



COMMUNE DE MILHAUD

Département du Gard (30)

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



ADELE-SFI

434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com



AGENCE GAIADOMO Environnement

Le Palais Sud
30126 Tavel
Tel : 06 41 87 57 94
www.gaiadomo-environnement.e-monsite.com



Approbation du POS : DCM du 15.10.1982

Prescription d'élaboration du PLU : DCM du 25.09.2014

Approbation du PLU : DCM du



SOMMAIRE

LES PERIMETRES SOUMIS AUX ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
I. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR SUD -OUEST	5
I.1 CONTEXTE ET ENJEUX	6
I.2 ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	8
VOCATION DES ESPACES	8
VOIRIES ET DEPLACEMENTS	9
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES	9
CONTRAINTES D’AMENAGEMENT	9
I. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR MONT-DOSSET	11
I.1 CONTEXTE ET ENJEUX	12
I.2 ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	13
VOCATION DES ESPACES	13
VOIRIES ET DEPLACEMENTS	13
INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE	14
RESEAUX	14

LES PERIMETRES SOUMIS AUX ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

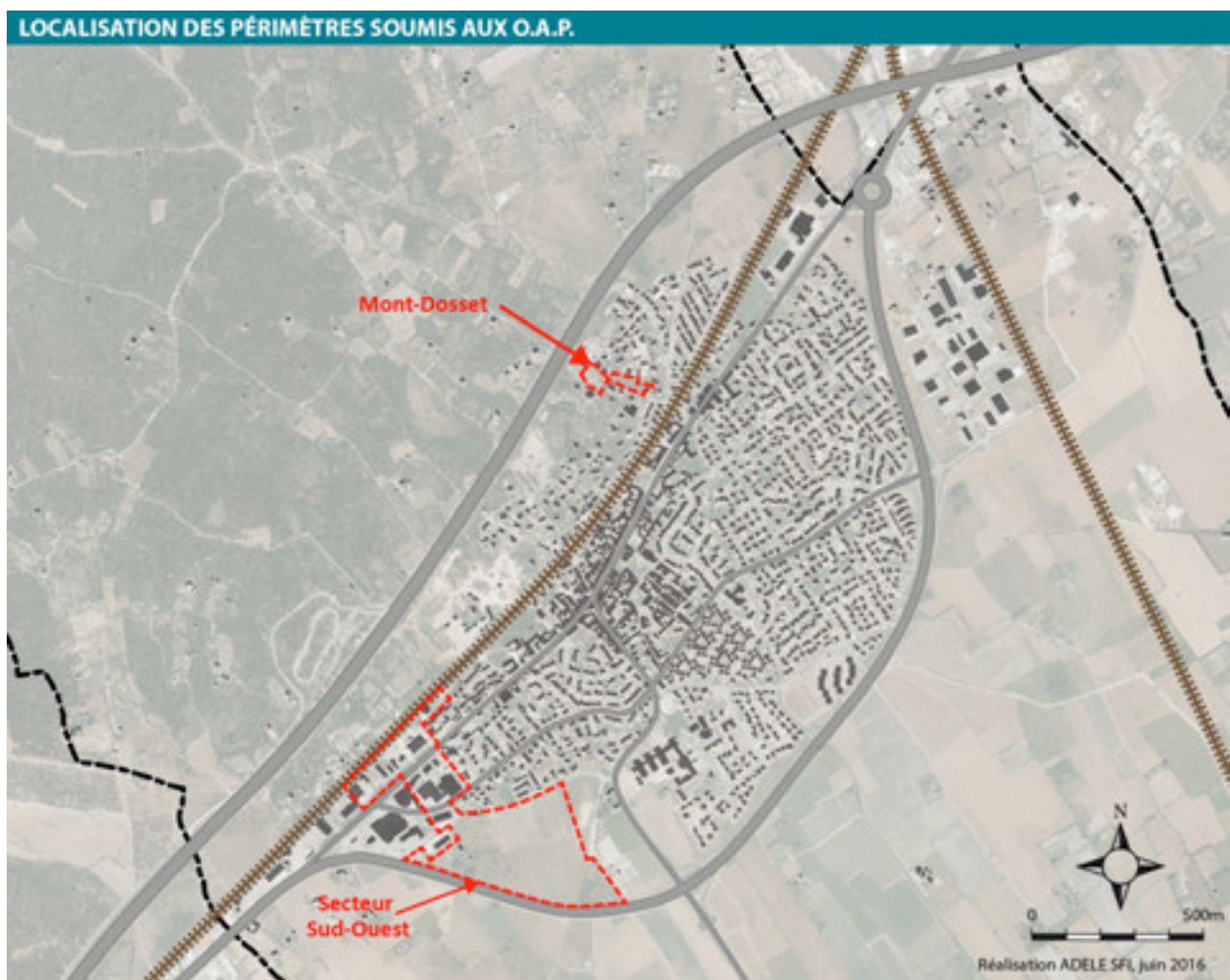
Les Orientations d’Aménagement et de Programmation du PLU de Milhaud sont constituées :

