DÉPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE SAINT-BONNET-DU-GARD

RÉVISION DU P.O.S. VALANT ÉLABORATION DU P.L.U.

- 5 -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER PRÉALABLE À L'ARRÊT DE PROJET

Prescription par D.C.M. du 26/06/2012
Arrêt du projet par D.C.M. du 24/01/2019
Approbation par D.C.M. du

Avec le concours de.

Mairie de Saint-Bonnet-du-Gard

Hôtel de ville
Place de la Fontaine
30210 Saint-Bonnet-du-Gard
Tél. 04.66.37.20.11
Fax. 04.66.37.17.34
communedestbonnet@wanadoo.fr

Urba.pro Urbanisme et projets

15 rue Jules Vallès
Résidence le Saint-Marc
34200 SETE
Tel.04.67.53.73.45
Fax.04.67.58.37.31
urba.pro@groupelamo.fr

SOMMAIRE

I/ PRÉAMBULE 3

1. Portée réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteurs 3
2. Représentation des orientations d'aménagement et de programmation 4
3. Temporalité et phasage des opérations d'aménagements 4

II/ SECTEUR LE VILLAGE 5

1. Caractéristiques initiales du site 5
2. Contexte et objectifs 7
   - 2.1. Situation des zones 7
   - 2.2. Vocation future des zones 7
   - 2.3. Contraintes 8
3. Orientations d'aménagement et de programmation 9

Secteur du « Village 1 » : 9
- 3.1. Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation 9
- 3.2. Typologie de l'urbanisation, densité, programmation 9
- 3.3. Accessibilité et desserte du secteur 9
- 3.4. Espaces publics végétalisés 10

Secteur du « Village 2 » : 11
- 3.5. Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation 11
- 3.6. Typologie de l'urbanisation, densité, programmation 11
- 3.7. Accessibilité et desserte du secteur 11
- 3.8. Espaces publics végétalisés 12

III/ SECTEUR FERRAUD 13

1. Caractéristiques initiales du site 13
2. Contexte et objectifs 15
   - 2.1. Situation des zones 15
   - 2.2. Vocation future des zones 15
   - 2.3. Contraintes 16
3. Orientations d'aménagement et de programmation 17

Secteur Ferraud Ouest : 17
- 3.1. Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation 17
- 3.2. Typologie de l'urbanisation, densité, programmation 17
- 3.3. Accessibilité et desserte du secteur 17

Secteur Ferraud Est : 18
- 3.4. Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation 18
- 3.5. Typologie de l'urbanisation, densité, programmation 18
- 3.6. Accessibilité et desserte du secteur 18

I/PRÉAMBULE

1. Portée réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteurs

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune. Selon l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme :
« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

De plus, l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme précise que « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;
2° 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 ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

En application de l'article L152-1, « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.
Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation »

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent êtres contraires aux orientations d'aménagements retenues, mais contribue à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

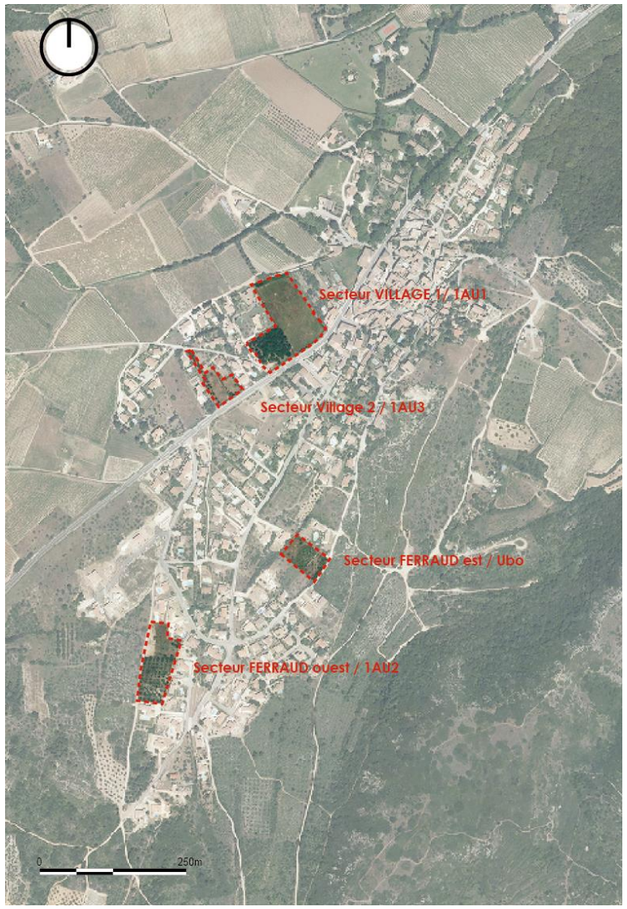
Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagements et de constructions seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Dans le cadre des objectifs définis dans le P.A.D.D., la commune a identifié deux secteurs de développement, qui dans le cadre du présent PLU sont bloqués. Ils sont classés en zone à urbaniser à long terme et désignées « 1AU » dans le présent P.L.U. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ou une révision du PLU.
En effet, la station d'épuration existante est saturée et n'autorise que très peu de connexions supplémentaires sur le réseau d'assainissement collectif. La réalisation de la station d'épuration intercommunale de Remoulins permettra d'accueillir le projet démographique prévue par le P.A.D.D. de Saint-Bonnet-du-Gard.

