

Plan Local d'Urbanisme de Bessèges

Pièce n° 5.2 : Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP- Secteur du "PLô"

Janvier 2018



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

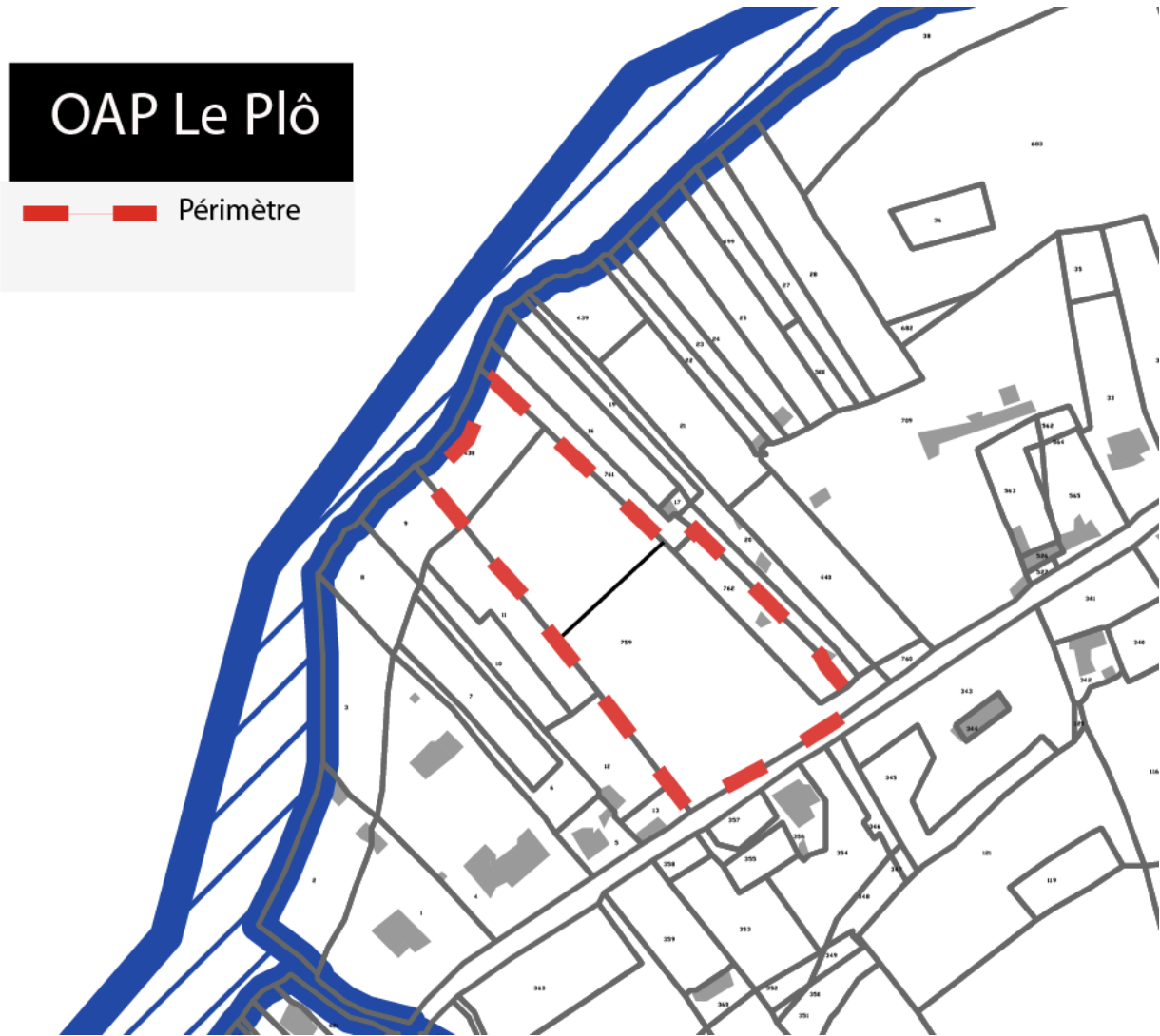


Immeuble le Génésis - Parc Eurêka
97, rue de Freyr
Cs 36038
34 060 Montpellier Cédex 2



