

REVISION SIMPLIFIEE PLU

Procédure	Prescription	Approbation
Elaboration du POS	13/03/1972	20/02/1980
1 ^{ère} révision	20/02/1980	04/09/1985
1 ^{ère} modification	04/11/1987	04/02/1988
2 ^{ème} révision	10/03/1986	25/06/1990
3 ^{ème} révision	23/03/1992	08/12/1993
4 ^{ème} révision	21/12/1993	20/11/1995
1 ^{ère} modification	01/01/1997	07/08/1997
2 ^{ème} modification	01/01/2000	14/08/2004
1 ^{ère} mise en compatibilité	01/01/2004	13/04/2004
1 ^{ère} mise à jour	12/09/2000	15/03/2005
Mise à jour (extension ZAD Saint-Anne)	13/02/2009	25/02/2009
5 ^{ème} révision du POS valant PLU	02/07/2002	23/10/2009
1 ^{ère} modification simplifiée	08/03/2010	13/04/2010
2 ^{ème} modification simplifiée	01/07/2010	07/09/2010
3 ^{ème} modification simplifiée	07/10/2010	12/04/2011
4 ^{ème} modification simplifiée	19/12/2012	25/02/2013
5 ^{ème} modification simplifiée	17/04/2013	13/06/2013
1 ^{ère} révision simplifiée	12/04/2012	

5- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme.

1 - LOCALISATION DU SECTEUR

L'opération « Saint-Anne », d'environ 24 ha, se pose comme une extension urbaine à l'est de l'agglomération existante dans une cavité urbaine. Le secteur de la ZAC est en outre encadré par la RD 37 au sud et le chemin des Tresses au nord.

2 - NATURE DE L'OPERATION

Il s'agit de réaliser dans ce secteur un quartier nouveau afin de répondre aux objectifs globaux de la Commune, à savoir assurer le développement de l'offre de logement aux ménages ainsi que la création d'une véritable entrée de ville à l'est de la Commune de Portiragnes-village en intégrant dans un ensemble harmonieux logements, et équipements publics ou d'intérêt collectifs.

La future urbanisation du quartier Saint-Anne sera une opération en majorité destinée à la création de logements. Le projet d'urbanisation de ce secteur donne corps à l'Agenda 21 développé par la commune de Portiragnes. En effet ce projet, afin de rompre avec le développement excessif et expansif de ces dernières décennies, sera basé sur une diversification de l'offre tant dans sa typologie (par la création de logements collectifs, groupés et individuels) que dans sa mixité sociale qui prévoit environ 25 % de logements sociaux et une partie en logements abordables.

Le quartier sera complété par un ensemble d'équipements publics, notamment sportif. Il y sera aussi implanté un nombre conséquent d'espaces verts afin que le quartier Saint-Anne propose un ensemble attractif et de qualité en continuité du village.

3 - PARTI D'AMENAGEMENT

3.1. Données quantitatives

Le nouveau quartier Saint –Anne est conçu pour accueillir à terme environ 380 logements dont 25% de logements sociaux sur environ 24 hectares. Cela représente environ 45 000m² de surface de plancher qui sera répartie entre les différents types de logements, dont environ 6 000m² destinée à améliorer le parc locatif social.

Les équipements publics à venir sur le site ne sont pas limités en termes de surface de plancher.

3.2. Données qualitatives

L'aménagement du secteur est, pour l'essentiel, organisé selon deux principes majeurs :

Tout d'abord le développement au sein du quartier d'une trame verte et bleue qui toutes deux constitueront l'armature du quartier. De plus il s'agira de par l'élaboration d'une composition végétale raisonnée de mettre en valeur l'écosystème du secteur.

Le choix des essences devra se faire de manière cohérente en tenant compte des conditions climatiques qui caractérisent la région.

Cette mise en valeur de la dimension environnementale avec la mise en place de larges bassins de rétention ayant aussi vocation d'espaces verts et de détente au sein du projet et préservant des vues privilégiées vers la plaine rendra le quartier attractif et agréable tant pour ses habitants, que pour l'ensemble des citoyens de la Commune de Portiragnes.

La prise de conscience par les pouvoirs publics de la rareté et du caractère précieux de l'espace, sera un principe fondamental des opérations de constructions dans le secteur. En effet il sera primordial de se diriger vers des typologies de bâtiments mixtes. Ainsi les constructions devront trouver leur place au sein du nouveau quartier afin de constituer des habitats intermédiaires ou collectifs. Entre chaque groupement d'habitations on trouvera des espaces verts et chemins piétonniers permettant de passer d'un îlot à un autre sans avoir recours à la voiture. Ce projet, en offrant une offre diversifiée de logements permettra le développement d'une importante mixité sociale au sein du même quartier.