Toutefois, la commune a souhaité anticiper leur ouverture à l'urbanisation et ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation et définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'évolution du territoire communal.

Les secteurs concernés par ces orientations d'aménagement et de programmation sont :

- Secteur Village 1 et 2 : 1AU1 et 1AU3
- Secteur Ferraud 1AU2 et Ubo



2. Représentation des orientations d'aménagement et de programmation

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine.

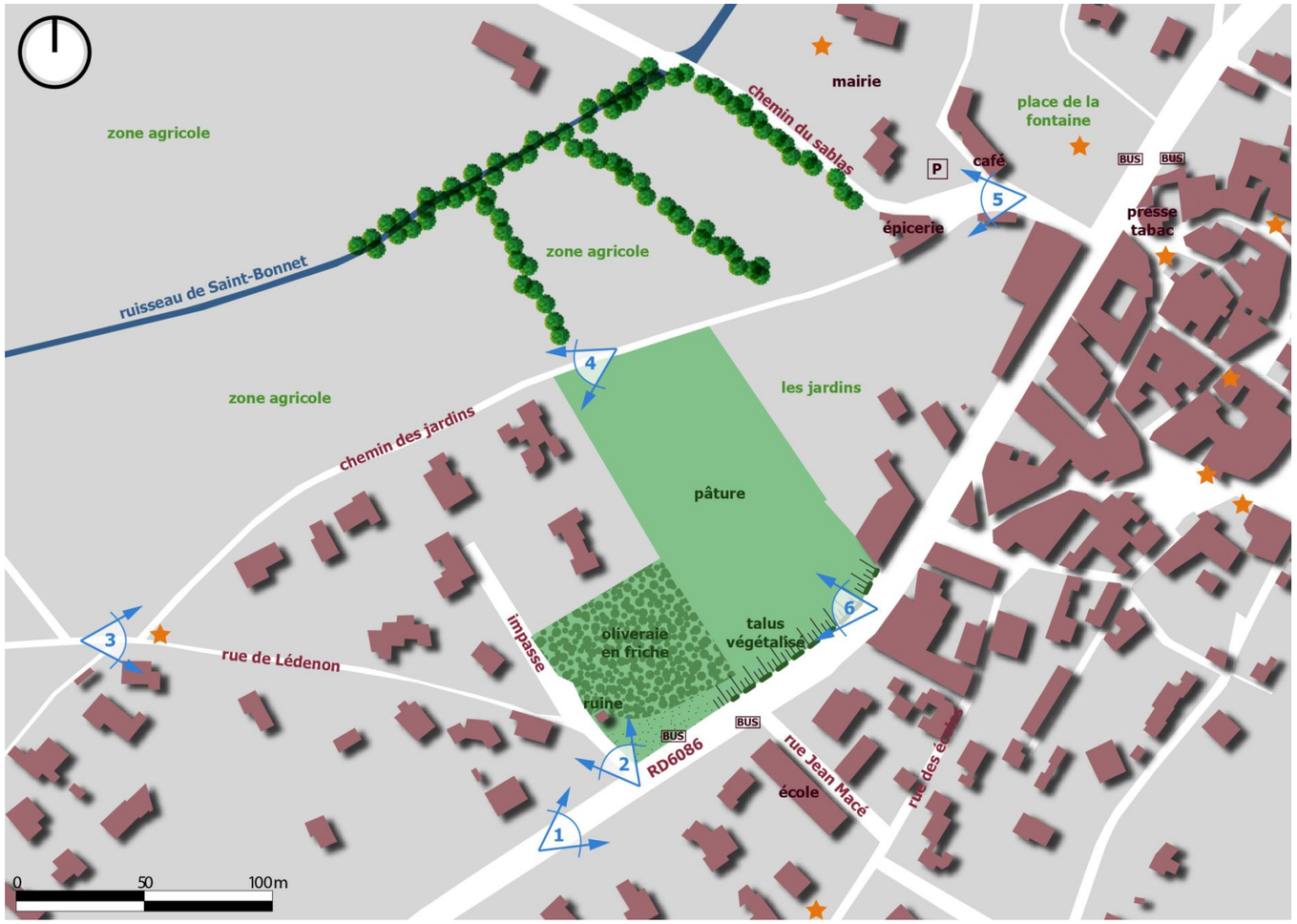
3. Temporalité et phasage des opérations d'aménagements

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des différents réseaux et, des études opérationnelles.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence, et les enjeux du projet d'ensemble.

II/ SECTEUR LE VILLAGE

1. Caractéristiques initiales du site



1

2

3

zone agricole
ruisseau de Saint-Bonnet
zone agricole
chemin du sablas
mairie
place de la fontaine
BUS
BUS
P
café
épicerie
presse tabac
zone agricole
les jardins
chemin des jardins
4
5
rue de Lédenon
impasse
BUS
BUS
RD6086
2
rue Jean Macé
rue des écoles
école
Alignement d'oliviers
3
talus végétalisé
1
0
50
100 m

4

5

5

2. Contexte et objectifs

2.1. Situation des zones

a- Secteur du Village 1 :

Le secteur du village 1 s'étend sur 1,23 hectares et se situe à l'ouest du centre ancien en continuité directe avec ses équipements publics et scolaires et les commerces.
Les limites du secteur sont au nord le chemin des jardins, au sud la route départementale n°6086, à l'est une zone de jardins et enfin à l'ouest une zone d'habitat pavillonnaire.

