

D é p a r t e m e n t d e l a D r ô m e

TAULIGNAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

DOSSIER D'APPROBATION

Le Maire :

Euryèce Urbanisme

Cabinet d'études Environnement – Urbanisme - Foncier
ZI Bois des Lots - 26 130 ST PAUL TROIS CHATEAUX
Tél. : 04.75.04.78.24 - Fax : 04.75.04.78.29

PREAMBULE

Selon **l'article L.123-1** du Code de l'Urbanisme, le PLU comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Il peut, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre,

- notamment pour mettre en valeur :
 - l'environnement,
 - les paysages,
 - les entrées de villes et
 - le patrimoine
- pour lutter contre l'insalubrité
- permettre le renouvellement urbain et
- assurer le développement de la commune.

Ces orientations d'aménagement peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

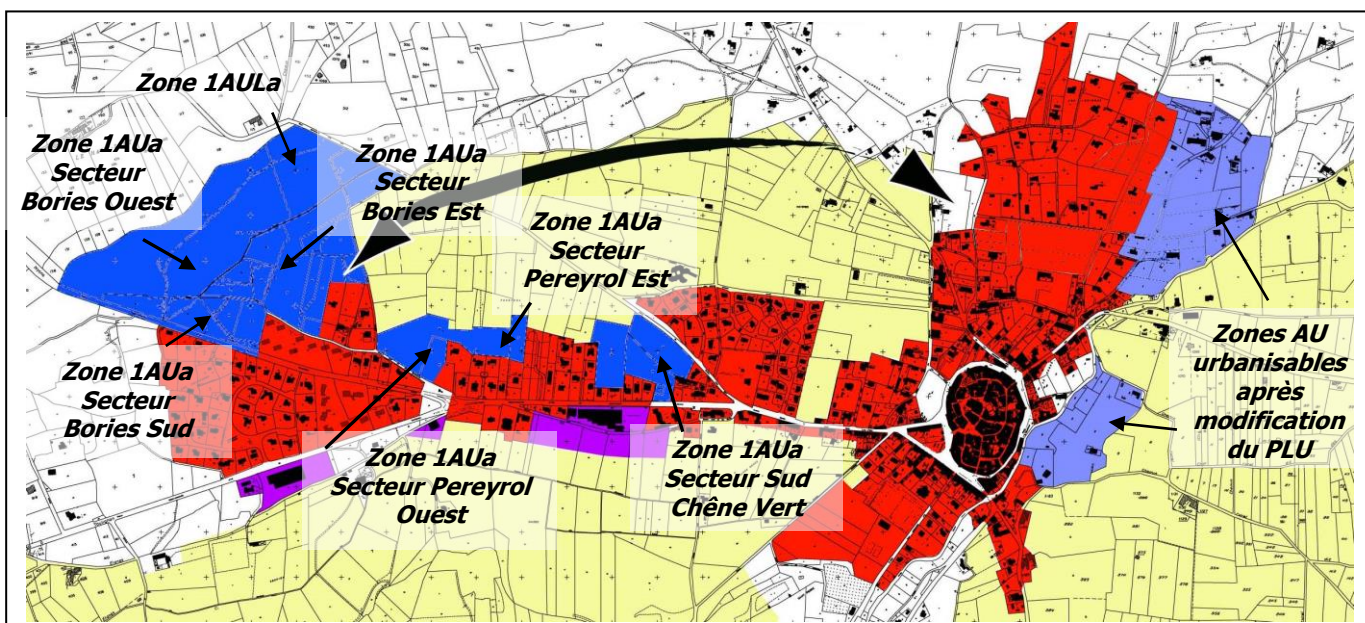
L'article R. 123-3-1 issu du décret du 9 juin 2004 précise que les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

L'article L. 123-5 dispose quant à lui que les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques, c'est-à-dire qu'elles doivent respecter l'esprit des principes d'aménagement définis.

Enfin selon **l'article R. 123-6**, les orientations, au même titre que le règlement, définissent les conditions d'aménagement et d'équipements des zones à urbaniser (AU) urbanisables pendant la durée du PLU. Le présent document définit donc les conditions d'aménagement et d'équipement des **7 zones ouvertes à l'urbanisation** sur le territoire communal de TAULIGNAN.

LOCALISATION DES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION

Conformément aux principes énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et notamment par l'orientation « Organiser l'extension urbaine », la commune de TAULIGNAN a pris le parti d'ouvrir à l'urbanisation des zones situées à l'Ouest du centre ancien sous la forme d'opérations d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine. D'autres zones situées à proximité du centre village permettent de mettre en œuvre sa densification suivant la logique du PADD.



Le présent document détermine les conditions d'aménagement et d'équipement de chacune des zones 1AU¹.