- d’un *état des lieux succinct* du site ;
- d’un *schéma d’aménagement* comportant les orientations à respecter et permettant d’assurer une cohérence d’ensemble des futures opérations ;
- d’un *texte explicatif* présentant le site et ses enjeux et exposant les Orientations d’Aménagement et de Programmation.

Ces Orientations d’Aménagement et de Programmation portent sur les secteurs suivants :

- « Sud-Ouest » classé en zones 1AU, NI et UCa ;
- « Mont Dosset », classé en zone UC.

NB : ces Orientations d’Aménagement et de Programmation s’imposent à tout projet d’aménagement qu’il porte sur tout ou partie de la zone. Elles sont cohérentes avec le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement (qu’elles complètent) et les documents graphiques.

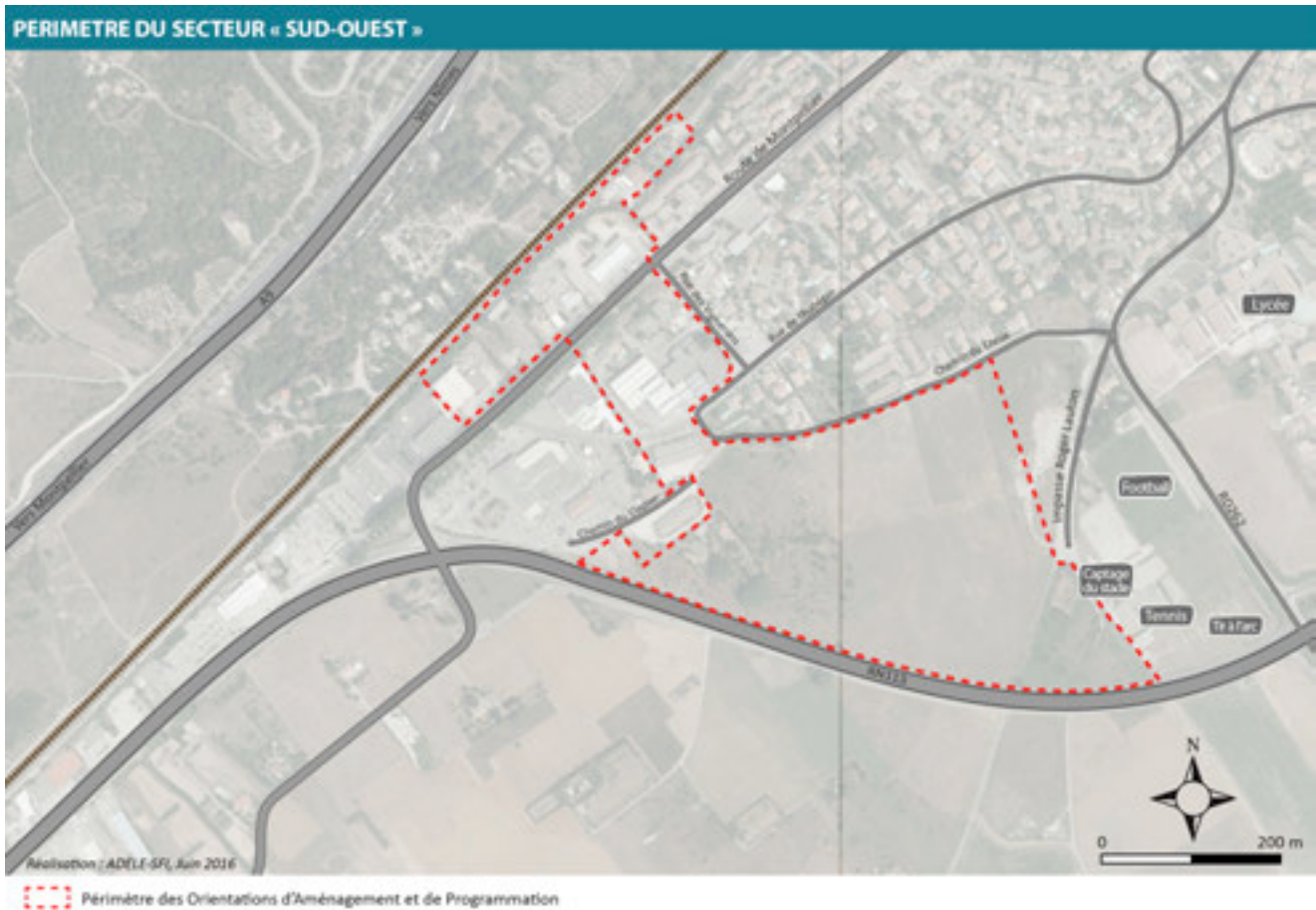






I. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR SUD -OUEST

I.1 CONTEXTE ET ENJEUX



Le secteur se situe au sud de l’enveloppe urbaine de la commune, en bordure interne de la ceinture de la RN113. Il est principalement desservi par la route de Montpellier qui traverse le secteur et permet de rejoindre la RN113, ainsi que la rue de l’Aubépin à l’est du secteur qui mène au centre du village.

Le secteur borde la zone d’activité des Aubépins au nord / nord-ouest et un quartier résidentiel (le Creux) à l’est.

Avec une superficie de 16,5 ha, le secteur se compose de deux parties ayant des occupations du sol distinctes :

- la partie haute du secteur, traversée par la route de Montpellier, accueille principalement une zone d’activité économique sur sa partie nord et des friches industrielles sur sa partie sud ;
