

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME III
ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION
(OAP)

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE CODOGNAN

Dossier d'Arrêt

Janvier 2017

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Codognan		
Nom du fichier	Tome 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Version	Dossier d'arrêt – Janvier 2017	
Rédacteur	Emilie Déprés	
Vérificateur	Véronique Coquel	
Approbateur	Véronique Coquel	



G2C territoires

Groupe Altereo – G2c territoires
2 avenue Madeleine Bonnaud
Parc d'activités point rencontre
13770 Venelles

En partenariat avec :



ECO-MED

Bureau d'études d'expertise Naturaliste
Agence de Marseille
Tour Méditerranée
65, av. Jules Cantini
13298 Marseille cedex 20

SOMMAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	4
OAP 1 Entrée de ville est	7
Le projet dans le plan d'urbanisme au sein...	8
... du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	8
... du zonage du Plan d'Occupation des Sols et du projet de Plan Local d'Urbanisme	8
Le patrimoine foncier	8
Fonctionnement du site	10
Occupation du sol	10
Voirie / Transport / Déplacements	10
Aléa et risque inondation	10
Les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Entrée de ville »	12
Principes d'insertion paysagère	12
Principes de maillage	12
Principes de composantes urbaines	12
OAP 2 Projet de Chai	15
Le projet dans le plan d'urbanisme au sein...	16
... du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	16
... du zonage du Plan d'Occupation des Sols et du projet de Plan Local d'Urbanisme	16
Le patrimoine foncier	16
Fonctionnement du site	18
Lot principal	18
Lot secondaire	18
Les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation	20
Principes d'insertion paysagère	20
Principes de maillage	20
Principes de composantes urbaines	20

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). **Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager ou restructurer des quartiers ou des secteurs de son territoire.**

Etablies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles sont constituées d'un document graphique et/ou écrit qui **prend généralement la forme de schémas d'aménagement**. Les OAP sont **opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement** qui doivent être compatibles avec elles.

Les OAP constituent un outil clé d'encadrement et de maîtrise du développement ou du renouvellement urbain dans les secteurs à enjeux du territoire.

Ces orientations d'aménagement et de programmation :

- **en ce qui concerne l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- **en ce qui concerne l'habitat**, définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant (...) une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu de programme local de l'habitat tel que défini au code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- **En ce qui concerne les transports et les déplacements**, définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains tel que défini par la loi de 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies dans le cadre du PLU. Ces deux éléments ont pour but de garantir un développement à la fois économique et résidentiel dans le cadre des objectifs de développement définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

0 125 250 500 m

Sources : G2C Territoires, d'après le cadastre DGFiP, fond Bing ©



OAP 1 - Entrée de ville

OAP 2 - Chai

1

OAP 1 Entrée de ville est

Ce secteur de projet est situé à l'interface entre les espaces agricoles et les premiers tissus pavillonnaires en contrebas de la RN 113. Il s'inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle, et porte en lui un potentiel de développement dynamique de l'entrée de ville est.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inscrit sur trois échelles différentes :

- Celle de la commune, en favorisant un développement urbain indispensable au dynamisme communal ;
- Celle de l'entrée de ville, en redéfinissant et requalifiant les abords de la RN 113 afin d'y apporter une ambiance plus urbaine pacifiant le comportement des usagers ;
- Celle du quartier, en développant un nouveau quartier résidentiel connecté au tissu urbain existant.



Le projet dans le plan d'urbanisme au sein...

... du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Dans le cadre de la définition de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune de Codognan s'est engagée à « **procéder à un développement progressif et maîtrisé** ». (Orientation 8 du PADD).

L'urbanisation de ce site fait partie de l'objectif visant à **planifier un développement de l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble (OAP)** mieux structurées, en connexion avec l'existant et faisant l'objet d'un travail de coutures urbaines soigné. L'enjeu de cette orientation est de limiter l'étalement urbain et réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le secteur d'étude fait parti des deux sites de projet ayant pour enjeu de répondre aux besoins en logements fixés dans les objectifs démographiques du PADD.

... du zonage du Plan d'Occupation des Sols et du projet de Plan Local d'Urbanisme

Le Plan d'Occupation des Sols

Le site de projet est situé en **zone INA** du POS. Il s'agit d'une zone non équipée qui sera ouverte à l'urbanisation (partiellement ou totalement) par modification du POS ou dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Il est autorisé sur cette zone :

- Les équipements publics.
- L'aménagement et l'extension mesurée (sans changement d'affectation) des constructions à usage d'habitations ou d'activités existantes à la date de publication du POS.
- La reconstruction à l'identique (sans changement d'affectation) des constructions sinistrées dans un délai de deux ans à compter du sinistre.
- Les piscines sur les parcelles déjà bâties.

