

# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme

# RIONS

# 3

# O.A.P.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Dossier d'Approbation

PRESCRIPTION commune	Débat P.A.D.D. commune	ARRET commune	Compétence CdC Communauté de Communes	ENQUETE PUBLIQUE CdC	APPROBATION CdC
05/11/2014	29/02/2016	19/12/2016	01/01/2017	du 13/09/2017 au 13/10/2017	
					A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine C. Barroso ingénieur agronome écologue

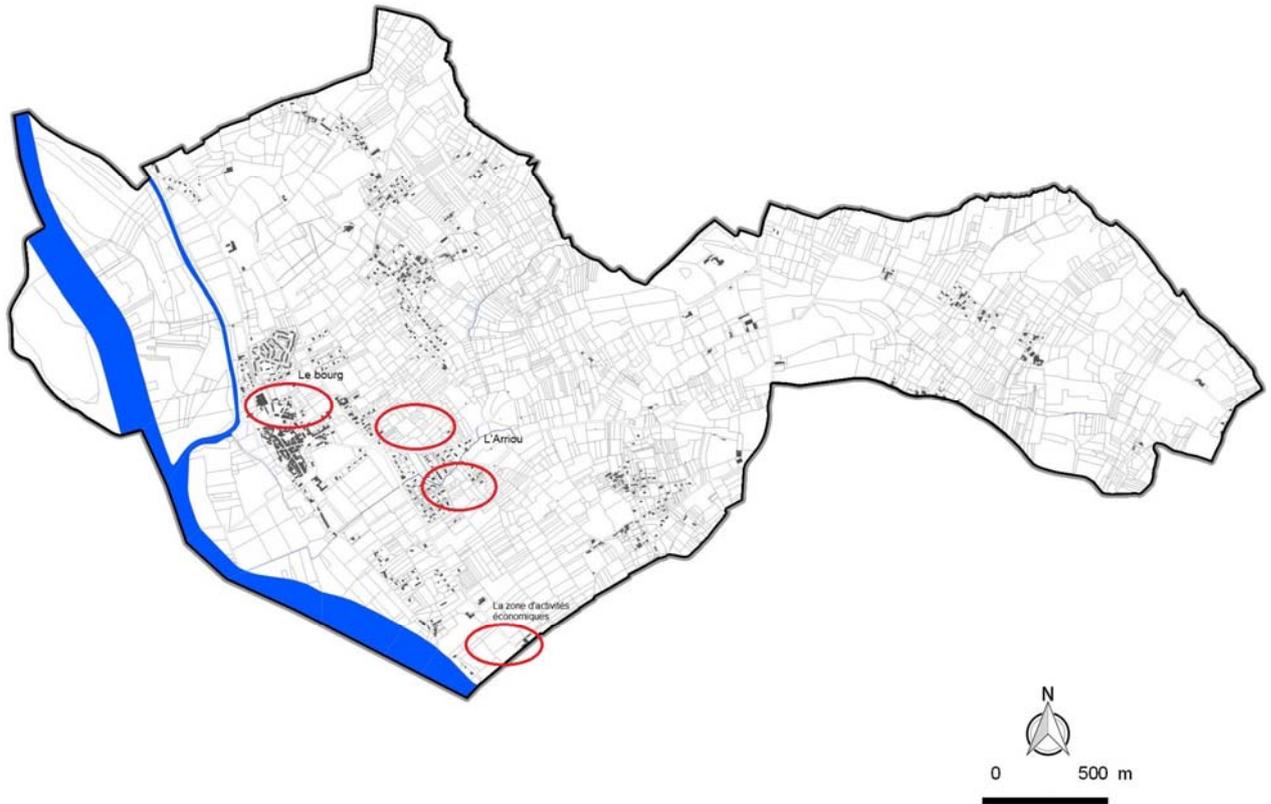
Les objectifs énoncés au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en particulier sur les problématiques du respect de la qualité de l'urbanisme et du logement doivent trouver un écho dans le document d'urbanisme, qui favorise les souhaits émis dans le PADD.

En effet la particularité de la commune de Rions est sa situation, avec un bourg ancien reconnu au plan du patrimoine, autour duquel il est important de préserver une véritable ceinture verte, une zone inondable ne permettant aucun développement et des espaces viticoles qu'il est important de préserver.

