

# Plan Local d'Urbanisme de Bessèges

## Pièce n° 5.1 : Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP- Secteur Mairie

Janvier 2019

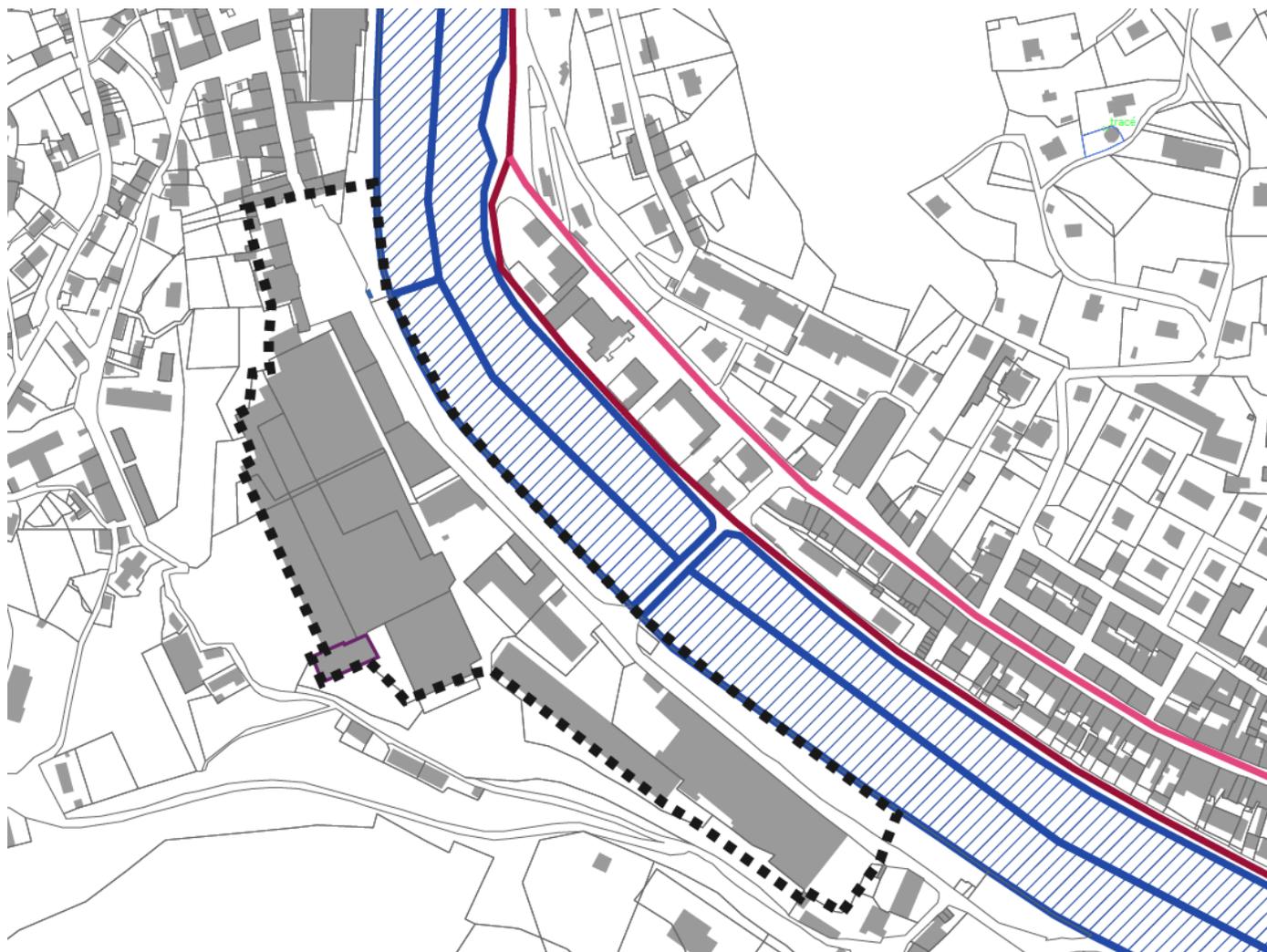


URBANISTE MANDATAIRE du groupement  
49, boulevard de la Colline  
34 980 Saint-Clément-de-Rivière  
v.berti@atelier-avb.fr