Dans le but de favoriser les échanges au sein de cette nouvelle population, seront mis en place, outre le parc public à vocation de rétention pluviale, plusieurs équipements destinés à tous les habitants du nouveau quartier et du reste de la Commune :

- un complexe sportif
- des liaisons douces
- un boulodrome
- aires de loisirs

Enfin le quartier développera un nouvel accès sur la RD 37 permettant de travailler sur une entrée de ville sécurisée et paysagère depuis Portiragnes-plage.

4 – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

4.1. Voiries et espaces publics

Voiries

Le secteur prévoit la création d'un giratoire sur la RD 37 afin de sécuriser l'accès au quartier. Ce giratoire sera également l'occasion de végétaliser la façade est du quartier afin de marquer une véritable entrée de ville depuis Portiragnes-plage. Le linéaire de voirie devra être réduit au strict minimum afin de développer au maximum les modes de déplacements doux au sein du quartier via des pistes cyclables et liaisons piétonnes.

Espaces publics

Un axe central majeur orienté nord-ouest/sud-est jouera le rôle de « coulée verte » et de parc public. Par ailleurs un réseau de liaisons douces sera développé en sus des voies de dessertes internes au quartier.

4.2 Réseaux divers

Eau potable et défense incendie:

Diagnostic :

La gestion du réseau d'eau potable de Portiragnes est déléguée à la Lyonnaise des Eaux.

Pour ce réseau, nous avons pu constater sa présence sur les voies situées à proximité du projet :

- Canalisation structurante de diamètre 200 mm sur la RD n°37
- Canalisation de diamètre 150 mm sur l'avenue de la Méditerranée et la RD n°37
- Antenne de diamètre 160 mm sur la rue Edouard Manet
- Antenne de diamètre 150 mm sur la rue Salvator Dali

Un poteau d'incendie existe sur la rue Edouard Manet au droit du projet.

Projet & Contraintes sur les réseaux :

Ces canalisations et ces antennes pourront permettre le maillage du projet aux réseaux existants de la commune.

Les diamètres 150 à 200 mm de ces canalisations sont suffisants pour satisfaire aux besoins en eau potable et en défense incendie du projet.

Le nombre et l'implantation des poteaux d'incendie seront validés avec la commune et les services de secours.

Eaux usées :

Diagnostic :

La gestion du réseau d'eaux usées de Portiragnes est déléguée à la Lyonnaise des Eaux.

Il existe un point de raccordement disponible pour le projet :

- Sur l'avenue de la Méditerranée constitué d'un réseau gravitaire diamètre 200 mm qui se rejette dans le réseau gravitaire de la RD n°37.

Au Nord-ouest de l'emprise de la ZAC, il existe une canalisation diamètre 200 mm. Celle-ci ne pourra pas servir d'exutoire aux effluents du projet car elle située en partie haute.

La station d'épuration de Portiragnes est de type lagunage naturel. Elle est constituée de 5 lagunes. Sa capacité nominale est de 30 000 Equivalent Habitants.

Les données d'entrée de cette station d'épuration sont :

- Débit journalier Qj = 4332 m³/j
- DBO5 : 1800 kg/j
- DCO : 4200 kg/j
- MES : 2100 kg/j

Projet & Contraintes sur les réseaux :

Les effluents de Portiragnes sont raccordés sur la station d'épuration communale. Les diamètres des réseaux existants permettent de faire transiter les nouveaux débits d'eaux usées engendrés par le projet jusqu'à elle. Pour le raccordement des effluents du projet, il sera nécessaire de créer un poste de refoulement car seule la partie Ouest de la ZAC peut être connecté gravitairement au réseau existant sur l'avenue de la Méditerranée. La canalisation qui transite au Nord-ouest des terrains du projet devra être déviée car elle se trouvera sur l'emprise de parcelles à bâtir.

