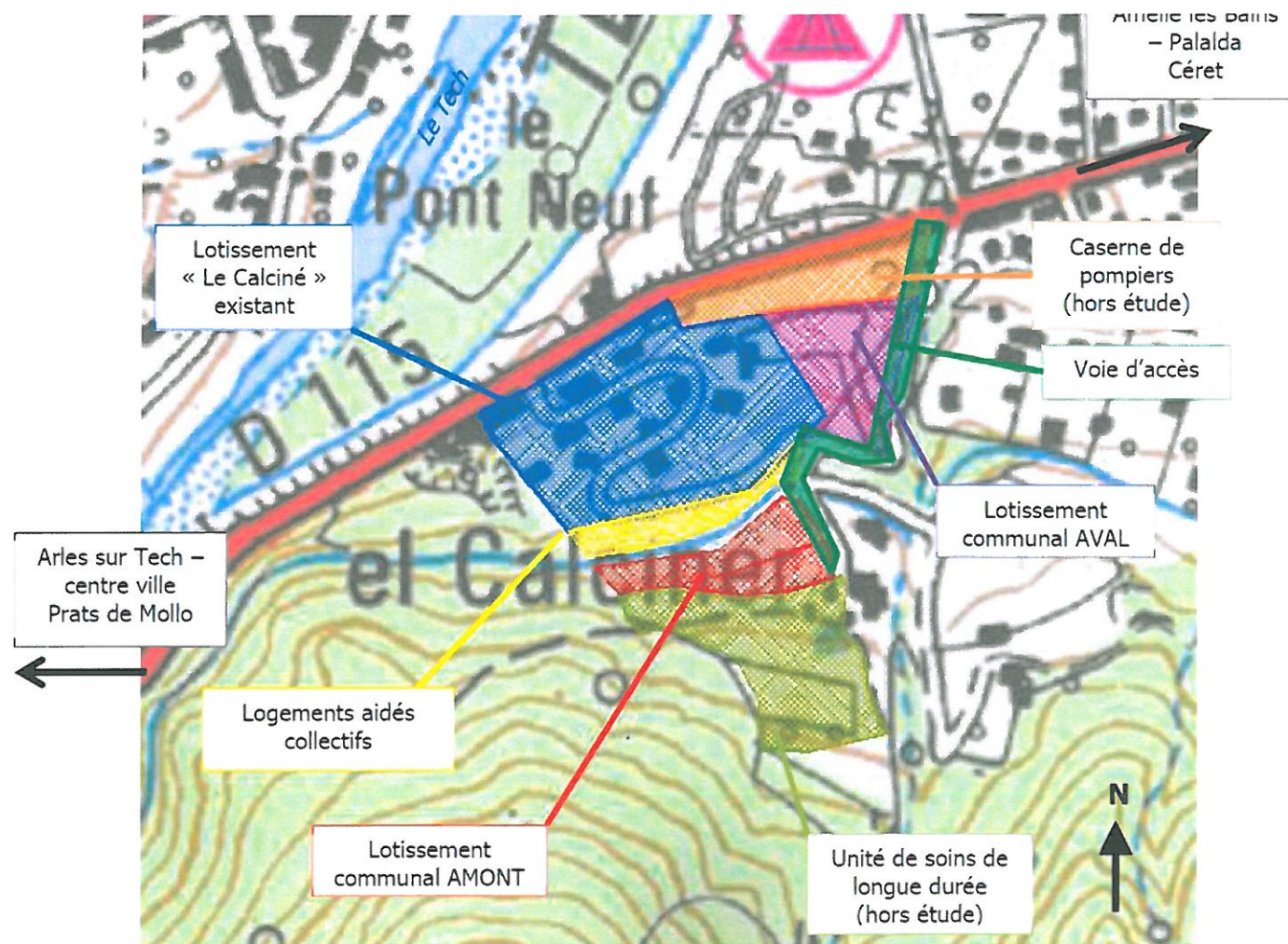
IV - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur du Calciné

V - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 3 AU

Figure 3 : Composition schématique du secteur du Calciné

La commune d'Arles-sur-Tech souhaite aménager le secteur du Calciné. L'objectif est de permettre la construction et l'aménagement :

- d'une unité de soins de longue durée de 60 lits et les équipements associés,
- d'un ensemble de logements sociaux,
- d'un ensemble de logements résidentiels "libres",
- d'une caserne de pompiers,
- des espaces publics d'accompagnement...



FB

Voie d'accès

La création d'une voie d'accès est indispensable afin de desservir l'ensemble des opérations prévues sur le secteur. Seule la caserne pourrait avoir un accès indépendant (à confirmer par les études propres à la caserne).

Le secteur sera desservi à partir de la RD115.

La réutilisation en l'état du chemin du Mas Pecans semble difficile pour les raisons suivantes :

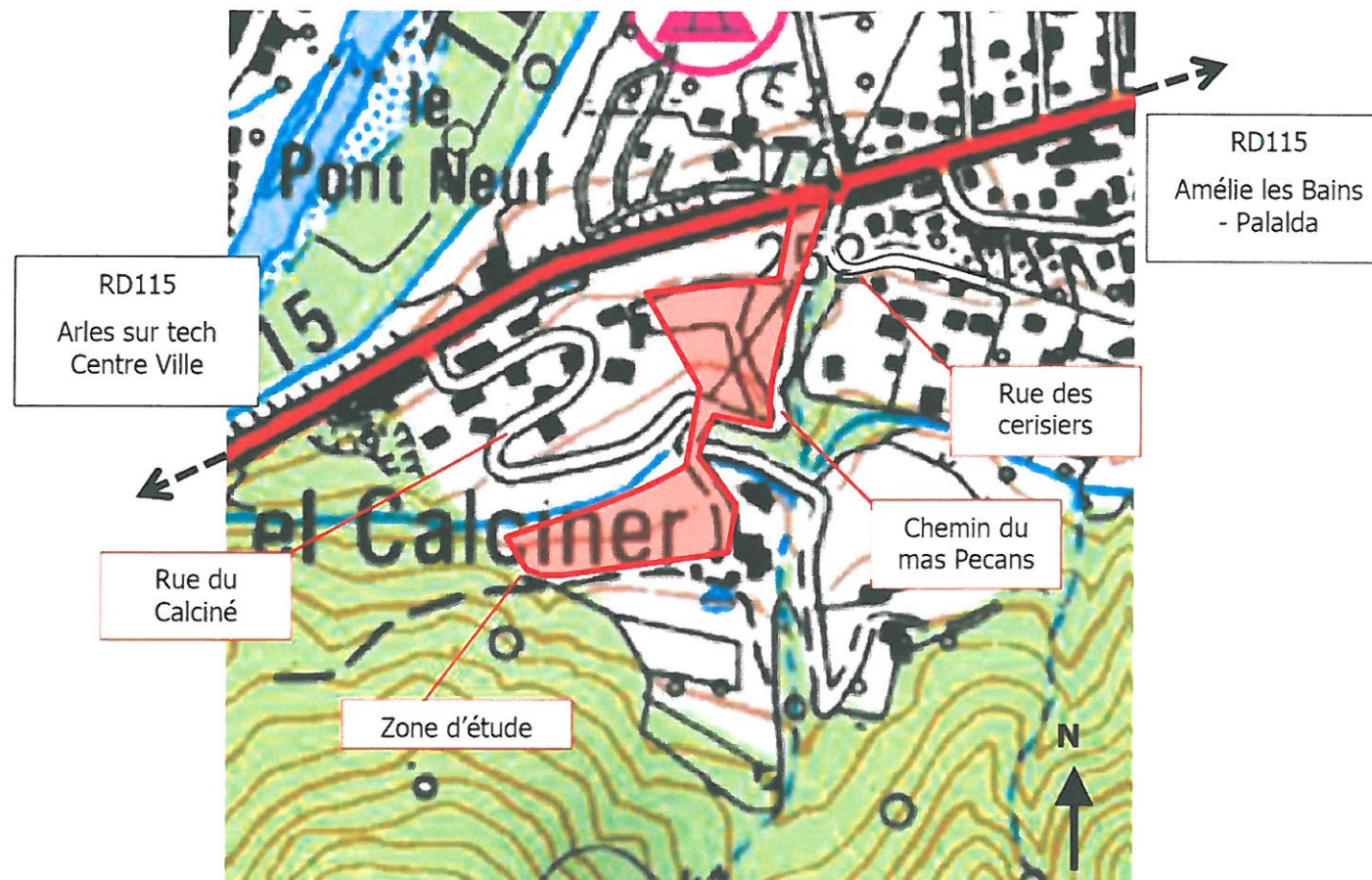
Situé dans une zone à risque vis-à-vis des inondations (situation peu compatible avec la desserte d'une unité de soins)

Un profil en travers réduit, insuffisant assurer un bon fonctionnement de la voie compte tenu de l'augmentation de trafic prévisible induite par l'aménagement du quartier.