Le Plan Local d'Urbanisme

Dans le projet de PLU, le site de projet est classé en zone 2AUh. La zone 2AUh est une zone d'urbanisation à court terme, à vocation d'habitat soumise à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Le patrimoine foncier

Le site de projet s'étend sur 2,97 hectares et compte 15 parcelles de différents propriétaires, dont :

- 2,5 hectares de propriétés privées ;
- 0,26 hectare de propriétés communales ;
- 0,21 hectare de voirie de desserte.

Au vu de l'occupation du sol, le terrain est composé de :

- 1,64 hectare de prairie ;
- 0,80 hectare de vignes ;
- 0,25 hectare d'espace naturels ;
- 997 m² d'aire de stationnement doté d'un point d'apport volontaire de déchets ménagers ;
- 0,21 hectare de voirie de desserte.

Enjeux

Veiller à l'insertion paysagère de l'entrée ville du futur projet.

Gérer l'écoulement des eaux pluviales en fonction de la topographie

S'appuyer sur le dénivelé entre la RN 113 et le site afin de valoriser l'entrée de ville

Réaliser une opération d'ensemble rassemblant les différents propriétaires fonciers

Veiller à l'intégration du futur projet avec le bâti existant

Se greffer au tissu existant





Préserver des espaces paysagers afin de contribuer à l'intégration paysagère du nouveau site de projet

Valoriser l'entrée de ville

Favoriser l'accès du terrain par le carrefour entre la rue de la Verrerie et de la RN 113

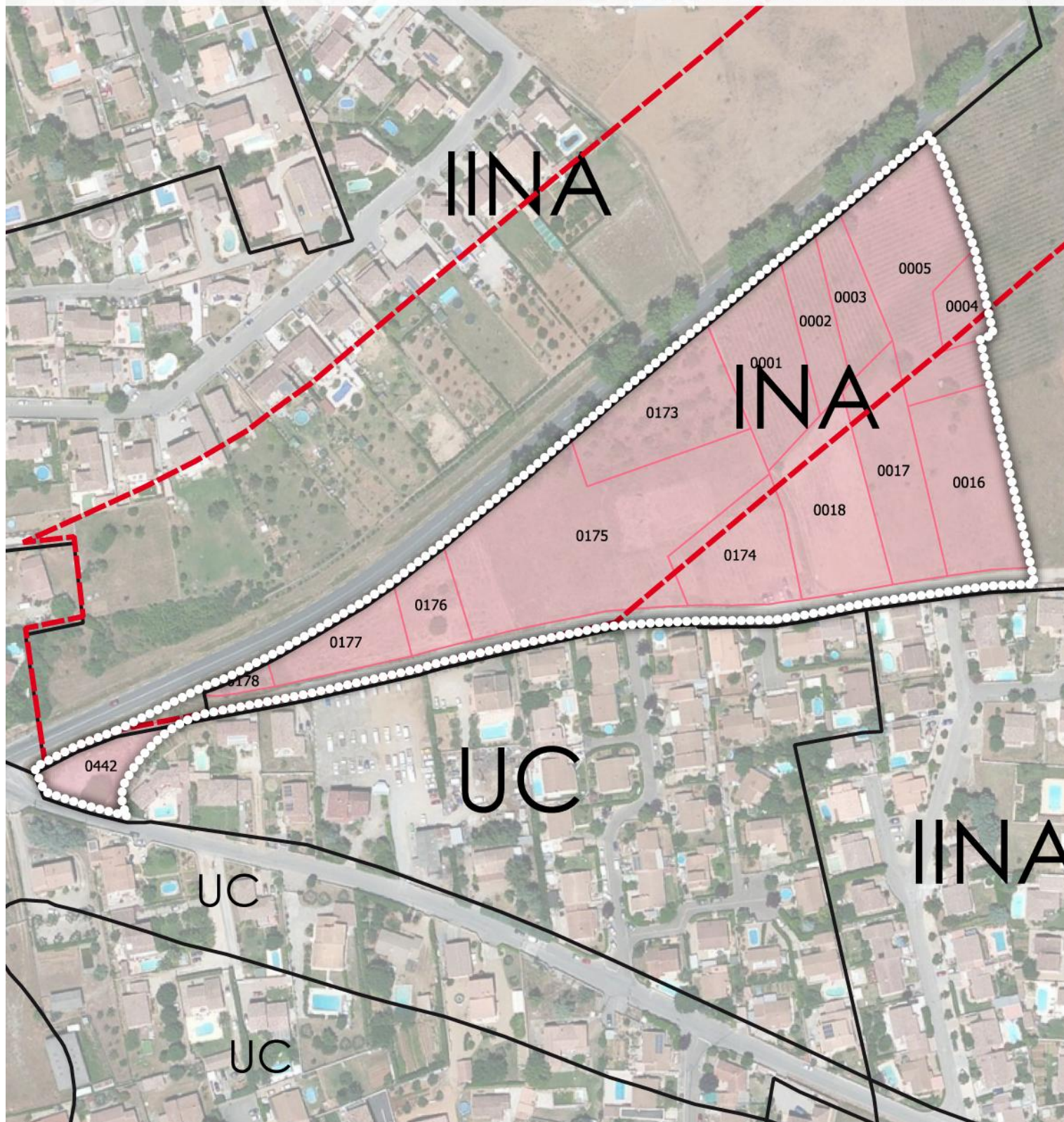
Favoriser les cheminements piétons afin de rejoindre le centre de Codognan et ainsi les équipements publics