- la partie basse du secteur est, quant à elle, occupée par des prairies en son centre, des friches arborées à l’ouest et des friches arbustives à l’est, on y trouve également deux jardins privés cabanisés.

Deux habitations sont présentes sur le secteur, une dans la partie haute, au sud de la route de Montpellier et une seconde à l’ouest, dans la partie basse.

De nombreuses contraintes d’aménagement sont à prendre en compte pour ce secteur : le risque inondation (défini par le plan de prévention du risque inondation de Milhaud), les périmètres de protection du captage du Stade, les nuisances sonores induites par la proximité de la RN113 et la présence de deux lignes aérienne à haute tension et de leur servitude.



Plusieurs bouleversements dans l'aménagement des zones limitrophes sont susceptibles d'avoir lieu, de manière indépendante ou en lien avec l'aménagement du secteur « sud-ouest ».

On peut ainsi envisager, à l'ouest du périmètre des OAP :

- une réorganisation du centre commercial induisant une suppression du tronçon de la rue de l'Aubépin la traversant ;
- une revalorisation de la zone d'activité de l'Aubépin ;
- un réaménagement du carrefour de la RN113 par un rond point ;

Au sud-est du secteur, sur les terrains situés à l'intersection entre le chemin du Creux et l'impasse Roger Lauton, existent également :

- un projet de réalisation d'un gymnase et de logements sociaux ;
- un projet de création de logements.

