



0311 revpos/plumoussac30

**Commune
de
MOUSSAC**

**Département
du Gard**

**Plan Local
d'Urbanisme**

RÉVISION
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

**1-3
Orientations
d'Aménagement
et de
Programmation**

PROCÉDURE	Délibération de prescription	Délibération d'arrêt du projet	Délibération d'approbation	ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME Philippe LOINTIER architecte d.p.l.g. Le Rédares 30450 GÉNOLHAC
Élaboration du P.O.S.	23/11/1984	25/04/1986	11/09/1987	
1 ^{ère} révision simplifiée	06/05/2003		09/12/2005	
2 ^{ème} révision simplifiée			17/09/2006	
1 ^{ère} modification simplifiée			08/07/2010	
1 ^{ère} révision du P.O.S.	06/05/2003		abandonné	
élaboration du P.L.U	23/06/2014	29/06/2018	03/05/2019	
				Mai 2019

Présentation des orientations d'aménagement relatives à des quartiers et à des secteurs à mettre en valeur, restructurer ou aménager

Les orientations d'aménagements en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable présentent :

1. l'organisation de l'aménagement et de l'urbanisation de la zone d'activités IAUe dans le quartier de Peire Plantade.
2. l'organisation de l'urbanisation de la zone IIAU dans le quartier des Olivettes.
3. l'organisation de l'urbanisation de la zone IAU dans le quartier des Vignasses.

L'exécution de travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, opérations d'aménagement, par toute personne publique ou privée devra être **compatible avec ces orientations d'aménagement**. Cette compatibilité n'exclut pas que les aménagements prévus dans le cadre des études complémentaires pour palier les risques de ruissellement puissent modifier à la marge les orientations prévues sans pour autant en bouleverser les principes.

Un document qui s'applique en termes de compatibilité « *ne saurait avoir légalement pour effet d'imposer une stricte conformité* » aux plans ou décisions auxquels il est applicable. Cette notion laisse donc aux maîtres d'ouvrage **une marge de manœuvre** pour réaliser l'action ou l'opération d'aménagement selon la nature des projets et le degré d'avancement des études.

1- Orientation d'aménagement de la zone d'activités de Peire Plantade Nord

Cette future zone d'activité, de près de 3,6 hectares se situe face au secteur existant d'activités, au nord de la route départementale n° 226. Elle correspond à la zone IAUe du présent Plan Local d'Urbanisme. Elle constitue une limite d'urbanisation, confrontant au nord les terres agricoles, à l'est le Valat Major bordé par sa ripisylve comportant quelques chênes, inscrite en Espace Boisé Classé inconstructible afin de préserver les berges et le corridor écologique qu'elle constitue. À l'ouest elle jouxte un quartier urbanisé récemment à destination d'habitat ainsi que son extension future objet d'une orientation d'aménagement et de programmation au titre du présent Plan Local d'Urbanisme. Elle est composée actuellement de plusieurs terrains, l'un planté en vigne hors aire d'Appellation d'Origine Contrôlée, les autres laissés en herbe dont la partie à l'est est située dans l'aire.

Les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement se situent sous la route départementale n° 226 et ont été renforcés lors de la réalisation récente de la zone d'activités de Peire Plantade au sud de la voie départementale. Depuis celle-ci, le secteur est desservi par un chemin d'exploitation qu'il sera nécessaire de modifier. En effet son déplacement permettra la qualification de l'accès aux deux secteurs d'activités (actuel et futur). Au nord de la zone, le tracé du chemin rural sera maintenu et aménagé de manière à se raccorder avec le futur quartier d'habitat des Olivettes.