Dans le cadre du PLU, des éléments du patrimoine sont inventoriés comme à protéger en raison de leur intérêt architectural et patrimonial. À proximité du secteur, au croisement de la rue de Lédenon et du chemin des jardins, une croix de chemin est présente.

Le secteur est accessible uniquement pour les véhicules motorisés, depuis la route départementale n°6086 en empruntant :

- La rue de Lédenon puis le chemin des jardins donnant ainsi un accès par le nord ;
- L'impasse de Lédenon donnant ainsi un accès par l'ouest.

La portion du chemin des jardins rejoignant le chemin du Sablas est accessible uniquement par les piétons et constitue un itinéraire de randonnées.

Dans sa séquence urbaine à Saint-Bonnet-du-Gard, la route départementale n°6086 est aménagée pour ralentir la circulation et sécuriser ainsi les abords de l'école Macé. Des arrêts de transports collectifs, de part et d'autre de la route, sont signalés et sont desservis par des cheminements piétons protégés.
Des itinéraires de randonnées irriguent le territoire communal dont un des parcours emprunte le chemin des jardins.

Le site est actuellement occupé par une large pâture, une oliveraie en friche et une zone imperméabilisée. Une ruine d'un mazet agricole est située en bordure de l'impasse de Lédenon.
En bordure de la RD6086, le sud du secteur est marqué par un talus engazonné avec quelques lauriers roses et des amandiers. Cet espace vert discontinu accompagne le cheminement piéton.
Au nord du site, le chemin des jardins marque la limite avec la vaste plaine agricole. Plus loin, la présence du ruisseau de Saint-Bonnet est marquée dans le paysage par une ripisylve. D'autres alignements d'arbres marquent les limites parcellaires. Ces éléments sont au même titre que le patrimoine bâti, inventoriés comme à protéger en raison de leur intérêt écologique et paysager.

b- Secteur du Village 2 :

Le secteur du village 2 s'étend sur 0,36 hectares et se situe à l'ouest du centre ancien en continuité directe avec ses équipements publics et scolaires et les commerces.
Les limites du secteur sont au nord la rue de Lédenon, au sud la route départementale n°6086 et à l'est une zone d'habitat pavillonnaire.

Dans le cadre du PLU, des éléments du patrimoine sont inventoriés comme à protéger en raison de leur intérêt architectural et patrimonial. À proximité du secteur, au croisement de la rue de Lédenon et du chemin des jardins, une croix de chemin est présente.

Le secteur est accessible uniquement pour les véhicules motorisés, depuis la route départementale n°6086 en empruntant la rue de Lédenon.
La portion du chemin des jardins rejoignant le chemin du Sablas est accessible uniquement par les piétons et constitue un itinéraire de randonnées.

Dans sa séquence urbaine à Saint-Bonnet-du-Gard, la route départementale n°6086 est aménagée pour ralentir la circulation et sécuriser ainsi les abords de l'école Macé. Des arrêts de transports collectifs, de part et d'autre de la route, sont signalés et sont desservis par des cheminements piétons protégés.
Des itinéraires de randonnées irriguent le territoire communal dont un des parcours emprunte le chemin des jardins.

Le site est actuellement occupé par une pâture et un alignement d'oliviers.
En bordure de la RD6086, le sud du secteur est marqué par une succession d'arbres et arbustes discontinu qui accompagne le cheminement piéton.
Au nord du site, la rue de Lédenon marque la limite du site dont l'accès est étroit et présente des amandiers en son entrée. A l'extrême nord du site, le chemin des jardins marque la limite avec la vaste plaine agricole. Plus loin, la présence du ruisseau de Saint-Bonnet est marquée dans le paysage par une ripisylve. D'autres alignements d'arbres marquent les limites parcellaires, en continuité des constructions existantes. Ces éléments sont au même titre que le patrimoine bâti, inventoriés comme à protéger en raison de leur intérêt écologique et paysager.

2.2. Vocation future des zones

Ces secteurs situés dans le prolongement de la zone urbaine sont destinés principalement à l'habitat. Ils constitueront un lien entre les quartiers pavillonnaires et le centre ancien. La production des logements visera une mixité sociale des occupants selon l'objectif général de la Commune.

2.3. Contraintes

Le secteur « village 1 » est grevé par :

- Le risque inondation par débordement des cours d'eau PPRi approuvé de Saint Bonnet du Gard par un aléa modéré en zone urbaine. La constructibilité y est autorisée sous certaines conditions.
- Le risque inondation par ruissellement pluvial : en l'absence d'étude hydraulique la doctrine du département du Gard est d'appliquer pour toute nouvelle construction un calage de la hauteur des plancher à + 80cm du terrain naturel (TN). L'étude EXZECO donne une approche globale du ruissellement pluvial, une étude hydraulique particulière permettrait de préciser les risques réels.
- La zone de bruit le long de la RD6086 désignée infrastructure bruyante en agglomération de 100m : pour toute nouvelle construction des mesures d'isolation acoustique seront demandées.
- Le périmètre de protection éloigné du champ captant des Codes Remoulins (RHA du 201/01/2010).
- Aléa retrait-gonflement d'argile (B2, commune faiblement à moyennement exposée) : des dispositions constructives et les règles spécifiques au risque sont introduites dans le règlement du PLU et s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.
- Le risque sismique (zone de sismicité 2) des dispositions constructives et les règles spécifiques au risque sont introduites dans le règlement du PLU et s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

