



Saint-Vincent de Barbeyrargues



Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

Orientation d'Aménagement et de Programmation :

« *SECTEUR DU MAS* »

DOCUMENT N°5 - 2



Extrait de l'article L.151-6 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. [...]

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

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

Article L.152-1 du CU

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.

Le **Plan Local d'Urbanisme** de SAINT VINCENT DE BARBEYRARGUES, comporte 5 **Orientations d'Aménagement et de Programmation** dont 4 sont relatives à des projets urbains situés au village :

1. « Requalification du Cœur de village »
- 2. « Secteur du Mas » objet du présent document**
3. « Secteur de Garaste »
4. « Requalification de l'ancienne carrière en hôtel »
5. « Secteur des Faïsses »

C'est en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ses orientations générales, que la Commune a défini l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Secteur du Mas ».

Il s'agit d'articuler un nouveau quartier avec l'urbanisation existante pour l'accueil d'habitants et d'activités. Ce projet sera mené **sous la forme d'une opération d'aménagement (d'ensemble)** répondant aux objectifs et orientations stratégiques suivants du PADD :

- ☞ Offrir des possibilités de développement urbain
- ☞ Comblant la « dent creuse » en bord de RD109E2
- ☞ Viser un objectif démographique de 850 habitants à l'horizon 10 ans
- ☞ Favoriser les modes de déplacement « doux » et la convergence vers le pôle générateur de déplacements
- ☞ Affirmer les liaisons douces dans et vers le « cœur de village »
- ☞ Traiter le pluvial et prendre des dispositions pour son bon fonctionnement
- ☞ Favoriser la réalisation de logements sociaux et la diversification du parc de logements
- ☞ Remédier aux problèmes de stationnement et d'accès
- ☞ Donner les moyens aux entrepreneurs de s'installer et de développer leur activité
- ☞ Programmer le déploiement du tissu économique
- ☞ Prévoir la desserte par les télécommunications numériques et l'implantation de panneaux solaires
- ☞ Servir la protection de l'environnement et la valorisation du cadre de vie
- ☞ Valoriser le paysage et « façonner » la nature en ville
- ☞ Protéger le patrimoine vernaculaire

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation traduit cette ambition avec des principes d'aménagement essentiellement sous la forme d'un schéma.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a un effet juridique direct et s'impose en termes de compatibilité. Elle édicte des principes d'aménagement et non des règles, elles fixent des objectifs dont le degré de précision est fonction de l'avancement de la réflexion et du niveau d'engagement souhaité par la Collectivité.

Enfin, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appuie sur une Approche Environnementale de l'Urbanisme. Elle est l'expression du projet de la Commune.

LE SECTEUR DU « MAS »

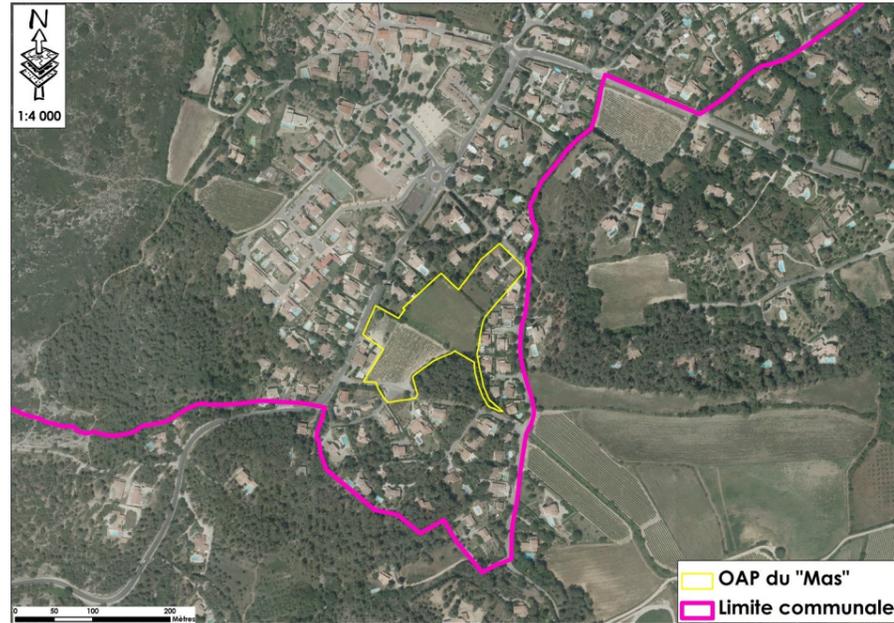
OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

