



1502 plusalinelles30

**Commune
de
SALINELLES**

**Département
du Gard**

**Plan Local
d'Urbanisme**

RÉVISION
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

1-3

**Orientations
d'Aménagement et de
Programmation**

PROCÉDURE	Prescription ou arrêté	Délibération arrêtant le projet	Délibération d'approbation	
Elaboration du P.O.S.	17/10/1977		13/10/1986	ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
1 ^{ère} modification			11/02/1988	Philippe LOINTIER architecte d.p.l.g.
2 ^{ème} modification			19/09/1989	Le Rédares 30450 GÉNOLHAC
3 ^{ème} modification			07/01/1994	Cyril GINS paysagiste d.p.l.g.
4 ^{ème} modification			09/06/1995	La Croix de Parens 30500 COURRY
5 ^{ème} modification			08/07/1999	NATURALIA AGENCE Rhône-Provence
6 ^{ème} modification	12/12/2000		12/04/2001	Site Agroparc
Révision simplifiée	19/11/2004		02/12/2005	Rue Lawrence Durrell BP 31 285
7 ^{ème} modification	16/04/2009		20/08/2009	84 911 AVIGNON Cedex 9
1 ^{ère} révision du P.O.S. élaboration du P.L.U	17/11/2014			Juillet 2018

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'urbanisation de la zone IIAU, chemin Ferré dans le quartier des Combes.
2. l'organisation de l'urbanisation de l'extrémité nord de la zone Ue dans le quartier des Combes.

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**.

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- Aménagement de la zone IIAU, chemin Ferré dans le quartier des Combes

Composé actuellement de quatre terrains en pré, la zone IIAU représente une superficie d'environ 1 hectare. Antérieurement, une serre agricole existait sur la parcelle la plus au nord. Un découpage parcellaire a déjà été réalisé visant à créer 3 à 4 lots d'une surface de 1 600 à 3 400 m². La zone est située en frange nord de l'extension urbaine récente du village, desservie par le chemin Ferré, classé en voie communale et revêtu jusqu'à sa limite sud-ouest. Dans l'emprise de l'opération, une bande de 3 mètres environ est réservée à son élargissement. La zone confronte au sud une voie privée en impasse qui dessert plusieurs habitations. Le quartier possède une pente naturelle de l'ordre de 4 % suivant une direction nord-ouest – sud-est 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 sud.

Cette zone jouxte sur 3 de ses cotés des boisements, essentiellement de chênes verts, qui présentent un aléa modéré aux feux de forêts. Le quatrième coté au sud, dont les terrains sont urbanisés et entretenus est aussi inscrit dans la même classe d'aléa.

Une partie de cette zone est soumise à un léger risque de ruissellement pluvial avec une hauteur d'eau par submersion de 1 à 5 cm. Toutefois, l'étude hydraulique réalisée à la demande de la commune ne précise pas de mesures compensatoires particulières.

Le schéma est destiné à organiser la desserte des réseaux, la constructibilité de la zone, à assurer la sécurité contre les incendies de forêt et à viser une densité plus importante de constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitations et d'activités (commerces, services, ...) qui en sont complémentaires.

Le risque d'incendie implique conformément aux principes d'aménagement et solutions technique édictés par le Plan départemental de protection des forêts contre l'incendie la création d'une interface déboisée totalement

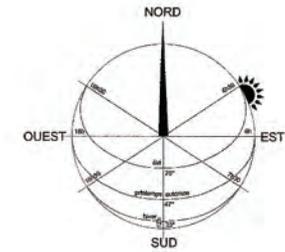
inconstructible de 50 mètres au nord et de 20 mètres à l'est compte tenu du niveau de l'aléa incendie. L'interface au nord pourra devenir un espace vert commun à l'opération ou être incluse dans les parcelles privées sous réserve d'un débroussaillage réglementaire conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