Pour autant la commune est très attractive, dispose de services dont une école et envisage son développement, en tenant compte de ses atouts.

Le projet communal a étudié plusieurs secteurs sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation.

Un secteur en lien avec le bourg et les équipements publics, et deux secteurs dédiés aux logements.

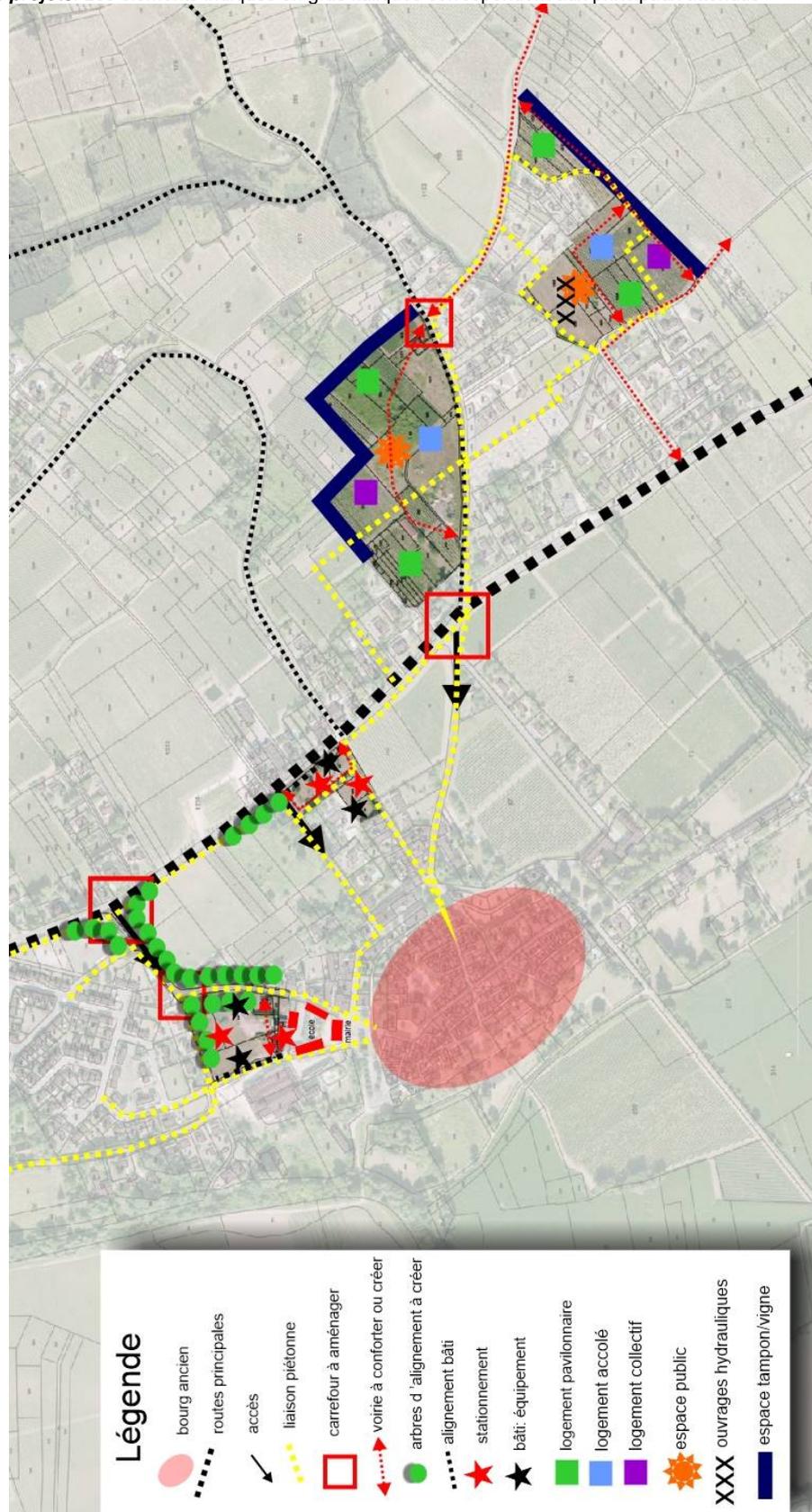


**Situation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le territoire**

**Globalement**, la réflexion a porté sur plusieurs secteurs qui ont fait l'objet d'orientations aménagements. Un groupe d'Orientations d'Aménagement en lien avec le bourg et une Orientation dédiée à l'activité des acteurs économiques.