Le secteur « village 2 » est grevé par :

- Le risque inondation par débordement des cours d'eau PPRi approuvé de Saint Bonnet du Gard par un aléa modéré en zone urbaine. La constructibilité y est autorisée sous certaines conditions.
- La zone de bruit le long de la RD6086 désignée infrastructure bruyante en agglomération de 100m : pour toute nouvelle construction des mesures d'isolation acoustique seront demandées.
- Le périmètre de protection éloigné du champ captant des Codes Remoulins (RHA du 201/01/2010).
- Aléa retrait-gonflement d'argile (B2, commune faiblement à moyennement exposée) : des dispositions constructives et les règles spécifiques au risque sont introduites dans le règlement du PLU et s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.
- Le risque sismique (zone de sismicité 2) des dispositions constructives et les règles spécifiques au risque sont introduites dans le règlement du PLU et s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Secteur du « Village 1 » :

3.1. Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation s'effectuera par une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de l'état d'avancement des équipements et réseaux. Son ouverture sera conditionnée à une modification du PLU. Dans cette attente, ce secteur est inconstructible.

3.2. Typologie de l'urbanisation, densité, programmation

Les constructions sont destinées principalement à l'habitat, dans un objectif de mixité sociale mais aussi de densité minimale.
La typologie à produire sera nécessairement mixte, entre logements individuels et logements individuels groupés. La hauteur maximale est fixée à R+1.

Superficie totale 1,23 hectares.
Superficie des espaces publics (dont espaces verts à vocation hydraulique, voirie, place) : 0,40 ha environ
Surface constructible 0,92 ha environ

Prescription de densité :

- Densité minimale de 21 logements à l'hectare minimum
- Production de logements comprise entre 18 et 20 logements
- Dont 4 à 5 logements conventionnés pour le logement social

3.3. Accessibilité et desserte du secteur

L'accès au site s'effectuera depuis la RD 6086. L'impasse de Lédenon sera aménagée pour permettre aux véhicules de circuler aisément et de faciliter les échanges vers la zone à aménager.

La desserte interne du site sera assurée par une voie à double sens et comprendra au minimum un cheminement piéton mis en protection par un espace non imperméabilisé et complété par un alignement d'arbres (Cf. coupe de principe ci-contre).
Le profil de voie pourra comprendre un autre cheminement piéton et de manière ponctuelle, un linéaire de stationnements.

Le stationnement privatif se fera en dehors des emprises de voirie, dans les parcelles privatives. Les constructions viendront donc s'implanter 5 mètres en recul des espaces publics.

Un cheminement piéton sera assuré sur un axe nord / sud permettant d'une part, de rejoindre la place de la Fontaine et d'autre part, l'école.

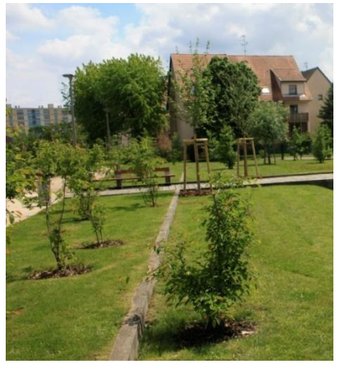
Les limites séparatives seront végétalisées par des haies mixtes et d'espèces variées. Des essences locales seront privilégiées et les essences envahissantes seront proscrites.

Coupe de principe de la voirie

3.4. Espaces publics végétalisés

Un large espace de 15 mètres environ en bordure de la route départementale et où un risque inondation par débordement existe, accueillera un espace public végétalisés à vocation hydraulique (Cf. illustrations ci-contre).
Cette zone ouverte, sera entretenue telle un espace vert communal et les hauts de talus en limite avec l'espace privé, pourront être soulignés par un alignement d'amandiers ou d'oliviers. Ainsi, les oliviers existants sur le site pourront si possible être réutilisés dans cet espace collectif.

Illustration de traitement des eaux pluviales



L'aménagement des espaces verts existants sur les hauts de talus en contact avec la RD6086 seront poursuivis dans le même esprit.

Illustration du traitement souhaité en bordure de voie départementale

Secteur du « Village 2 » :

3.5. Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation s'effectuera par une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de l'état d'avancement des équipements et réseaux. Son ouverture sera conditionnée à une modification du PLU. Dans cette attente, ce secteur est inconstructible.

3.6. Typologie de l'urbanisation, densité, programmation

Les constructions sont destinées principalement à l'habitat, dans un objectif de mixité sociale mais aussi de densité minimale.
La typologie à produire sera nécessairement mixte, entre logements individuels et logements individuels groupés. La hauteur maximale est fixée à R+1.