L'emprise prévue de 8 m. environ de la voie de desserte, qui pourra être reprise dans le domaine public, comportera une bande de roulement de 4 mètres, un trottoir piéton de 1,4 m à minima et une bande de stationnement de 2,5 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. Cette voie se raccordera sur le chemin Ferré au sud-ouest et sur le chemin actuellement privé au sud. Cette disposition évite ainsi l'aire obligatoire de retournement toujours consommatrice d'espace. Un bassin de compensation à l'imperméabilisation des sols dont la conception intégrera un jardin aménagé en espace de jeux est à prévoir dans l'angle sud-ouest, partie basse du terrain. Cette disposition permet de limiter le ruissellement qui présente une hauteur d'eau de 5 à 20 cm dans ce tronçon du chemin Ferré pour s'étendre sur les parcelles supportant des constructions plus à l'aval vers le quartier de Prieule et Terre Rouge

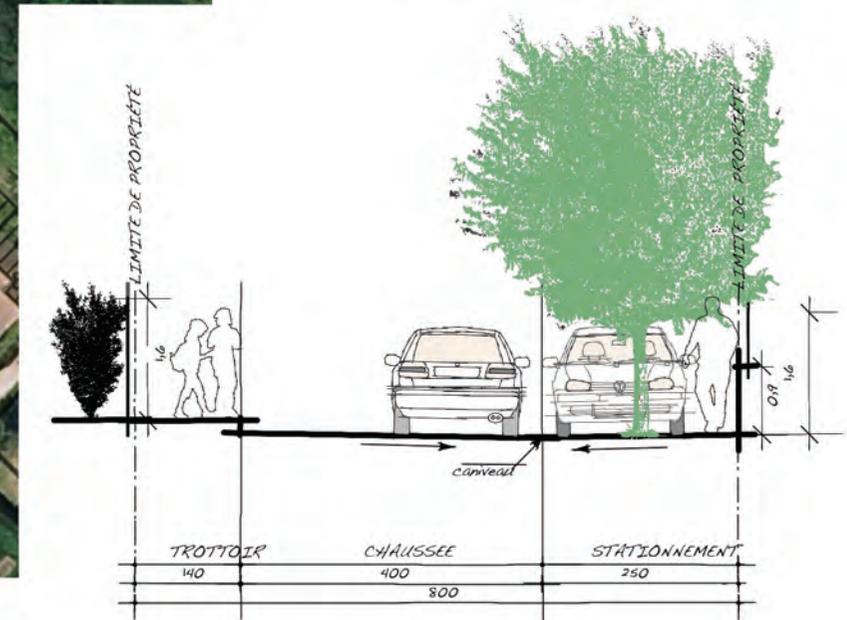
L'implantation des futures constructions vise à présenter une orientation principale vers le sud avec un alignement sur la voie des façades ou des pignons suivant les localisations. La construction de clôtures complétera cette organisation afin d'assurer une cohérence architecturale suivant une direction des volumes confirmant celle du domaine public, fédérateur de l'ensemble. Elle donnera une orientation unitaire des futures constructions afin d'éviter une dispersion préjudiciables.

Cette opération permet la réalisation d'une dizaine d'habitations individuelles durant les années 2020-2030 dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

Photo aérienne du secteur du chemin Ferré
zone Ub échelle $\pm 1/1\ 200^\circ$



Coupe de principe sur la voie interne
échelle $\pm 1/100^\circ$





2- Orientation d'aménagement de l'extrémité nord de la zone d'activités du quartier des Combes

La zone d'activité de 3,8 hectares se situe en extrémité nord-ouest de l'extension urbaine du village. Elle est desservie principalement par l'ancienne route de Quissac qui s'achève en impasse suite à la réalisation de la déviation de la route départementale n° 35 qui la borde sur sa frange à l'ouest. Au nord-est elle jouxte le chemin Ferré qui dessert le quartier d'habitat des Combes ainsi que son extension future, objet d'une orientation d'aménagement et de programmation au titre du présent Plan Local d'Urbanisme. Cette zone est occupée à 75 %. Sur les quatre terrains restant disponibles, trois présentent un enjeu fort pour favoriser l'implantation de futures activités sur la commune. Ceux-ci sont actuellement boisés, au principal de chênes verts, et inscrits dans la zone d'aléa modéré aux feux de forêt qui se poursuit plus au nord sur 100 à 200 m. jusqu'à des vergers et des terres cultivées.

