

# LE GRAU DU ROI - RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

## PRÉSENTATION DES OAP, RÈGLEMENT ET ZONAGE

RÉUNION PUBLIQUE  
28/06/2023



## Les modalités de concertation

### S'INFORMER

- Mise à disposition des études en cours, complété au fur et à mesure.
- Mise en ligne des actes de procédures et des documents du PLU au fur et à mesure de l'avancement du projet.
- Information sur l'état d'avancement de la procédure dans le Bulletin municipal et sur le site internet de la commune.



### S'EXPRIMER

- La mise à disposition d'un **registre de concertation**
- La mise à disposition d'une adresse mail dédiée : [concertation.plu@ville-legrauduroi.fr](mailto:concertation.plu@ville-legrauduroi.fr)

### DEBATTRE ET ECHANGER

- 2 réunions publiques aux étapes clés de l'élaboration du projet

## Prochaines dates

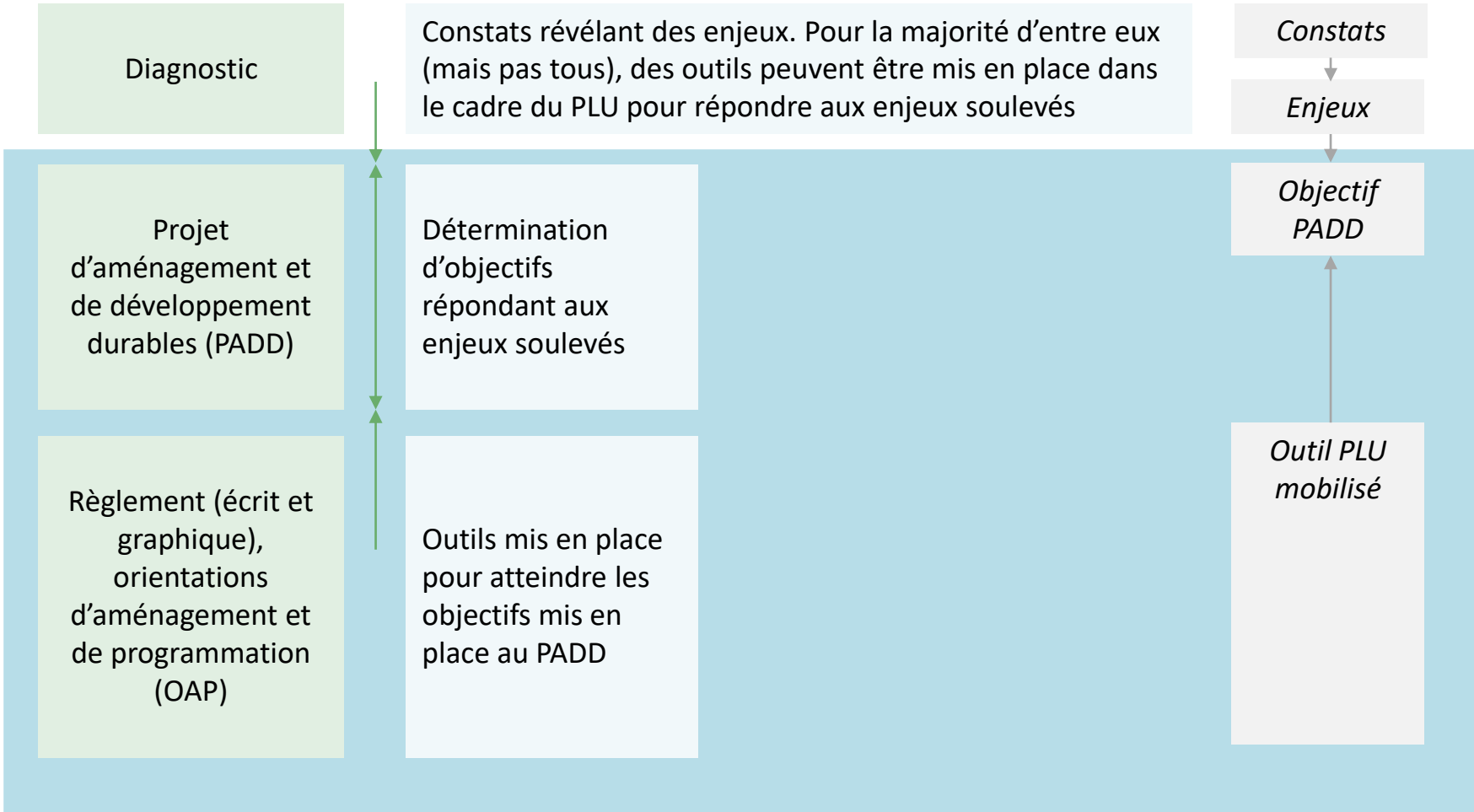


## RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

---

- **1. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD**
- 2. LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT
- 3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