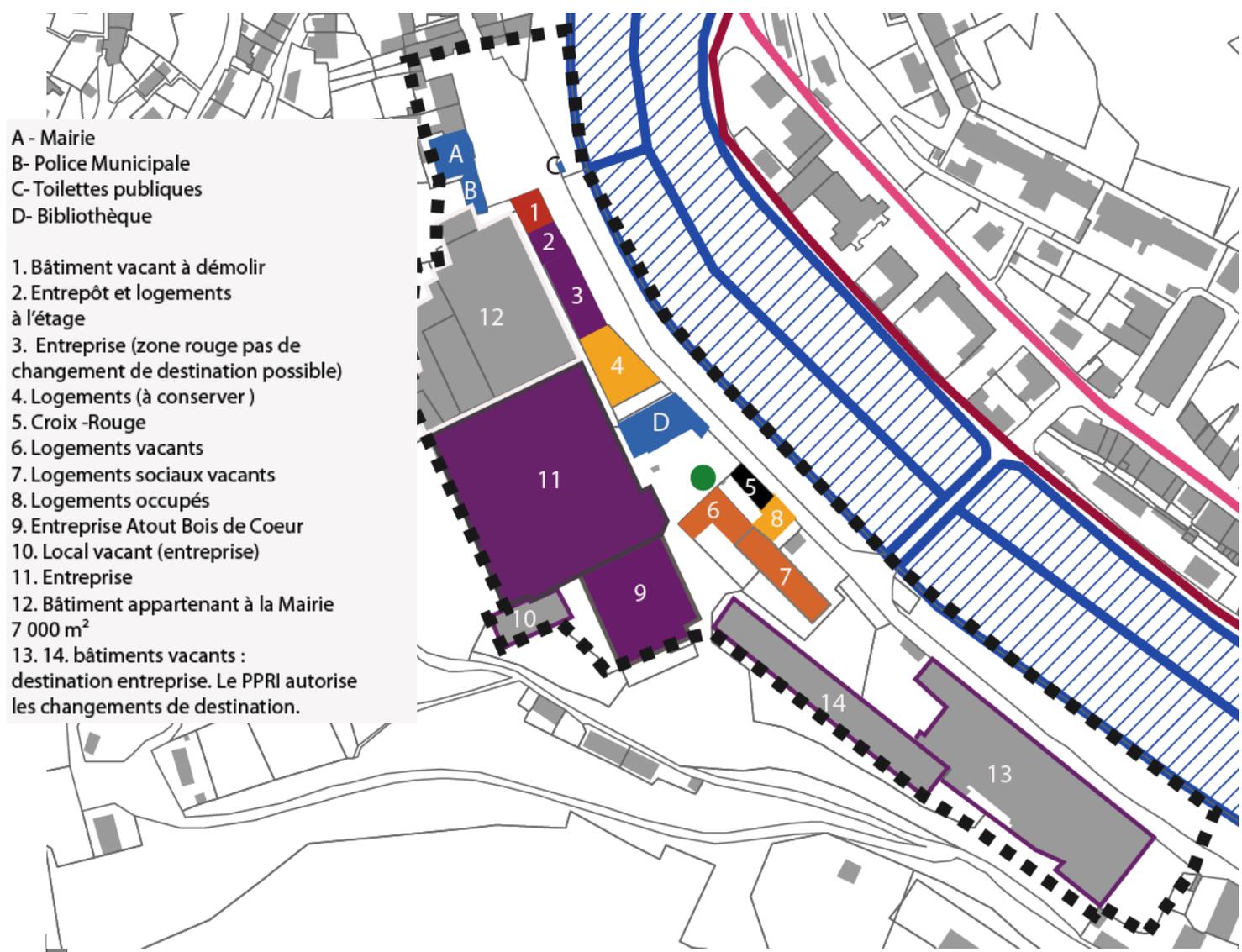
Immeuble le Génésis - Parc Eurêka  
97, rue de Freyr  
Cs 36038  
34 060 Montpellier Cédex 2