Les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement se situent sous le chemin Ferré au nord et jusqu'en limite du secteur d'orientation d'aménagement au sud sous l'ancienne route de Quissac. La collectivité à prévu un emplacement réservé pour créer une voirie de bouclage entre le chemin Ferré et l'ancienne route de Quissac, permettant tout à la fois un maillage des réseaux en tant que de besoin, un désenclavement du quartier d'habitat au nord et la création d'un réseau pluvial drainant les eaux du chemin Ferré jusque dans le fossé le long de l'ancienne route de Quissac. Cette voie, plantée d'arbres en alignement, constituera en outre une coupure entre le massif boisé au nord et la zone d'activité et orientera l'accès aux terrains depuis le sud évitant une circulation trop forte sur le chemin Ferré.

Cette zone est soumise à léger risque de ruissellement pluvial avec une hauteur d'eau par submersion de 1 à 5 cm et ponctuellement de 5 à 20 cm.

L'orientation d'aménagement est destinée à conduire l'urbanisation des trois terrains restant disponibles où sont localisées les possibilités maximales d'implantation de nouvelles entreprises. Il s'agit de maintenir un développement économique localement de manière durable suivant les objectifs de la collectivité, notamment de favoriser la proximité habitat-emplois, ainsi que la qualité d'insertion des bâtiments sur cette frange du paysage villageois en mutation.

L'emprise de 8 mètres de la voie à créer, comportera une bande de roulement de 6 mètres, un trottoir piéton de 1,4 m de chaque côté et une bande en herbe d'environ 0,6 m sur le côté comportant le fossé. Le trottoir sera raccordé au cheminement piétonnier de la zone au sud. Toutefois l'implantation de bâtiment existant au nord ne permet pas de les poursuivre jusqu'au secteur d'habitat. Au sud la voie se raccordera à l'ancienne route de Quissac, supprimant de ce fait l'impasse et favorisera le traitement paysager de cette partie laissée à l'abandon. 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 les voies ou suivant les limites de propriété 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. Cette organisation conférera 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. La bande arborée en alignement le long de l'ancienne route de Quissac est à maintenir.