Il précise notamment les conditions générales d'aménagement du Secteur Ouest permettant l'urbanisation de quatre zones à urbaniser :

- la zone 1AULA à vocation de loisirs,
- la zone 1AUa des Bories Ouest
- la zone 1AUa des Bories Est
- la zone 1AUa des Bories Sud

¹ Les zones AU « fermées », urbanisables après modification du PLU, feront l'objet d'orientations d'aménagement dans le cadre de la procédure de modification.

FICHE 1 : ***Secteur des BORIES***

Surface totale :

Env. 18 ha

Secteur à vocation résidentielle et touristique, devant favoriser la mixité urbaine et sociale (réalisation de logements locatifs sociaux)

Il s'agit d'une zone très importante en terme de superficie (près de 19 ha) sensiblement équivalente à la zone la plus dense du centre bourg. Elle est localisée le long de la RD 24. La localisation de cette zone est intéressante pour « remodeler » la morphologie du village.

Le principe d'aménagement retenu est la **définition de plusieurs zones à urbaniser** et la programmation d'équipements publics nécessaires à leur constructibilité. Ces équipements seront a minima les suivants :

- Réalisation d'une **voie transversale orientée Nord-Sud**, entre le RD24, au Sud, et la voie communale n°8, au Nord, accompagnée d'une **noüe** jouant le rôle à la fois :
 - de collecteur principal des eaux pluviales et de ralentisseur de débit de crue
 - d'élément paysager fort
- Réalisation de **bassins de rétention** correspondant aux deux bassins versants existant sur la zone (3 emplacements réservés ont été définis pour accueillir ces bassins).
- Création d'une voie nouvelle au sud du chemin des Eyrognettes, lequel sera utilisé comme chemin piétonnier
- Aménagement du chemin des Bories
- Aménagement de la voie communale n°8
- Réalisation d'un rond-point sur la RD 24.

Les travaux devront également comprendre la **desserte en réseaux AEP et EU**.

Les projets d'urbanisation devront par ailleurs :

- préserver au maximum la végétation existante (bois à préserver autant que faire se peut).
- Répondre aux objectifs de mixité urbaine et sociale

(cf. ci-après : conditions d'aménagement et d'équipement des zones AU)

L'ensemble de ces investissements publics fera l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) s'appliquant sur les 4 zones à urbaniser.

Voir carte ci-après : Orientations d'Aménagement - Secteur des Bories

FICHE 2 : ZONE 1AUa ***Secteur* BORIES OUEST**

Surface totale :

Env. 8,4 ha dont
8 ha constructibles
(hors ER)

Zone à vocation d'habitat et de services, qui devra accueillir un programme mixte de logements (locatif et accession à la propriété) **comprenant un minimum de 20% de logements sociaux locatifs**. Le COS est fixé à 0,30.

Ce secteur appartient à 90% à la commune. Celle-ci souhaite mener une opération d'ensemble permettant de répondre aux objectifs de mixité urbaine et sociale en profitant de sa maîtrise foncière.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont les suivantes :

La voirie interne à créer devra suivre, autant que faire se peut, le tracé de la piste existante (cf. plan), afin de limiter au maximum la coupe et l'abattage des arbres. Les arbres existants et remarquables devront être conservés autant que faire se peut. L'opération devra notamment réserver au minimum 10% d'espaces verts. Un traitement paysager en bordure de la RD24 doit être prévu.

Elle doit permettre une circulation aérée et sécurisée à l'échelle de la zone, débouchant à la fois sur :

- la voie à créer au Sud du chemin des Eyrognettes
- la future voie Nord-Sud (plusieurs accès sont à envisager),
- éventuellement le futur rond-point (RD24).

Dans le souci d'éviter une sectorisation des différents modes d'habiter, le parcellaire devra mixer :

- des petites parcelles accueillant du locatif et de l'accession à la propriété (vocation sociale)
- et des parcelles plus importantes destinées à l'habitat résidentiel