Figure 4 : Localisation des voies existante de la zone d'étude

Il est donc proposé de créer la voie d'accès à double sens, en limite des zones soumises au risque inondation.

Cette nouvelle voie sera connectée à l'extrémité sud de la rue du Calciné et à la rue de Formentere. A priori, l'ouvrage de franchissement du Calciné devrait être conservé en l'état.



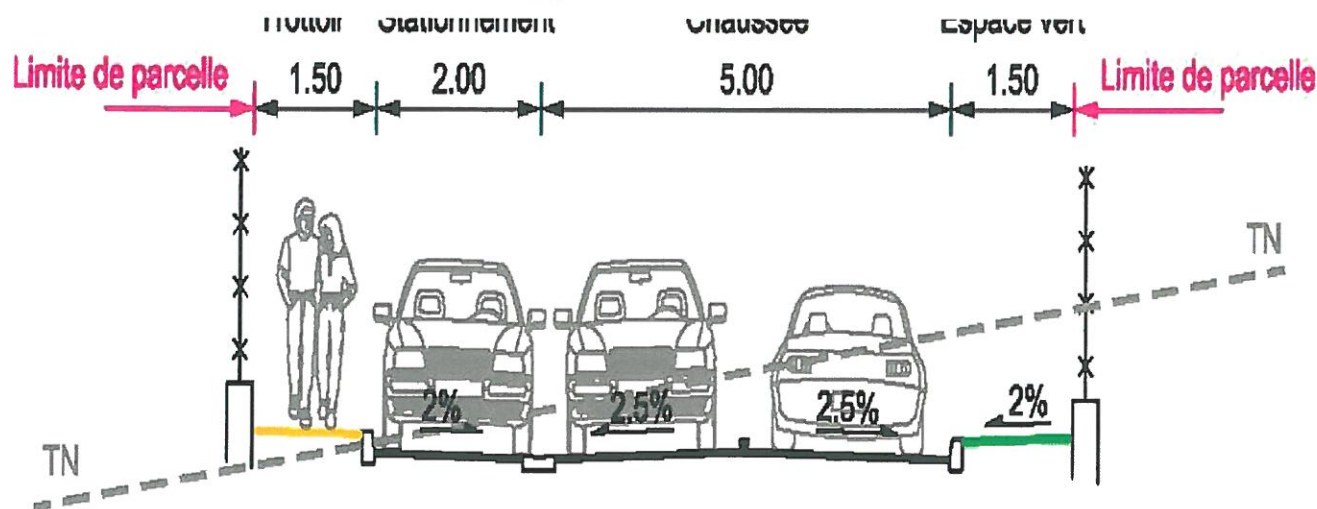
En partie haute du terrain, elle s'adaptera aux voiries internes de l'unité de soins, à savoir une voie à sens unique. Pour cela, elle se dédoublera :

- La branche Ouest permettra la desserte du lotissement et l'entrée au centre hospitalier. Elle sera donc maintenue à double sens.
- La branche Est, correspondant à la voie de sortie du centre sera à sens unique descendant.

La voie pourra présenter le profil en travers suivant :

- Chaussée à 2 x 1 voies de 2,5 m
- Trottoir de 1,5 m coté ouest
- Stationnement longitudinal de 2 m de large, coté ouest.
- Espace vert coté est.

Figure 5 : Profil traversant



Au regard du relief, les préconisations vis-à-vis des PMR ne pourront être respectées en ce qui concerne les pentes de l'aménagement (pente proche de 10%).

A noter qu'en partie basse, les emprises disponibles entre la zone à risque vis-à-vis des inondations et le terrain alloué à la future caserne, ne sont pas suffisantes pour implanter la voie. Celle-ci empiète donc légèrement sur le terrain de la caserne.

Carrefour avec la RD115

Au regard de l'augmentation des trafics et notamment des mouvements traversants, le carrefour avec la RD115 doit être repensé. La mise en place d'un carrefour tourne-à-gauche permettrait de sécuriser les mouvements cisailants ainsi que de fluidifier la circulation au niveau de la route départementale.

Accès à la future caserne

D'après les informations fournies par le SDIS 66, la future caserne devrait compter « un double accès :

- Une sortie opérationnelle, qui devra permettre le départ en intervention le plus simple et rapide possible, dans les deux sens de circulation de la RD 115. En l'état actuel, les départs en direction de Arles poseraient problème, et il faudrait envisager à minima de couper la circulation lors du départ ;
- Une entrée/sortie, pour le retour des engins après intervention, et pour les véhicules personnels des agents, moins contraignante. »

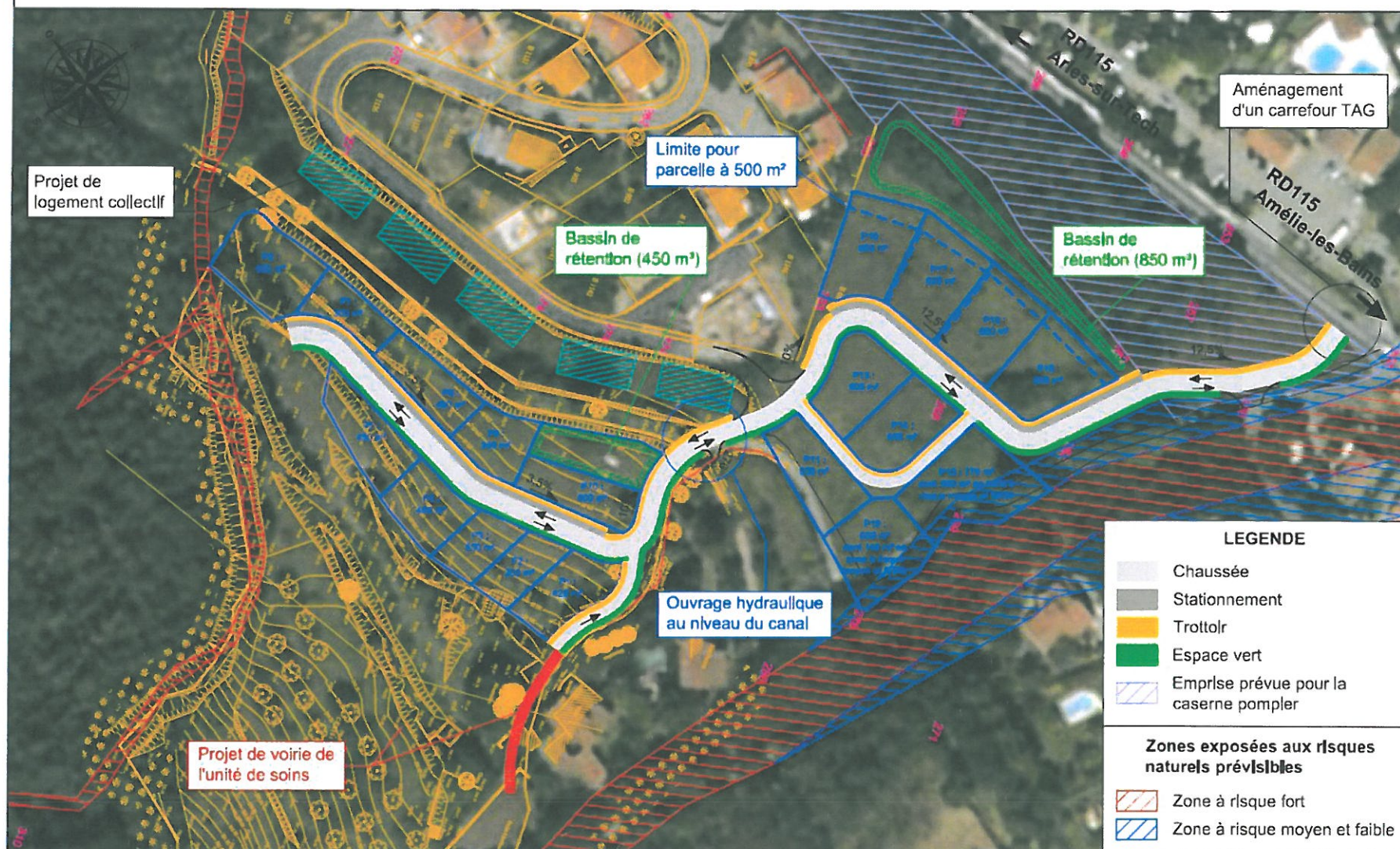
L'entrée/sortie classique pourrait être implantée sur la voie de desserte du quartier Calciné. Ceci permettrait limiter les accès directe sur la RD115 ainsi que de sécuriser les échanges au niveau du TAG proposé précédemment.

