

Introduction

Par délibération en date du 11 octobre 2007, le Conseil Municipal de Creissan a :

- décidé de lancer les études préalablement à l'aménagement des secteurs de La Rouchère et Les Plantiers, situés en couronne Sud du village, sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- défini les modalités de la concertation sur le principe de l'urbanisation de ce secteur sous forme de ZAC ainsi que sur le parti d'aménagement à retenir.

Parmi les modalités de concertation retenues, figure la mise à disposition d'un dossier de présentation des études en cours relatives au projet de ZAC.

La présente note vient compléter la première mise à disposition du public dans le cadre de la concertation ; elle précise notamment :

- les principes d'aménagement des deux secteurs,
- le programme de logement qui y sera développé.

1 – Rappel : localisation et emprise des secteurs d'étude de la ZAC

La Zone d'Aménagement Concerté de La Rouchère-Les Plantiers s'étend sur une superficie totale de 11,3 hectares, répartis sur deux secteurs distincts :

- Le secteur La Rouchère, d'une superficie de 8,7 hectares, en limite Sud-ouest de l'agglomération de Creissan.
- Le secteur Les Plantiers, d'une superficie de 2,6 ha, au Sud du centre ancien de Creissan.

Secteur La Rouchère

Le secteur La Rouchère s'inscrit en continuité de l'extension pavillonnaire qui s'est développée au Sud-ouest du bourg de Creissan (secteur de La Gardiole) et à l'arrière du cimetière. Il est desservi :

- Au Sud par une voie principale, la RD 37 qui rejoint le village de Quarante au Sud et la RD 612 à l'Est,
- Au Nord par deux voies secondaires, le Chemin de la Vallouvière et le Chemin des Bournious qui la relie au centre ancien.

La desserte interne du secteur se structurera logiquement autour d'une voie Nord-Sud reliant ces pénétrantes.

Secteur Les Plantiers

Le secteur Les Plantiers s'inscrit dans une enclave non bâtie située au Sud du centre ancien, entre la Cave Coopérative, la zone d'activités et la zone pavillonnaire Sud-ouest. Il est ainsi situé à proximité immédiate du village et de la Maison de retraite avec lesquels des liaisons fonctionnelles devront être établies.

Il est desservi :

- A l'Ouest, par la RD 16^{E2} qui rejoint au Sud la Route de Puisserguier,
- Au Sud, par le Chemin des Rivières,
- A l'Est, par le Chemin de Combemouïs qui rejoint le centre ancien.

Il est classé en zone d'activités IVNA au POS approuvé.

2 - Les principes d'aménagement.

2.1 – Contraintes et potentialités

Les principes d'aménagement prendront en compte :

- **La topographie** : l'orientation Nord-Sud des terrains favorise une implantation des constructions sur les courbes de niveau de façon à favoriser l'ensoleillement et la vue sur le grand paysage, et à limiter les terrassements.
- **Le contexte hydraulique** : les principes d'aménagement prendront en compte la contrainte hydraulique liée à la traversée du secteur de la Rouchère par un ruisseau, le ruisseau des Rouchères, qui rejoint en aval le ruisseau des Vallouvières ; ils prendront également en compte l'obligation réglementaire de réalisation de bassins de rétention des eaux de ruissellement sur les deux sites, La Rouchère et Les Plantiers.

2.2 – Gestion des eaux pluviales

Secteur de La Rouchère

Le principe retenu est :

- D'une part de rendre le ruisseau des Rouchères indépendant des ruissellements générés par la ZAC, par la mise en place d'un ruisseau pluvial ;
- D'autre part de réguler le débit du ruisseau à partir du point de rétrécissement de son lit, situé approximativement au centre du secteur de la Rouchère et pour cela de créer une surverse en rive droite du ruisseau vers un fossé qui rejoindra le ruisseau des Vallouvière en amont de la RD 37 . Cette solution technique permettra d'améliorer les conditions d'écoulement du ruisseau des Rouchères en aval de la RD ; le fossé projeté permettra de récupérer la surverse du ruisseau des Rouchères pour une crue centennale.
- Enfin, la dimension et la profondeur des bassins étant très contraignante en terme d'aménagement paysager accessible à tous, il est proposé de repousser les bassins de rétention plus au sud, hors du périmètre de l'opération. Un troisième bassin de rétention sera aménagé le long du ruisseau des Rouchères en amont de sa traversée de la RD 37. L'aménagement du site s'organisera donc de part et d'autre d'un axe vert nord / sud aménagé le long du ruisseau existant, axe s'élargissant vers le sud pour laisser place à un parc public en cœur d'îlot, intégrant un bassin de rétention.

Cette hypothèse d'aménagement sera à valider par la MISE (Mission Inter Services de l'Eau).

Secteur Les Plantiers

Le bassin de rétention nécessaire à l'aménagement du secteur sera situé au sud, au point le plus bas. Au regard de sa situation d'entrée sur le site, il fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique.