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

1. Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation : Le PLô



Pièce 5.2. Orientation d'aménagement et de programmation – secteur "Le Plô"

2. Objectifs d'aménagement

Ce quartier situé à l'Ouest de la commune en bord de Cèze et à proximité du camping municipal doit devenir un point d'accroche à la Cèze mêlant des aménagements de bords de rivière en espaces de détente-loisirs, aires de pique-nique, aire de jeux, pêche et plage. Des cheminements mode-doux sont à créer le long des bords de Cèze afin d'assurer une liaison avec le camping municipal.

Le parti d'aménagement du secteur est donc :

- de réinvestir l'ancien Mazet en le requalifiant et en lui donnant une fonction de point d'information touristique en lien avec la Cèze notamment,
- de réserver en entrée de la zone, un aménagement de poches de stationnement pour permettre aux usagers de se rendre facilement sur le site,
- de créer des logements sous forme d'habitat individuel, en accompagnement des aménagements des bords de Cèze. 6 logements sont prévus sur des lots compris entre 500 et 900 m².

3. Description du projet : le programme

La surface du quartier à aménager s'élève à moins de 1 hectare. 6 logements sont prévus sous forme de maisons individuelles en cœur de parcelle. Les hauteurs sont limitées au R+1.

Le projet s'organise autour d'une voie nouvelle créée depuis la RD 17 qui permet de désenclaver l'ensemble du terrain devant accueillir l'offre de logements. Elle permet de desservir la poche de stationnement créée sur le point d'information touristique et les logements. Seule une voie réservée aux modes doux assure la desserte de l'espace d'aire de jeux et de détente loisirs en bords de Cèze. Depuis le site, il sera ainsi possible d'accéder à la plage du camping et à la Guinguette lorsque la passerelle est mise en place durant l'été. Des espaces verts d'accompagnements sont à créer.

4. Les principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement :

- l'accessibilité et la desserte,
- la typologie de l'urbanisation (décrite au point 2) et le nombre de logements,
- les zones d'implantation du bâti reportée sur le schéma,
- le maintien d'éléments existant de type bâti ou paysager,
- la constitution d'espace vert,
- La gestion des eaux pluviales liée à l'aménagement : les écoulements superficiels ne devront pas être perturbés (pas de mur, clôture perméable, pas d'exhaussements). 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.
- La prise en compte des écoulements des bassins versants amont : L'emprise OAP est soumise en plus de son propre ruissellement, à la traversée potentielle par 0.575 m³/s évalués pour l'épisode centennal. De débit peut être contenu ou évacué de diverses manières. Les alternatives sont les suivantes :
 - Buse Ø 600 minimum
 - Fossé de section 0.84 m² (2 m de largeur par 0.75 m de profondeur et 0.5 m de largeur en fond).

L'étude d'aménagement établira la meilleure solution dans le cadre du projet.

Le schéma de principe des conditions d'ouverture à l'urbanisation du quartier du Plô figure en page 5.

Ce schéma est opposable dans son principe à tout aménageur privé ou public. Les règles applicables à l'aménagement du quartier sont complétées également par le document graphique et le règlement du PLU.

OAP Secteur du PLÔ

Schéma de principe d'urbanisation



LÉGENDE

- Périmètre de l'étude
- Maison individuelle / R+1 max
- Zone et principe d'implantation du bâti sur la parcelle
- Recul par rapport à la voie principale (7.5m)
- Limite de zone inondable
- Voie structurante projetée
- Voie secondaire projetée
- Poche de stationnement paysagée (15 places)
- Maillage modes doux projeté
- Espace vert d'accompagnement
- Arbre existant ou à planter

BILAN

Surface totale : 1 ha
Espaces verts : 0.5 ha (50%)

TOTAL : 6 LOGEMENTS