Le bourg et l'Arriu disposent de plusieurs Orientations d'Aménagement en lien avec la création de logements et d'équipements d'intérêt général. Ces orientations ont des liens entre elles, en particulier au travers de la mise en place de cheminements. Elles visent à la fois à préserver et mettre en valeur la cité médiévale, à renforcer l'attractivité du bourg, à relier les différents quartiers de ce secteur, à développer une offre en logements

**Compatibilité des projets.** Les éléments indiqués en gras italiques correspondent aux principaux attendus



## Le bourg

L'entrée dans le bourg ancien de Rions se fait sur deux axes latéralement au centre bourg.

Un troisième axe se situe face au bourg entre ces deux entrées.

Pour autant l'appréhension visuelle de la ville fortifiée s'impose tout au long de ce parcours entre ces deux accès.



Accès Sud



Accès central



Accès Nord

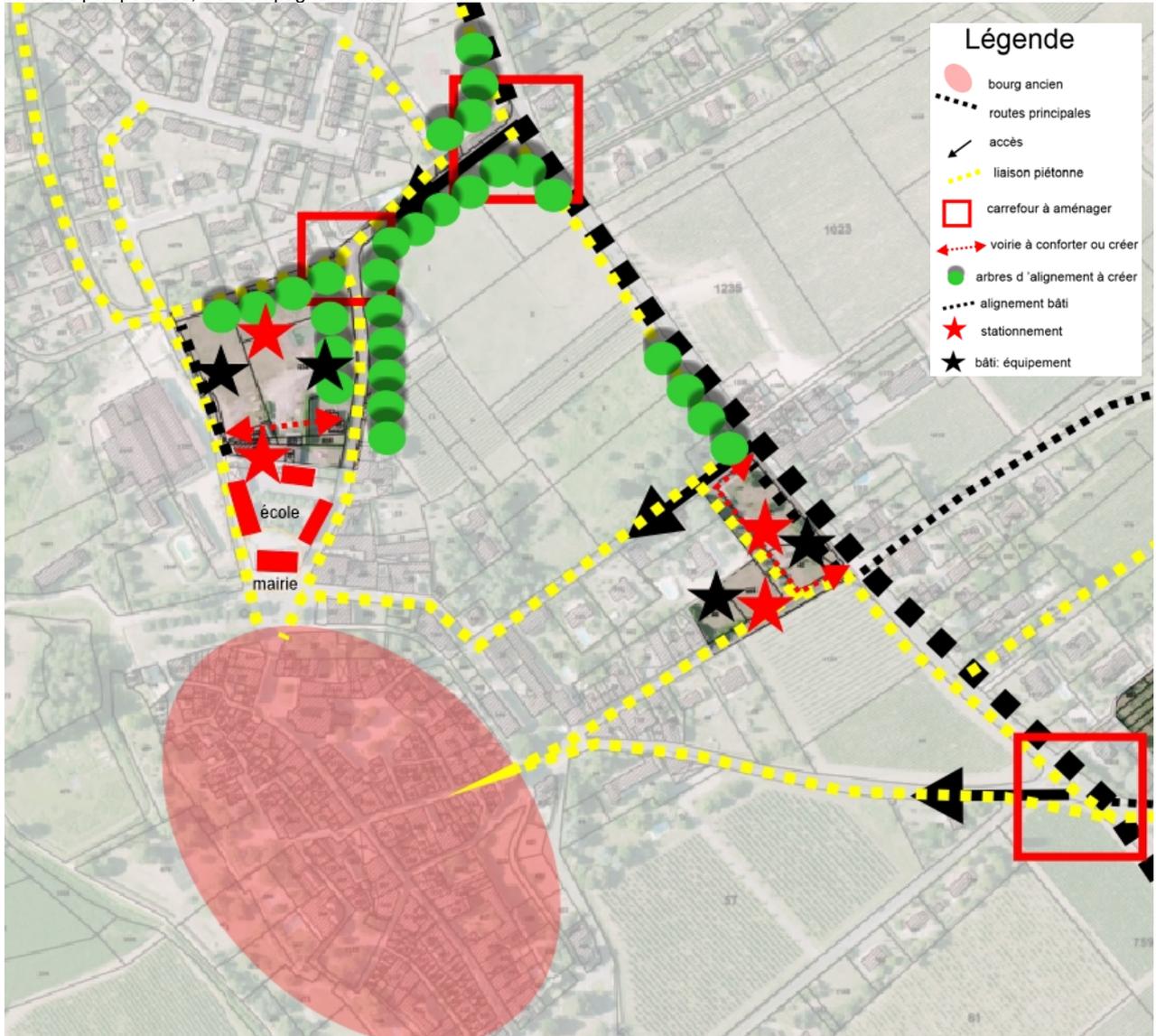
Le passage de la départementale D10 permet d'envisager la mise en place d'un secteur dédié aux commerces et aux stationnements, qui vienne capter des visiteurs potentiels, leur permettant également de visiter le centre ancien par la mise en place de voies douces, dont certaines existent déjà, mais de façon fragmentée.

