

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.

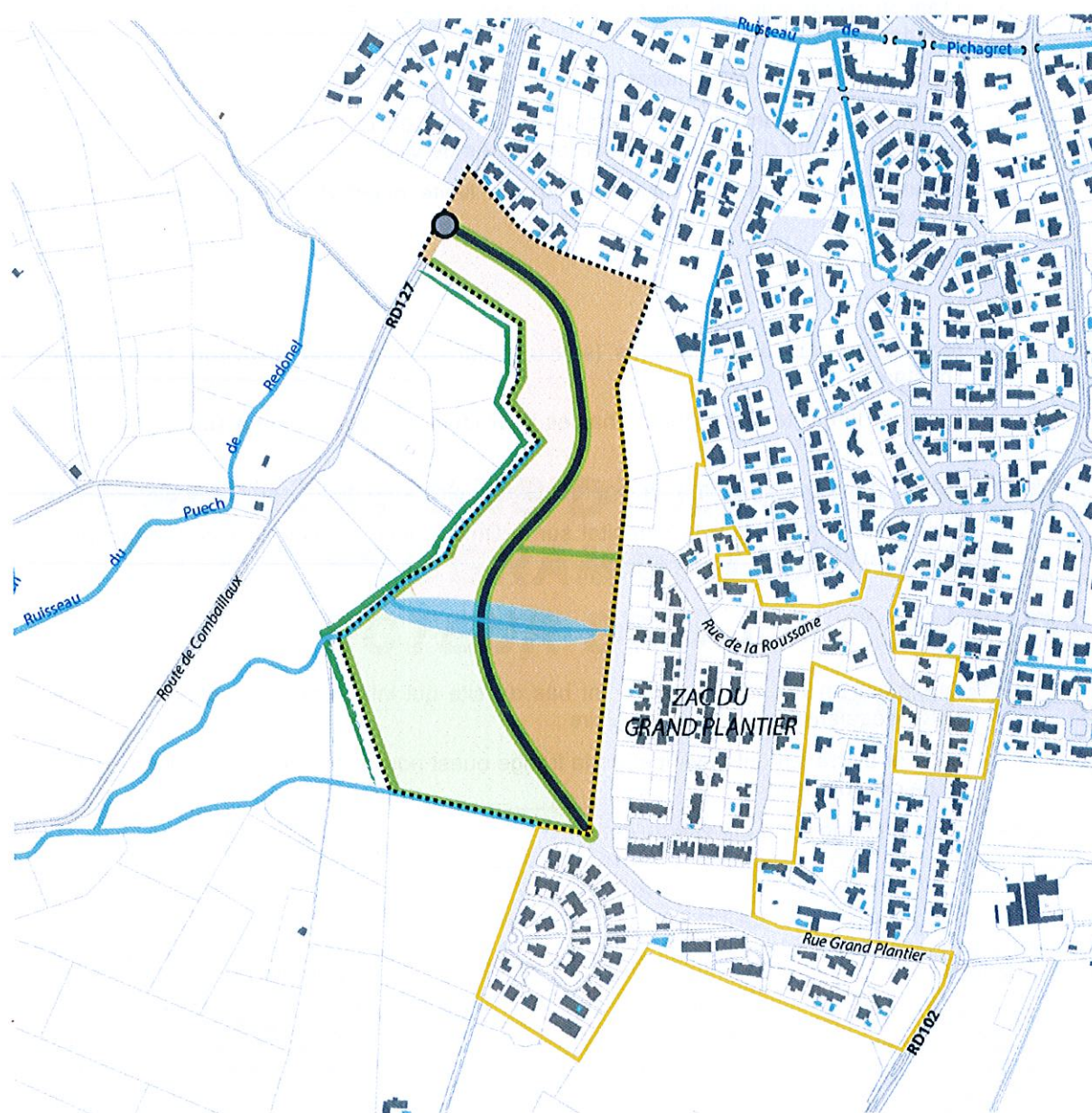
PAYSAGE / VEGETATION

- 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.

CONTRAINTES / 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.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR « LE PIOCH »



LEGENDE

— Périmètre de l'Orientation
d'Aménagement et de Programmation

— Principe de voie à créer

— Principe de cheminement doux à aménager

● Carrefour giratoire à aménager

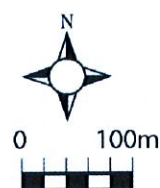
— Espace vert intégrant la rétention hydraulique

— Secteur de moyenne densité (habitat mitoyen)

— Secteur de faible densité (habitat individuel)

— Traitement paysager de la frange Ouest

— Zone humide à maintenir



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.