Documents d'urbanisme en vigueur et patrimoine foncier

-  INA Limites de zone du POS et nom de la zone
-  Recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie (RN 113)
-  Parcelles identifiées dans le périmètre de projet
-  Périmètre de projet

0 25 50 100 m

Sources : G2CTerritoires, d'après le cadastre DGFiP et le POS de Codognan, fond Bing ©



Fonctionnement du site

Occupation du sol

Le site de projet est bordé par un habitat de type pavillonnaire constitué de maisons individuelles sous forme de lotissement, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Des maisons mitoyennes ;
- Des constructions de faible hauteur : rez-de-chaussée ou R+1 ;
- Une implantation en retrait par rapport à la voie ;
- Des clôtures constituées de haies ou de murs.

Ce tissu pavillonnaire est peu dense avec une moyenne de **13 logements/ha**.

Le site de projet est constitué par des espaces naturels et des espaces agricoles. L'entrée ouest au site, constitué d'une aire de stationnement et d'espaces enherbés, se butte à un talus. Seul un cheminement étroit, encadré par de hautes herbes, permet d'accéder au site de projet.

La majeure partie du terrain est constitué de prairies ; quant au reste, il est partagé entre des espaces plantés et des espaces dédiés au pâturage. La partie sud-est est dédiée aux chevaux, et la partie nord-est est un espace planté de vignes où la nature commence à reprendre ses droits. Un alignement de platanes le long de la RN 113 marque la limite du secteur nord-est et encadre l'entrée de ville. En contrebas de cet axe, de nombreux arbres imposants constituent un bosquet où l'on retrouve de nombreuses espèces (animales et végétales).

Voirie / Transport / Déplacements

La RN 113 est l'axe majeur de desserte de Codognan. Elle traverse la commune d'est en ouest et supporte un flux de transit important. Malgré sa proximité avec le terrain, le site n'a aucun accès direct à la RN 113. Il se fait par le biais du réseau de desserte locale des lotissements au sud (lotissement les Bouillens et les Iragnons).

Outre le talus imposant bloquant l'accès au site, un accès peut être facilement aménagé à l'ouest du terrain, à la jonction de la rue de la Verrerie et de la RN 113. A l'est, l'accès se fait par le chemin des Bouillens, bordant la partie sud du site, dont la terminaison est un chemin de terre rejoignant la RD 979.

En matière de circulation douce, aucun cheminement n'est recensé sur ou aux abords du site rendant difficile la traversée des grands axes et les connexions avec les équipements de la commune. La prédominance de la voiture sur le territoire contraint les modes doux dans leur retranchement.

Néanmoins, des modes alternatifs à la voiture persistent. En effet, Le terrain est à proximité d'un arrêt de bus (environ 100 m) desservi par deux lignes de bus « Edgard » :

- La ligne C35 : Lunel – Nîmes ;
- La ligne C36 : Lunel – Nîmes, via Sommières.

La RN 113 est soumise à la Loi Barnier. Ainsi, les constructions et installations en dehors des espaces urbanisés sont interdites dans **une bande de 75 m** de part et d'autre de l'axe de la route. Néanmoins, la réalisation d'une étude Amendement Dupont dérogeant à l'article L111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme permet de réduire cette marge de recul.

→ Voir dossier « Etude « entrée de ville » - L111-1-4 du CU »

Aléa et risque inondation







Le site est concerné sur sa partie est, par le risque inondation par débordement. Il est en aléa modéré en zones non urbaines dans lequel il est interdit toutes constructions nouvelles.