Eaux pluviales :

Diagnostic

Le secteur du projet est situé sur le bassin versant du ruisseau de l'Ardailou. Ce cours d'eau s'écoule du Nord au Sud à l'Est de la commune de Portiragnes. La zone d'étude est traversée en son milieu par un fossé orienté Nord-ouest/Sud-est. Celui-ci se rejette dans le ruisseau de l'Ardailou en aval des terrains du projet et traverse des propriétés privés. Il est très encombré par la végétation. Les lotissements qui entourent la zones d'étude au Nord, à l'Ouest et au Sud sont équipés de réseaux pluviaux et de bassins de rétention. Une canalisation pluviale du lotissement Nord traverse les terrains du projet. Les exutoires de ces réseaux pluviaux sont orientés vers l'Ouest en direction de la partie urbanisée de Portiragnes.

Le secteur du projet n'intercepte donc pas les eaux de ruissellement de bassins versants extérieurs au projet.

Projet & Contraintes sur les réseaux :

Le projet amènera une refonte de ces écoulements par la mise en place de bassins de compensation et de réseaux enfouis permettant le respect de la rubrique 2.1.5.0. du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006 et doit donc faire l'objet d'un dossier au titre de la Loi sur l'Eau.

Ce projet, étant donné que sa surface d'aménagement et de son bassin versant intercepté est supérieure à 20 ha, sera de type Autorisation.

Moyenne tension :

Diagnostic :

Le réseau Moyenne Tension existe aux alentours du site du projet. 4 postes de transformation y sont implantés :

- Sur la rue Salvator Dali
- Au croisement de la rue de la Cave de Casso et de l'avenue du Moulin à Veny
- Sur l'avenue de la Méditerranée (au Nord de la rue du Muscat)
- Au croisement de l'avenue de la Méditerranée et de la RD n°37

Aucun câble moyenne tension ne transite dans le périmètre d'étude.

Projet & Contraintes sur les réseaux :

Le réseau moyenne Tension pourra être raccordé sur ces quatre points et sera développé sur l'ensemble du projet. Les puissances demandées pour ce type de projet demanderont la mise en œuvre de nouveaux postes de transformation sur la zone d'étude. Ceci sera étudié en détail par des études techniques qui seront menées par les services techniques d'ErDF.

Basse tension:

Diagnostic :

Aucune ligne basse tension aérienne ou enterrée n'existe dans le périmètre d'étude. Plusieurs antennes en provenance des postes de transformation décrits précédemment bordent les limites du projet :

- La première sur la rue Salvator Dali
- La deuxième sur la rue Edouard Manet
- La troisième sur l'avenue de la Méditerranée

Projet & Contraintes sur les réseaux :

La Basse Tension sera déployée à partir des nouveaux postes de transformation. Selon les puissances disponibles sur ces antennes, certains lots excentrés pourront être alimentés depuis ces points.

Eclairage public

Diagnostic :

Il n'existe pas de réseau d'éclairage public sur le périmètre d'étude.

Projet & Contraintes sur les réseaux :

L'éclairage public, bien qu'existant à proximité de la limite d'étude, devra être raccordé sur les nouveaux postes de transformation créés dans le cadre du projet.

Télécommunications

Diagnostic :

Il n'existe pas de réseau télécommunications sur le périmètre d'étude. Il existe trois branches de réseaux enterrés France Telecom à proximité du projet :

- La première sur la rue Edouard Manet et la rue Salvator Dali
- La deuxième sur la rue Pablo Picasso
- La troisième sur l'avenue de la Méditerranée

Projet & Contraintes sur les réseaux :

Le nouveau génie civil pour le projet sera raccordé et déployé à partir du génie civil existant.

Fibre optique

Diagnostic :

Il n'existe pas de réseau fibre optique à proximité du périmètre d'étude.

Projet & Contraintes sur les réseaux :

Il n'est pas prévu de réaliser un réseau fibre optique pour le projet.

Gaz

Diagnostic :

Il existe plusieurs possibilités de raccordement sur le réseau Gaz proche du périmètre d'étude :

- Sur la rue Edouard Manet avec une canalisation de diamètre 40 mm
- Sur la rue Pablo Picasso avec une canalisation de diamètre 63 mm
- Sur l'avenue de la Méditerranée avec une canalisation de diamètre 63 mm
- Sur la RD n°37 avec une canalisation de diamètre 110 mm