La zone est affectée de plusieurs servitudes qu'il convient d'intégrer dans son aménagement :

- la ligne haute tension 63 000 volts Moussac-Viradel, impliquant une bande non constructible de 65 m à l'aplomb de la ligne, au centre de l'opération d'aménagement ;
- la canalisation de transport et de distribution de gaz DN 100,

antenne d'Uzès nécessitant la protection d'une bande de 2 m. de part et d'autre de la canalisation qui suit l'actuel chemin d'exploitation ;

- la canalisation du réseau collectif d'irrigation de la plaine du Gardon depuis le forage situé quartier des Olivettes, géré par la société Bas Rhône Languedoc Roussillon, dont le tracé longe la limite nord-est du secteur pour le traverser dans son extrémité à l'est.

Cette opération se réalisera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble après approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études complémentaires qui devront notamment prendre en compte :

- le risque de ruissellement pluvial qu'il convient de préciser avec les mesures de compensation après étude hydraulique complémentaire qui conditionne son ouverture à l'urbanisation ;
- la présence potentielle d'espèces patrimoniales (avifaune) protégées au niveau national et européen, afin de déterminer les mesures d'évitement et de réduction pendant la phase chantier et d'exploitation qui s'imposeraient alors ; en l'absence de faisabilité une compensation devra être envisagée.

L'orientation d'aménagement est destinée à organiser ce futur secteur d'accueil pour les activités afin d'assurer le développement économique localement de manière durable suivant les objectifs de la collectivité, notamment favoriser la proximité habitat-emplois, et la relocalisation de commerces dont les emprises sont insuffisantes en centre village. Il s'agit aussi par la qualité de son insertion de recomposer la frange du paysage villageois en mutation dans cette partie du territoire de la commune.

Le positionnement de l'accès principal, dans l'axe de celui existant de la zone d'activités de Peire Plantade à partir de la route départementale n° 226 annonce clairement l'entrée du quartier et du village. Sa configuration devra être validée par le gestionnaire des routes départementales pour permettre ultérieurement une unification des deux secteurs destinés à l'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de service. Cette voie, en dehors de l'aplomb de la ligne haute tension, plantée d'arbres en alignement sera support des réseaux et favorise la répartition équilibrée des différents lots. Les bassins de compensation et de rétention sont donc situés à l'aplomb de la ligne haute tension au centre de l'opération. Les deux parties, séparées par la traversée de la conduite de gaz, seront aménagées en bassins paysagés. En l'absence d'infiltration possible, son évacuation sera raccordée au Valat Major de manière indépendante du fossé routier délimité par un muret de soutènement à restaurer et à maintenir. Une haie d'arbustes en bordure du soutènement et participera à l'intégration paysagère de la zone.