Crédit Photo : G2C territoires,
De haut en bas : vue depuis le site vers la RN 113, vue vers le tissu pavillonnaire, frange paysager entre le site et la RN 113, talus bloquant l'accès au site depuis la rue de la Verrerie





Fonctionnement du site






A. Occupation du sol

-  Aire de stationnement et Point d'Apport Volontaire pour la collecte des déchets
-  Bosquet et talus
-  Prairie
-  Pâturages
-  Vignes
-  Arbres remarquables

B. Déplacement et accès

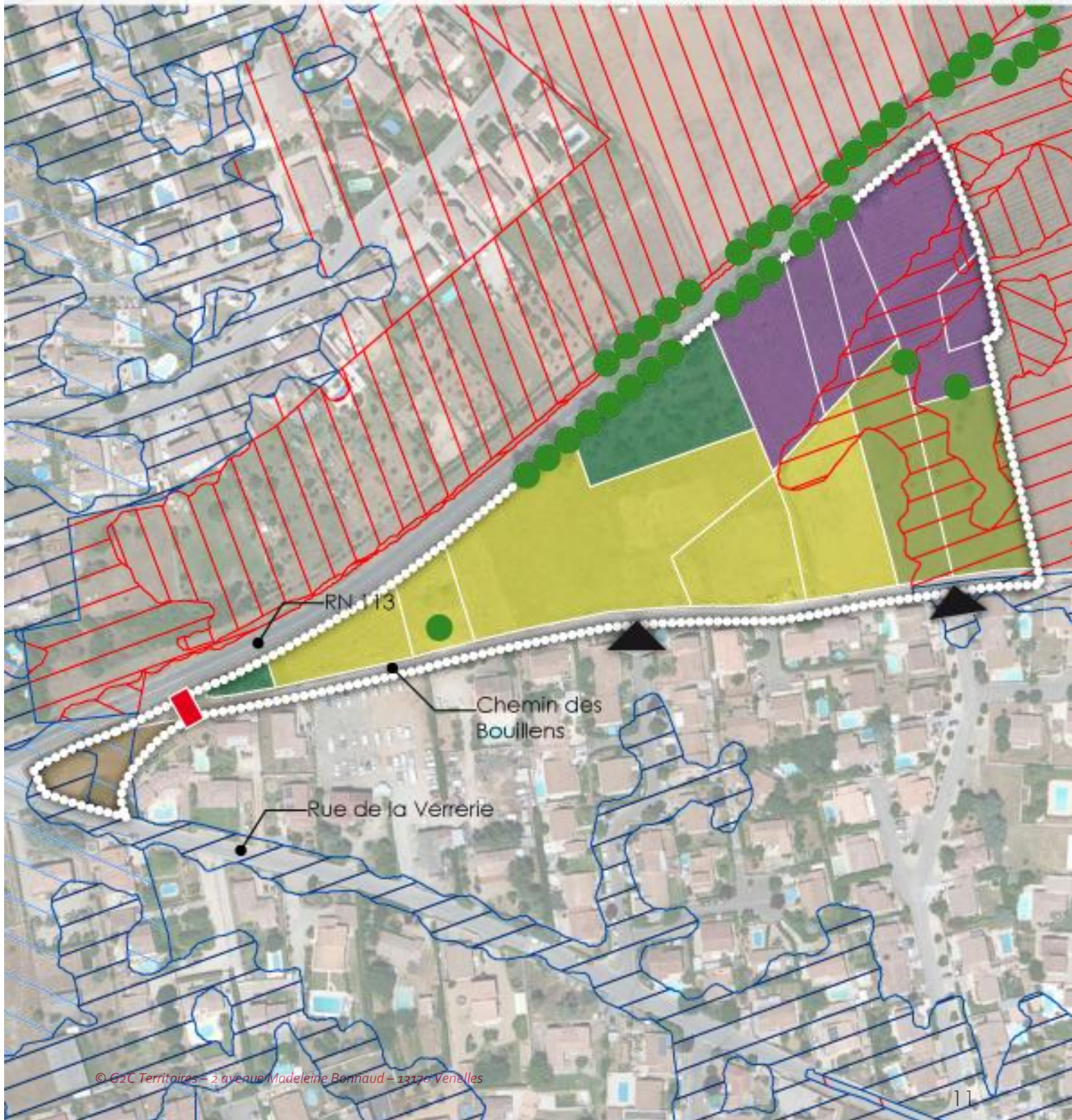
-  Talus bloquant l'accès au site depuis la rue de la Verrerie
-  Accès depuis les tissus pavillonnaires environnant

C. Aléa inondation par débordement

- Aléa fort**
 -  Aléa fort autres secteurs urbanisés
 -  Aléa fort secteur non ou peu urbanisé
- Aléa modéré**
 -  Aléa Modéré secteur non ou peu urbanisé
 -  Aléa Modéré autres secteurs urbanisés
- Aléa résiduel**
 -  Aléa résiduel autres secteurs urbanisés

0 25 50 100 m

Sources : G2C Territoires, d'après le cadastre DGFip et le POS de Codognan, fond Bing ©



Les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Entrée de ville »

Principes d'insertion paysagère

L'inscription du projet d'OAP « Entrée de ville » passe en premier lieu par la création d'aménagement paysager en contrebas de la RN 113 afin d'en limiter les incidences sur les futurs aménagements résidentiels.