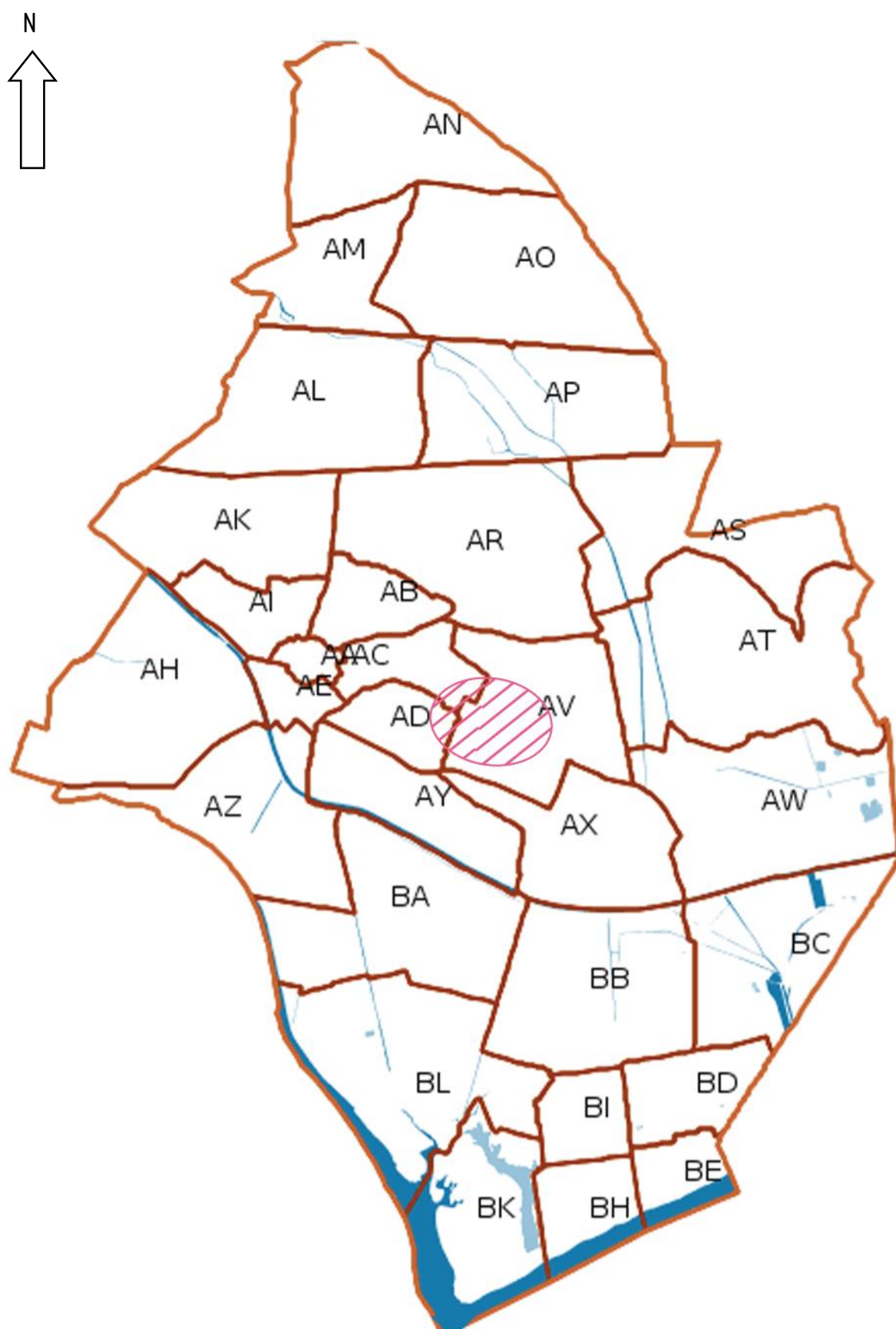
Projet & Contraintes sur les réseaux :