- ☞ **Permettre la réalisation de 29 logements répartis par opération avec une densité croissante près de la RD109E2 et des chemins de « Bellevue » et de « Clapiers »**
- ☞ **Favoriser une diversité de logements**
- ☞ **Réaliser des logements locatifs sociaux et/ou en accession à la propriété**
- ☞ **Garantir l'accès direct des piétons aux transports collectifs et au « Cœur de village »**
- ☞ **Améliorer la gestion du pluvial**
- ☞ **« Composer » avec l'existant (proximité de la RD109E2, urbanisation, bois protégé, délaissé public du transformateur électrique, ...)**
- ☞ **Saisir l'opportunité de l'aménagement pour permettre le raccord au réseau public collectif des constructions existantes en assainissement autonome**
- ☞ **Protéger et mettre en valeur les puits**

Espace concerné par l'OAP et principes

Le schéma de l'OAP porte sur la zone AUa localisée au Sud de l'urbanisation, en bordure de la RD109^{E2} et entre les chemins de « Clapiers » et de « Bellevue ».

La superficie de l'aménagement couvre environ 1,85 hectares (1,4 hectares en excluant les parcelles accueillant un transformateur électrique et une construction).



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- ☞ Réaliser l'aménagement par le biais d'une opération d'aménagement « d'ensemble »
- ☞ Construire une diversité de logements (collectif, mitoyen, pavillon) comportant du logement social
- ☞ Créer une voie de desserte transversale d'orientation Nord - Sud avec des accès localisés sur le chemin de « Bellevue » et de « Clapiers »
- ☞ Mettre en place des liaisons douces en s'appuyant sur les voies et le réseau pluvial
- ☞ Organiser le pluvial et créer un bassin de rétention non clos et paysager
- ☞ Raccorder l'habitat existant en assainissement autonome au réseau public collectif

Forme urbaine et diversité de logements

L'objectif est de mettre à profit la proximité des transports en commun et celle des voies de circulation existantes en densifiant préférentiellement l'habitat à leurs abords.

L'aménagement doit permettre la **création de constructions mitoyennes près des chemins de « Clapiers » et de « Bellevue » et de collectifs de type « Mas » près de la RD109^{E2} et en frange Ouest du bassin de rétention** avec un alignement sur le domaine public.

Voirie et accessibilité motorisée

L'accès des véhicules à la zone doit se faire par le biais d'une voie de **desserte structurante entre les chemins de « Clapiers » au Nord et de Bellevue « au Sud »**. Ces chemins doivent faire l'objet d'un élargissement afin de pouvoir « supporter » l'augmentation du trafic.

Aucun accès ne peut être créé sur la RD109^{E2}.

Les impasses sont interdites au sein de l'aménagement.

Circulation « douce »

Outre la réalisation obligatoire de trottoirs le long des nouvelles voies créées pour la circulation motorisée, **l'aménagement doit systématiquement comporter des cheminements « doux » le long du réseau pluvial.**

L'objectif est de favoriser les déplacements non motorisés vers le « Cœur du village » et d'offrir un accès direct à l'abri de bus le long de la RD109^{E2}.



Pluvial et bassin de rétention paysager

Il s'agit d'assurer la gestion du pluvial dans le cadre de l'aménagement, mais également de ne pas induire des dysfonctionnements de l'existant opérationnel sur le bassin versant en amont, par la réalisation de dispositifs adéquats.

Les aménagements consistent à :

- **créer un bassin de rétention non clos et paysager** d'une superficie de l'ordre de 2000 m² dans la partie Est du secteur
- **élargir et traiter le fossé** d'une part **en amont en provenance du chemin de « Clapiers »** au Nord et d'autre part **en aval au Sud vers le chemin de « Bellevue »**
- **aménager un fossé existant d'orientation Ouest / Est** de la RD109^{E2} jusqu'au bassin de rétention à créer