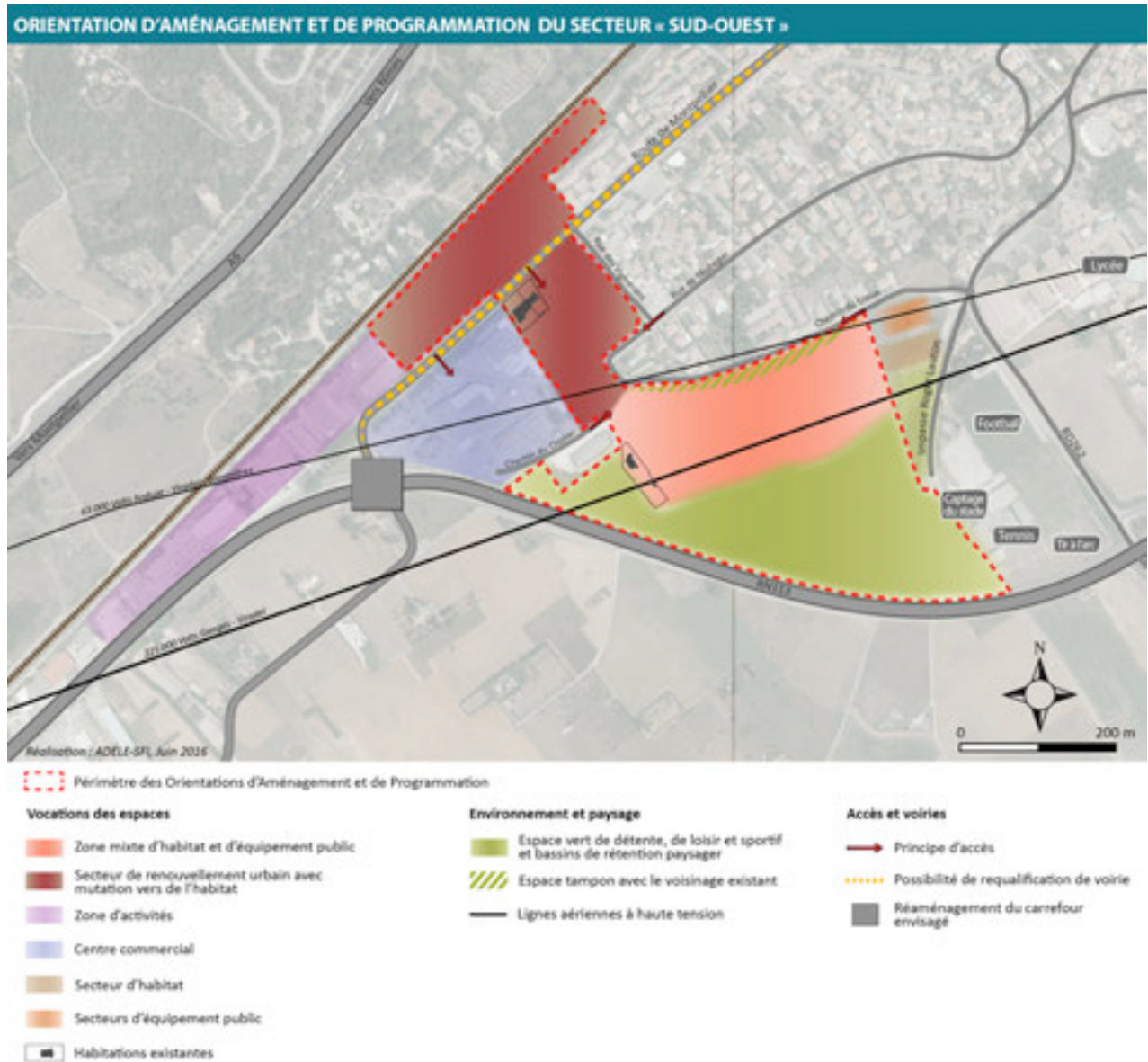
Il convient d'anticiper ces changements afin d'intégrer au mieux le périmètre concerné par les OAP.

Les orientations pourront être affinées lorsque le projet sera plus avancé.