# Du PADD aux documents opposables aux ADS



# Les 8 orientations générales du PADD

1. Favoriser le maintien et l'installation de résidents permanents sur la commune
2. Limiter les extensions de l'urbanisation et accompagner la mutation des espaces urbanisés
3. Permettre un développement économique complémentaire avec celui des communes voisines
4. Favoriser l'intermodalité et les alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle
5. Prendre en compte les effets du changement climatique attendus sur le territoire graulen
6. Protéger les espèces et milieux naturels patrimoniaux et renforcer la trame écologique fonctionnelle
7. Renforcer la qualité du cadre de vie et préserver les paysages urbains patrimoniaux
8. Veiller à un bon fonctionnement des réseaux, pensé en adéquation avec le développement urbain



Orientation 1 : Favoriser le maintien et l'installation de résidents permanents sur la commune

- Maintenir un haut niveau d'équipements sur la commune, vecteur d'attractivité du territoire
- Permettre l'implantation d'un centre de recherche spécialisé sur la mer par la transformation du bâtiment d'accueil de l'ancien hôpital.
  - ★ Prévoir une extension du CHU
  - ▲ Prévoir l'implantation d'une école maternelle et primaire privé sur le bâtiment existant de la colonie de vacances.
  - ▲ Regrouper la petite enfance au sein de l'école maternelle Ercl Tabarby
- Orientation 2 : Limiter les extensions de l'urbanisation et accompagner la mutation des espaces urbanisés
- Limiter les possibilités d'extension urbaine à 1,4 ha en extension
- ☆ Mener à terme l'opération des Orchidées dans le secteur de Repausset ouest
- Orientation 3 : Permettre un développement économique complémentaire avec celui des communes voisines
- ⬡ Permettre le maintien de l'activité salicole

Orientation 4 : Favoriser l'intermodalité et les alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle

- Fluidifier les déplacements entre rive droite et rive
- ➡ Réaliser une trémie couverte constituant un nouveau point de franchissement du Grau
- Renforcer le pôle multimodal
- Renforcer et ré-aménager le pôle multimodal autour de la gare
- Renforcer la capacité d'accueil du site portuaire de Port Camargue
- ⚓ Accroître la capacité d'accueil du site portuaire de Port Camargue par la réalisation d'un port à sec en lieu et place d'une aire de stationnement
- Orientation 5 : Prendre en compte les effets du changement climatique attendus sur le territoire graulen
- S'adapter au changement climatique par une meilleure prise en compte des risques naturels et du recul du trait de côte
- ➡ Protéger la bande littorale et les abords du plan d'eau du Vidourle

Orientation 6 : Protéger les espèces et milieux naturels patrimoniaux et renforcer la trame écologique fonctionnelle

- Favoriser et améliorer la préservation de la biodiversité sur le territoire communal et en connexion avec les territoires voisins
- ➡ Préserver le boisement du Boucanet ainsi que les boisements et espaces naturels situés le long de la plage de l'Espiguette (le bois du phare de l'Espiguette, bois des Baronnets, bois du Chaumadou, bois de la Capelude...).
  - ➡ Maintien et restauration des connectivités écologiques entre les terrains non bâtis de la zone urbaine, présentant des enjeux pour les habitats naturels, la faune et la flore (secteurs de l'ancien hôpital, Gabian, Mas de Salonique, ...) et l'extérieur de la zone urbaine
  - ➡ Préservation et amélioration de la fonctionnalité au niveau du cordon dunaire au niveau de la frange littorale
- Orientation 7 : Renforcer la qualité du cadre de vie et préserver les paysages urbains patrimoniaux
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine graulen
- ➡ Veiller à la préservation des caractéristiques du patrimoine XIXe siècle de Port Camargue, tout en permettant une adaptation des constructions existantes à une résidentialisation.
  - ⊞ Limiter les possibilités de construction aux abords de la RD 62, en application de la loi Barnier

## LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

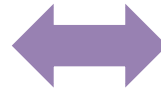
---

- 1. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD
- **2. LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT**
- 3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Fonctionnement du zonage

### Zonage ou « règlement graphique »

Le règlement graphique permet de localiser les zones et prescriptions sur le territoire



### Règlement écrit

Le règlement écrit explicite les règles associées à ces zones et prescriptions.

Le règlement écrit détaille des règles relatives :

- aux destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ;
- aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- aux équipement et réseaux.

## Contenu du zonage

### Des zones :

- Les zones urbaines (U)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones agricoles (A)
- Les zones naturelles (N)

### Des prescriptions graphiques :

- Emplacements réservés
- Périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation
- Espaces boisés classés
- Éléments de patrimoine à préserver ou à mettre en valeur
- ...