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

## Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation : Secteur Mairie



## Etat des lieux de l'occupation actuelle



Pièce 5.1. Orientation d'aménagement et de programmation – secteur Mairie

## Etat des lieux de l'occupation actuelle et report des contraintes liées au PPRI en vigueur



Pièce 5.1. Orientation d'aménagement et de programmation – secteur Mairie

## Principes d'évolution du secteur Mairie

Le secteur est situé en rive droite de la Cèze à proximité de la Mairie de Bessèges. L'urbanisation de ce secteur est marquée par un paysage urbain industriel, des espaces économiques reconvertis ou pas mettant en avant le passé industriel de la commune. Ils constituent des éléments repère du passé, plusieurs bâtiments disposent de qualité architecturale indéniable à conserver. Dégradés, inoccupés ou en friches, ils prennent place toutefois dans un environnement intéressant qui offre des points de vue sur la Cèze et les reliefs opposés.

**Le schéma de principe de l'évolution de ce secteur s'inscrit sur la décennie du PLU.** Il vise, au fur et à mesure des opportunités et moyens financiers de la collectivité, à reconquérir ce lieu en **organisant la mixité des fonctions entre les activités économiques, les logements et les espaces publics. Le fil conducteur de l'aménagement est la création d'une halle modulable** pouvant accueillir, marché forain et événementiel. Il s'agit bien de redonner une autre image en rive droite de la Cèze en tenant compte des contraintes d'aménagement liées au PPRI en vigueur. Pour ce faire, des bâtiments situés en zone d'aléa fort du PPRI en vigueur sont démolis.

Le parti d'aménagement global retenu est de :

- redonner de la respiration au sein d'un tissu urbain dense et enclavé. Pour ce faire, des démolitions de bâtiments situés en zone inondable sont prévues,
- supprimer partiellement la venelle en démolissant un bâtiment pour ouvrir l'espace public sur la place du Général de Gaulle,
- offrir une façade sur rue à la halle marchande/événementiel et requalifier l'extérieur en travaillant sur un intérieur plus lumineux,
- créer un nouveau maillage des espaces publics et des espaces réservés aux mode-doux,
- initier un nouvel accès aux activités économiques afin de les dissocier des accès à la halle en façade de la Cèze,
- favoriser la création et/ou maintien de logements, commerces et services.
- créer de nouvelles poches de stationnement.

## Détail des principes d'évolution du site

### LÉGENDE

#### OCCUPATION DU SOL

- Bâtiments publics (mairie, bibliothèque,...)
- Projet de Halle marchande
- Logements existants ou projetés
- Activité économique
- Mixte / économique et/ou logement

