2. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU « PIOCH »
CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

SUPERFICIE / SITUATION
- environ 10,5 hectares ;
- site localisé à l’ouest de la commune en continuité ouest de la ZAC Grand Plantier.

ACCES
- site accessible par la RD127 au nord et les rues de Roussanne et Grand Plantier au sud.

TOPOGRAPHIE / HYDROGRAPHIE
- une topographie peu prononcée qui descend en pente douce du nord/est au sud/ouest ;
- une altitude variant entre 100 mètres et 120 mètres ;
- deux lignes de crêtes : l’une en bordure sud/est d’orientation sud/nord et l’autre en limite nord-ouest d’orientation nord-ouest / sud-est ;
- présence de deux ruisseaux au sud qui se jettent dans le ruisseau du Puech de Redonel à l’ouest.

PAYSAGE / VEGETATION
- le site du Pioch est essentiellement occupé par des cultures (vignes, céréales) et des friches ;
- des vues sur le Pic Saint-Loup aux points les plus hauts.

CONTRAINTE / NUISANCES
- Les zones de danger et de précaution forte du PPRIF. La partie nord du site est inscrite dans la zone de précaution forte. L’aménagement du site devra donc prendre en compte cette contrainte et instaurer des reculs d’implantation des constructions.
- Les zones inondables naturelles de risque grave du PPRI. La partie sud du site est concernée par ce risque. Une zone inondable naturelle de risque grave jouxte également le site à l’ouest. L’aménagement du site devra prendre en compte cette contrainte afin de ne pas aggraver la situation actuelle mais voire de l’améliorer.
Ce secteur sera urbanisé dans le cadre d’une ou plusieurs opérations d’aménagement d’ensemble.

**Accès / déplacements**
- création d’une voie de desserte structurante entre la rue Grand Plantier et la RD127 (Route de Combaillaux) ;
- aménagement d’un cheminement doux en bordure de cette voie structurante ;
- aménagement d’un carrefour giratoire au niveau de la RD127 pour faciliter l’accès au nouveau secteur d’habitat et requalifier l’entrée de ville ;
- aménagement d’un cheminement doux en limite ouest de la zone et vers la rue de Roussanne.

**Habitat**
- réaliser environ 180 logements (soit une densité moyenne d’environ 17 logements à l’hectare) ;
- favoriser la mixité des formes urbaines (individuel/mitoyen) comme sur la ZAC du Grand Plantier ;
- prévoir dans le programme de logements au moins 25% de logements locatifs sociaux ;
- assurer une faible densité d’habitat sur la limite ouest du secteur (limiter notamment les hauteurs).

**Paysage**
- aménager un espace vert au point bas du site qui intégrera la rétention hydraulique et servira également d’espace de loisirs ;
- assurer un traitement paysager de la frange ouest pour préserver la vue depuis la RD127, route de Combaillaux ;
- maintenir une zone humide au centre.