Concernant, la sortie opérationnelle, au regard de la configuration du réseau routier actuel, cet accès de la caserne nécessiterait la mise en place de feux tricolores afin de permettre la sortie rapide des véhicules d'intervention, notamment en direction d'Arles. Ces feux pourraient être déclenchés qu'en cas de sortie de véhicules d'intervention. Dans ces conditions, ils ne constitueraient pas une gêne importante pour les usagers de la RD115.

Cette sortie pourraient être envisagée soit directement sur la RD115 soit sur la voie de desserte du quartier du Calciné. Dans ce dernier cas, cette sortie opérationnelle pourrait être couplée avec l'entrée/sortie de service.

Le parti d'aménager retenu par le SDIS 66 devra être connu et pris en compte lors des études de conception de la voie de desserte du quartier Calciné ainsi que celles du carrefour.

Tracé en plan



Lotissements

La voie d'accès a été pensée afin que les parcelles constructibles s'articulent autour. Deux lotissements peuvent ainsi être distingués.

Lotissement aval

En partie basse de la zone, à l'arrière de la future caserne, la voie désenclave environ 7000 m² de terrain à construire.

Afin d'optimiser l'espace et de s'adapter au mieux avec la demande en terrain à bâtir, à savoir des parcelles de l'ordre de 500 à 600 m², une voie secondaire pourrait être créée afin de desservir un plus grand nombre de terrains.

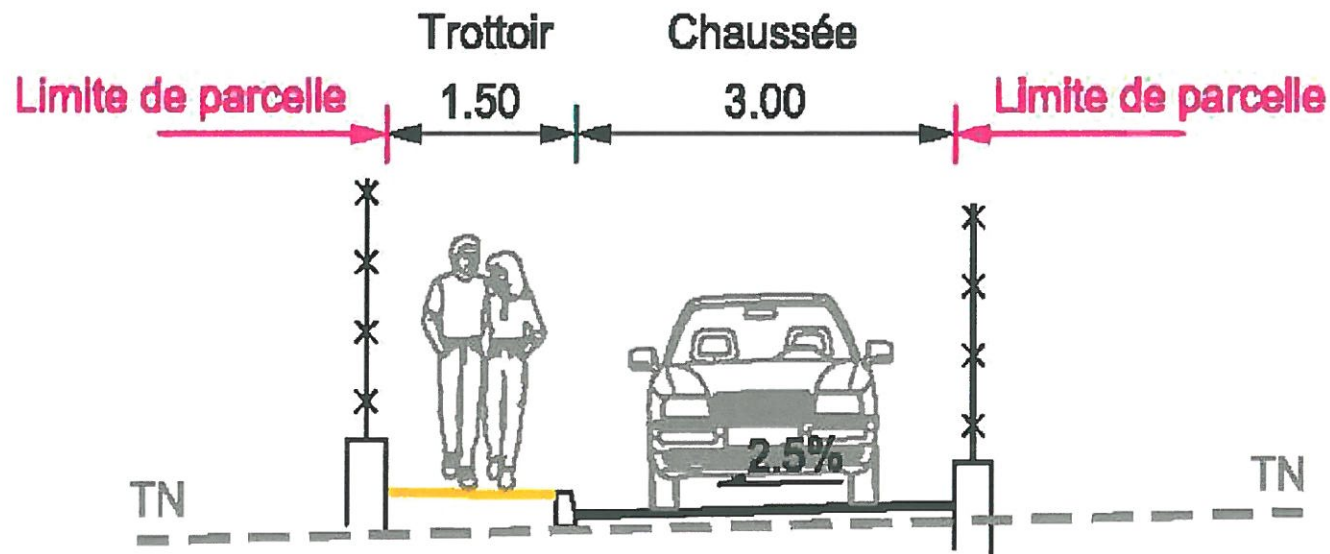
Ainsi un premier découpage permet de délimiter :

- 9 parcelles à céder d'une superficie de 500 à 770 m²
- une parcelle devant accueillir le bassin de rétention du lotissement aval.

A noter que les parcelles les plus au Nord, le long du bassin de rétention, présentant des surfaces d'environ 600 m², pourront être réduites à 500 m². Ceci dégagera une bande d'environ 3 m de large utilisable en espace paysager ou pour le bassin de rétention.

La voie secondaire présente le profil réduit en sens unique suivant :