#### CIRCULATIONS / ZONAGE

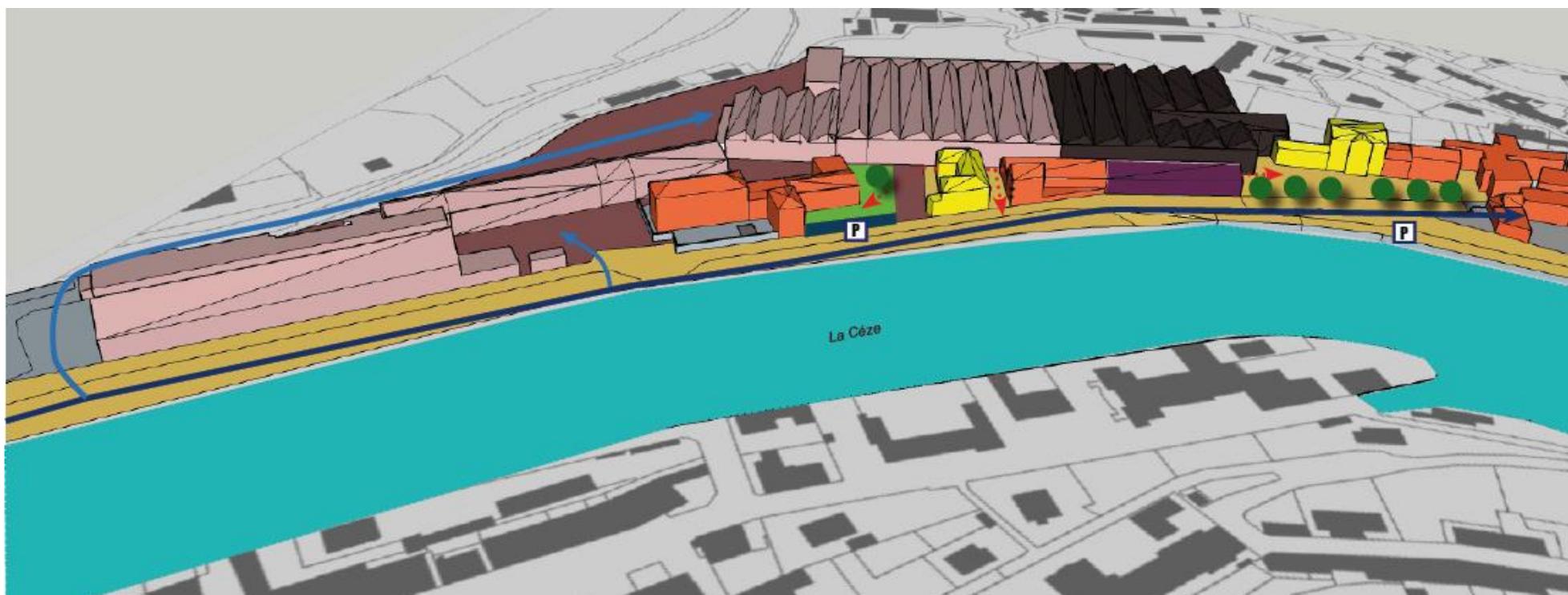
- Reconquête espace public
- Espace de circulation économique
- Voirie structurante existante
- Voirie structurante projetée (variantes)
- Voirie secondaire projetée

#### AMÉNAGEMENT

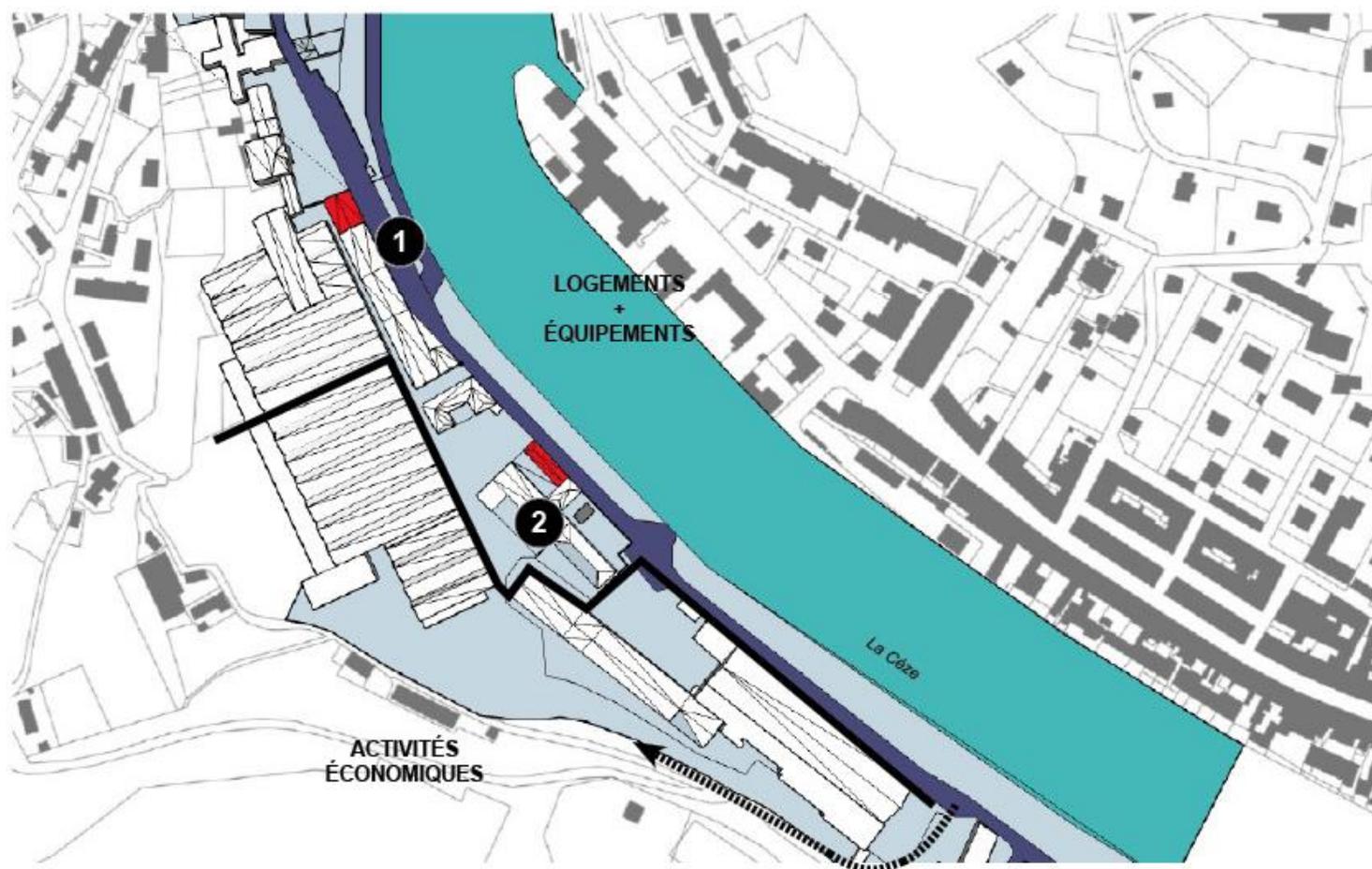
- P Poche de stationnement paysagée
- Maillage mode-doux projeté
- Espace vert d'accompagnement
- Arbre existant à conserver