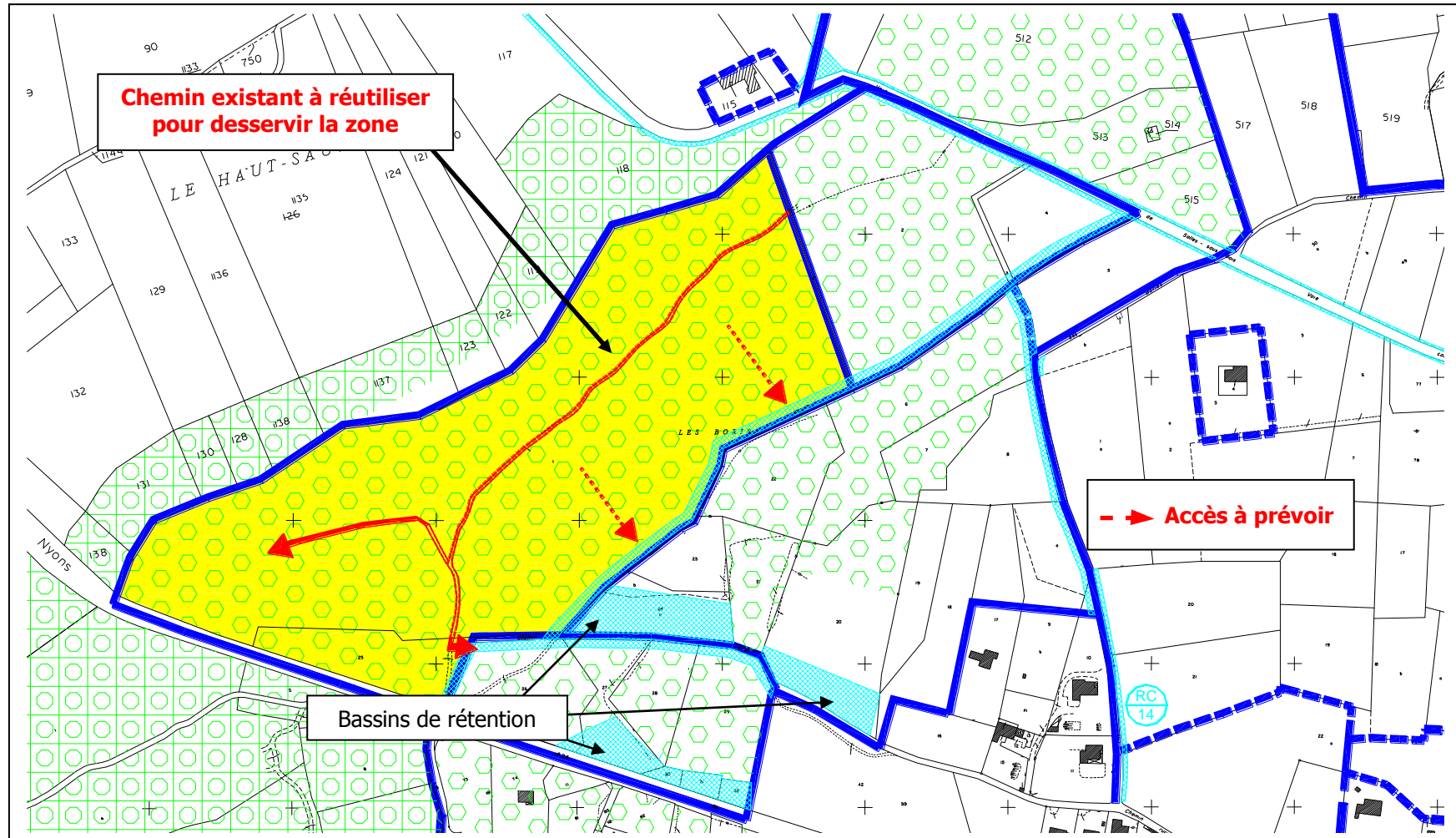
L'implantation de services, bureaux, commerces, et éventuellement d'artisanat non nuisant devra être favorisée.

Condition d'urbanisation :

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

Voir carte ci-après : Conditions d'aménagement de la zone 1AUa Bories Ouest

Conditions d'aménagement de la zone 1AUa Bories Ouest



FICHE 3 : ZONE 1AUa

***Secteur* BORIES EST**

Surface totale :

5,5 ha dont **4,9 ha**
constructible (hors ER)

Zone à vocation d'habitat et de services, qui devra prévoir **20% de logements locatifs sociaux**.
Le COS est fixé à 0,30.

Cette zone constitue le volet Est du secteur des Bories qui doit être aménagé. Elle permettra de « raccrocher » le projet global aux zones déjà urbanisées. A ce titre, il a été nécessaire de mener une réflexion commune à ces deux secteurs (cf. FICHE 1). Cette réflexion est passée par l'organisation de la desserte globale afin de créer un véritable quartier « perméable ».

Cette fiche concerne les accès et la desserte interne de la zone Bories Est. Une voirie interne devra être créée débouchant à la fois sur :

- la voie à créer Nord-Sud (au moins 1 accès à prévoir)
- la voie à créer le long du chemin des Eyrognettes (1 accès à prévoir)
- le chemin des Bories (1 accès à prévoir)

La zone est occupée par endroits de murs en pierre qui devront, autant que faire se peut, être conservés et reconstruits. Une Borie existe également et devra être préservée.

L'opération devra favoriser la mixité urbaine – ex : implantation de services, bureaux, commerces, et éventuellement d'artisanat non nuisant – et sociale (20% de logements locatifs sociaux minimum).