La mairie ainsi que l'école occupent une place importante en retrait du centre ancien. La pérennité et le développement de ces équipements à termes pourra se faire au travers de disponibilités foncières qu'il faut anticiper.

L'agrandissement de l'école, le tissu associatif, les équipements sportifs déjà très présents sont ainsi confortés, tout en envisageant une mutualisation des espaces comme sur le thème du stationnement. Ce dernier légèrement écarté de l'entrée du bourg ancien pourra à la fois servir aux besoins de l'école et des services publics, qu'à la demande des visiteurs, dont la fréquentation se situe en particulier dans les périodes de congés scolaires.

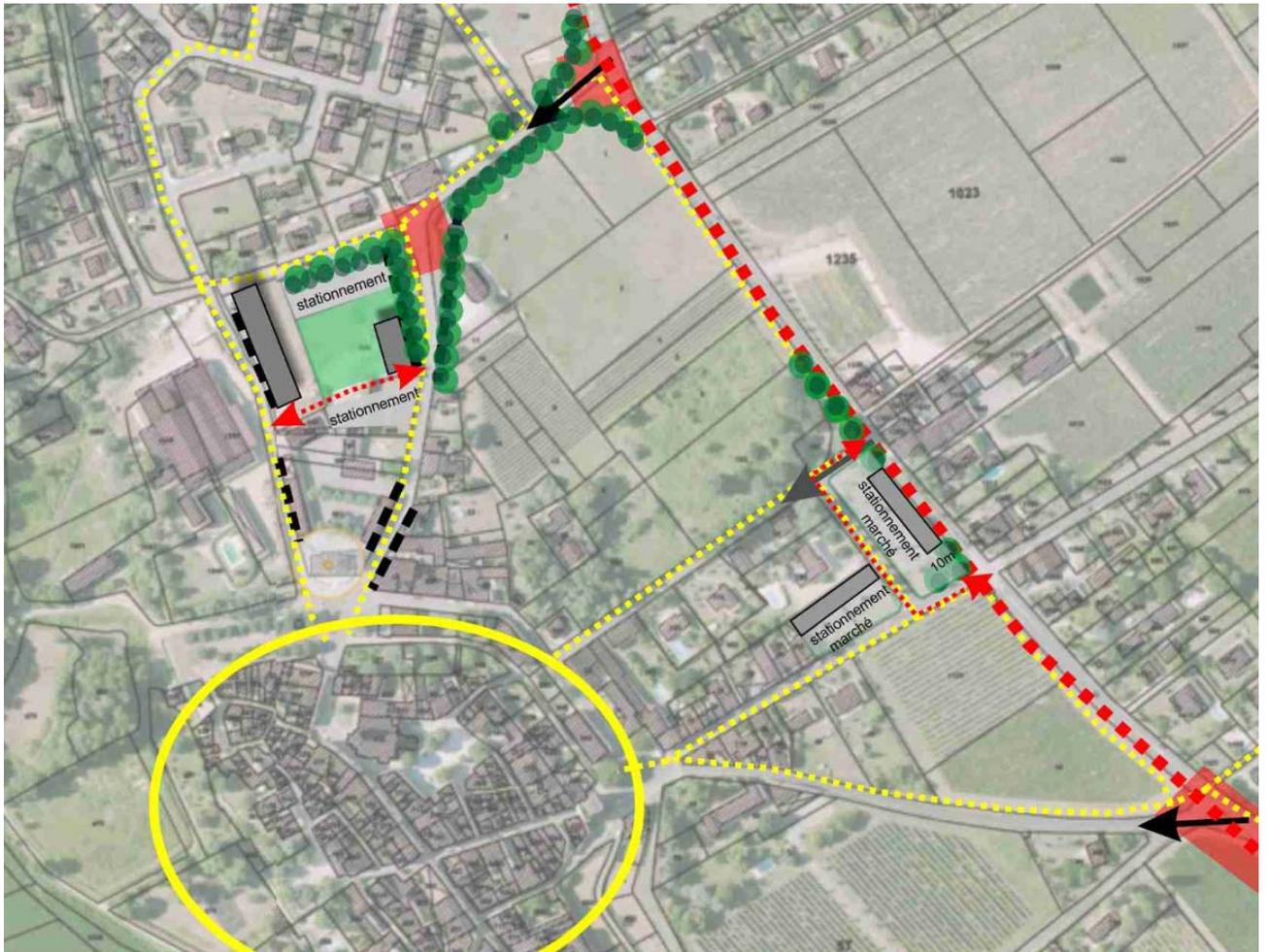
Un travail important sur les liaisons douces est à noter que ce soit depuis la RD10 aussi bien qu'en direction des lotissements existants qui se trouvent aujourd'hui physiquement dissociés du bourg ancien. Il s'agit ici de relier ces espaces les uns avec les autres.