### OAP Secteur Mairie

### Schéma de principe d'évolution du site



## Redonner du champ et des respirations dans le tissu urbain dense et enclavé



 Proposition de démolition de bâtiments

# 1 RÉAFFIRMER LA CENTRALITÉ DU PÔLE MAIRIE AVEC LA CRÉATION D'UNE HALLE

## Donner une façade à la Halle

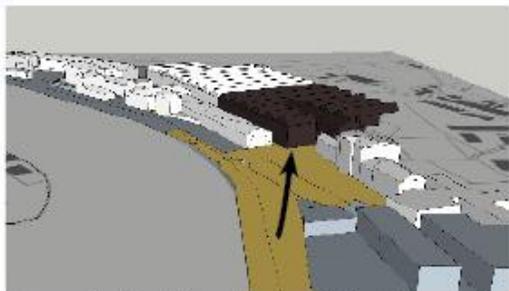
La création d'une halle dans les anciens bâtiments industriels sont l'occasion de repenser la dynamique du pôle mairie.

Cependant ce projet ne pourra être satisfaisant d'un point de vue urbain seulement si les espaces publics sont réorganisés. Suivant cet objectif plusieurs propositions sont possibles:

- démolition d'un bâtiment pour offrir une "façade" à la halle
- réorganisation des stationnements pour libérer de l'espace piéton et mettre en valeur les bâtiments (en particulier la mairie)
- favoriser les liaisons douces et sécurisées entre les différents équipements, ainsi qu'avec les logements actuels ou futurs.

La démolition des bâtiments permet selon les variantes d'offrir une façade plus ou moins importante qui permettra :

- de réfléchir à un intérieur lumineux,
- de limiter l'effet venelle,
- de mettre en valeur le bâtiment,
- de créer de nouvelles liaisons,
- de libérer du stationnement.



Suppression d'un bâtiment pour ouvrir l'angle



## OAP Secteur Mairie

### Zoom secteur mairie/halle

#### OCCUPATION DU SOL

-  Bâtiments publics (mairie, bibliothèque,...)
-  Projet de Halle marchande
-  Logement existant ou projeté
-  Limite habitat/activité
-  Activité économique
-  Mixte / économique et/ou logement