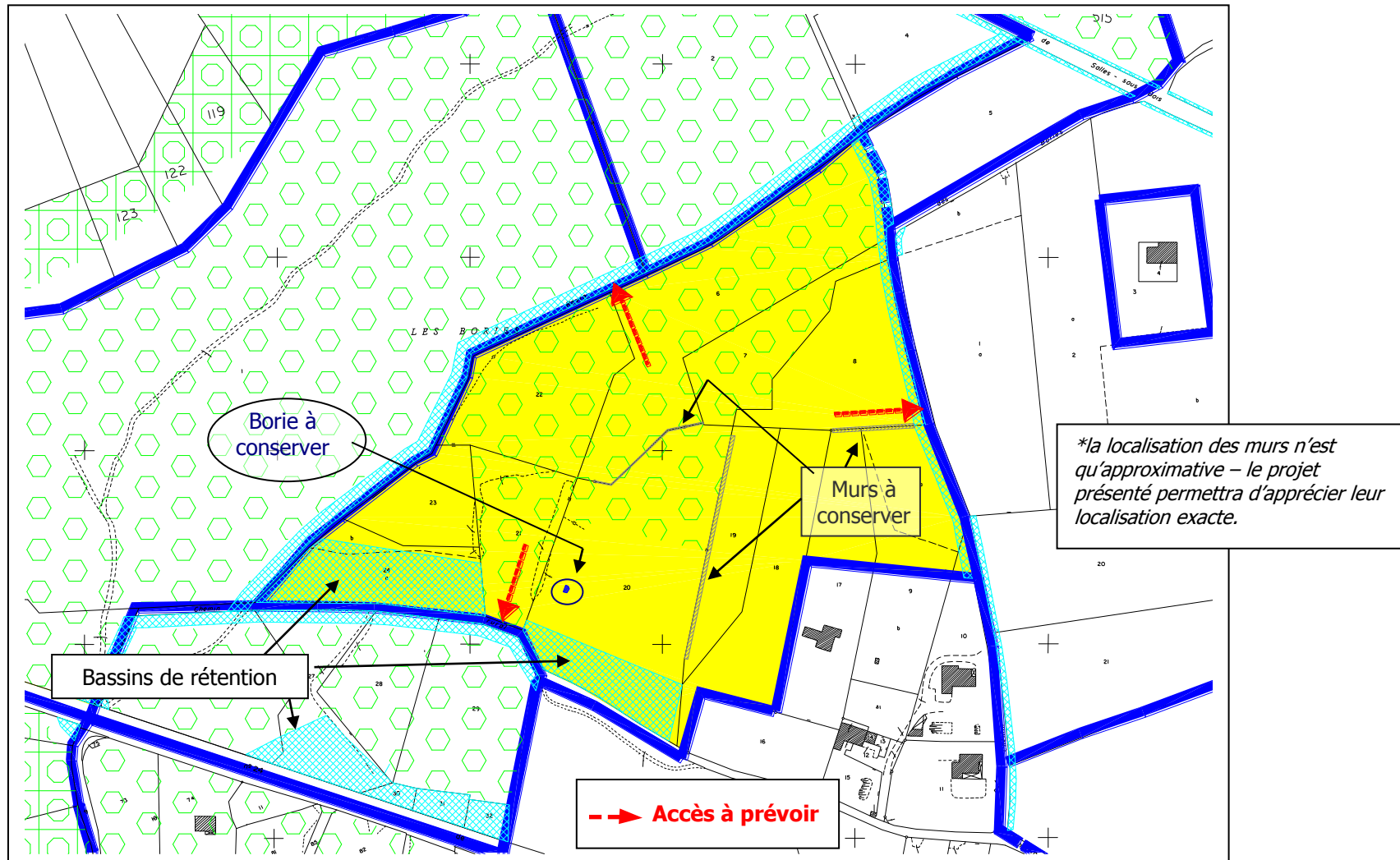
L'opération devra notamment réserver au minimum 10% d'espaces verts. Les arbres existants et remarquables devront être conservés autant que faire se peut.