Un écrin supplémentaire sera constitué au sein du quartier avec la localisation d'espaces verts revêtant un intérêt particulier en termes écologique et hydraulique (maintien de biodiversité et d'infiltration des eaux pluviales et d'écoulement). L'enjeu est de maintenir des zones « tampon » préservant le quartier des aléas de débordement des eaux liés au Vistre.

Dans la continuité de la trame végétale, repérée au sein de l'enveloppe urbaine, les allées plantées structureront le quartier et serviront de support à l'organisation de la vie de quartier (cheminement, desserte interne, espaces publics, poches de stationnement).

Principes de maillage

La restructuration du chemin de Bouillens servira de support au maillage interne au quartier, justifiant son emplacement réservé (ER n°6) au bénéfice de la commune. Ce chemin sera irrigué par une desserte où le partage de la voirie sera au cœur des préoccupations. En ce sens, il préconisera un usage raisonné de la voiture (réduction de la vitesse, accroissement de la vigilance) et visera à renforcer la sécurité de tous ; tout en donnant une place de choix aux modes actifs (marche à pied, vélo, trottinette, roller).

Les échanges inter-quartiers, notamment au niveau de la traversée de la RN 113, seront optimisés par la restructuration du carrefour entre la RN 113 et la rue de la Verrerie. Le projet est alors l'occasion de repenser la traversée de la route nationale et de la sécuriser.

Des aires de stationnement paysagées seront aménagées le long des axes de desserte interne au quartier et pourront être mises à la disposition des résidents du quartier et des quartiers environnants. Les aménagements paysagers de ces espaces visent une meilleure intégration du projet dans son contexte.

Principes de composantes urbaines

Situé en limite avec la RN 113, le maintien d'un recul de 25 mètres et le traitement paysager de cette bande participent à limiter les nuisances sonores liées au trafic de l'axe. Au-delà, les constructions à implanter seront préférentiellement à usage d'habitation dans une profondeur permettant d'absorber le bruit et les nuisances.

Un maillage urbain lisible sera mis en place afin de connecter le quartier aux axes structurants en prévoyant les espaces nécessaires à la circulation des modes doux.

Dans l'optique de répondre aux objectifs et besoins fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il s'agira de définir des typologies de logements diversifiées s'intégrant dans le tissu actuel. A ce titre, le projet final devra présenter des une graduation des formes urbaines allant de l'habitat individuel groupé à l'habitat collectif, et ce en respectant une intégration optimale dans le tissu actuel, tant urbain qu'environnemental.

INVARIANTS DU PROJET

Une ouverture à l'urbanisation progressive

Une densité de logements de l'ordre de 30 logements à l'hectare

Un recul (25 mètres) des constructions par rapport à la RN 113 doit être imposé, afin de diminuer les nuisances

Un accès principal sécurisé depuis la rue de la Verrerie, et une desserte secondaire par le réseau existant

Vocation de la zone

Habitat

Typologies d'habitat

Habitat individuel groupé

Habitat collectif

Superficie et densité

Superficie totale de 2,97 ha

Densité de l'ordre de 30 lgt/ha






Formes et implantation du bâti

Alignement par rapport à la voie en respectant un léger recul et en maintenant une orientation au sud des constructions






R+1 (environ 8 mètres au faîtage)

Projet - Orientation d'Aménagement et de Programmation "Entrée de ville"



A. Principes d'insertion paysagère

-  Aménagement paysager intégrant la gestion des eaux pluviales avec la création d'un bassin de rétention
-  Création d'espaces collectifs résidentiels
-  Création d'une frange paysagée
-  Paysagement des axes de desserte
-  Préservation des arbres remarquables

B. Principes de maillage

-  Réaménagement et élargissement de la voirie existante
-  Création de voirie avec un partage entre les modes (zones 30)
-  Aménagement d'un réseau de venelles piétonnes
-  Aménagement d'un carrefour sécurisé
-  Agencement de poches de stationnement paysagées le long des voies de communications

C. Principes de composantes urbaines

-  Recul des constructions par rapport à l'axe de la RN 113
-  Création de logements (en R+1) avec jardins privatifs sur la base d'une mixité des formes urbaines :
 - Habitat individuel groupé
 - Habitat collectif

0 25 50 100 m

Sources : G2C Territoires, d'après le cadastre DGFiP, fond Bing ©



2

OAP 2 Projet de Chai

Le projet porte en lui un enjeu de développement de la dynamique économique communale. Il vise l'accueil d'activités liées à la transformation vinicole : un chai, une cave coopérative et des bassins de décantation au nord de la LGV le long de la RD 104.

Le secteur de projet principal est situé au cœur d'espace agricole en limite est du ban communal, bordé par la RD 979 à l'ouest et par le canal d'irrigation bas-Rhône Languedoc au sud. Il s'inscrit à l'extrême limite est de l'enveloppe urbaine.