Superficie totale 0,36 hectares.
Superficie des espaces publics (dont espaces verts à vocation hydraulique, voirie, place) : 0,1 ha environ
Surface constructible 0,26 ha environ

Prescription de densité :

- Densité minimale de 21 logements à l'hectare minimum
- Production de logements comprise entre 4 et 6 logements
- Dont 1-2 logement(s) conventionné(s) pour le logement social

3.7. Accessibilité et desserte du secteur

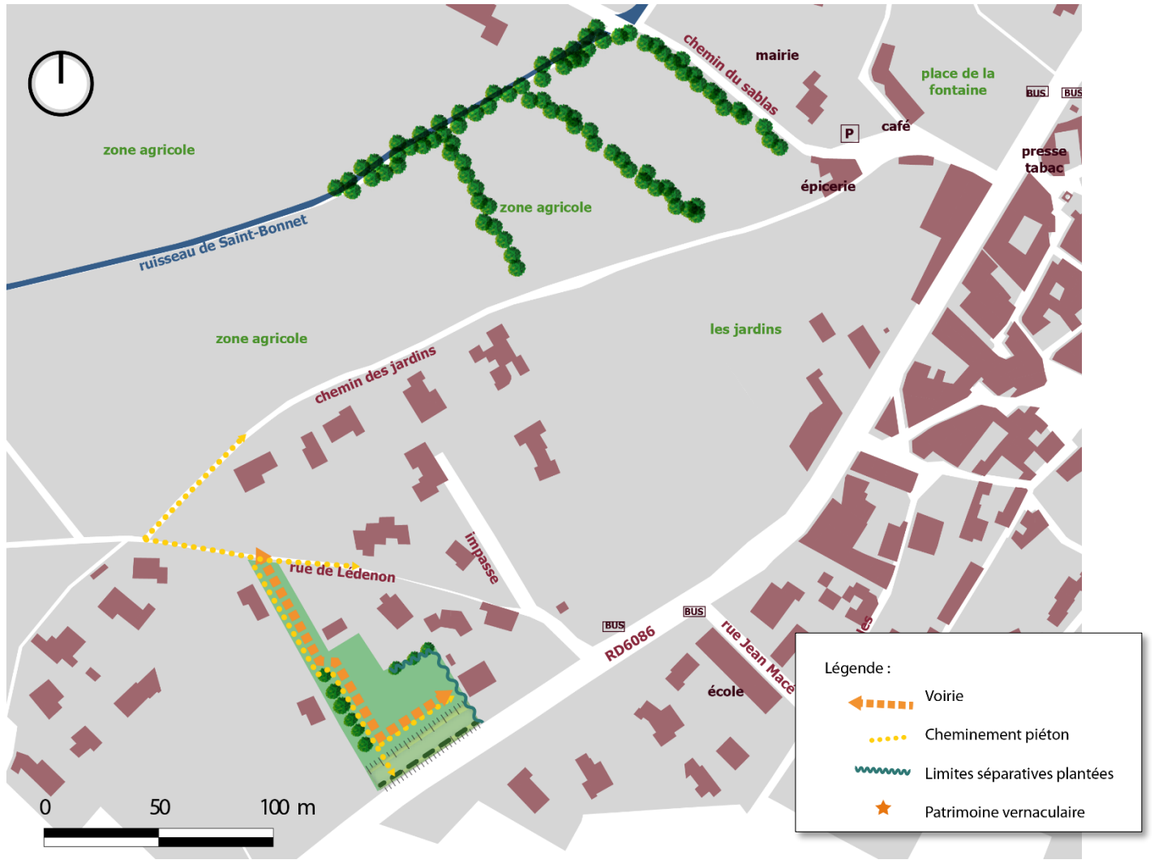
L'accès au site s'effectuera depuis la RD 6086 puis par la rue de Lédenon. Un autre accès pourra se faire depuis le chemin des jardins qui pourra être aménagé pour permettre aux véhicules de circuler aisément et de faciliter les échanges vers la zone à aménager

La desserte interne du site sera assurée par une voie à double sens et comprendra au minimum un cheminement piéton mis en protection par un espace non imperméabilisé et complété par un alignement d'arbres (Cf. coupe de principe ci-contre).

Le stationnement privatif se fera en dehors des emprises de voirie, dans les parcelles privatives. Les constructions viendront donc s'implanter 5 mètres en recul des espaces publics.

Un cheminement piéton sera assuré sur un axe nord / sud permettant d'une part, de rejoindre l'école.

Les limites séparatives seront végétalisées par des haies mixtes et d'espèces variées. Des essences locales seront privilégiées et les essences envahissantes seront proscrites.



Coupe de principe de la voirie

3.8. Espaces publics végétalisés

Un large espace de 10 mètres environ en bordure de la route départementale et où un risque inondation par débordement existe, accueillera un espace public végétalisés à vocation hydraulique (Cf. illustrations ci-contre).
Cette zone ouverte, sera entretenue telle un espace vert communal et les hauts de talus en limite avec l'espace privé, pourront être soulignés par un alignement d'amandiers ou d'oliviers. Ainsi, les oliviers existants sur le site pourront si possible être réutilisés dans cet espace collectif.