Voir carte ci-après : Conditions d'aménagement de la zone 1AUa Bories Est

Condition d'urbanisation :

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

Conditions d'aménagement de la zone 1AUa Bories Est



FICHE 4 : ZONE 1AUa

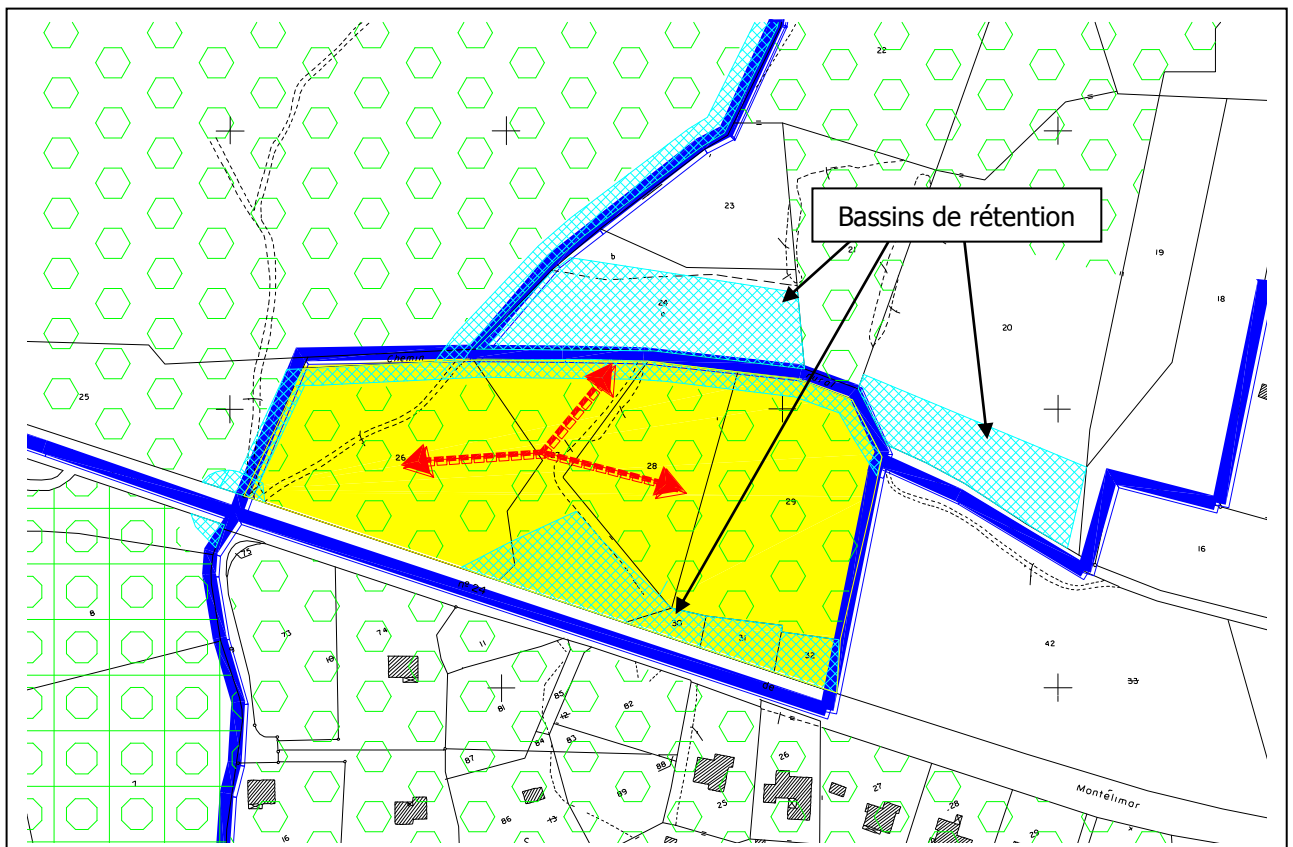
***Secteur* BORIES SUD**

Surface totale :
1,8 ha dont **1,4 ha**
constructible (hors ER)

Zone à vocation d'habitat et de services. L'opération devra prévoir au moins **20% de logements locatifs sociaux**.
Le COS est fixé à 0,30.

Ce secteur fait face au lotissement la Chênaie ; d'une superficie peu importante, il pourra accueillir une opération à partir de la nouvelle voie à créer en prolongement du chemin des Eyrognettes. Tout nouvel accès sur la RD 24 est interdit.

Sa proximité avec la RD 24 impose un traitement paysager en bordure de cette voie (conservation des arbres lorsqu'ils existent). Les bois à préserver, existants dans la zone, le seront autant que faire se peut.