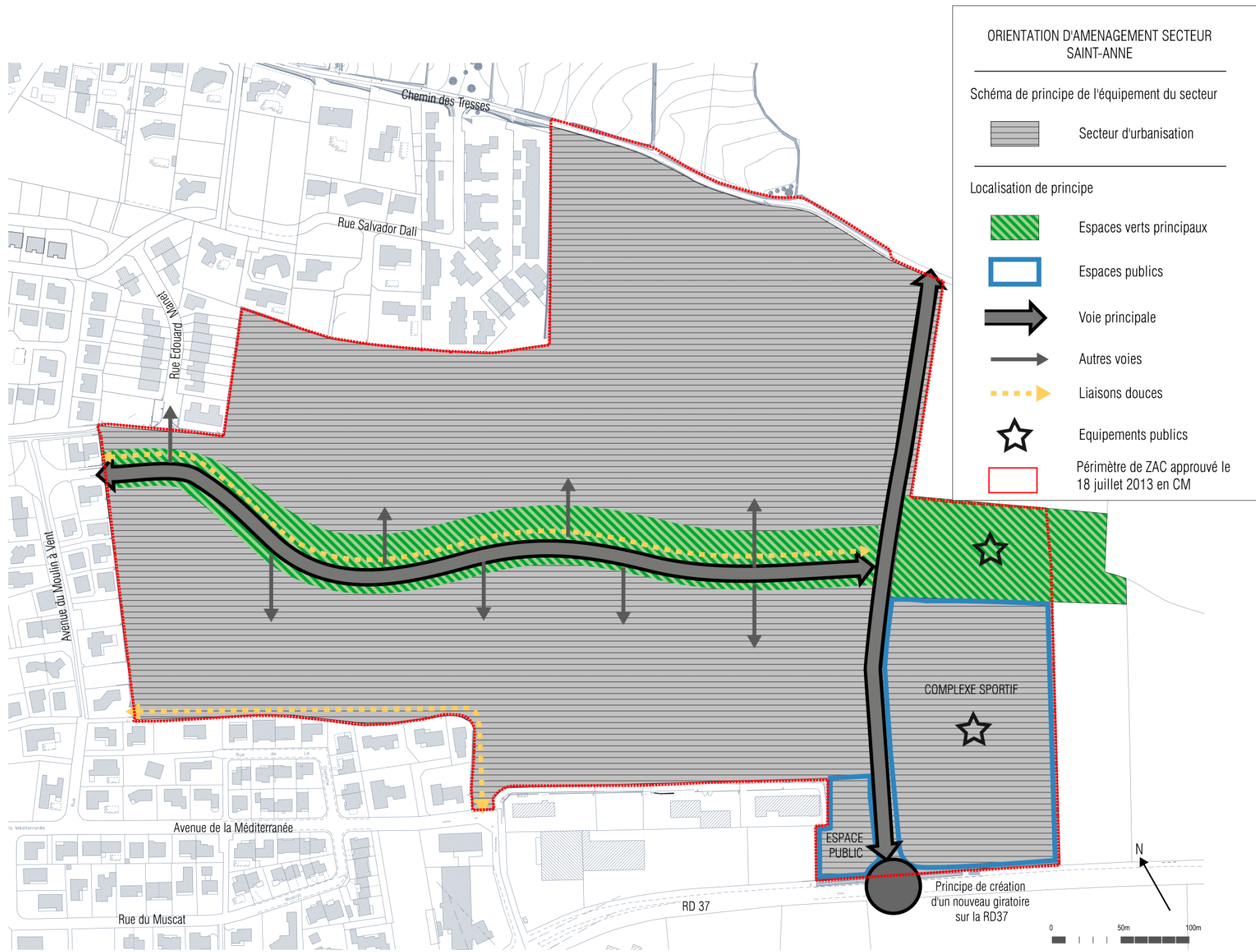
Suivant les besoins du projet et la validation du concessionnaire, les nouveaux réseaux de distribution pourront être mis en place sur le projet à partir de ces différentes possibilités de raccordement existant.

Eaux brutes

Les espaces communs et les macrolots collectifs de la ZAC seront desservis en eau brute.

PLAN DE SITUATION





5 – PHASAGE DE L'AMENAGEMENT DU SECTEUR

L'article L.123-1-4 dispose que « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants* ».

Il s'agit d'indiquer l'ordre de priorité retenu pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU délimitée par le PLU et de programmer en conséquence la réalisation des équipements publics nécessaires. L'aménagement de l'ensemble du secteur se fera sur une période de sept ans maximum conformément au Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable annexé au PLU.

Le volume d'habitation tel qu'autorisé dans le SDAEP est reporté dans le tableau ci-dessous. L'année N correspond à la période d'aménagement et de viabilisation du secteur conditionnés par l'obtention de toutes les autorisations et notamment l'arrêté Loi sur l'Eau. L'année N+1 correspond au démarrage des travaux de constructions des habitations.

Temps	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5	N+6	N+7	N+8	N+9	N+10	TOTAL
Logements construits	-	-	-	20								
					90							
						50						
							50					
								85				
									50			
										20		
											15	
												380

Le phasage de l'opération est élaboré en suivant le schéma directeur d'alimentation en eau potable du cabinet ENTECH.