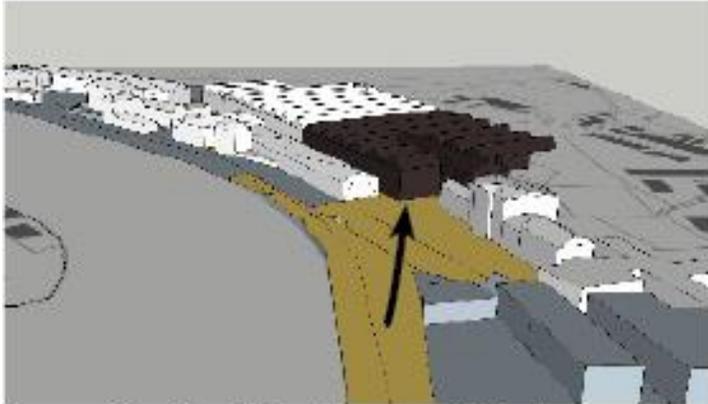
#### CIRCULATIONS / ZONAGE

-  Reconquête espace public
-  Espace de circulation économique
-  Voirie structurante existante
-  Voirie structurante projetée

#### AMENAGEMENT

-  Poche de stationnement paysagée
-  Maillage mode-doux projeté
-  Espace vert d'accompagnement
-  Arbre existant à conserver

## Zoom sur la façade à faire évoluer



**Suppression d'un bâtiment pour ouvrir l'angle**

Un bâtiment est supprimé afin de limiter l'effet venelle.

Un espace public est ainsi constitué autour de la Mairie actuelle.

## 2 + 3 ÉQUILIBRER HABITAT ET ACTIVITÉ EN LIMITANT LES NUISANCES

### Maintien de l'activité

Le maintien de l'activité n'est pas incompatible avec le développement du pôle mairial. Cependant, de manière à s'assurer de la réussite du projet il est primordial de repenser le zonage et les accès.

Favoriser l'accès par l'arrière des bâtiments existants permet de desservir l'ensemble par une cour commune.

### Développement de l'habitat

Ce choix permet de développer un bande d'habitat sur les îlots restants.

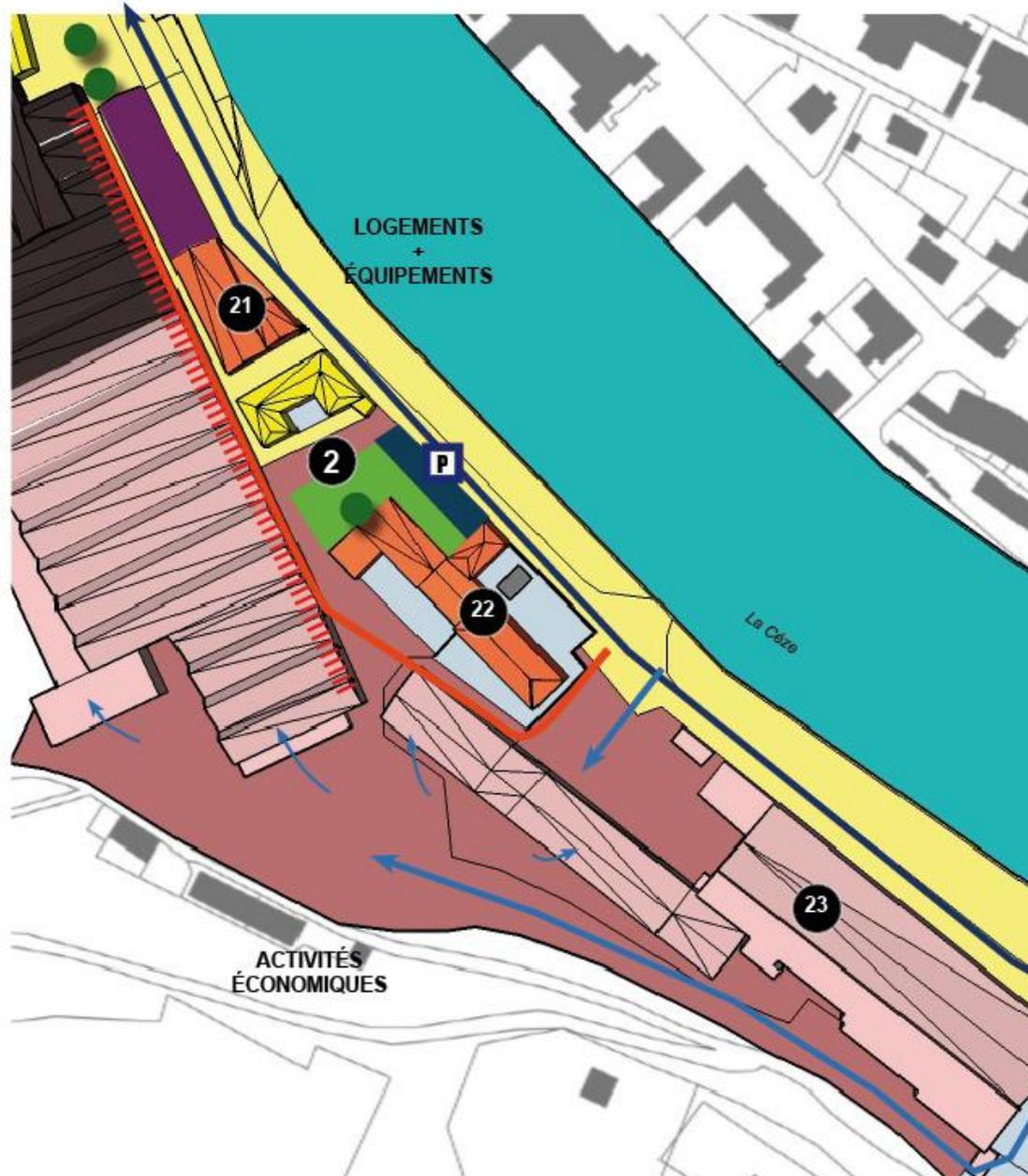
Dans la même logique, nous proposons d'ouvrir l'espace face à la bibliothèque. Cette ouverture permettra de créer un deuxième espace public de référence (un pendant à la place de la mairie).