Afin d'assurer une meilleure intégration du projet de chai et de cave coopérative au sein du tissu urbain existant, la requalification des abords de la RD 979 est nécessaire et s'articule autour d'un travail sur les coutures urbaines par d'aménagements paysagers et urbains qualitatifs.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation a une approche multi-scalaire à deux niveaux :

- Le premier niveau, celui de la commune, en assurant une connexion entre le chai, les bassins de décantation et le caveau d'Héraclès sur la commune de Vergèze ;
- Le second niveau, celui de l'ilot, en programmant un projet économique intégré et intégrant les principes d'un développement raisonné et soutenable.



Le projet dans le plan d'urbanisme au sein...

... du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Dans le cadre de la définition de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune de Codognan s'est engagée à « **conforter l'activité économique et accueillir de nouveaux projets économiques** ». (Orientation 14 du PADD).

Le site est, alors, identifié pour permettre l'accueil d'activités liées à la transformation vinicole. L'enjeu de cette orientation participe à l'objectif principal : « **Conforter le dynamisme économique de Codognan** ».

Le projet comprend également un deuxième secteur compris entre la RD 104 et la Ligne à Grande Vitesse (LGV) connectant Montpellier à Nîmes permettant d'accueillir les bassins de décantation / évaporation. Ce secteur fait l'objet d'une identification en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL).

... du zonage du Plan d'Occupation des Sols et du projet de Plan Local d'Urbanisme

Le Plan d'Occupation des Sols

Le site principal se trouve au sein d'une zone **III NA**. C'est une zone naturelle non équipée, destinées à recevoir des activités touristiques et de loisirs. Il est autorisé sur cette zone :

- Les aires de stationnement ouvertes au publics.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de constructions hôtelières et d'installations liées aux loisirs et au tourisme.
- Les activités touristiques et de loisirs, ainsi que les activités commerciales qui y sont liées.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements.

De plus, le long de la RD 979, deux reculs sont définis :

- Un recul de 25 m par rapport à l'axe de la voie, du Conseil Général.
- Un recul de 110 m par rapport à l'axe de la voie, pour les études de la déviation de la RN 113.

Le site secondaire est, quant à lui, identifié en zone NC.

Le Plan Local d'Urbanisme

Dans le projet de PLU, le site de projet est classé en zone 2AUe, zone à urbanisation future à vocation économique pour des activités agricoles, dont l'évolution est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Le patrimoine foncier

Le site de projet est constitués de deux entités : un lot principal de 10,49 hectares, de 11 parcelles dont la vocation est principalement agricole ; un second lot de 3 hectares composé de 6 parcelles dédiées à l'agriculture.

Enjeux

Encourager le dynamisme économique de la commune

Promouvoir le développement d'activités économiques respectueuses de l'environnement





Programmer un projet d'aménagement intégré et intégrant le paysage

Sécuriser les abords des axes de communications (RD 979)