Le travail sur la végétalisation accompagne et marque les « entrées de ville ». Les alignements d'arbres permettent également de caler les perspectives, d'accompagner le visiteur.



**Illustration indicative**

Le document de travail ci-dessous se veut une illustration des propos avec mise en place de volumétries.



## L'Arriou

De l'autre côté de la RD10, deux secteurs se situent dans une armature urbaine existante.

**La réalisation de logements** fait l'objet de ces réflexions, accompagnées de la mise en place d'espaces publics bénéficiant à l'ensemble de ces quartiers existants.

Que ce soit sous forme de **bâtiments collectifs**, de **maisons accolées** ou de **maisons pavillonnaires**, la collectivité s'attache à proposer des typologies de logements visant une mixité sociale et générationnelle.

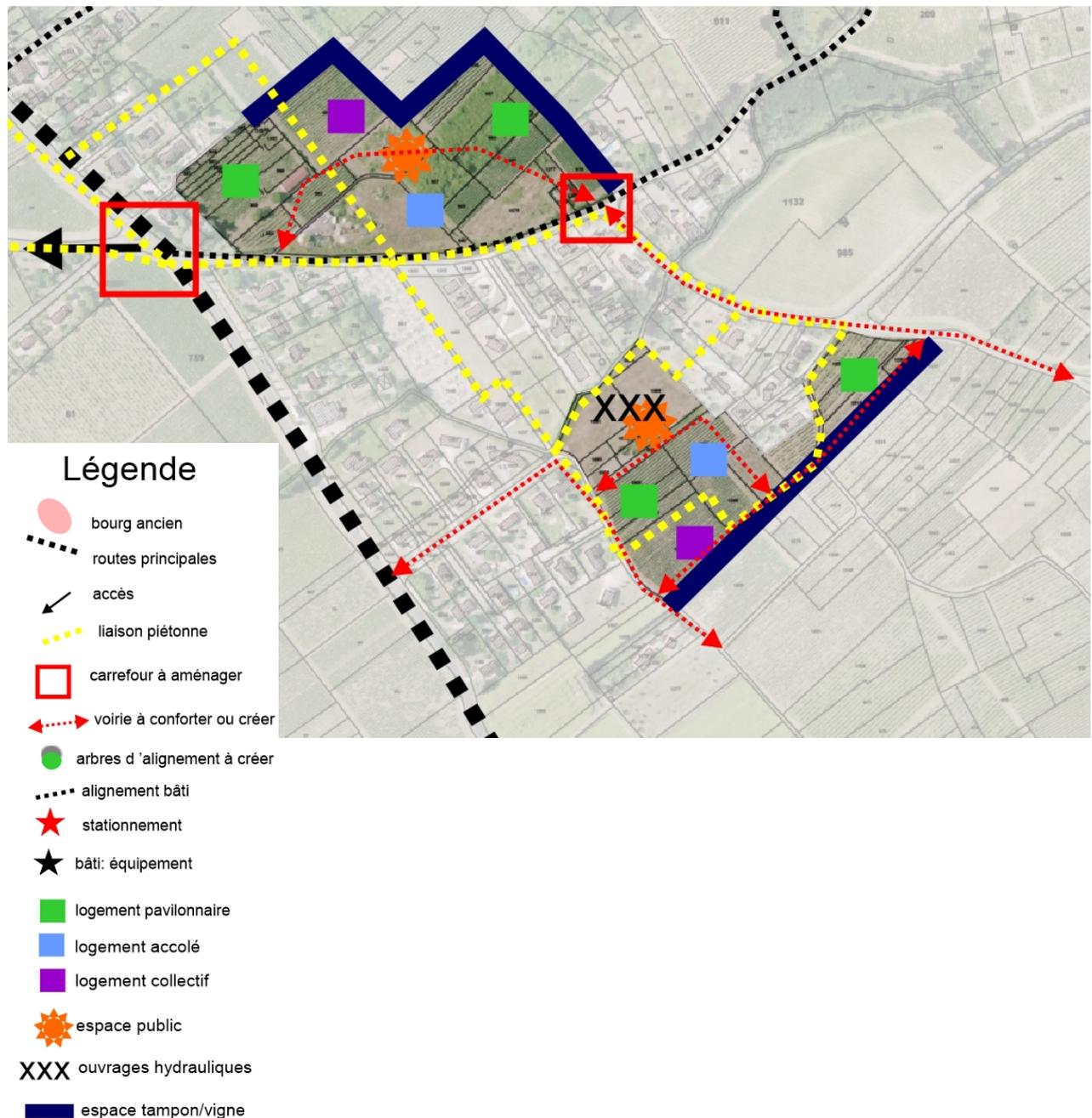
**La densité** attendue est à minima de 17logements à l'hectare en moyenne sur l'ensemble de la zone.

**Les voiries** sont étudiées de sorte à ne pas former des impasses mais être reliées au réseau viaire existant.

Les **liaisons douces** relient les différents secteurs ainsi que le bourg. L'utilisation de tronçons existants a été fait à la fois par soucis de tradition, de coutume et d'économie d'échelle.

Sur l'orientation Sud Est la mise en place **d'équipements publics**, des **ouvrages hydrauliques** nécessaires au traitement de la problématique du risque qui se traduit par la présence d'un niveau d'eau parfois impactant en cas de fortes pluies qui ne permet pas d'y envisager des habitations.

Une réflexion en lien avec le milieu viticole est menée de sorte à garantir des lisières (**espaces tampons**) entre les espaces en vignes et le bâti, que ce soit par la mise en place de végétaux, le recul des constructions, la création d'une voie comme autant de possibilités d'espaces de transitions.



### Illustration indicative

Le document de travail ci-dessous se veut une illustration des propos avec mise en place de volumétries, de voiries, de cheminements



### Phasage des opérations et relais plan de zonage PLU

Deux zones AU sont définies dans le PLU.

Un **secteur** correspond au secteur sensible au risque inondation dans lequel sont seules autorisées les ouvrages liés aux questions de traitement du risque inondation ou de gestion des eaux pluviales (ouvrages hydrauliques, en particulier, bassins, etc...). ce secteur est figuré par une trame sur le plan de zonage, qui reprend la cartographie de l'étude CEREMA du 15/09/2015 avec une hachure rouge sur les parcelles sensibles au risque inondation, bleue pâle sur le zonage de concentration des débordements de cours d'eau et bleue foncée sur le zonage de concentration des écoulements. Ces trames sont données à titres indicatifs. L'étude CEREMA doit être consultée afin d'apprécier la précision du trait.