2.3 – Desserte et modes de déplacement

Secteur La Rouchère

- Une traversante nord / sud, avec piste cyclable aménagée, desservira la zone d'aménagement, avec un accès principal au sud sur la RD 37 et un accès secondaire au nord depuis le chemin des Bournious.
Le prolongement de cet axe nord / sud jusqu'au chemin de la Vallouvière est préconisé pour une meilleure desserte de l'ensemble du site.
- Des aménagements de type carrefour ou giratoire seront réalisés au droit des l'accès sur la RD 37 et le chemin des Bournious. Le dimensionnement de ces aménagements devra prendre en compte le trafic prévu à terme sur ces voiries d'accès.
- Depuis la traversante nord / sud, des voiries secondaires desserviront les zones d'habitations. Elles seront implantées sur les courbes de niveaux et organisées en forme de « peigne » de part et d'autre de l'axe vert central. Des voiries secondaires à sens unique seront privilégiées dans la zone d'aménagement située le plus au nord.
- Un cheminement piétonnier sera aménagé au droit de l'axe vert nord / sud de manière à favoriser les déplacements piétons à l'intérieur et vers l'extérieur du site.

Secteur Les Plantiers

- Un système de bouclage à sens unique desservira l'ensemble du secteur. L'entrée et la sortie seront situées au sud, sur le chemin des Rivières, de part et d'autre d'un aménagement paysager (bassin de rétention).
- Un cheminement piétonnier sera aménagé de manière à favoriser les déplacements piétons vers le village et les opérations récentes (dont square) situées aux abords de la Cave Coopérative.

2.4 – Organisation du stationnement

Secteur La Rouchère

- Les stationnements réservés aux véhicules (hors parcelles privatives) seront essentiellement organisés de manière linéaire au droit des voiries secondaires.
- Un parking visiteurs pourra être aménagé non loin des espaces publics (place et parc).

Secteur Les Plantiers :

Les stationnements réservés aux véhicules (hors parcelles privatives) seront organisés de manière linéaire le long de la desserte principale et au droit de l'aménagement paysager (bassin de rétention).

2.5 – Typologie d'habitat

L'organisation des différents types d'habitat prendra en compte la spécificité des terrains (topographie et situation) et leur environnement proche. Sur l'ensemble de la ZAC et dans une logique de développement durable, les constructions seront implantées sur les courbes de niveaux et orientées en grande majorité sud et sud-est.

Secteur La Rouchère

La logique d'aménagement consiste à implanter les zones d'habitations à forte et moyenne densité de part et d'autre de l'axe vert nord / sud.

Les logements de type « primo-accédant », réservés aux jeunes ménages (type villas en bande), seront implantés au sud-est, au droit de la RD 37. On trouvera dans la continuité, du sud au nord, l'habitat intermédiaire (type villas jumelées) et la zone pavillonnaire réservée aux villas individuelles.

Les zones résidentielles à moindre densité seront implantées au nord, en partie haute du site (vue sur le grand paysage) et sur la périphérie du site, en zone mitoyenne au nord-est (de façon à ménager les vues depuis les villas existantes) et au sud-ouest (de façon à ménager la vue sur la ZAC depuis la RD 37).

Secteur Les Plantiers :

L'aménagement du site sera entièrement en zone résidentielle à moindre densité.

2.6 – Principe de la structure végétale

Le principe d'implantation du végétal viendra mettre en valeur l'aménagement des sites :

Secteur La Rouchère

- Plantations de massifs et d'arbres de hautes tiges au droit de la desserte principale afin d'affirmer un axe structurant nord-sud.
- Mise en valeur des carrefours ou giratoires par un aménagement paysager.
- Plantations d'arbres au droit des voiries secondaires entre les places de stationnement, et aménagement paysager au droit des plateformes de retournement.
- Aménagement de l'axe vert le long du ruisseau des Rouchères, dont parc public intégrant un bassin de rétention.
- Plantations au droit de la place publique.
- Plantations en alignement préconisées au droit des voiries existantes, chemin des Bournious et RD 37 (hors opération).

Secteur Les Plantiers :

- Plantations d'arbres au droit de la desserte principale entre les places de stationnement.
- Plantations au droit de la place publique et au droit du cheminement piéton, en liaison avec les opérations récentes plus au nord.
- Aménagement d'un espace vert intégrant le bassin de rétention
- Plantations en alignement préconisées au droit de la voirie existante, chemin des Rivières (hors opération).

3 – Éléments de programme.

Les secteurs de La Rouchère et Les Plantiers sont destinés à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble de type Zone d'Aménagement Concerté à vocation d'habitat.

Le programme qui y sera développé s'inscrira dans un principe de diversité, en prévoyant notamment des lots pour primo-accédants réservés aux jeunes ménages accédant à la propriété (habitat individuel sur petites parcelles de type villas en bande).

Au total environ 150 logements devraient être construits sur l'ensemble des deux secteurs de la ZAC, selon la répartition suivante (en densité décroissante) :

- 10% de primo-accédants,
- 15% d'habitat intermédiaire,
- 25% d'habitat pavillonnaire,
- 50% d'habitat résidentiel.

Cette répartition sera affinée par l'étude de définition.

Cette production étant étalée dans le temps.

Ce programme est cohérent avec la capacité des équipements structurants :

- alimentation en eau potable (capacité de l'ordre de 1 800 habitants à échéance 2020)
- station d'épuration (lagunage prévu pour 2000 équivalents-habitants).

Il préserve des possibilités de construction hors ZAC (en zones U et IINA).