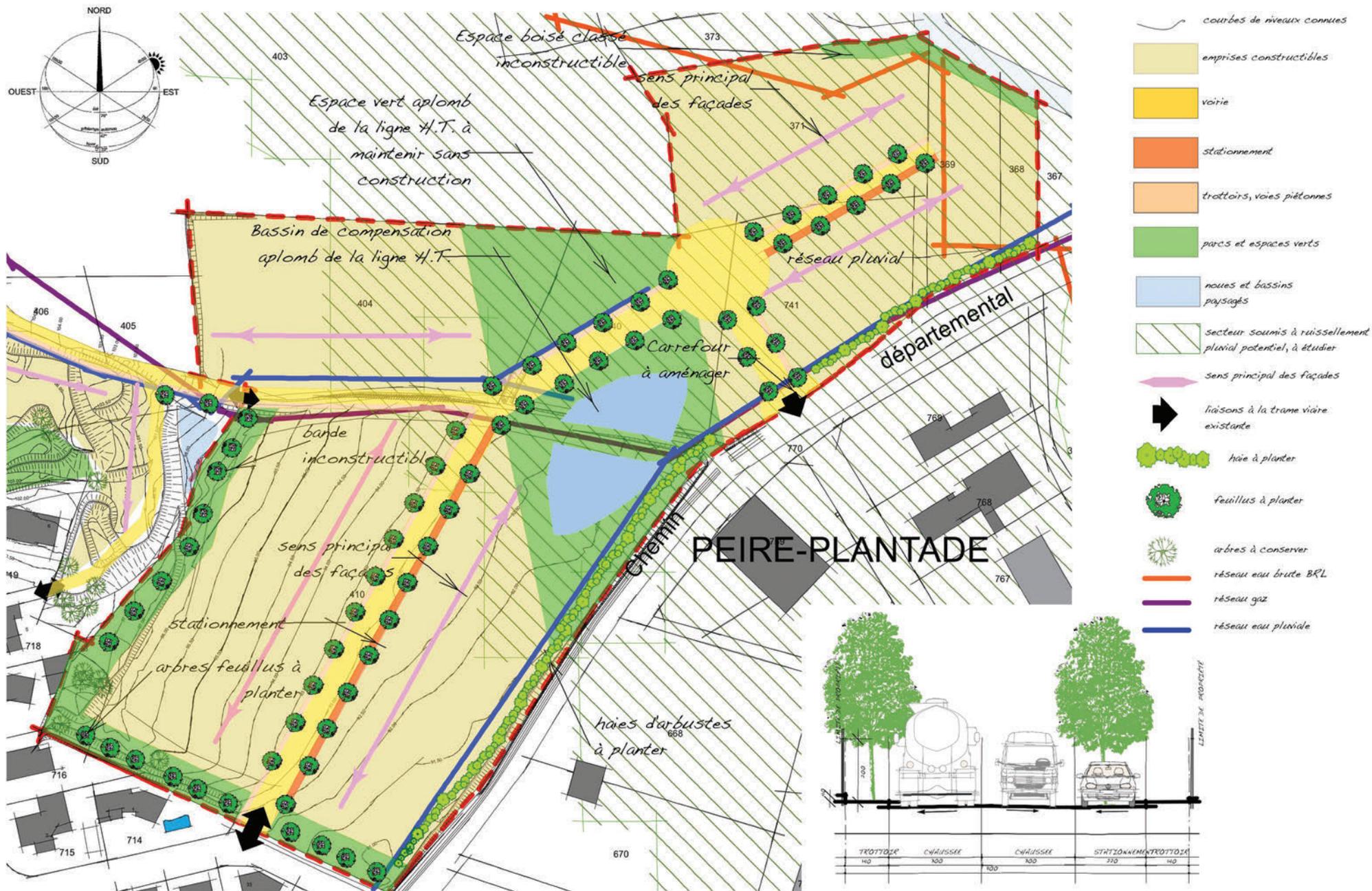
Sur sa bordure à l'ouest, la zone jouxte le quartier d'habitations récentes, motivant une bande inconstructible sur 10 mètres, renforcée par des plantations afin d'éviter les conflits d'usage. La frange nord-ouest, où subsistent quelques beaux sujets notamment de chênes, sera aménagée de manière similaire afin de préserver d'éventuelles nuisances le futur quartier d'habitat des Olivettes situé en surplomb.

Leur traitement sera réalisé lors de l'aménagement de la zone et conformément à son règlement : planté d'arbres de haute tige à raison d'un sujet tous les 10 mètres et complétées par une haie vivaces d'essences adaptées à la région.

L'emprise de la voie principale de 11 mètres, comportera une bande de roulement de 6 mètres, un trottoirs piéton de 1,4 m de chaque côté et une bande de stationnement d'environ 2,2 m sur un côté. Cette bande de stationnement pour les visiteurs sera ponctuellement interrompue par la plantation d'arbres en alignement. Les trottoirs seront raccordés aux cheminements piétonniers des zones d'habitat existantes et futures. À l'ouest la voie se raccordera à celle existante de l'opération d'habitat où une attente a été réalisée, actuellement affectée du stationnement inutilisé. La voie de desserte secondaire au nord sera aussi raccordée avec son cheminement piétonnier à celle de la future opération des Olivettes. Ces dispositions visent à réaliser un maillage des voies afin d'éviter les impasses toujours préjudiciables au fonctionnement urbain et de fluidifier les circulations suivant tous les modes de déplacement.