### Des informations :

- Application de la loi Barnier

## Organisation du règlement écrit

### Les dispositions générales

- Division du territoire en zones
- Dispositions applicables à l'ensemble des zones
- Les prescriptions graphiques
- Autres informations
- Définitions
- Destination des constructions et types d'activités règlementés

### Les dispositions applicables zones par zones

- Les zones urbaines (U)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones agricoles (A)
- Les zones naturelles (N)



## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

- 1. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD
- 2. LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT
- **3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

## Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

### Les OAP sectorielles

... concernent des périmètres délimités, afin de compléter les dispositions du règlement.

- « Ecoquartier, quartier des pins » ;
- « Repausset équipement ».

### Les OAP thématiques

- ... portent sur une thématique ciblée pouvant concerner une partie du territoire ou tout le territoire.
- mise en valeur des continuités écologiques ;
- mobilités

## Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Ecoquartier, quartier des pins

### Programmation

Ouverture à l'urbanisation des tranches 2 et 3 programmée 3 ans après l'approbation de la révision générale

Chaque tranche doit faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble

Le quartier accueillera à terme un total d'environ 650 logements.

### Mixité fonctionnelle et sociale

Tranche 1 : 35% de logements sociaux

Tranche 2 : 25% de logements sociaux

Quelques locaux destinés à des activités de services ou de bureaux pourront être implantés en rez-de-chaussée autour des centralités



# Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Ecoquartier, quartier des pins

## Qualité urbaine

Densité minimale de 100 lgts/ha pour chaque tranche

Percées visuelles vers les éléments marquants du paysage (étangs...)

Optimisation de l'ensoleillement, aménagement de balcons, loggias et terrasses

Deux centralités doivent être aménagées

- La Place des Pins;
- Prolongation de l'avenue Simone Veil

## Qualité environnementale

RE 2020.

Appartements traversants, matériaux à inertie thermique.

Panneaux photovoltaïques

Alignement d'arbres à grand développement en prolongation de l'avenue Simone Veil.

Noues et cœurs d'îlots végétalisés.



### Ecoquartier – quartier des Pins Schéma de principe

#### Contexte

--- Périimètre soumis aux l'OAP — Voirie

#### Voirie

--- Création de voie partagée (piétons, cyle, voiture)

--- Création de cheminement doux (piétons, cyle)

--- Voie existante

--- Route départementale

#### Espace public

--- Espace public à aménager



0 50 100 m

#### Aménagement

--- Recul de 40 mètre à réaliser

Zone d'implantation de logements collectifs

Zone d'implantation de parking végétalisé et d'espace vert

Création de noue

Création d'un alignement d'arbre

Bassin de rétention à réaliser

# Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Ecoquartier, quartier des pins

## Desserte

Continuité piétonne avec le pôle d'échange multimodal, le quai Colbert, le secteur de Port Royal et la plage.

Voies partagées permettant la connexion entre l'avenue de Dossenheim et l'avenue George Pompidou.

## Réseaux

Gestion des eaux pluviales par des noues plantées et un bassin de rétention avec infiltration.

Aménagement d'emplacements dédiés à la collecte des déchets.



**Ecoquartier – quartier des Pins**  
**Schéma de principe**

**Contexte**  
 - - - - - Périmètre soumis aux l'OAP    ——— Voirie

**Voirie**  
 - - - - - Création de voie partagée (piétons, cyle, voiture)  
 - - - - - Création de cheminement doux (piétons, cyle)  
 ——— Voie existante  
 ——— Route départementale

**Espace public**  
 - - - - - Espace public à aménager

**Aménagement**  
 - - - - - Recul de 40 mètre à réaliser  
 - - - - - Zone d'implantation de logements collectifs  
 - - - - - Zone d'implantation de parking végétalisé et d'espace vert  
 - - - - - Création de noue  
 - - - - - Création d'un alignement d'arbre  
 - - - - - Bassin de rétention à réaliser

0 50 100 m

# Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Repausset équipement

## Qualité urbaine

Aménagement de l'entrée de ville

Aménagement d'un front bâti quai Colbert

Aménagement d'une allée dans la prolongation de l'avenue Simone Veil permettant le cheminement doux et la connexion entre la gare et l'écoquartier.

## Mixité fonctionnelle

Aménagement d'une médiathèque

## Qualité environnementale

Aménagement en espace vert public ou jardin de ville des terrains ferroviaires

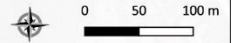
Désimperméabilisation de parkings / ombrières photovoltaïques

Arbres à grand développement dans la prolongation de l'avenue Simone Veil

Alignement d'arbres le long de la voie ferrée au sud et le long des cheminements doux.