Dans tous les cas, au vu de la forte sensibilité du secteur, il devra être réalisé des études permettant la définition d'un projet qui intègre :

- **le périmètre de protection rapprochée du captage du Puits du Stade** : la réalisation du projet sera conditionnée à l'avis d'un hydrogéologue agréé.
- **la proximité avec la RN113** : la thématique du bruit devra être étudiée au-delà de la stricte bande soumise à dérogation de constructibilité prévu par la loi Barnier
- **la présence de lignes à haute tension (63 et 225 kV)** : Il s'agira d'élaborer un projet d'urbanisation limitant ce type de risque en adoptant les reculs conseillés.

I.2 ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



VOCATION DES ESPACES

- L’aménagement du secteur se fera par le biais d’une ou deux opérations d’aménagement d’ensemble s’inscrivant dans une réflexion d’ensemble.
- Le secteur accueillera de l’habitat, des équipements publics et un vaste espace public de loisirs pouvant notamment servir à la gestion des eaux pluviales (prise en compte des nombreuses contraintes).
- Entre la voie ferrée et la route de Montpellier, est prévu un secteur de renouvellement urbain en habitat d’une densité d’au moins 50 logements à l’hectare (capacité pouvant aller jusqu’à environ 200 logements au total), organisé de préférence en petits collectifs.
- Au sud de la route de Montpellier, de l’habitat et des équipements publics seront en partie réalisés sur un espace de renouvellement urbain et en extension urbaine ; il se composera de maisons individuelles type pavillonnaire, de maisons accolées type individuel groupé et du collectif. Le nombre total de logements

envisagés dans ce secteur est d’environ 200 logements, avec une densité moyenne d’environ 30 logements à l’hectare.

- Le périmètre soumis aux OAP devra respecter un minimum de 30% de logements sociaux.
- Les constructions existantes à vocation d’habitat pourront éventuellement être maintenues, auquel cas l’aménagement du périmètre devra favoriser leur intégration.

VOIRIES ET DEPLACEMENTS

- Les principes d’accès à la zone se situent sur la route de Montpellier, au niveau du chemin du Clapier, du chemin du Creux et de la rue de l’Aubépin. Le chemin du Creux ne devra pas servir de voie d’accès principale, mais continuera d’être utilisé pour la desserte des habitations existantes. Son fossé de collecte des eaux pluviales pourra être longé par un cheminement doux permettant de relier les équipements publics/centre village à la zone d’activité et aux logements.
- Une voirie de desserte interne sera aménagée dans le périmètre de l’OAP permettant de relier la route de Montpellier et le chemin du Creux.
- Les parties des axes de circulations concernées par les Orientations d’Aménagement et de Programmation comme le chemin du Creux et la route de Montpellier sont susceptibles d’être réaménagés afin d’être adaptés à leurs futurs usages.
- Une aire de stationnement mutualisé sera aménagée ; le stationnement pourra également être organisé le long de la voie de desserte.
- Des cheminements doux pour piétons seront aménagés le long de la voie de desserte interne.
- Ces cheminements devront être accessibles aux personnes handicapées (à mobilité réduite et non voyantes).

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES

- Le secteur situé dans la partie sud du périmètre se verra dédié à des espaces verts de détente, de loisirs et/ou sportifs en lien avec les équipements existants. Il s’agira de valoriser au mieux ces espaces soumis à de fortes contraintes d’aménagement.
- Un alignement d’arbres sera planté le long des voiries internes.
- Un espace tampon avec le voisinage existant sera aménagé le long du chemin du Creux ; un cheminement doux avec traitement paysager y sera réalisé.
- Les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales pourront être localisés le long de la RN 113, tout en participant à la valorisation générale du site.
- Le réseau de fossés et de roubines au nord du site devra être maintenu.
- Les grands arbres devront être maintenus dans la mesure du possible.