L'implantation des futures constructions d'activités devra présenter un alignement sur la voie pour assurer la cohérence urbaine du secteur d'activités suivant une direction principale des volumes en accord avec celles des voies de desserte, fédératrices de l'ensemble à partir d'un rond point dans l'axe de l'accès principal. Cette organisation confèrera une orientation unitaire des futures constructions afin d'éviter des implantations désordonnées conduisant à une absence de lisibilité de la fonction de ce secteur. La réalisation de clôtures le long de la voie principale, sur la limite d'emprise, renforcera l'unité de l'opération.

Les prescriptions de l'étude hydraulique complémentaire qui conditionne son ouverture à l'urbanisation peuvent induire une modification des aménagements prévus sans pour autant en bouleverser les principes.



Principes d'aménagement du quartier d'activités de Peire Plantade- zone IAUe échelle ± 1/1500°

Coupe de principe sur la voie principale échelle ± 1/150°

2- Aménagement du futur quartier des Olivettes

Le futur quartier des Olivettes correspond à la zone IIAU du présent Plan Local d'Urbanisme. D'une superficie près de 9 000 m², elle se situe dans la continuité du quartier récent d'habitations de « La Vigne des Mazes », réalisé dans le cadre d'un lotissement actuellement achevé. Les réseaux et voiries, programmés en prévision y sont en attente d'extension sur sa frange nord. En effet, ces terrains initialement compris dans l'opération en ont été retirés lors de la finalisation du projet.

La zone est composée actuellement de trois terrains, soit partiellement boisés de chênes en limites sud et nord, soit retournés à la garrigue, dans sa partie est, par abandon de maigres oliviers recépés. Elle est bordée à l'ouest par la route vers Castelnau-Valence, route départementale n° 186, au nord et à l'est par des cultures et au sud par le quartier de « La Vigne des Mazes » et le futur secteur d'activités de Peire Plantade Nord. Succédant à un versant en pente douce où la première opération a été réalisée, les terrains présentent un relief accentué suivant une orientation générale du sud-ouest au nord-est dont le dénivelé est de l'ordre de 7 mètres avec des talus marqués et des affleurements rocheux de grès et de calcaire. En rupture de pente au sud, un petit point de résurgence des eaux d'infiltration est repérable. Cette configuration limite notablement les possibilités d'urbanisation offrant environ un potentiel de 3 800 m² de surface constructible avec des pentes importantes. Les superficies inconstructibles en partie sud seront donc affectées à des aménagements paysagés ouverts au public, constitutifs de la trame verte communale entre les deux secteurs d'habitat.

Cette zone est destinée au principal à l'habitat et aux activités (commerces, services, ...) qui en sont complémentaires, afin d'assurer la pluralité de l'offre en logements suivant l'augmentation de la population retenue par la collectivité. L'urbanisation y est organisée de manière cohérente au moyen d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Au préalable, l'ouverture à l'urbanisation nécessitera la réalisation des études réglementaires afférentes à cette procédure. Celles-ci devront notamment prendre en compte, après inventaire naturaliste, la présence potentielle d'espèces patrimoniales (avifaune) protégées au niveau national et européen, afin de déterminer les mesures d'évitement et de réduction pendant la phase chantier et d'exploitation qui s'imposeraient alors ; en l'absence de faisabilité une compensation devra être envisagée.

Les orientations d'aménagement de cette opération conduisent à :

- organiser la viabilisation et l'urbanisation du secteur en fonction de sa topographie,
- orienter la forme urbaine suivant l'implantations de constructions en continuité de l'opération existante, notamment en maintenant l'alignement en retrait de la route départementale n° 226, en réalisant les raccordement de voies avec celles existantes, actuellement en impasse, suivant la même hiérarchie (voie principale et secondaire) afin de réaliser une continuité urbaine,
- réaliser un maillage de réseaux publics et des voies piétonnes et cyclables avec les quartiers périphériques d'habitat et d'activités,
- favoriser la végétalisation des parties privatives en complément de l'espace public.