Condition d'urbanisation :

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

FICHE 3 : ZONE 1AULa *Secteur à vocation touristique*

Surface totale :
2,7 ha dont **2,5 ha**
constructible (hors ER)

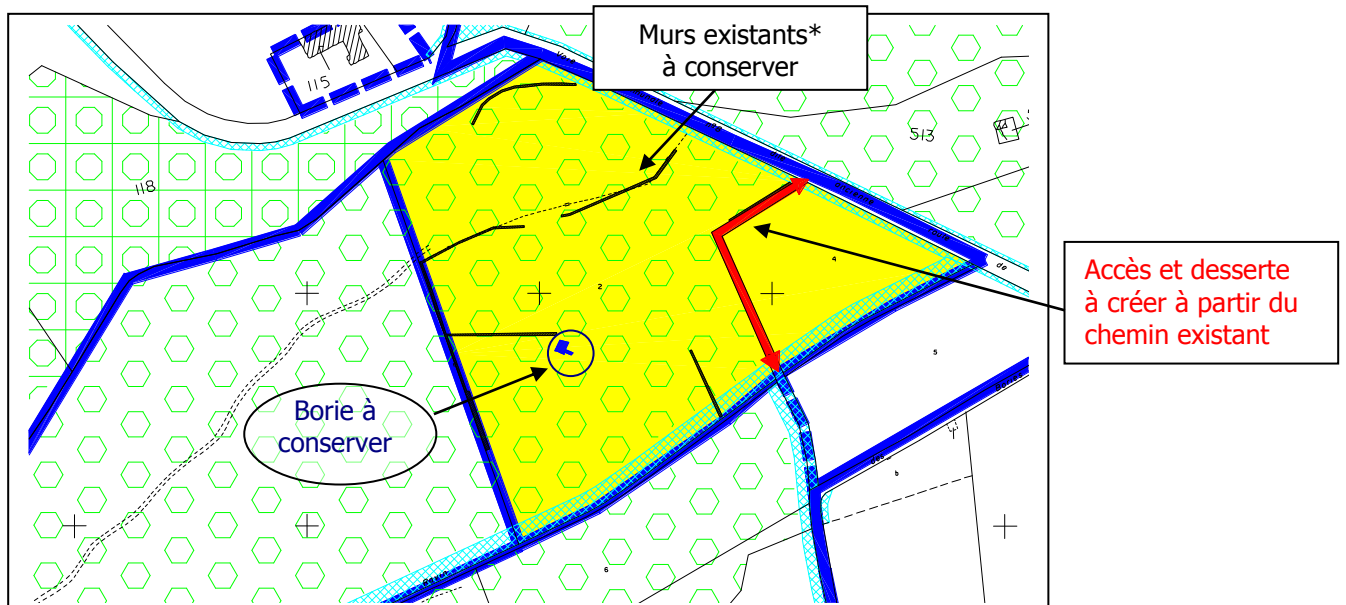
Zone à vocation d'accueil touristique
COS = 0.10

Ce secteur est réservé à de l'accueil touristique, éventuellement sous la forme de gîtes accessibles à tous (y compris personnes à mobilité réduite ou autres handicaps).

Il n'a pas vocation à la densité puisque le cadre naturel est un atout pour l'implantation d'un projet touristique. Celui-ci devra notamment être respectueux de l'environnement. Les bois à préserver le seront autant que faire se peut. L'intégration paysagère du projet sera un critère primordial.

Les accès et la desserte de la zone (à créer) devront se faire à partir du chemin existant (parcelle 3). L'opération devra prévoir des cheminements piétons adaptés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, des espaces verts aménagés et des jardins.

Les murs en pierres existants ainsi que la borie devront être conservés et intégrés au projet.



**la localisation des murs ci-dessus n'est qu'approximative – le projet présenté permettra d'apprécier leur localisation exacte.*

Condition d'urbanisation :