Figure 6 : Profil traversant

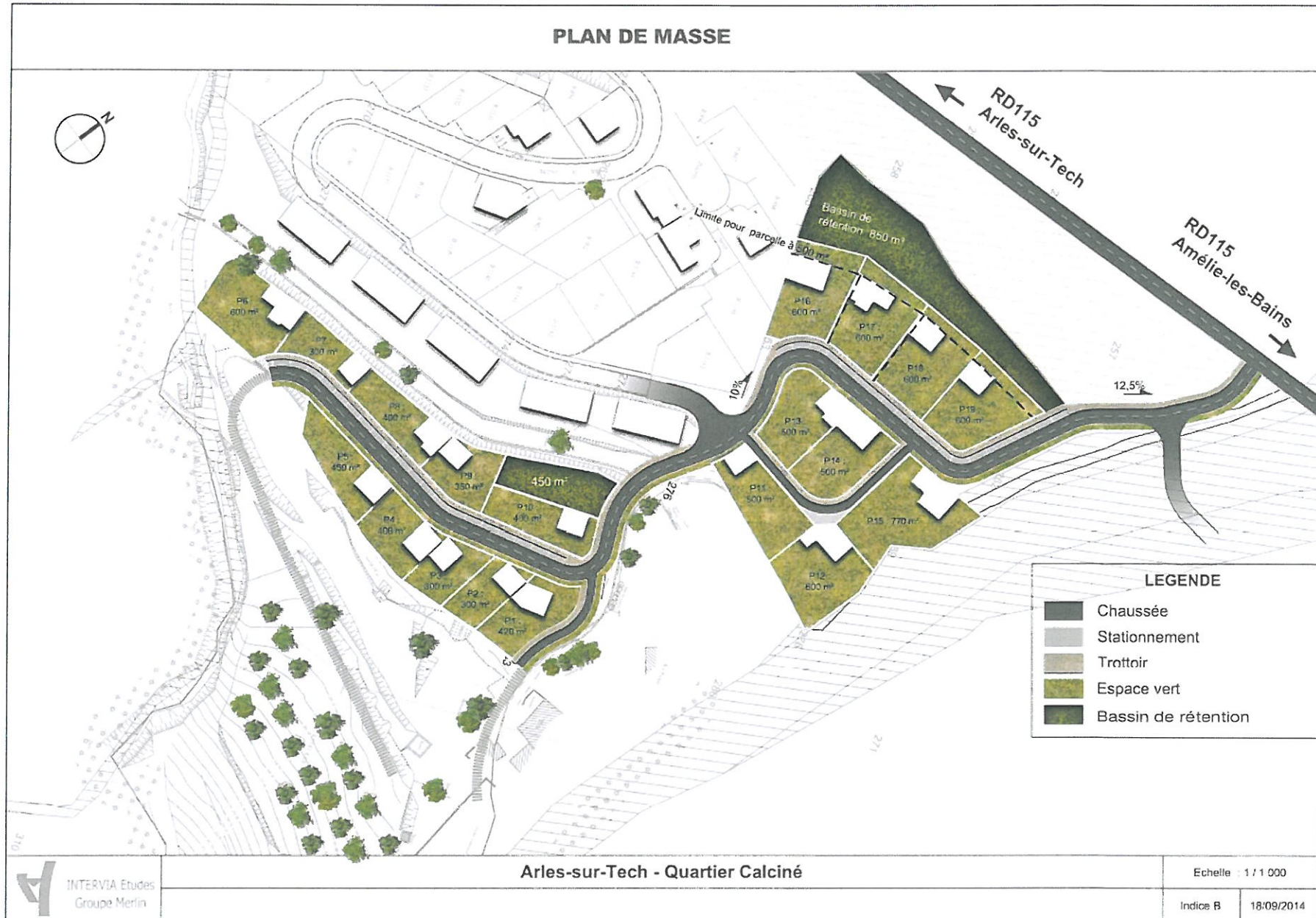


Lotissement amont

En partie haute de la zone, les terrains à construire sont plus petits. Un premier découpage permet de délimiter :

- 10 parcelles à céder d'une superficie de 300 à 600 m².
- une parcelle devant accueillir le bassin de rétention du lotissement amont.

PLAN DE MASSE



Gestion des eaux pluviales

Principe

Les eaux de pluies seront rejetées dans le torrent du Calciné après passage dans un ou plusieurs bassins de rétention, conformément aux prescriptions du PPR, permettant d'écarter les débits de crue, en période de forte pluie.

Les eaux de ruissellement des voiries communes seront canalisées jusqu'au bassin, par l'intermédiaire de caniveaux vers des regards à grilles connectés à des buses.

Les eaux des parcelles privées sont collectées de façon individuelle et également rejetées dans le bassin, en empruntant éventuellement le réseau des voiries communes.

En sortie, les bassins seront équipés d'un exutoire de faible capacité permettant la régulation des débits et d'une surverse évitant les débordements incontrôlés en cas d'épisodes pluvieux exceptionnels. Les eaux seront ensuite acheminées jusqu'au torrent par l'intermédiaire de buses implantées sous la voirie.

Un dispositif de rétention et d'infiltration pourrait être prévu de façon individuelle. Toutefois, compte tenu des dimensions réduites de certaines parcelles ainsi que des difficultés d'entretien et de contrôle d'un tel dispositif, nous préconisons une collecte de l'ensemble des eaux par les bassins.

Les prescriptions du service « Police de l'Eau » des Pyrénées Orientales sont fournies en annexes.

A noter que les bassins de rétention présentés ne drainent que les eaux des lotissements communaux amont et aval. Les eaux de ruissellement de la caserne, des logements collectifs et de l'unité de soins devront être traitées par des dispositifs indépendants.

Bassins de rétention

Les bassins pourraient être conçus comme des dépressions paysagères.

Suite aux conclusions de l'étude hydraulique, il est proposé de créer des bassins de rétention permettant de stocker une pluie centennale équipé :

- d'un exutoire dont le débit de fuite est de 7l/s par hectare imperméabilisé, conformément aux recommandations de la MISE ;
- d'une surverse assurant l'évacuation du débit centennale.

	LOTISSEMENT AMONT	LOTISSEMENT AVAL
Volume de rétention minimal	450 m ³	850 m ³
Débit de fuite de l'exutoire	20 l/s	25 l/s
Débit de fuite de la surverse	80 l/s	100 l/s

A noter que les pré-dimensionnements ci-avant considèrent que l'ensemble des eaux de ruissellement des parties communes et des parcelles individuelles sont prises en charge par les bassins. Le choix d'une gestion individuelle des eaux de pluie pour les logements conduirait à revoir les volumes de rétention à la baisse.

Une « revanche » de 0,50 m sur l'ensemble de la surface proposée pourrait être prise pour une sécurité.

Les apports d'eau au milieu naturel (torrent du Calciné) se feront en trois points.

Figure 7 : extrait du plan d'ensemble du réseau d'assainissement

Eaux usées et eaux potables

Eaux usées

Les eaux usées des parcelles à construire seront collectées par un réseau gravitaire commun implanté sous la voirie et connecté au réseau communal existant.

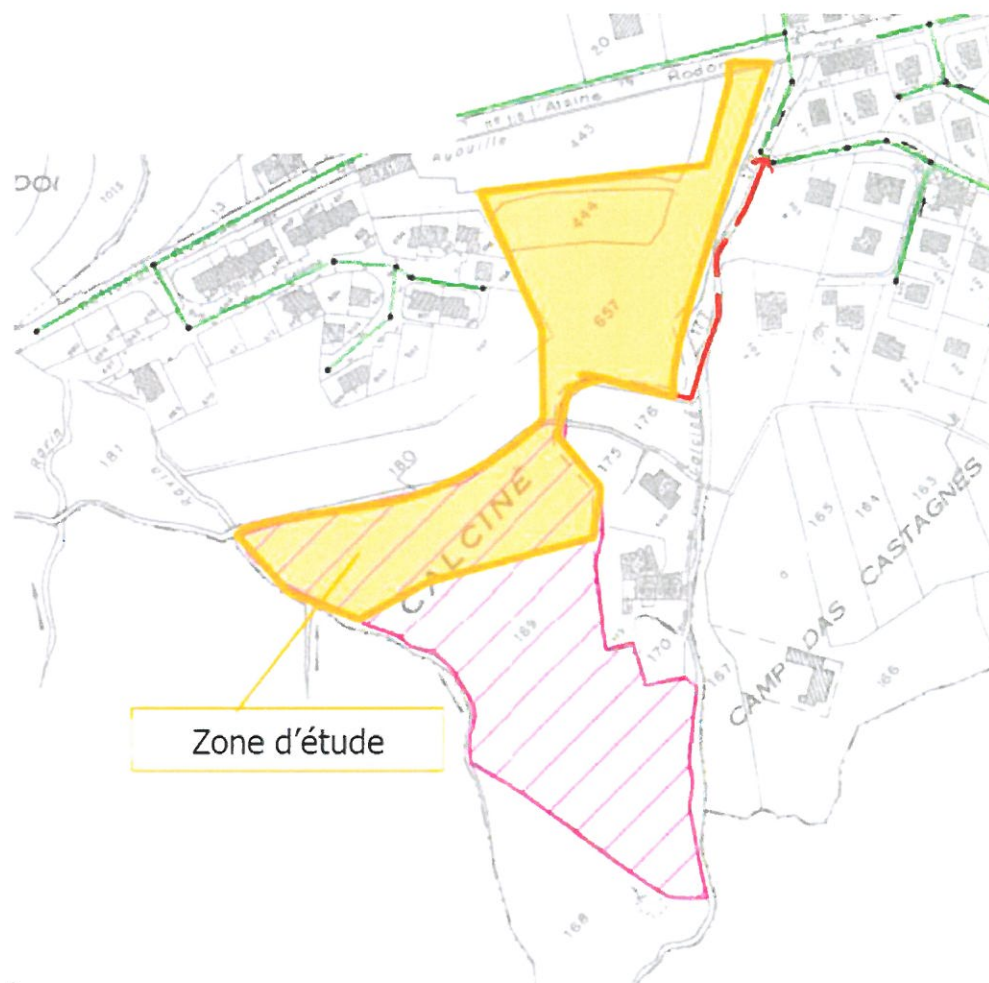
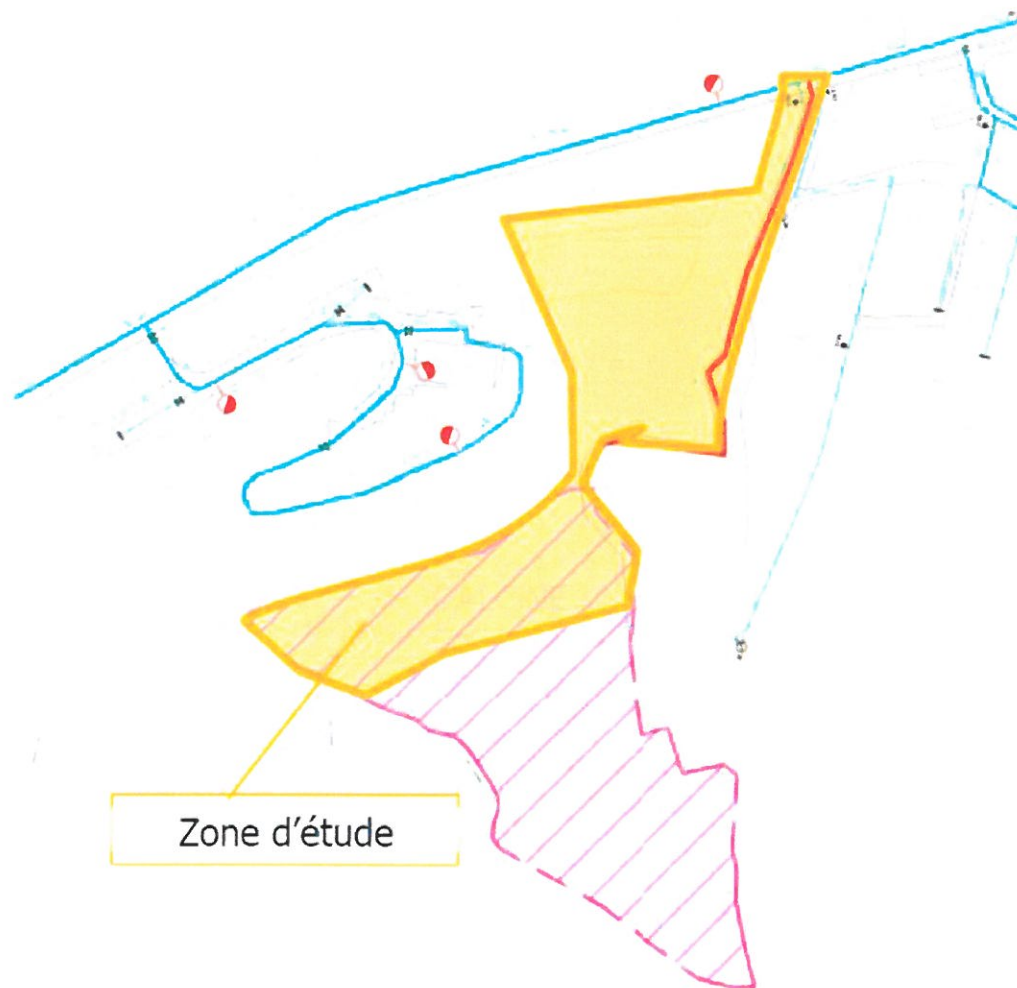