L'emprise du domaine public sera de 8 mètres et comportera une bande de roulement de 4 mètres (gabarit volontairement limité pour une circulation automobile à faible vitesse) , un trottoir piéton de 1,4 m et une bande de stationnement de 2,50 m sur le coté opposé. Celle-ci sera interrompue toutes les deux places par une plantation de feuillus de haute tige en alignement de la voie. La prolongation de la voie principale arborée permet, malgré une pente de l'ordre de 9 %, de relier ce nouveau quartier à celui de « La Vigne des Mazes » et à la voie de desserte au nord reprenant le tracé du chemin rural existant. Cette disposition assure ainsi un bouclage avec le quartier d'activité et ceux à l'ouest par un carrefour sur la route départementale n° 226. En modification du schéma d'aménagement présenté, ce carrefour pour des raisons de sécurité routière, suivant les prescriptions du gestionnaire des routes du département, peut être déplacé pour se situer face à celui prévu pour la desserte du futur quartier des Vignasses.

La voie secondaire en partie basse complète le dispositif. À partir de celle-ci s'organisent les réseaux d'eau, d'égout et d'énergie ainsi que le réseau pluvial aboutissant dans deux bassins de rétention. Si l'infiltration s'avère insuffisante, leur évacuation s'effectuera par le fossé existant et par le réseau pluvial à créer dans le secteur d'activités pour rejoindre le Valat Major. Ce maillage des voies permet d'assurer la continuité urbaine satisfaisante entre les espaces verts récréatifs, les différents quartiers d'activités et d'habitat, notamment par plusieurs voies pédestres et cyclables indépendantes des routes départementales, renforçant la sécurité des piétons et des enfants. Les bassins de compensation à l'imperméabilisation des sols sont prévus pour faire intégralement partie des aménagements paysagés, accessibles par les cheminements pédestres, assurant la continuité d'une trame verte vers ou depuis l'espace agricole.

L'implantation des futures constructions vise à présenter un alignement sur les voies et espaces publics pour que les jardins se situent soit à l'arrière de l'habitation, soit exposés au sud. Cette organisation assurera une cohérence architecturale suivant une direction principale des volumes qui confirmera celui du domaine public, fédérateur de l'ensemble, et donnera une orientation unitaire des futures constructions afin de constituer un ensemble villageois.

Cette opération, permettant la réalisation d'environ une douzaine d'habitations individuelles se réalisera durant les années 2018-2022.

La densité moyenne de l'opération, dans un cadre largement végétalisé compte tenu de la réduction de surface constructible liée à la topographie contraignante des lieux, confère une superficie maximale moyenne d'environ 500 m² à chaque bâtiment.



Principes d'aménagement du quartier d'habitat Les Olivettes zone IIAU échelle $\pm 1/750^\circ$

3- Aménagement du futur quartier des Vignasses

La zone I AU représente une superficie de 0,86 hectare, composée actuellement au principal de quatre terrains, répartis pour 2/3 en friche ou boisé et 1/3 en vigne, d'une surface de 630 m² environ, issue d'une plus grande parcelle mitoyenne et d'un terrain déjà bâti de 1 441 m². Elle se situe en frange nord du village, au-delà de la route départementale n° 18 dont l'aménagement en section urbaine est prévue à moyen terme par la collectivité, dans la continuité d'un petit quartier implanté au carrefour avec la route départementale n° 226. Le terrain le plus au sud a été exclu de l'opération, car les propriétaires entendent le maintenir en parc associé à leur habitation. De ce fait il est intégré dans la trame verte communale inconstructible.