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble.**

FICHE 4 : ZONE 1AUa

Secteur PEREYROL OUEST

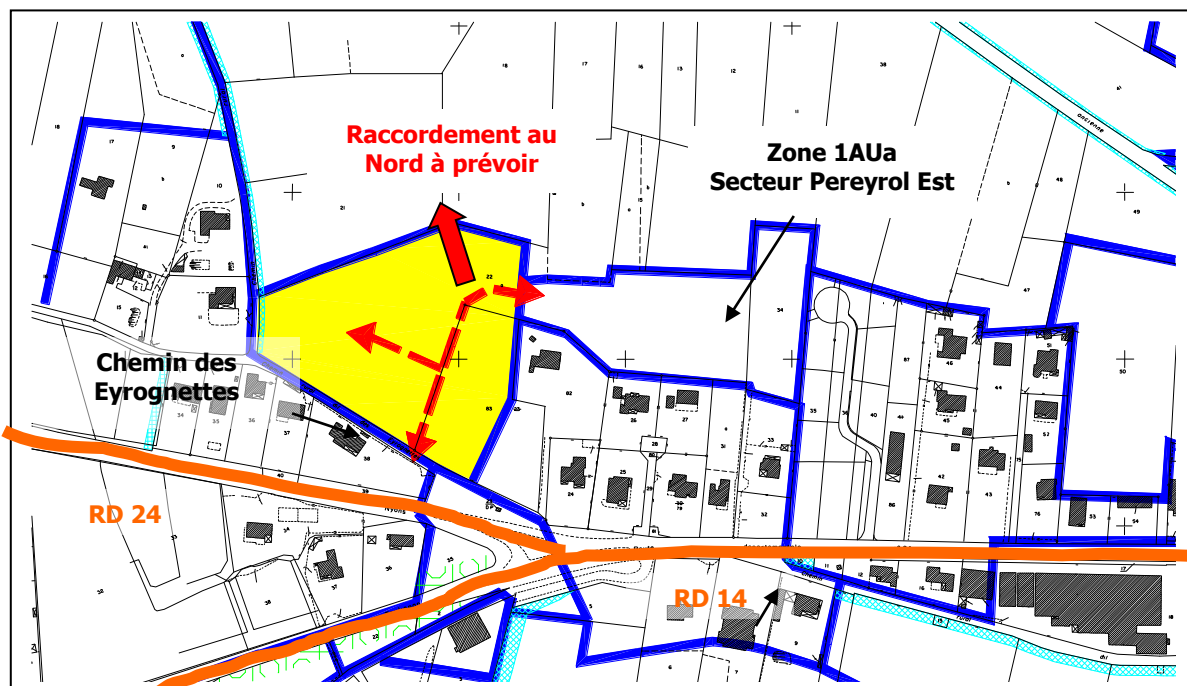
Surface totale :
1,6 ha

Zone à vocation d'habitat et de services.
20% logements sociaux
COS=0,30

Cette zone fait partie d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) dont les deux premières tranches ont été réalisées (urbanisation des zones IINA du POS sous la forme de deux lotissements respectivement de 10 et 9 lots). Le projet de PAE prévoit la construction de 10 lots dans cette zone.

L'urbanisation de cette zone permettra de densifier les interstices entre les zones actuellement urbanisées en favorisant notamment l'urbanisation en profondeur et non plus de façon linéaire, le long des RD 14 et 24. Cette opération doit être reliée à la zone 1AUa adjacente (Pereyrol Est) : un raccordement par la voirie est donc à prévoir afin d'éviter toute situation de « cul de sac ». Un raccordement au Nord devra également être prévu dans l'optique d'une future vague d'urbanisation au Nord.

L'accès principal se fera à partir du chemin rural des Eyrognettes. La zone est desservie par l'ensemble des réseaux publics et devra notamment se raccorder au réseau public d'assainissement qui la longe au Sud.



Condition d'urbanisation :

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

FICHE 5 : ZONE 1AUa

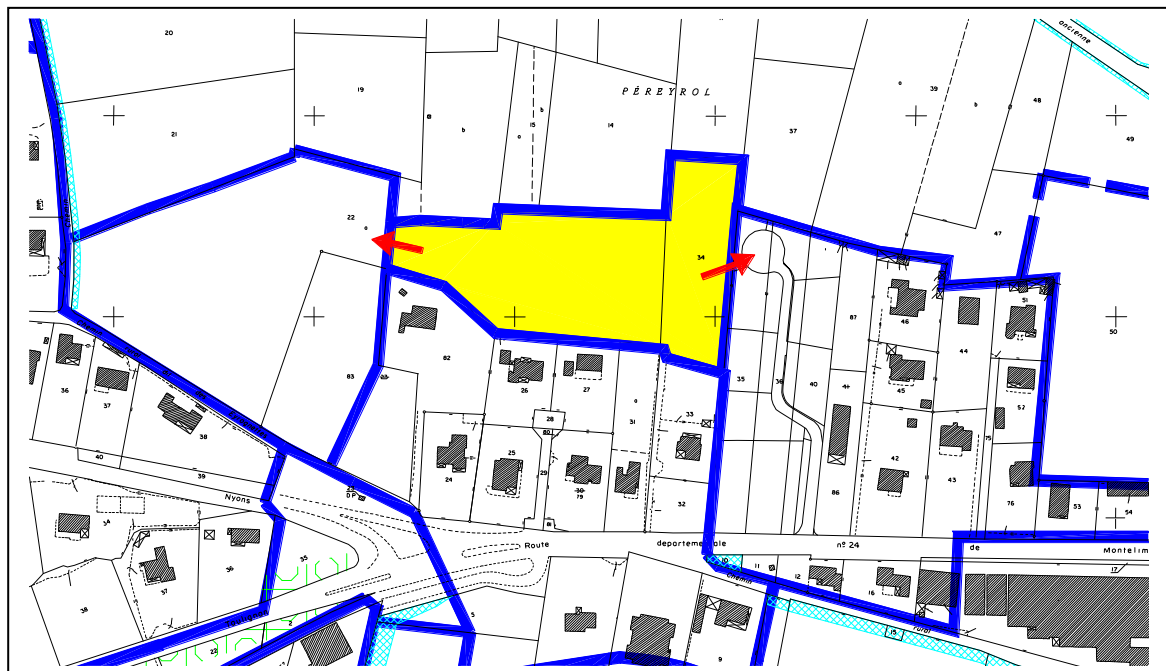
Secteur PEREYROL EST

Surface totale :

1 ha

Zone à vocation d'habitat et de services. L'opération devra prévoir au **moins 20% de logements locatifs sociaux**.
Le COS est fixé à 0.30

La zone se situe dans le prolongement de la zone Pereyrol Ouest faisant partie d'un PAE. Les accès se feront à partir des voiries existantes en limite Est et Ouest de la zone.