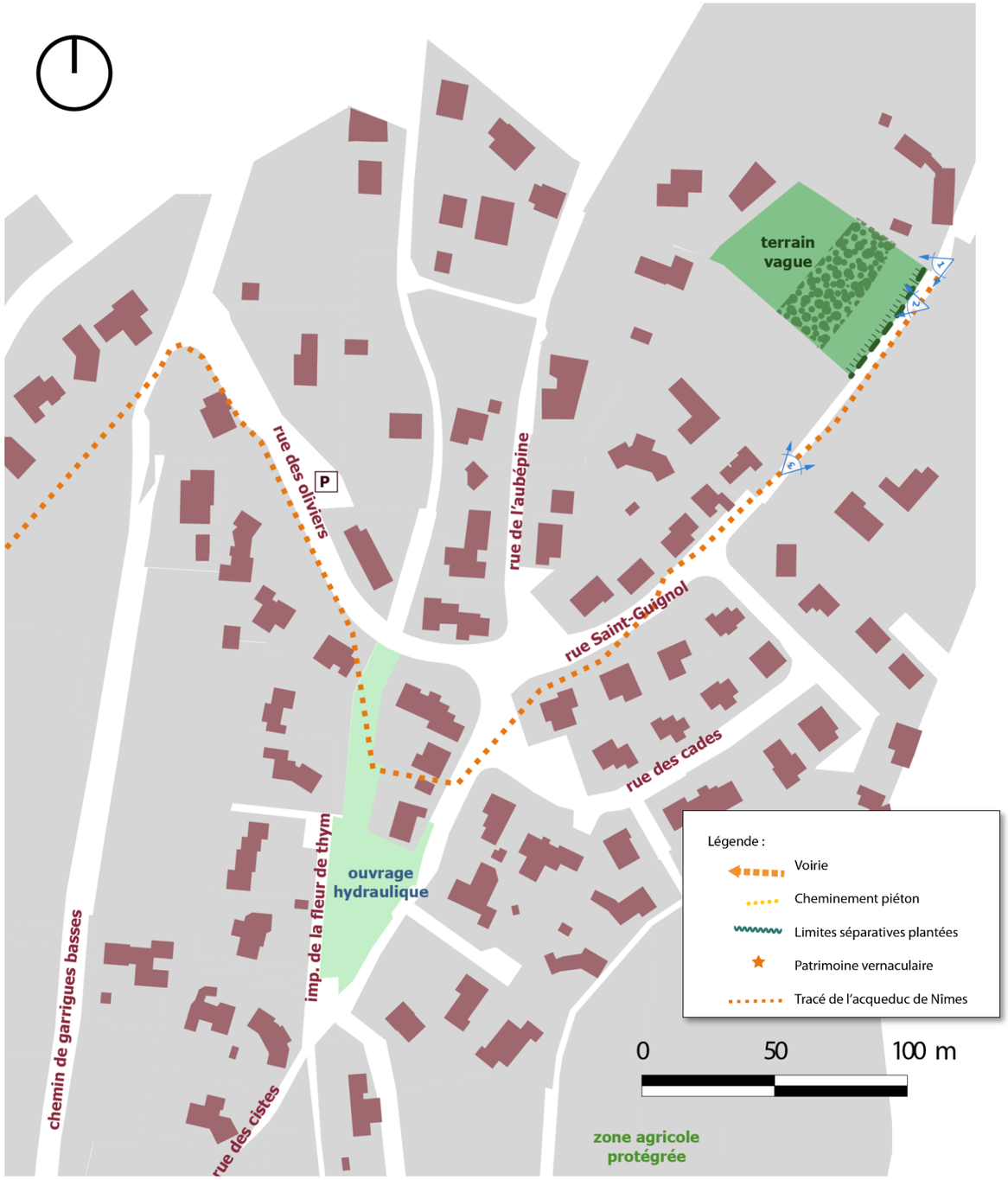
Illustration de traitement des eaux pluviales

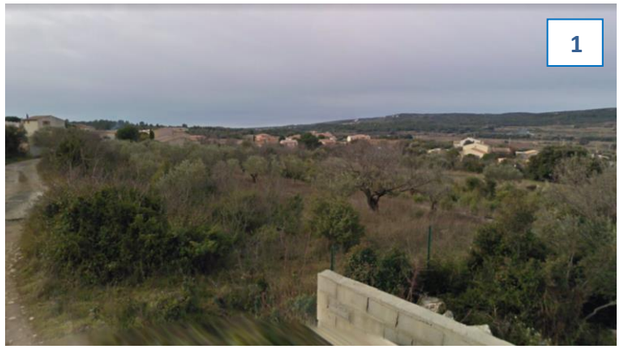
L'aménagement des espaces verts existants sur les hauts de talus en contact avec la RD6086 seront poursuivis dans le même esprit.

Illustration du traitement souhaité en bordure de voie départementale

III/ SECTEUR FERRAUD

1. Caractéristiques initiales du site


terrain vague
rue des oliviers
P
rue de l'aubépine
rue Saint-Guignol
rue des cades
imp. de la fleur de thym
ouvrage hydraulique
chemin de garrigues basses
rue des cistes
zone agricole protégée
Légende :
Voirie
Cheminement piéton
Limites séparatives plantées
Patrimoine vernaculaire
Tracé de l'acqueduc de Nîmes
0
50
100 m


1

2

3

2. Contexte et objectifs

2.1. Situation des zones

a- Secteur Ferraud Ouest :

Le secteur de Ferraud « Ouest » s'étend sur 0,58 hectares et se situe au sud-ouest du centre ancien. L'urbanisation de ce secteur viendrait combler les dents creuses dans ce secteur d'extension pavillonnaire récent.
Les limites du secteur sont à l'ouest le chemin de garrigues basses et sur les autres faces les parcelles privées bâties.

Le secteur est accessible uniquement pour les véhicules motorisés, depuis la route départementale n°6086 en empruntant directement le chemin de garigues basses donnant ainsi un accès par le sud. Le gabarit de ce chemin est très limité et ne propose pas de cheminement piétons. Un autre accès par le nord est également possible mais en sinuant dans le quartier.
Le chemin de garigues basses constitue la ligne de crête du coteau occupé par des anciennes oliveraies conquises désormais par des garrigues.