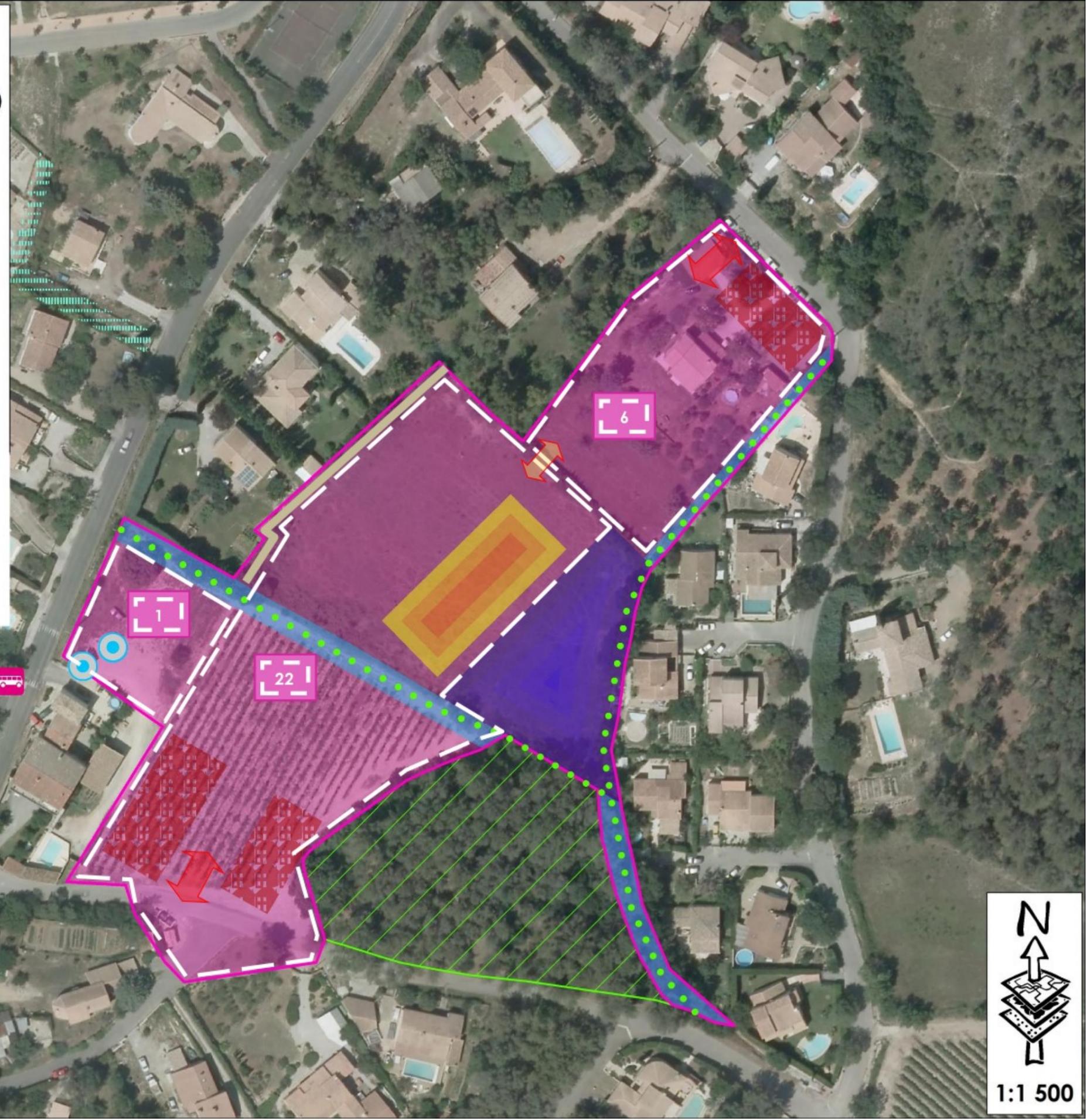
Inscrire l'aménagement dans le site

L'objectif est d'inscrire l'aménagement dans le site et donc de s'appuyer sur l'existant (« dent creuse » et éléments remarquables). Pour cela il faut :

- assurer une transition paysagère et fonctionnelle avec l'Espace Boisé et Classé au Sud de l'aménagement
- protéger et mettre en valeur les puits à l'Ouest
- raccorder les constructions existantes en assainissement autonome au réseau public collectif
- peindre les constructions dans des teintes respectueuses du site et autorisées dans le règlement (nuancier)
- envisager la création d'un point de collecte commun des déchets (Avis de la Communauté de Communes).

Éléments informatifs

-  Arrêt de bus
 -  Gestion du pluvial et cheminement (hors OAP)
 -  Bois protégé (Espace Boisé Classé hors OAP)
- Schéma d'aménagement et principes**
-  Espace concerné par l'OAP du "Mas"
 -  Habitat collectif : Type "Mas"
 -  Habitat dense : mitoyen
 -  Bassin de rétention d'eau pluviale
 -  Gestion du pluvial et cheminement "doux"
 -  Cheminement piéton
 -  Puits à protéger
 -  Principes d'accès au futur quartier
 -  Principes de liaisons internes
 -  Principe de raccordement de l'existant en assainissement public collectif
 -  Nombre de logements



0 25 50 100 Mètres