Il pourra accueillir un espace vert de proximité 2 pour ce nouveau quartier en devenir (pelouse, mise en valeur du cèdre, aire de jeux).

Il sera important d'intégrer un traitement du bâtiment de la halle homogène (même sur la partie privée) de manière à offrir un fond de scène attrayant.

La destination des bâtiments peut se faire de la manière suivante :

- 21- logements à maintenir
- 22- logements existants
- 23- activités économiques



## OAP Secteur Mairie

### Zoom secteur «Activités»

#### OCCUPATION DU SOL

- Bâtiments publics (mairie, bibliothèque,...)
- Projet de Halle marchande
- Logement existant ou projeté
- Limite habitat/activité
- Activité économique
- Mixte / économique et/ou logement
- Traitement homogène de façade

#### CIRCULATIONS / ZONAGE

- Reconquête espace public
- Espace de circulation économique
- Voirie structurante existante
- Voirie structurante projetée
- Voirie secondaire projetée

#### AMENAGEMENT

- P Poches de stationnement paysagées
- Maillage mode-doux projeté
- Espace vert d'accompagnement
- Arbre existant à conserver

## Récapitulatifs des principes d'évolution du site inscrits dans la présente OAP

**Les conditions d'évolution du site inscrites au sein de l'OAP sont les suivantes :**

- **démolition de plusieurs bâtiments : identifiés sur le schéma de principe d'évolution figurant en page 7 du présent document, ils sont reportés sur les documents graphiques du PLU sous forme d'emplacements réservés en vue de la réalisation d'espaces publics plantés et voie mode-doux.**
- **préservation de la halle et des bâtiments industriels attenants en vue de la requalification des façades de manière homogène. Ces bâtiments sont concernés sur les documents graphiques du PLU par une protection patrimoniale au titre de l'article L 151-19 du CU.**
- **préservation du cèdre existant. Ce dernier est protégé sur le document graphique par l'article L 151-19 du CU.**
- **création d'un nouvel accès pour les bâtiments d'activités économiques.**
- **création de poches de stationnement et d'espaces publics végétalisés,**
- **prise en compte de la pollution des sols,**
- **gestion des eaux pluviales :**

Réduire les risques de concentration des ruissellements en surface. Absence de reconstruction sur l'axe des ruisseaux couverts,

Rétention éventuelle si reconstructions selon les préconisations de la DDTM30. Rétention offrant un volume minimal de 100 l / m<sup>2</sup> 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. Rétention à toiture à envisager.