L'aménagement interne de la zone n'appelle pas de prescriptions particulières ; une circulation entre les opérations adjacentes (la zone 1AUa à l'Ouest et le lotissement existant à l'Est) est imposée afin d'éviter un cloisonnement des opérations.

Condition d'urbanisation :

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

FICHE 6 : ZONE 1AUa **Secteur Sud Chêne Vert**

Surface totale :

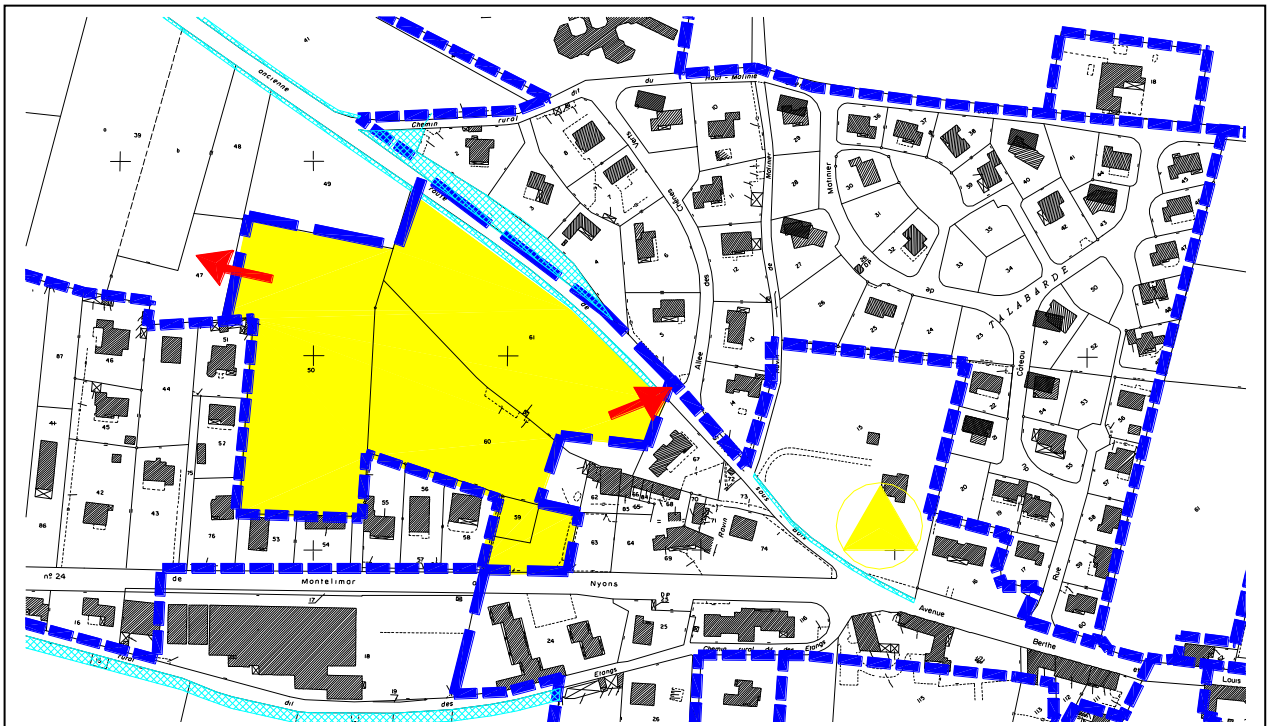
2,6 ha

Zone à vocation d'habitat et de services. L'opération d'ensemble devra prévoir **20 % de logements sociaux**.
Le COS est fixé à 0,30

L'accès principal de la zone devra se faire sur la voie communale n°8 ; tout accès sur la RD 14 est en effet interdit.

Dans l'optique lointaine d'une nouvelle vague d'urbanisation, un raccordement avec les terrains à l'Ouest devra être prévu dans l'opération.

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux (RD14 et VC n°8) et devra notamment être raccordée au réseau public d'assainissement. L'opération devra répondre aux exigences en matière de gestion des eaux pluviales (bassin de rétention à prévoir).



Condition d'urbanisation :

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.