Dans l'emprise de la zone, un emplacement réservé de 630 m² environ est affecté à la création d'une intersection sécurisée entre la route départementale n° 18 et la voie interne à l'opération qui sera ultérieurement classée en voie communale. La zone inclut au nord-est une habitation isolée et à l'ouest des vignes d'appellation d'origine contrôlée « Duché d'Uzès » dont elle est séparée par un fossé reprenant notamment les eaux pluviales de la route départementale n° 186 à l'amont. Sa limite nord longe un chemin, destiné à être élargi pour devenir une voie douce de liaison entre les différents quartiers d'habitat et d'activités. Ce futur quartier, installé sur le coteau exposé au Sud, possède une pente naturelle de l'ordre de 5 % permettant son organisation urbaine cohérente en fonction des contraintes de déclivité du terrain, de l'urbanisation existante et du maillage des voies et réseaux situés en limite.

Le schéma est destiné à organiser la desserte des réseaux et la constructibilité de ce quartier dans le cadre d'une opération à destination principale d'habitations et d'activités (commerces, services, ...) qui en sont complémentaires. Toutefois le terrain comportant un bâti existant en est exclu. Cette configuration implique de prévoir un accès indépendant pour

le terrain le plus au nord afin de préserver une surface constructible optimale tout en ménageant une voie piétonne reliant la voie douce. Au sein de l'opération, l'emprise du domaine public, prévue de 8 m. comportera une bande de roulement de 4 mètres, un trottoir piéton de 1,4 m et une bande de stationnement de 2,50 m sur le coté opposé complétée par une plantation d'arbres de haute tige en alignement apportant un ombrage pour les véhicules. La largeur de la chaussée est volontairement réduite afin de limiter la vitesse par un effet de rétrécissement. La voie se raccordera sur les routes départementales n° 18 au sud et n° 186 à l'est par des intersections aménagées assurant visibilité et sécurité. Elle est interrompue par deux placettes. Celle associée au bassin de compensation à l'imperméabilisation des sols, dont la conception intégrera un jardin aménagé en espace de jeux, vise à créer un espace convivial fédérateur.

Cette disposition permet en outre de gérer dans le temps la démolition d'un hangar situé sur un terrain compris dans l'opération, voire le maintenir suivant accord avec le propriétaire mitoyen. Cette placette associée au bassin de compensation paysagé, qualifie l'entrée sud du quartier, crée un ralentissement à l'approche de l'intersection avec la voie principale et sécurise l'accès à la voie douce longeant la limite ouest.

L'implantation des futures constructions recherche une orientation principale vers le sud avec un alignement des façades ou des pignons sur la voie suivant les localisations. Cette organisation sera complétée par la construction de clôtures afin d'assurer une cohérence architecturale suivant une direction des volumes confirmant celle du domaine public, fédérateur de l'ensemble. Elle donnera une orientation unitaire des futures constructions afin d'éviter une dispersion préjudiciable sur un versant fortement perceptible en co-visibilité avec le village.

Cette opération sur une superficie réduite de l'ordre de 4 000 m², au regard des différentes contraintes et de l'emprise des équipements publics, permet la réalisation de 9 à 12 habitations individuelles ou groupées durant les années 2018-2025 dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La densité moyenne de l'opération compte tenu de la réduction de surface constructible liée aux différentes contraintes, confère une superficie maximale moyenne d'environ 450 à 350 m² à chaque bâtiment.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études complémentaires qui devront notamment prendre en compte :

- le risque de ruissellement pluvial qu'il convient de préciser avec les mesures de compensation après étude hydraulique complémentaire qui conditionne son ouverture à l'urbanisation ;
- la présence potentielle d'espèces patrimoniales (avifaune) protégées au niveau national et européen, afin de déterminer les mesures d'évitement et de réduction pendant la phase chantier et d'exploitation qui s'imposeraient alors ; en l'absence de faisabilité une compensation devra être envisagée.

Les prescriptions de l'étude hydraulique complémentaire qui conditionne son ouverture à l'urbanisation peuvent induire une modification des aménagements prévus sans pour autant en bouleverser les principes.