Figure 8 : extrait du plan d'ensemble du réseau d'eau potable



Eau potable

Les parcelles à construire seront raccordées au réseau d'eau potable communal existant par l'intermédiaire de conduites communes implantées sous la voirie.

Aménagements paysagers

Dans un objectif de compatibilité avec le document d'urbanisme, les prescriptions d'aménagement viennent préciser les orientations d'aménagement et de programmation fixées dans le plan local d'urbanisme.

Figure 9 : voies d'accès



PRESCRIPTIONS

- Sécuriser le carrefour sur la RD 115 et l'aménager en entrée de quartier
- Réaliser la nouvelle voirie avec un minimum de terrassements
- Créer trois écrans végétaux
- Accompagner le canal d'irrigation
- Créer un couvert végétal dense d'essences rustiques
 - Châtaigniers
 - Erables champêtres
 - Frênes
 - Platanes
 - Tilleuls

LEGENDE:

-  : Ecran végétal arboré dense.
-  : Circulation douce.
-  : Voirie.
-  : Aménagement carrefour.

- Sécuriser le carrefour sur la RD 115 et l'aménager comme vitrine de l'entrée du quartier :

La nécessité de desservir les opérations de constructions de logements et surtout l'opération de construction de l'équipement public hospitalier, rend nécessaire de traiter particulièrement le futur carrefour d'entrée principale à la zone. Le talus en limite de la route départementale est actuellement en pierre sèche. Cette référence pourrait utilement être reprise dans l'aménagement des bords du carrefour et de traitement des futurs talus.

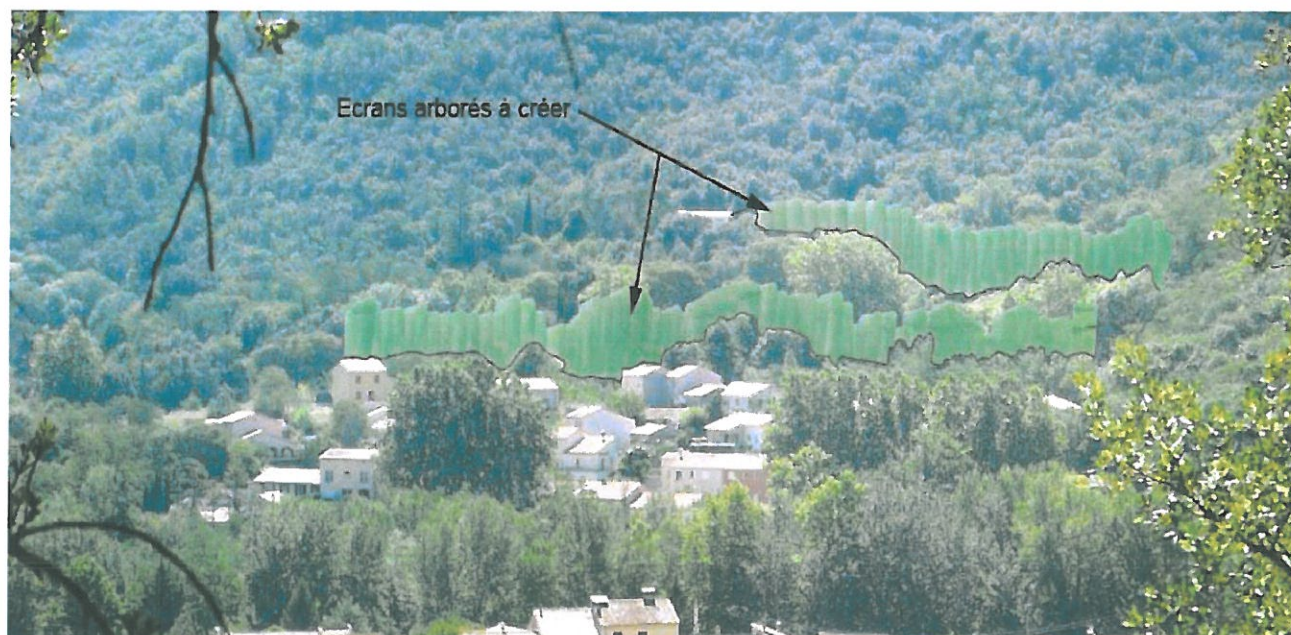
- Réaliser la nouvelle voirie avec un minimum de terrassements :

Le tracé de la voirie doit prendre en compte cette prescription fondamentale permettant de limiter l'impact paysager et environnemental du projet et assurer son inscription dans son site.