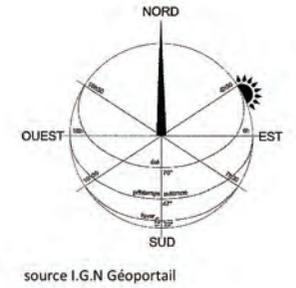
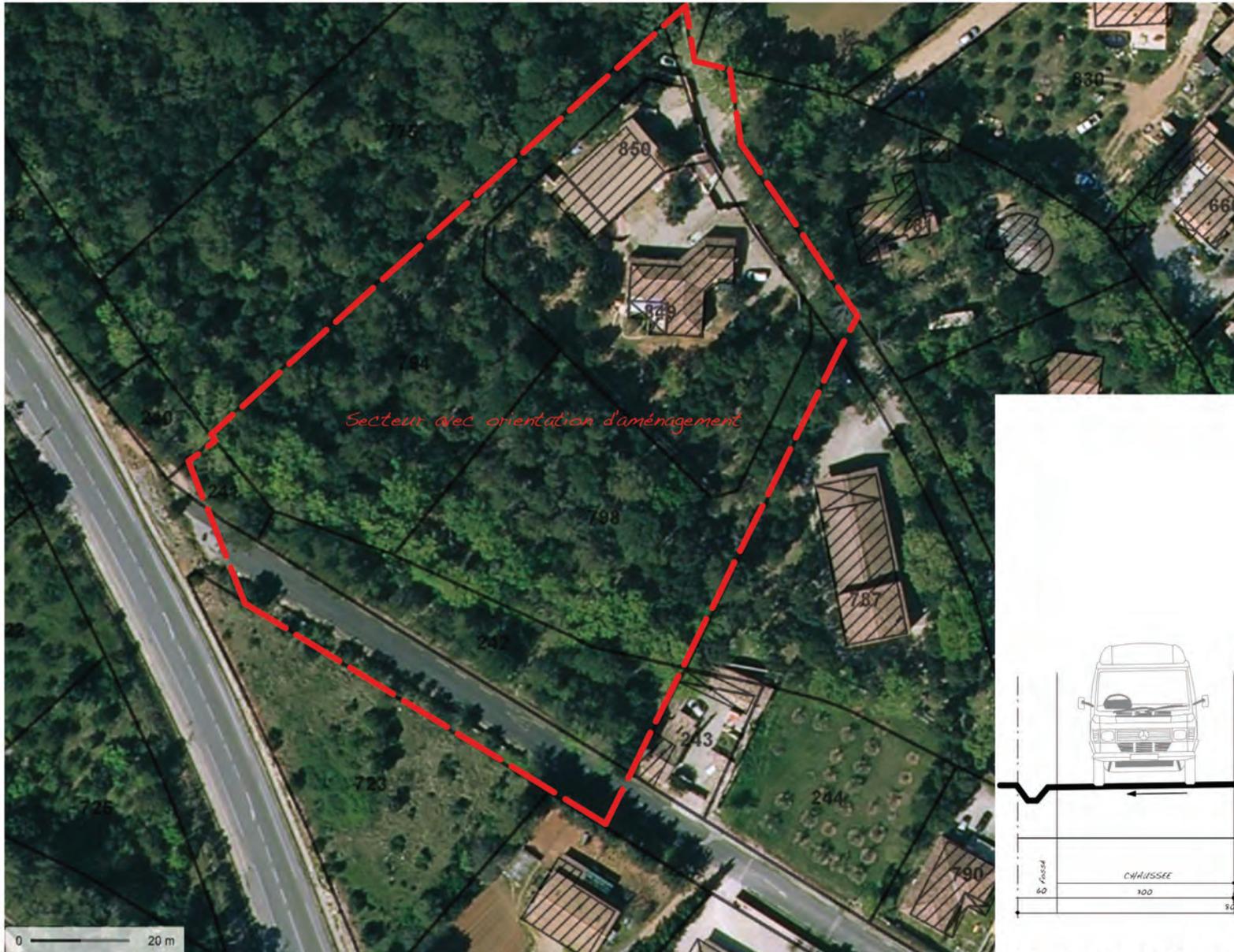
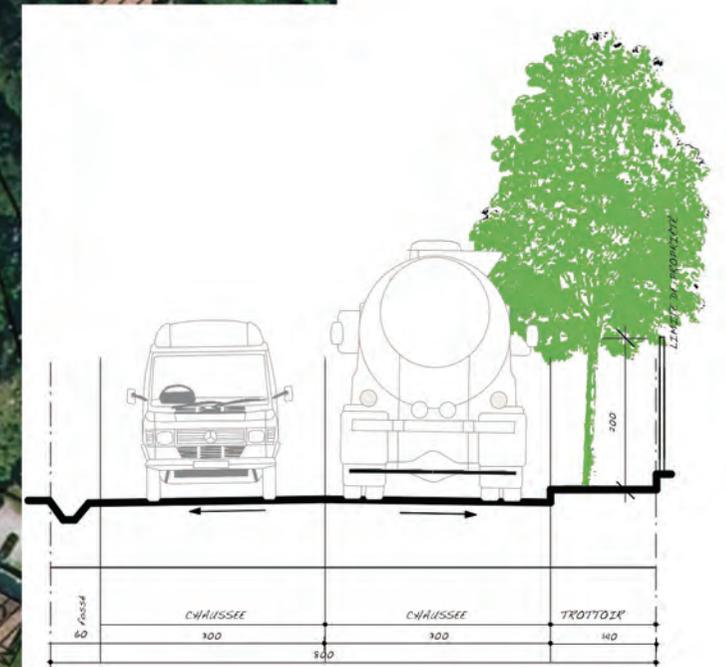


Photo aérienne du secteur à orientation d'aménagement de la zone Ue échelle $\pm 1/1\ 200^\circ$