Le projet d'aménagement de chaque zone devra être présenté dans sa globalité. La programmation n'impose pas de respecter l'ordre 1-2-3.

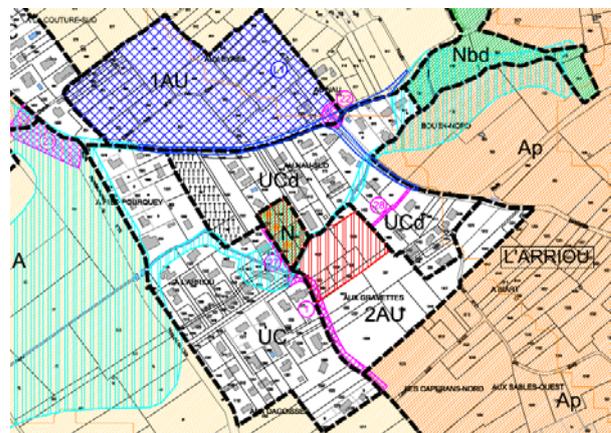
Les différentes phases au sein de chaque zone devront se dérouler obligatoirement de manière successive de sorte à éviter une affluente trop brutale de logements et donc de population mais également pour permettre une mise en place raisonnée des réseaux et une intégration des populations au tissu existant (services, équipements, école...).

La zone 1AU (nord) sera la première réalisée avec un projet présenté sur l'ensemble de la zone de manière à assurer la réalisation d'un minimum de logements défini dans le règlement (17 logts/ha). La réalisation opérationnelle pourra être envisagée par tranches annuelles. Cette zone constitue un emplacement réservé au bénéfice de la commune.

Des **emplacements réservés** pour traiter les carrefours, et élargir les voies sont également prévus pour des raisons de sécurité



Phasage des opérations



Extrait du plan de zonage PLU

## La zone d'activité économique

En limite de la commune voisine de Beguey, le long de la RD10, en continuité de la zone d'activité économique existante, une orientation d'aménagement est proposée pour l'implantation d'acteurs économiques, en particulier des artisans.

Un secteur bâti pourra se présenter sous forme linéaire le long de la D10. Il peut s'agir de petites unités permettant l'installation de plusieurs acteurs économiques. Les volumes architecturaux doivent être cohérents entre eux et présenter une unité architecturale, en volumes, en matériaux et colorations. Il est important de présenter une façade « vitrine » dans le sens où les différentes façades se succèdent sur un même plan afin de renforcer l'aspect unitaire et cohérent du bâti le long de la voie.

Les espaces de stockage et de stationnement sont reportés en arrière-plan sur les espaces les moins en vue de la route départementale.

Une voirie interne avec un seul accès sur la RD10 permettra de desservir l'ensemble de la zone. Cet accès devra être réalisé à la limite communale avec Beguey, l'accès côté bourg en sortie de virage étant trop dangereux.

Cette voirie pourra prendre la forme d'un sens unique qui fera le tour de la zone ou d'un double sens avec un espace de giration. La voirie existante sur le flanc Nord-Ouest pourra être utilisée.

Les accès aux différents lots pourront être regroupés autant que faire se peut afin d'améliorer la sécurité et l'aspect général de la zone.

Un espace de stationnement pour les véhicules légers pourra être envisagé le long de la façade vitrine. La voirie d'accès sera alors étudiée en conséquence.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