- Créer 3 écrans végétaux, en affirmant ces paliers par un traitement sous forme de terrasse. Ces écrans végétaux seront densément plantés et constitués d'essences rustiques :

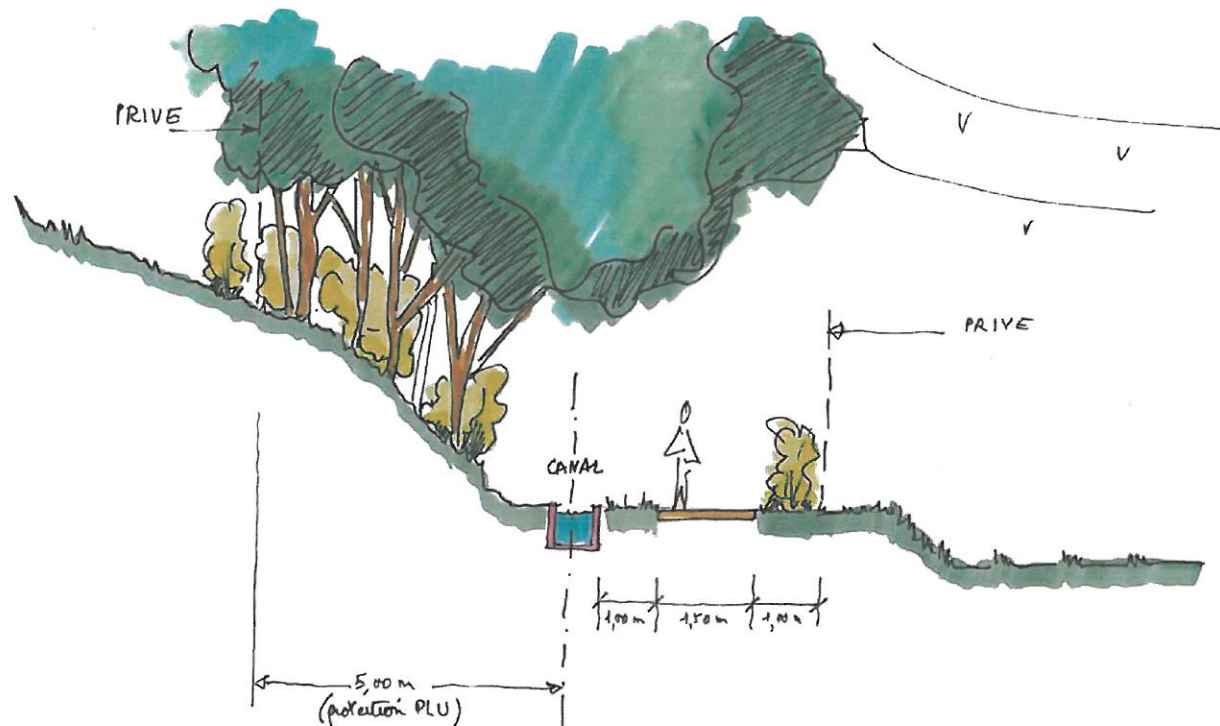
- Châtaigniers,
- Erables champêtres,
- Frênes,
- Platanes,
- Tilleuls.

Figure 10 : vue lointaine



L'objectif est de protéger les vues patrimoniales sur le site, c'est-à-dire les vues lointaines qui font face à ce versant. Le troisième palier, le plus bas, viendra souligner et intégrer le bassin de rétention dans l'aménagement d'ensemble.

Figure 11 : Aménagement paysager



- Accompagner le canal d'irrigation par un aménagement paysager sobre et « naturaliste » pour intégrer le chemin piéton dans un environnement préservé.

Occupation des sols du projet

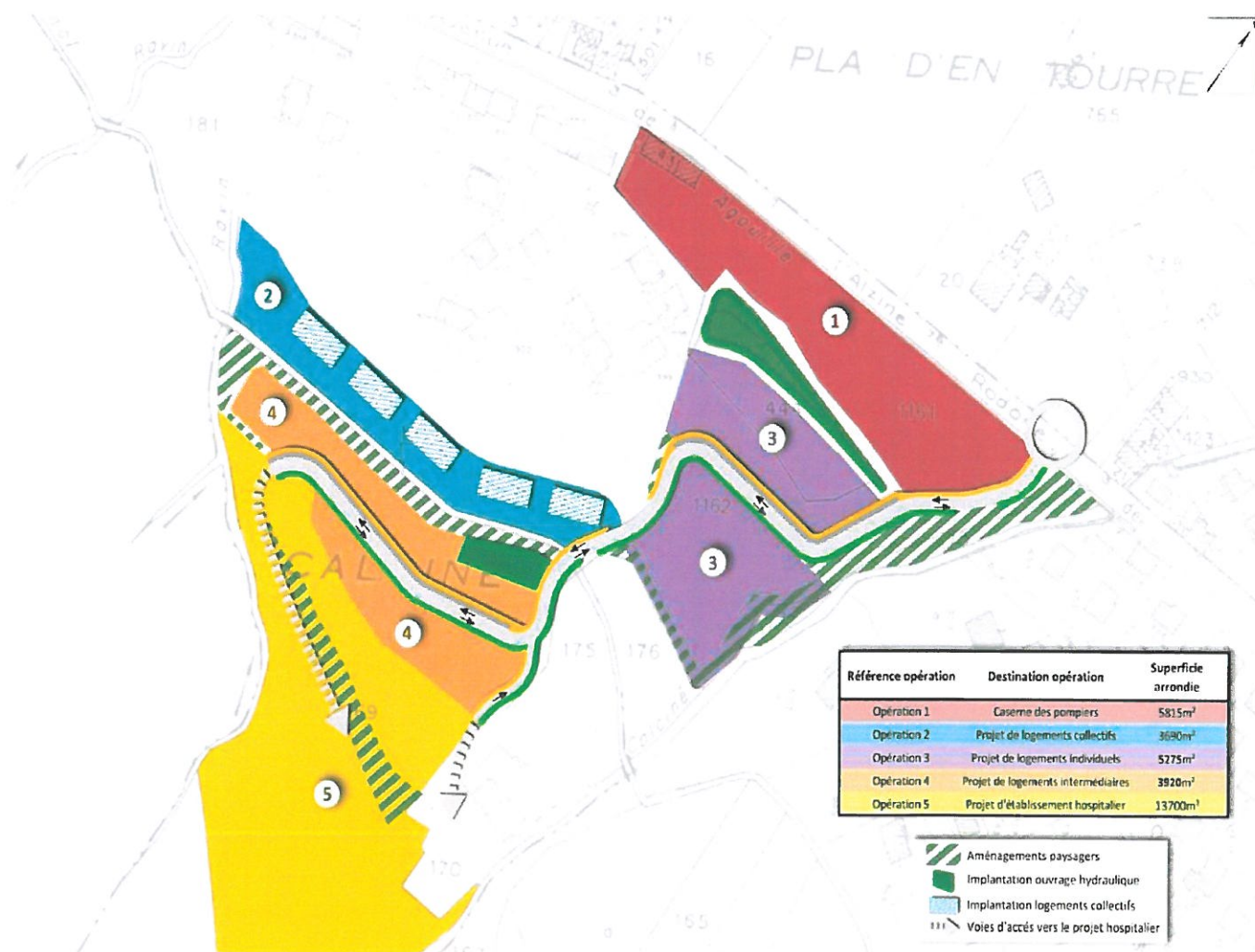
	Lotissement communal amont	Lotissement communal aval
Voiries (chaussée, stationnements, trottoirs)	1 315 m ²	1 935 m ²
Bassin de rétention	410 m ²	1 470 m ²
Espaces verts publics (hors bassins)	845 m ²	900 m ² dont 500 m ² en zone à risque vis-à-vis des inondations
Surface cessible	3 920 m ²	5 270 m ² dont 440 m ² en zone à risque vis-à-vis des inondations
Pourcentage des surfaces cessibles	60 % de la surface du lotissement communal amont y compris voirie	55 % de la surface du lotissement communal amont y compris voirie

Modalités réglementaires et opérationnelles

Figure 12 : le programme

L'analyse foncière révèle :

- Une maîtrise foncière de l'emprise du projet de création de l'équipement public (6486 m²) ;
- L'établissement public foncier régional porte 14 415 m². Il accueillera des habitations.
- La Commune et la Communauté de Communes assure ainsi la maîtrise foncière de la zone 3AU (logements et établissements hospitaliers – unité de soins longue durée).
- Une problématique foncière particulière le long du canal du Calciné mais dont le projet peut s'exonérer en créant la voie d'accès dans l'emprise foncière de la caserne (ce qui permet également de s'exonérer de la contrainte du PPRi).