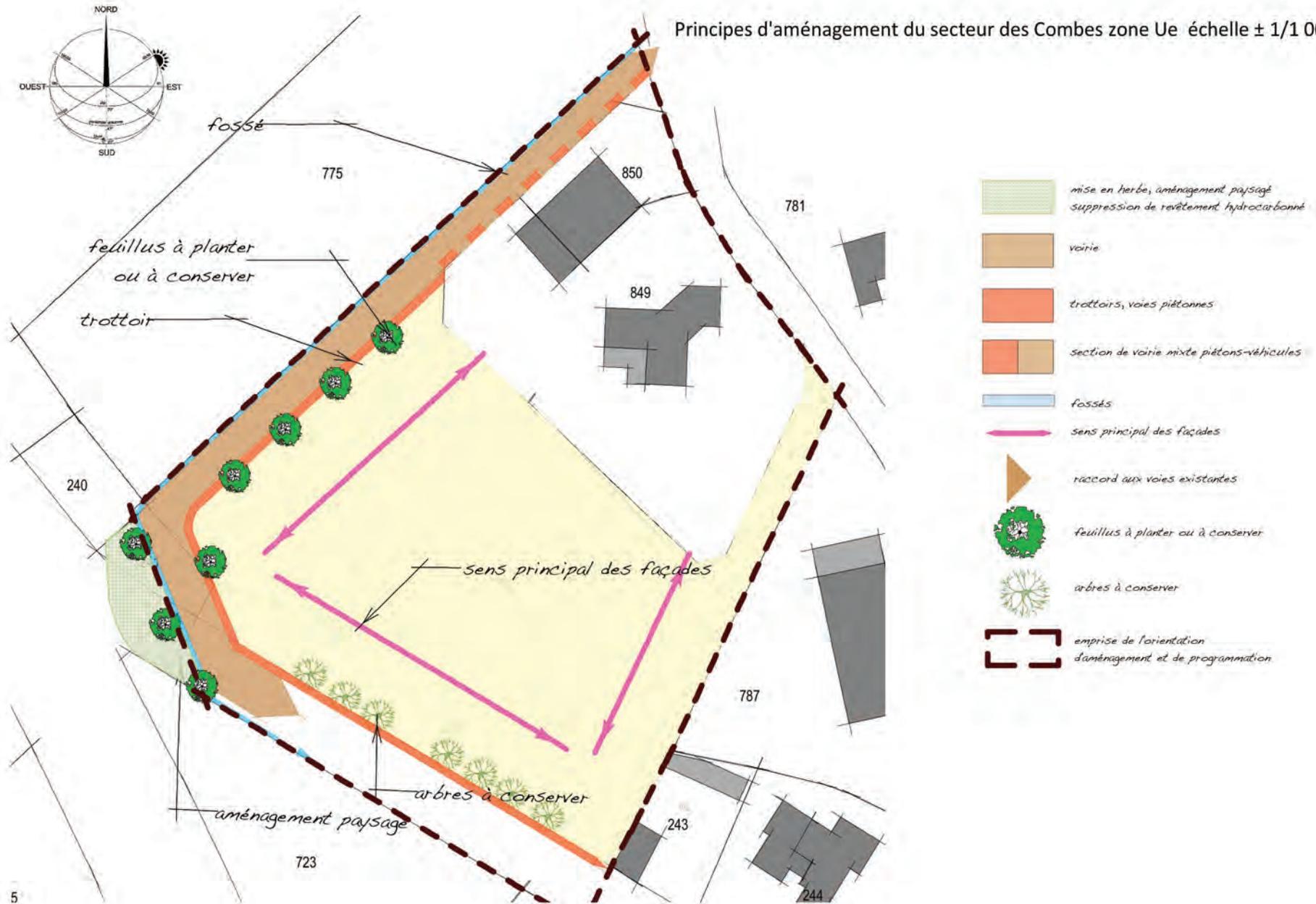
1502 revpos/plusalinelles30 V3



Coupe de principe sur la voirie échelle $\pm 1/100^\circ$

Atelier d'Architecture et d'Urbanisme P. LOINTIER

Principes d'aménagement du secteur des Combes zone Ue échelle ± 1/1 000°



5