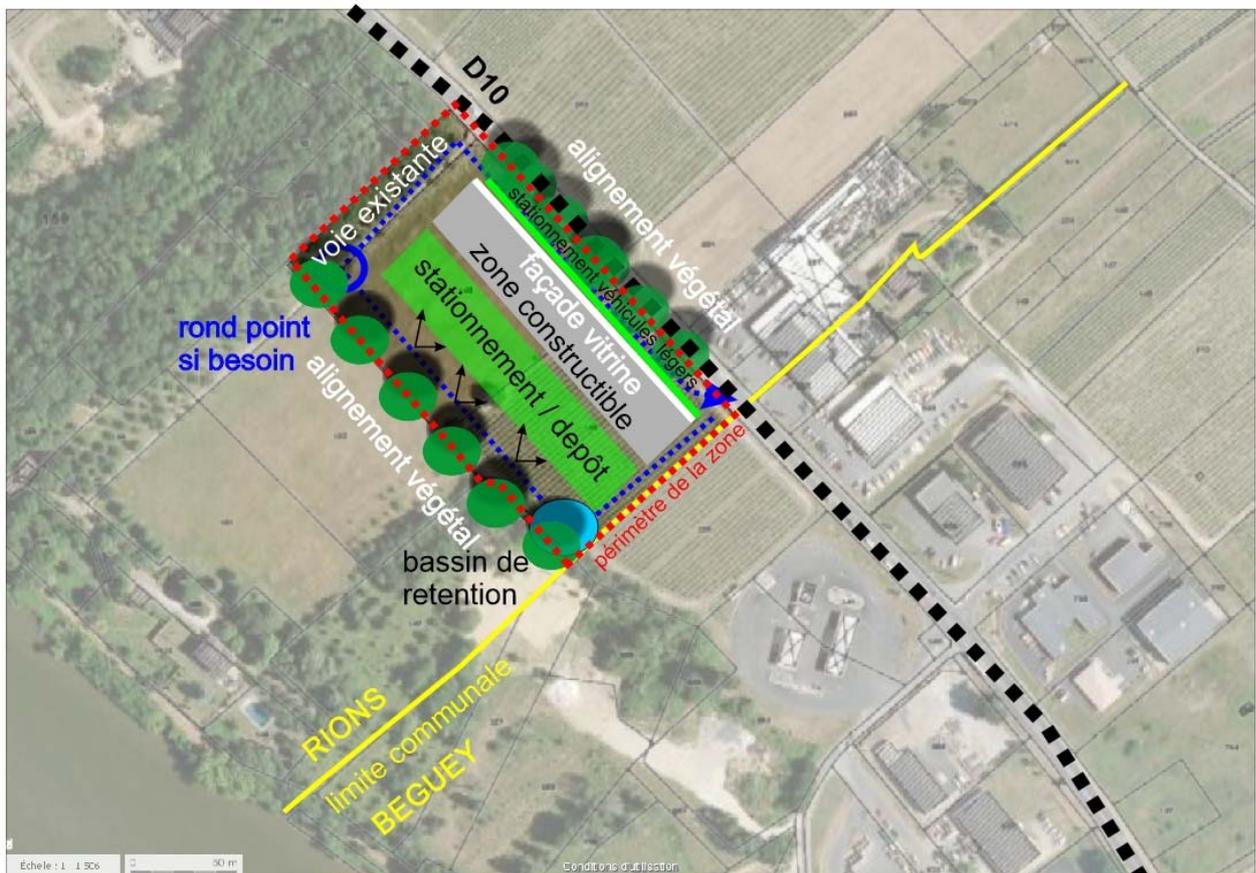
Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha

En outre, dans toute opération, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

Le bassin de rétention figuré sur le plan est donné à titre indicatif quant à sa localisation, son dimensionnement et sa forme.

Au plan paysager des arbres (cercles verts) pourront être installés le long de la D10 de manière à marquer paysagèrement la séquence bâtie. Leur hauteur et leur espacement permettant de distinguer la façade vitrine du bâti.

Une autre rangée pourra venir marquer la transition entre la zone d'activités et les terrains naturels situés en partie Sud. Ils participeront ainsi également à rendre plus discrets les stationnements, voiries et dépôts situés sur ce côté de l'aménagement par rapport aux points de vue depuis le Sud.



### **Illustrations indicatives**

Le document de travail ci-dessous se veut illustratif des propos avec mise en place de volumétries, de voiries, d'espaces de stationnement et de stockage.

Le plan de composition dépendra des besoins et du nombre d'artisans susceptibles de s'y installer, permettant ainsi de dessiner des parcelles plus ou moins importantes.



Illustration permettant une desserte par une voirie à double sens avec giratoire de demi tour en bout de voirie.

Des bâtiments de dimensions équivalentes à ceux situés en face. Cette solution peut également fonctionner avec une voirie à sens unique tout faisant le tour de la zone comme illustré ci-dessous.



Illustration avec voirie à sens unique faisant le tour de la zone.

Des unités bâties plus nombreuses et plus petites. Cette solution peut également fonctionner avec un double sens et giratoire.