Mise en œuvre réglementaire et opérationnelle du projet

Le projet nécessite la modification du plan local d'urbanisme pour ouvrir la zone 3AU à l'urbanisation mais également pour replacer l'emplacement réservé du bon côté de la rive du canal. En effet, l'emplacement réservé actuel est situé sur un talus végétalisé et boisé qu'il serait inopportun de venir travailler. La justification de cet emplacement réservé pourra utiliser le croquis suivant :

Figure 13 : rive du canal

COMMUNE D'ARLES SUR TECH
AMENAGEMENT DU SECTEUR DU CALCINE

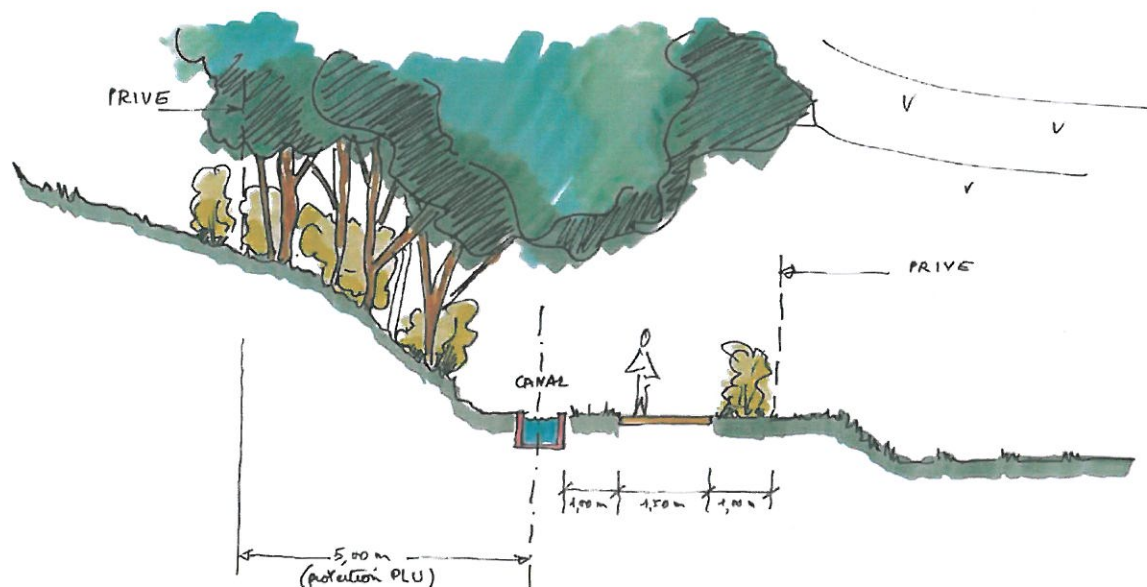


TABLE DES MATIERES

I - Le contexte légal

II - Phase de l'urbanisation des différentes zones

III - Le secteur du Calciné et le PLU

IV - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur du Calciné

V - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 3 AU

RB

1^{ère} MODIFICATION DU PLU - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - janvier 2016

Le projet se positionne dans la partie supérieure de la parcelle. Les espaces communs jouissent d'une vue privilégiée sur la vallée Nord et d'une orientation Sud ouvrant sur les patios, les chambres profitent d'un ensoleillement Est/Ouest.

L'important dénivelé du terrain nécessite la création de deux niveaux afin d'absorber la pente naturelle du terrain.

L'emplacement du projet nécessite la création d'une nouvelle voie d'accès qui traverse l'ensemble du site.

Figure 14 : Insertion paysagère



La conception du bâtiment, sur deux niveaux, génère des zones très distinctes. Le premier niveau en liaison avec la rue gère les différents accès au projet. Deux entrées sont conçues, l'une pour les visiteurs et l'autre pour le personnel et les livraisons. Ce niveau intègre l'accueil ainsi que les parties administratives et techniques du bâtiment.

Le second niveau réunit la grande majorité du programme, à savoir les chambres, les salles de soins, les lieux de vie et d'activités. Grâce à de nombreux patios, l'ensemble du projet profite de la lumière, de vues et d'un rapport à l'extérieur quasi permanent.

Figure 15 : Profil coupe 1

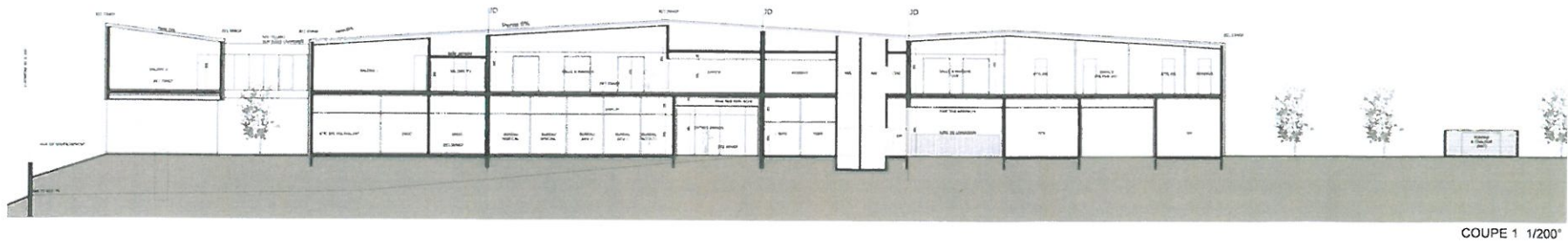
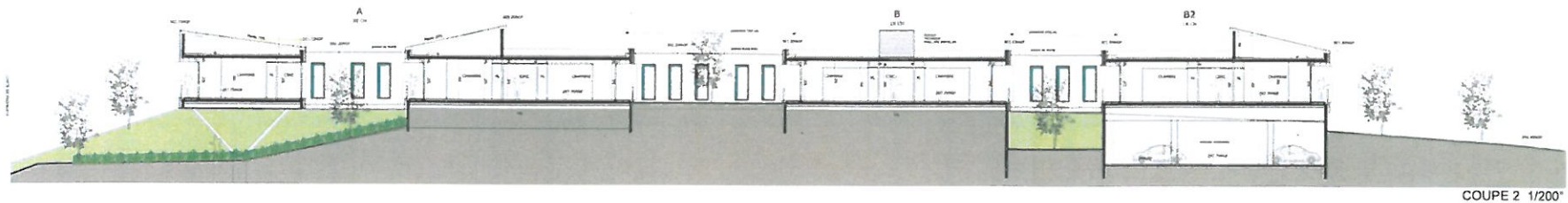


Figure 15 : Profil coupe 2



Les chambres sont réparties en trois unités : une aile de 30 lits, une de 16, et la dernière, l'UHR (unités d'hébergement renforcées), au fonctionnement indépendant, comprenant 14 lits. Une circulation simple et directe bordée de jardins ou de patios relie les différentes entités et permet aux patients de circuler de l'une à l'autre librement et au personnel soignant de limiter les distances. La zone de soins plus centrale facilite les trajets du personnel. Elle bénéficie également des multiples atouts des patios.

Les lieux de vie sont orientés au Nord afin de permettre aux résidents de profiter du paysage à travers de généreuses surfaces vitrées sans souffrir de températures élevées. Ils profitent néanmoins d'un apport de lumière naturelle au Sud sur les façades des patios.

Les chambres orientées, Est ou Ouest possèdent chacune un petit espace extérieur.

L'enveloppe du bâtiment sera revêtue majoritairement de zinc matériau noble et pérenne. Les parties limitant les patios seront traitées en enduit minéral.

Ce bâtiment s'inscrit dans une démarche environnementale et de développement durable. Afin de répondre à ces exigences environnementales le projet pourrait s'orienter sur les principes énoncés ci-dessous :

Choix de procédés et de produits de construction :

un entretien et une maintenance, alliant simplicité et économie, mais aussi une permanence des conditions de confort en toutes saisons, et en premier lieu la lutte contre l'inconfort thermique, aussi bien en hiver qu'en été. Cela pourrait se traduire par la mise en œuvre d'une isolation extérieure renforcée.