CONTRAINTES D’AMENAGEMENT

- Le risque inondation, défini par le plan de prévention du risque inondation (PPRi) de Milhaud, sera pris en compte et les dispositions établies par le règlement du PPRi seront respectées ;
- Les périmètres de protection du captage du Stade seront pris en compte dans l’aménagement du site ;
- En bordure de la RN 113, des espaces verts à fonction hydraulique seront aménagés, en veillant à un traitement paysager de qualité ;

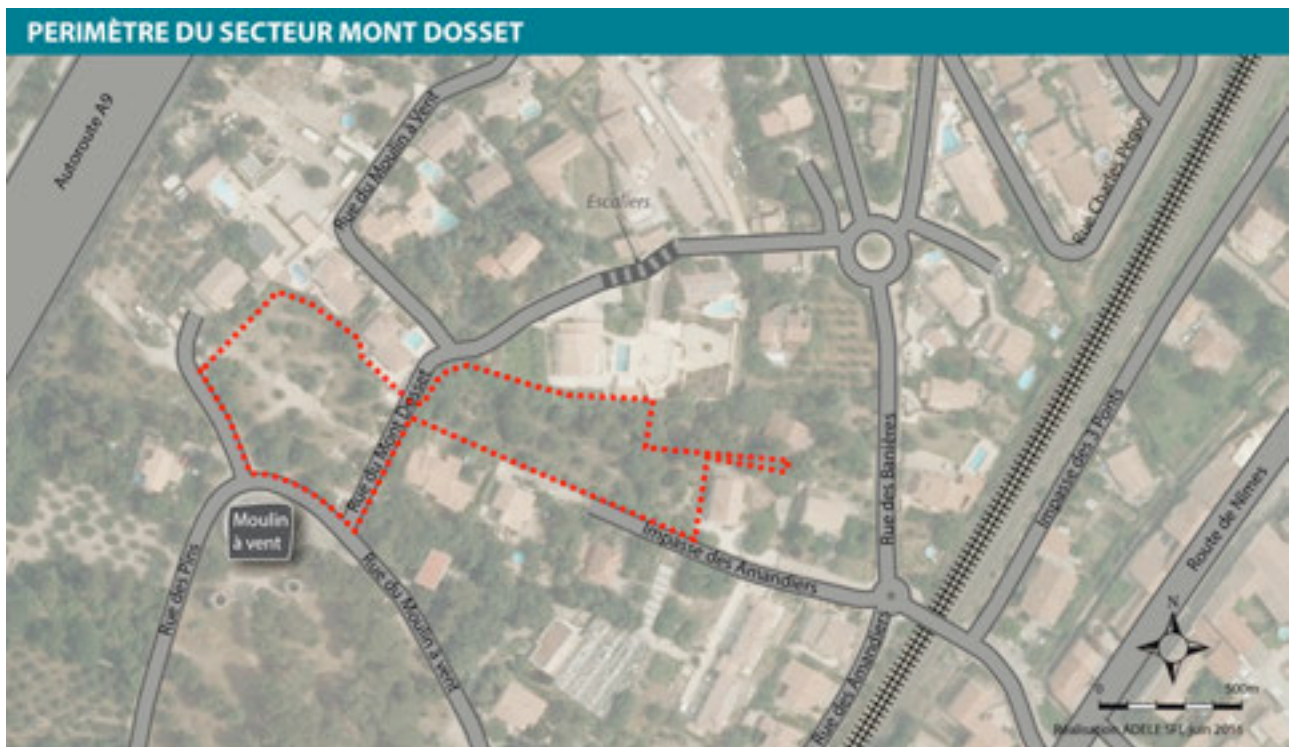


- Les nuisances sonores induites par la proximité de la RN113 seront prises en compte pour les nouvelles constructions ;
- La présence des deux lignes aérienne à haute tension et de leur servitude sera prise en compte.
- Afin d’assurer une bonne desserte du réseau d’assainissement des eaux usées, des stations de relevage, à charge de l’aménageur, devront être mis en place.
- Le défrichage devra être effectué hors période de reproduction des oiseaux (de mars à août) mais plutôt en période automnale et hivernale.



I. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR MONT-DOSSET

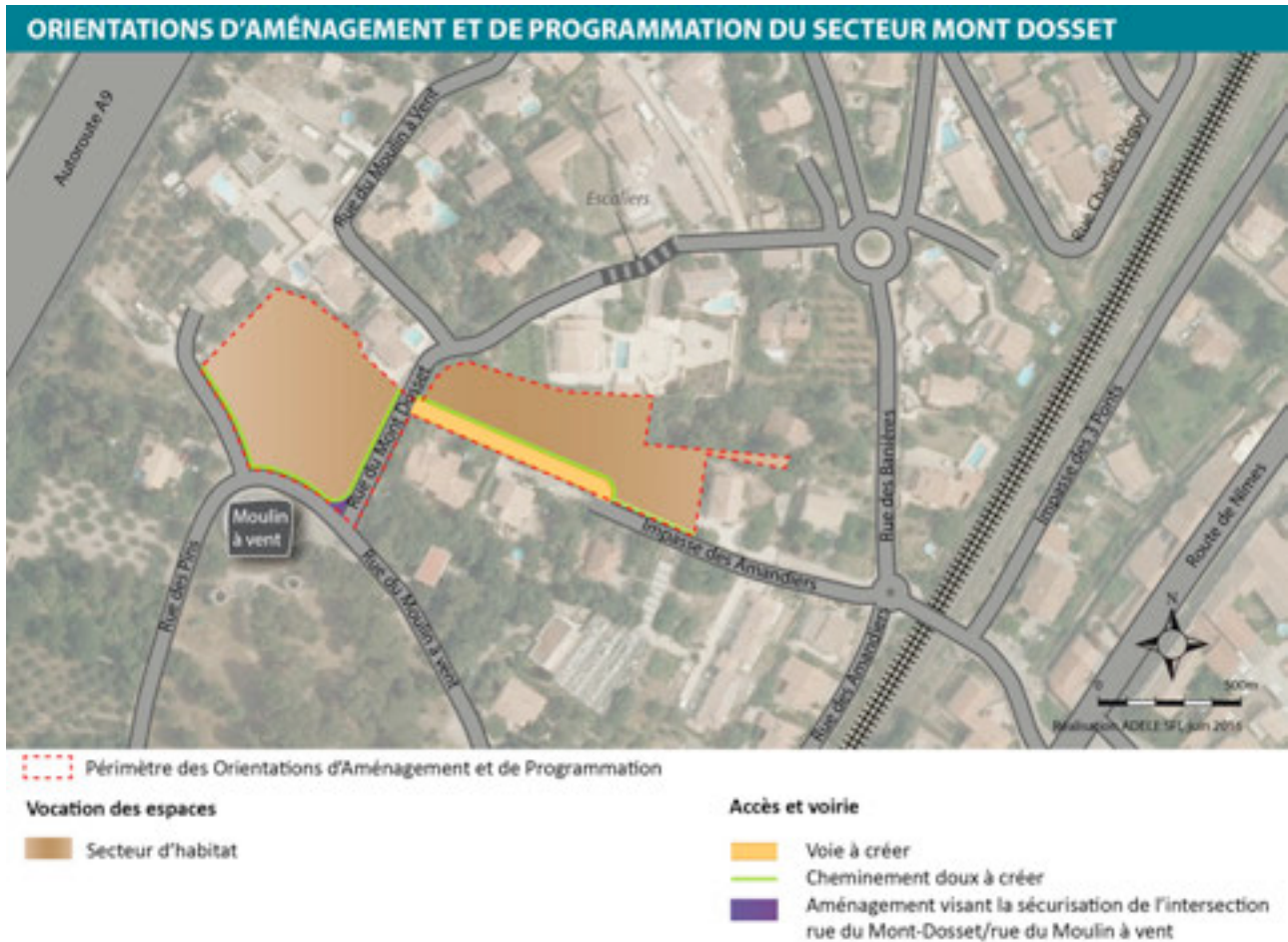
I.1 CONTEXTE ET ENJEUX



Ce secteur, d’une superficie d’environ 0,6 hectare, se situe dans le lieu-dit de Cruvière, entre l’autoroute A9 et la voie ferrée, et à proximité du moulin à vent. Il se trouve en bordure de l’impasse des Amandiers et est traversé par la rue du Mont Dosset. Les deux voies sont étroites, et en impasse pour les véhicules motorisés, puisque la rue du Mont Dosset est coupée par un escalier.