Définir des liaisons entre les différents lots du projet

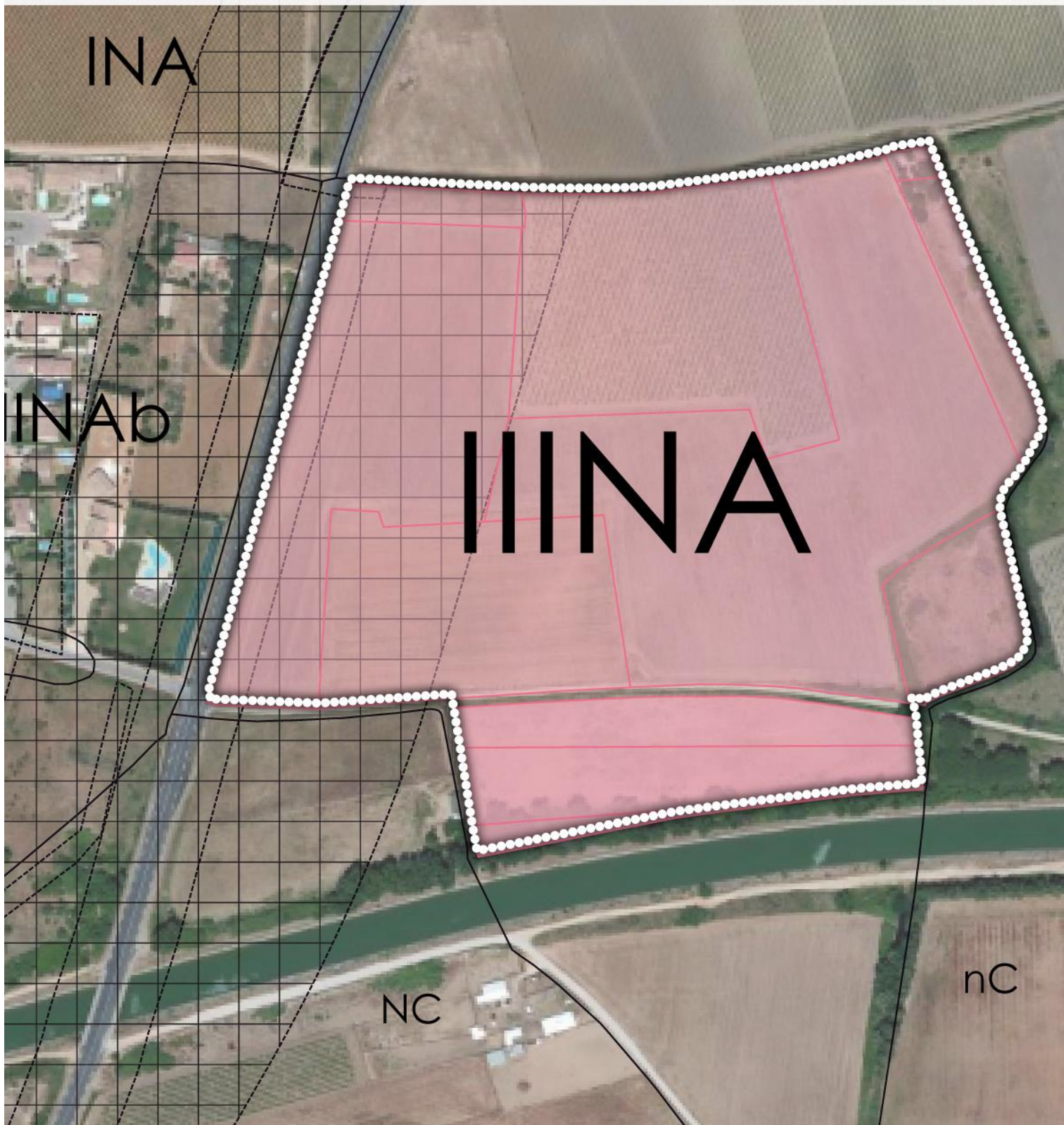
Prendre en compte le risque inondation

Documents d'urbanisme en vigueur et patrimoine foncier

-  Limites de zone du POS et nom de la zone
-  Emplacements réservés
-  Parcelle identifiée dans le périmètre de projet
-  Périmètre de projet

0 25 50 100 m

Sources : G2CTerritoires, d'après le cadastre DGFip et le POS de Codognan, fond Bing ©



Fonctionnement du site

Cette OAP est constituée de deux lots : le lot principal localisé en limite de l'enveloppe urbaine accueillera le chai ; un second, au sud de la commune, en limite avec la LGV où les bassins d'évaporation seront implantés.

Lot principal

Occupation du sol

Sur une surface de 9,07 hectares, le site principal de projet compte peu de constructions : une unique construction en limite est du site. En ce qui concerne l'occupation du sol, à l'exception d'une parcelle laissée en friche à l'est, le terrain est principalement constitué de terres agricoles.

Le site se trouve en frange urbaine, avec une délimitation franche, faite par la RD 979, qui rend la traversée entre les espaces pavillonnaires (à l'ouest) et les espaces agricoles difficile.

De grands éléments paysagers sont présents aux alentours du terrain. Sur la partie sud, des boisements créent une frange paysagère entre les terrains agricoles et le canal d'irrigation ; sur la partie est, une ripisylve borde la limite du site. Ces éléments constituent le cadre naturel dans lequel s'inscrit le site de projet.

Voirie / Transport / Déplacements

L'accès au site se fait depuis la RD 979 par deux chemins ruraux d'exploitations bordant le terrain au nord et au sud. Ils sont, tout deux, des chemins peu entretenus permettant de rejoindre des habitations et de desservir les terres agricoles.

Aléa et risque inondation

L'intégralité du site de projet est identifiée en zone concernée par l'aléa débordement :

- aléa fort secteur non ou peu urbanisé.
- aléa modéré secteur urbanisé.
- aléa modéré secteur non ou peu urbanisé .

Lot secondaire

L'extension du projet dans le second lot répond à des critères techniques indispensables au fonctionnement du chai : il vise l'accueil des bassins d'évaporation.

De plus, la localisation de ces aménagements à l'extérieur de l'enveloppe urbaine répond à l'objectif d'éviter l'augmentation des nuisances olfactives et la dégradation de la qualité de l'air à proximité des habitations. Malgré une implantation au sein du site Natura 2000 Costières Nîmoises, ces aménagements s'inscrivent dans la continuité de la Ligne à Grande Vitesse et n'impliqueront pas une augmentation des incidences.