Bien que située en limite de la ligne de crête, l'urbanisation le long du chemin des garrigues basses reste peu visible depuis la RD n°6086. En effet, seules les toitures sont visibles depuis la RD 6086. Aussi, l'urbanisation du secteur ne devrait pas avoir d'impact visuel. Toutefois une attention particulière devra être faite sur l'implantation des constructions.

Depuis l'impasse de la fleur de thym, une sente située entre deux constructions existe et permettrait un accès aux piétons vers la crête. D'une manière générale dans le quartier, les voiries ne permettent pas la circulation en sécurité des piétons. Par exemple, l'aménagement de la rue des cistes bien que récent, n'a prévu aucun trottoir. Malgré l'absence de piétonnier la présence d'espaces verts contribue au cadre de vie agréable du quartier.

Dans le cadre du PLU, des éléments du patrimoine sont inventoriés comme à protéger en raison de leur intérêt architectural et patrimonial. À proximité du secteur, au croisement de la rue de Saint-Guignol et de la rue des oliviers une croix de chemin. L'aqueduc de Nîmes, élément patrimonial souvent dissimulé en sous-terrain est également situé à proximité.

Le secteur à aménager est actuellement occupé en partie basse par un terrain vague (dépôt) et en partie haute par une ancienne oliveraie conquise aujourd'hui par des garrigues. La pente naturelle du site s'oriente vers l'est et un talus marque la limite avec les constructions existantes.

b- Secteur Ferraud Est :

Il s'étend sur 0,31 hectares et se situe au sud-est du centre ancien. L'urbanisation de ce secteur viendrait combler les dents creuses dans ce secteur d'extension pavillonnaire récent.
Les limites du secteur sont à l'est la rue saint guignol et sur les autres faces les parcelles privées bâties.

Le secteur est accessible uniquement pour les véhicules motorisés, depuis la route départementale n°6086 en empruntant directement le chemin de garigues basses puis de la rue des oliviers et par la rue Saint-Guignol.
La rue Saint-Guignol permet de rejoindre la rue du Four à chaux qui marque la limite est de la partie agglomérée.

Du fait de al situation du secteur, en limite d'urbanisation, il conviendra d'avoir une attention particulière sur l'implantation des constructions.

Dans le cadre du PLU, des éléments du patrimoine sont inventoriés comme à protéger en raison de leur intérêt architectural et patrimonial. À proximité du secteur, au croisement de la rue de Saint-Guignol et de la rue des oliviers une croix de chemin. L'aqueduc de Nîmes, élément patrimonial souvent dissimulé en sous-terrain est également situé à proximité.

Le secteur à aménager est actuellement occupé en partie basse par un terrain vague, en son cœur par une ancienne oliveraie conquise aujourd'hui par des garrigues et en partie haute, au niveau de la rue, par une succession d'arbres et arbustes. La pente naturelle du site s'oriente vers le nord-ouest et un alignement d'arbres marque la limite avec les constructions existantes.

2.2. Vocation future des zones

Ces secteurs situés dans le prolongement de la zone urbaine sont destinés principalement à l'habitat. Ils combleront les dents creuses dans ces secteurs d'extensions pavillonnaires récents clôturant ainsi l'urbanisation du coteau. La production des logements visera une mixité sociale des occupants selon l'objectif général de la Commune.

2.3. Contraintes

Le secteur Ferraud Ouest est grevé par :

- La zone de bruit le long de la RD6086 désignée infrastructure bruyante en agglomération de 100m : pour toute nouvelle construction des mesures d'isolation acoustique seront demandées.
- Aléa retrait-gonflement d'argile (B2, commune faiblement à moyennement exposée) : des dispositions constructives et les règles spécifiques au risque sont introduites dans le règlement du PLU et s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.
- Risque sismique (zone de sismicité 2) des dispositions constructives et les règles spécifiques au risque sont introduites dans le règlement du PLU et s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

Le secteur Ferraud Est est grevé par :

- Aléa retrait-gonflement d'argile (B2, commune faiblement à moyennement exposée) : des dispositions constructives et les règles spécifiques au risque sont introduites dans le règlement du PLU et s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.
- Risque sismique (zone de sismicité 2) des dispositions constructives et les règles spécifiques au risque sont introduites dans le règlement du PLU et s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Secteur Ferraud Ouest :

3.1. Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation s'effectuera par une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de l'état d'avancement des équipements et réseaux. Son ouverture sera conditionnée à une modification du PLU. Dans cette attente, ce secteur est inconstructible.

3.2. Typologie de l'urbanisation, densité, programmation

Les constructions sont destinées principalement à l'habitat, dans un objectif de mixité sociale mais aussi de densité minimale.
La typologie à produire sera nécessairement mixte, entre logements individuels. La hauteur maximale est fixée à R+1.