Le secteur n’est actuellement pas urbanisé : il s’agit de disponibilités foncières à l’intérieur du tissu urbain. Il est recouvert par une végétation arborée ouverte, et est traversée en sa partie ouest par un chemin en terre. La partie est du secteur (située à l’est de la rue du Mont Dosset) est marquée par une topographie importante, avec 20 m de dénivelé pour 100 m (pente d’orientation est-ouest).

I.2 ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



VOCATION DES ESPACES

- Le périmètre aura vocation à accueillir de l’habitat ;
- Le périmètre devra respecter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.
- La densité minimale du secteur sera de 20 logements à l’hectare.

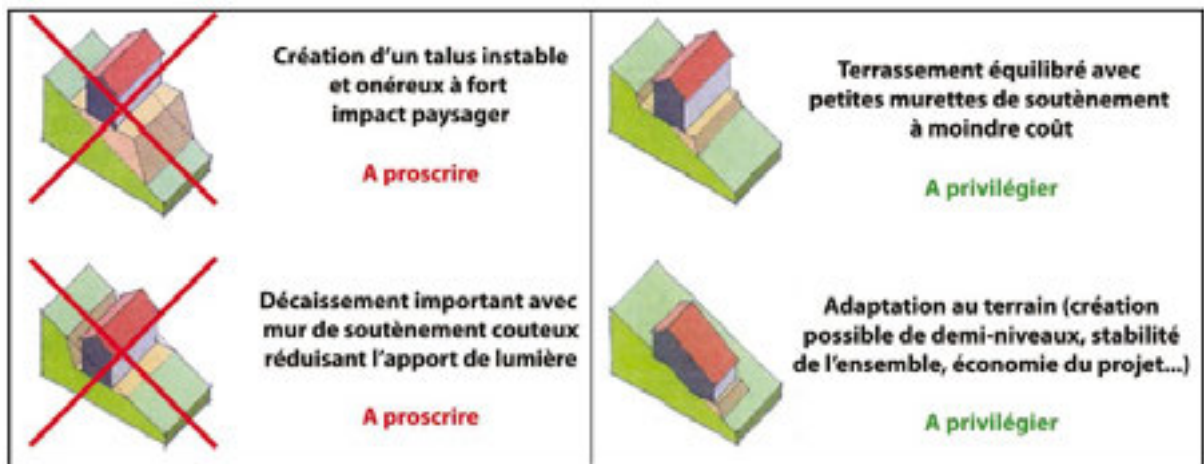
VOIRIES ET DEPLACEMENTS

- Une voirie sera aménagée afin de raccorder l’impasse des Amandiers à la rue du Mont Dosset ;
- Des cheminements doux pour piétons seront aménagés le long des voies de desserte ;
- L’intersection entre la rue du Mont Dosset et la rue du Moulin à Vent sera réaménagée de manière à sécuriser l’intersection.

INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

- Sur la partie ouest, le faîtage des constructions devra être perpendiculaire à la voie créée et à l’actuelle impasse des Amandiers.
- Les constructions auront une hauteur maximale d’un étage (R+1).
- Sur la partie est, marquée par la présence d’un dénivelé important, les constructions devront respecter la topographie du site et se décaler suivant la pente. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d’un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain.

En aucun cas les terrassements d’adaptation au terrain ne pourront être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings. Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur, des gabions ou un enrochement. Leur traitement et l’aménagement de leurs abords devront participer à leur bonne intégration dans le site.



RESEAUX

- L’aménagement de la voirie et la continuité du domaine public doivent être assurés de manière à permettre le raccordement de la canalisation actuelle d’alimentation en eau potable dans l’impasse des amandiers à la rue du Mont-Dosset via la canalisation à poser sous la voie nouvelle.