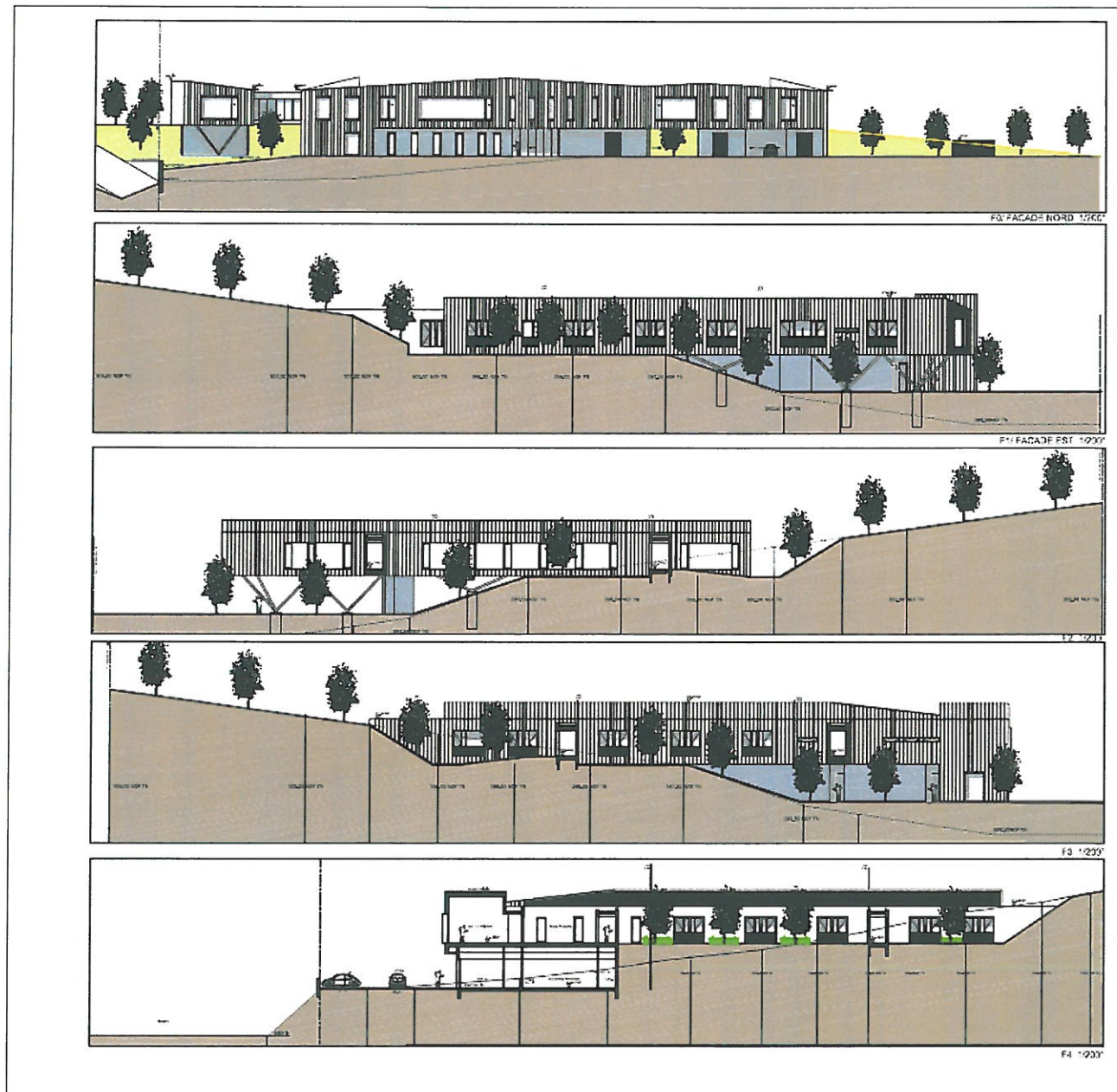
Le confort thermique permet de limiter le recours à des systèmes de climatisation par la mise en œuvre de patios plantés et de façades aux expositions multiples, favorisant la ventilation naturelle.

Des protections solaires adaptées aux orientations permettent d'assurer le confort d'été, le confort visuel et de réaliser des économies d'énergies.

Economie d'énergie :

privilégier les moyens passifs de l'isolation et de la solarisation. L'implantation de capteurs solaires en toiture pourra permettre de couvrir les besoins d'énergie pour la production d'eau chaude sanitaire. La production photovoltaïque pourra également couvrir les besoins en électricité des communs.

Figure 16



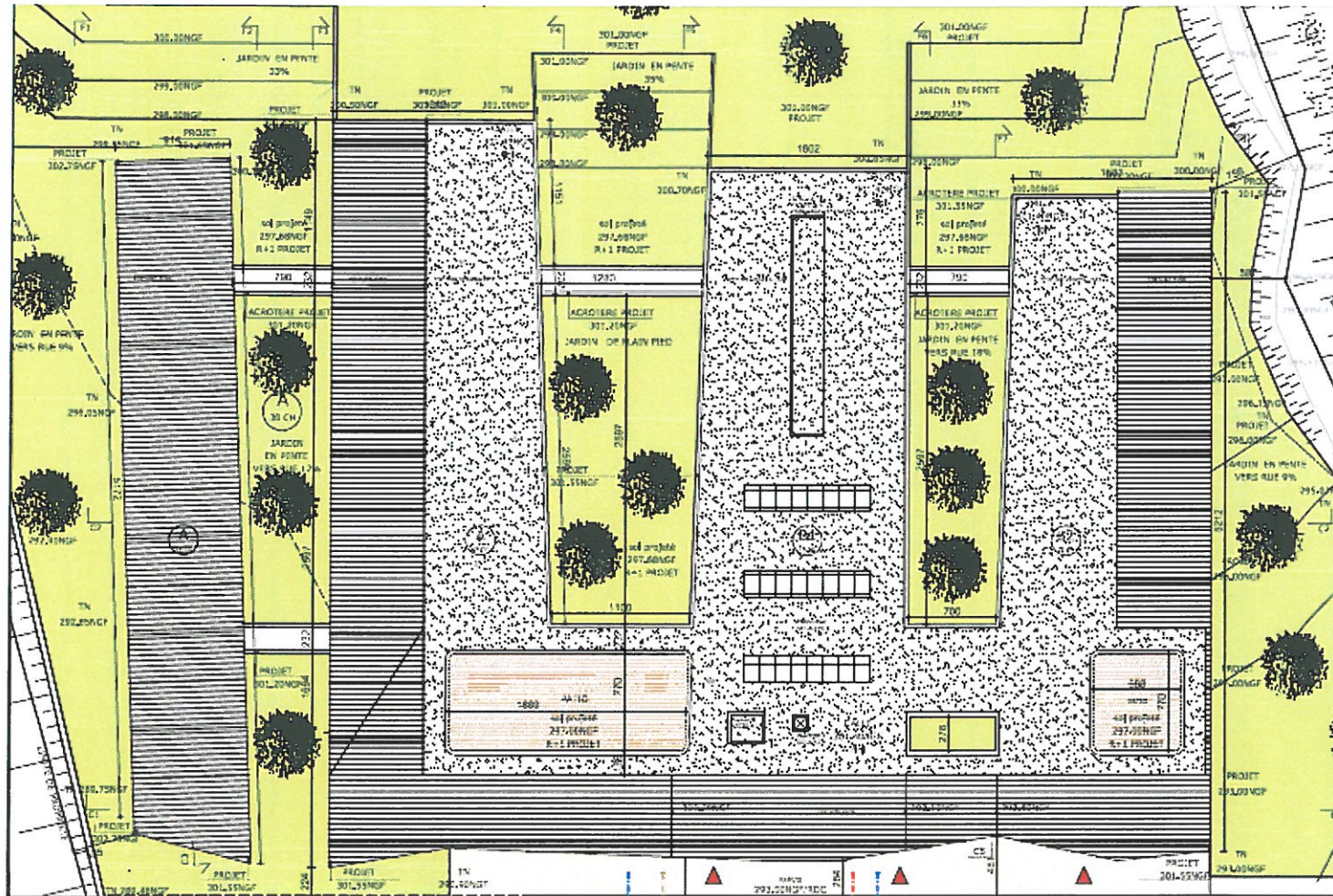
RB

Figure 17 : Façades



RB

Figure 18 : Toiture



RB

Figure 19 : Plan de masse de la zone 3AU



1/1000e

RB