Crédit Photo : G2C territoires,
De haut en bas : Chemin rural au sud du site de projet,
Cours d'eau bordant le site,
Vue sur le site par le nord




Fonctionnement du site

A. Occupation du sol



-  Culture de céréales
-  Autres cultures
-  Vignes
-  Pâturages
-  Construction
-  Espace naturel sensible
-  Arbres remarquables

B. Déplacement et accès



-  Accès depuis les tissus pavillonnaires environnant

C. Aléa inondation par débordement



Aléa fort

-  Aléa fort autres secteurs urbanisés
-  Aléa fort secteur non ou peu urbanisé

Aléa modéré

-  Aléa Modéré secteur non ou peu urbanisé
-  Aléa Modéré autres secteurs urbanisés

Aléa résiduel

-  Aléa résiduel autres secteurs non ou peu urbanisés
-  Aléa résiduel autres secteurs urbanisés

0 25 50 100 m

Sources : G2CTerritoires, d'après le cadastre DGFip et le POS de Codognan, fond Bing ©, les données du RPG 2012 du Gard



Les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Principes d'insertion paysagère

L'inscription du projet de chai doit répondre à un enjeu principal : garantir une insertion paysagère optimale à la fois au sein des terres agricoles et de l'enveloppe urbaine. En effet, les aménagements et les hauteurs des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au cadre de vie du tissu résidentiel limitrophe. A ce titre, la définition d'un écrin végétal autour du site s'avère une priorité.

Les abords du site seront agrémentés d'un couvert végétal plus ou moins dense facilitant l'intégration des constructions. Dans la continuité de la trame végétale, des voies de desserte seront plantées et renforceront le masque végétal.

Au vu de la vulnérabilité du site face aux aléas de débordements, le site accueillera un dispositif de gestion des eaux pluviales (bassin de rétention et de compensation).

Les espaces de biodiversité, la zone humide et la ripisylve, seront préservés pour leurs caractéristiques écologiques (maintien de la biodiversité et d'infiltration des eaux pluviales et d'écoulement).

Principes de maillage

Un carrefour sera aménagé en respectant les principes de sécurité. La desserte interne du site s'appuiera sur les principes d'insertion paysagère tout en permettant la circulation de véhicules légers et de poids lourds. Une voirie semi-circulaire autour du chai sera aménagée afin de faciliter la circulation des poids lourds et engins agricoles.

Concernant les véhicules légers, des aires de stationnement paysagées seront disposées et dissimulées à l'entrée du site ; elles permettront l'accueil des visiteurs et du personnel.

Les cheminements piétons seront aménagés sur le site et des connexions seront établies en direction du caveau d'Héraclès implanté sur la commune de Vergèze.

Principes de composantes urbaines

Les différents aménagements respecteront un recul de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD 979, nécessaire à l'établissement de la future voie de déviation de la RN 113 sur l'actuelle RD 979. Dans l'attente de la réalisation de cette nouvelle infrastructure, un entretien paysagé de la bande de recul sera réalisé afin de garantir une intégration optimale du projet dans le tissu résidentiel à proximité.

Au vu des aléas inondations présentés ci-dessus, les constructions devront respecter la limite de la zone d'aléa modéré non urbain. Dans cette bande, les constructions nécessaires à la création de la cave devront respecter une volumétrie compacte afin d'éviter un étalement des bâtiments sur le site.

Vocation de la zone

Activité agricoles (et commerces liés au chai)

Formes et implantation du bâti

Alignement par rapport à la voie en respectant un recul par rapport à la RD 979

Hauteur maximale de 18 mètres, permettant l'implantation des cuves

Compacité des volumes bâtis

INVARIANTS DU PROJET

Un recul (40 mètres) des constructions par rapport à l'axe de la RD 979.

Un accès principal sécurisé au site depuis la RD 979.






Un aménagement du site au sein de la zone inondable d'aléa modéré en respectant une compacité des volumes bâtis

Des aménagements paysagers de qualité permettant de dissimuler les aires de stationnement et de circulation.





Une urbanisation possible uniquement dans l'enveloppe urbaine inondable par un aléa modéré

Projet - Orientation d'Aménagement et de Programmation "Chai"





A. Principes d'insertion paysagère

-  Aménagement paysager discontinu
-  Maintien et entretien des vignes (agroforesterie) et création des bassins de compensation
-  Préservation de la zone humide
-  Aménagement d'un bassin de rétention
-  Aménagement paysager en bordure du bâtiment de la cave et du chai

B. Principes de maillage

-  Aménagement d'un accès au site et d'une voie circulaire
-  Aménagement d'un réseau de cheminements doux
-  Sécurisation de l'accès face à la route départementale
-  Agencement de poches de stationnement paysagées dissimulées

C. Principes de composantes urbaines

-  Recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 979
-  Limite d'implantation des constructions correspondant à la zone à risque modéré du PPRi
-  Implantation de la cave et du chai
-  Zone d'implantation privilégiée des constructions

0 25 50 100 m

Sources : G2C Territoires, d'après le cadastre DGFip, fond Bing ©