Superficie totale 0,58 hectares.
Superficie des espaces publics (dont espaces verts à vocation hydraulique, voirie, place) : 0,19 ha environ
Surface constructible 0,43 ha environ

Prescription de densité :

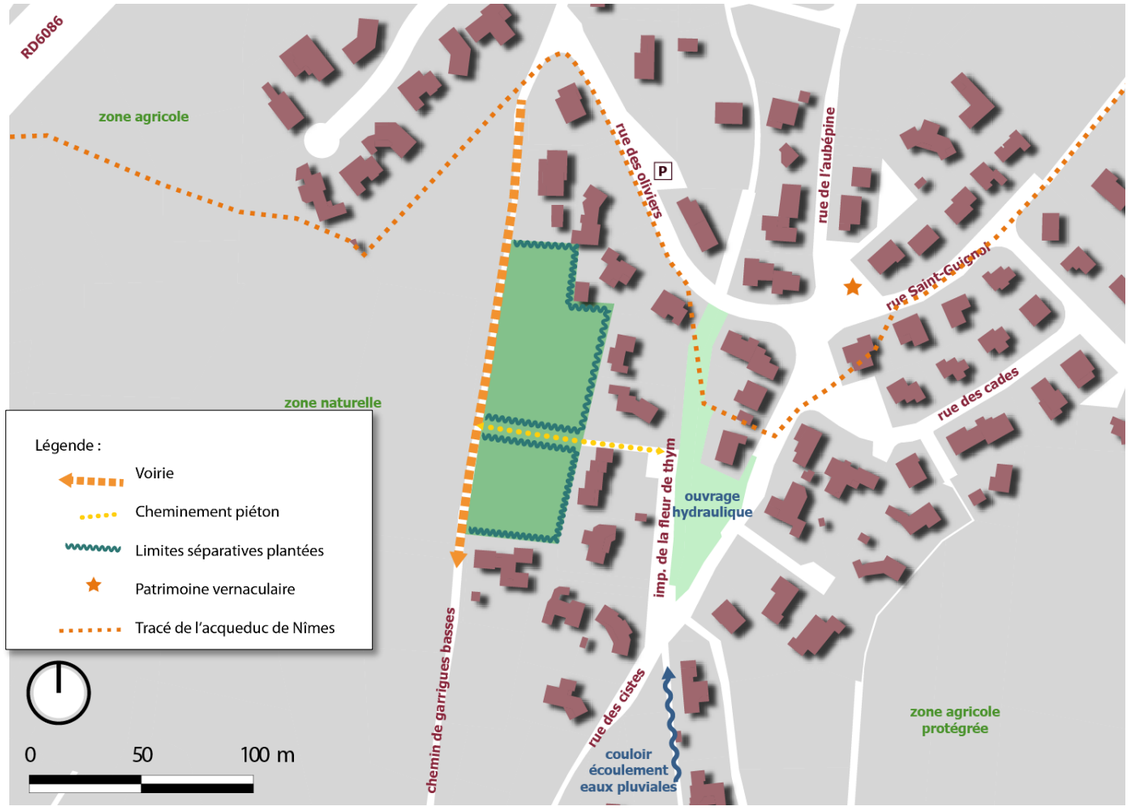
- Densité minimale de 21 logements à l'hectare minimum
- Production de logements comprise entre 7 et 9 logements
- Dont 1 à 2 logements conventionnés pour le logement social

3.3. Accessibilité et desserte du secteur

L'accès au site s'effectuera depuis le chemin de garrigues basses. Celui-ci sera aménagé pour permettre aux véhicules de circuler aisément et de faciliter les échanges vers la zone à aménager.
Il est privilégié une voie à sens unique montante et comprendra au minimum un cheminement piéton.
Une voie mixte partagée peut être envisagée.
Cette voie rejoindra la rue des cistes permettant de boucler le quartier.

Un dégagement au cœur de la zone permettra de rejoindre la sente existante de l'impasse de la fleur de thym.
Le stationnement privatif se fera en dehors des emprises de voirie, dans les parcelles. Les constructions viendront donc s'implanter 5 mètres en recul des espaces publics.

Les limites séparatives seront végétalisées par des haies mixtes et d'espèces variées. Un recul minimal des constructions sera exigé en limite de fond de parcelle pour préserver le talus. Des essences locales seront privilégiées et les essences envahissantes seront proscrites.



Coupe de principe de la voirie

Secteur Ferraud Est :

3.4. Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation s'effectuera par une opération d'aménagement d'ensemble. Son ouverture est conditionnée à la réalisation des voies d'accès et des équipements et réseaux nécessaires à son urbanisation notamment le réseau électrique.

3.5. Typologie de l'urbanisation, densité, programmation

Les constructions sont destinées principalement à l'habitat, dans un objectif de mixité sociale mais aussi de densité minimale.
La typologie à produire sera nécessairement mixte, entre logements individuels. La hauteur maximale est fixée à R+1.

Superficie totale 0,31 hectares.
Superficie des espaces publics (dont espaces verts à vocation hydraulique, voirie, place) : 0,05ha environ
Surface constructible 0,26 ha environ

Prescription de densité :

- Densité minimale de 10 logements à l'hectare minimum
- Production de logements comprise entre 2 et 3 logements

3.6. Accessibilité et desserte du secteur

L'accès au site s'effectuera depuis la rue Saint-Guignol. Celui-ci sera aménagé pour permettre aux véhicules de circuler aisément et de faciliter les échanges vers la zone à aménager.
Un aménagement de la voie actuelle devra être fait pour permettre à la fois aux véhicules de circuler et aux piétons de se déplacer.

Le stationnement privatif se fera en dehors des emprises de voirie, dans les parcelles. Les constructions viendront donc s'implanter 5 mètres en recul des espaces publics.

Les limites séparatives seront végétalisées par des haies mixtes et d'espèces variées. Un recul minimal des constructions sera exigé en limite de fond de parcelle pour préserver le talus. Des essences locales seront privilégiées et les essences envahissantes seront proscrites.

Coupe de principe de la voirie