**Repausset équipement**  
**Schéma de principe – OAP**



**Contexte**

▭ Périmètre de l'OAP    — Voirie

**Voirie**

- ➡ Création de cheminements doux (piétons, cycles)
- ← Franchissement de voie ferrée existant
- Voie ferrée existante

**Espace public**

▭ Place publique à aménager

**Espace paysager**

- Création de noues
- Création d'un alignement d'arbre

**Aménagements**

- ▭ Espace vert public ou jardin de ville
- ▭ Espace végétalisé à maintenir
- ▭ Création d'une médiathèque
- ▭ Création d'un front bâti
- ▭ P Création de parkings silos
- ▭ P Création de parkings perméable
- ▭ P+PHv PHv : implantation de photovoltaïque en ombrière
- Principe de création d'un pôle d'échange multimodal / parking, cheminements doux, stationnements vélo à organiser, bâtiment de gare à valoriser

Fond de plan : BD ORTHO® - IGN [2018] Réalisation : Alpicité, 2022

# Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

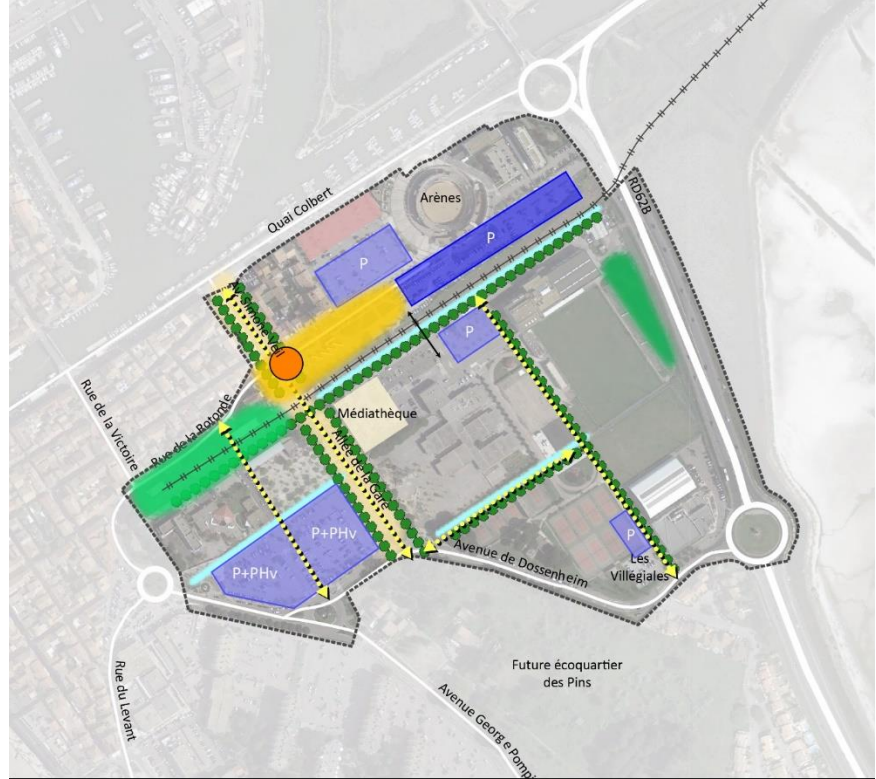
## Repausset équipement

### Desserte

- Aménagement de l'entrée de ville
- Aménagement d'un front bâti quai Colbert
- Aménagement d'une allée dans la prolongation de l'avenue Simone Veil permettant le cheminement doux et la connexion entre la gare et l'écoquartier.

### Réseaux

- Développement d'un pôle d'échange multimodal (train, cars, transport à la demande, aire de covoiturage, connexion aux modes doux)
- Gestion des eaux pluviales par noues plantées.



**Repausset équipement**  
**Schéma de principe – OAP**

0 50 100 m

<p><b>Contexte</b></p> <p>--- Périmètre de l'OAP    — Voirie</p> <p><b>Voirie</b></p> <p>---&gt; Création de cheminements doux (piétons, cycles)</p> <p>← Franchissement de voie ferrée existant</p> <p>---+--- Voie ferrée existante</p> <p><b>Espace public</b></p> <p>--- Place publique à aménager</p> <p><b>Espace paysager</b></p> <p>--- Création de noues</p> <p>--- Création d'un alignement d'arbre</p>	<p><b>Aménagements</b></p> <p>--- Espace vert public ou jardin de ville</p> <p>--- Espace végétalisé à maintenir</p> <p>--- Création d'une médiathèque</p> <p>--- Création d'un front bâti</p> <p>--- P --- Création de parkings silos</p> <p>--- P --- Création de parkings perméable</p> <p>--- P+PHv --- PHv : implantation de photovoltaïque en ombrière</p> <p>--- Principe de création d'un pôle d'échange multimodal / parking, cheminements doux, stationnements vélo à organiser, bâtiment de gare à valoriser</p>
---	---

Fond de plan : BD ORTHO® - IGN [2018] Réalisation : Alpicité, 2022

# Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Mise en valeur des continuités écologiques

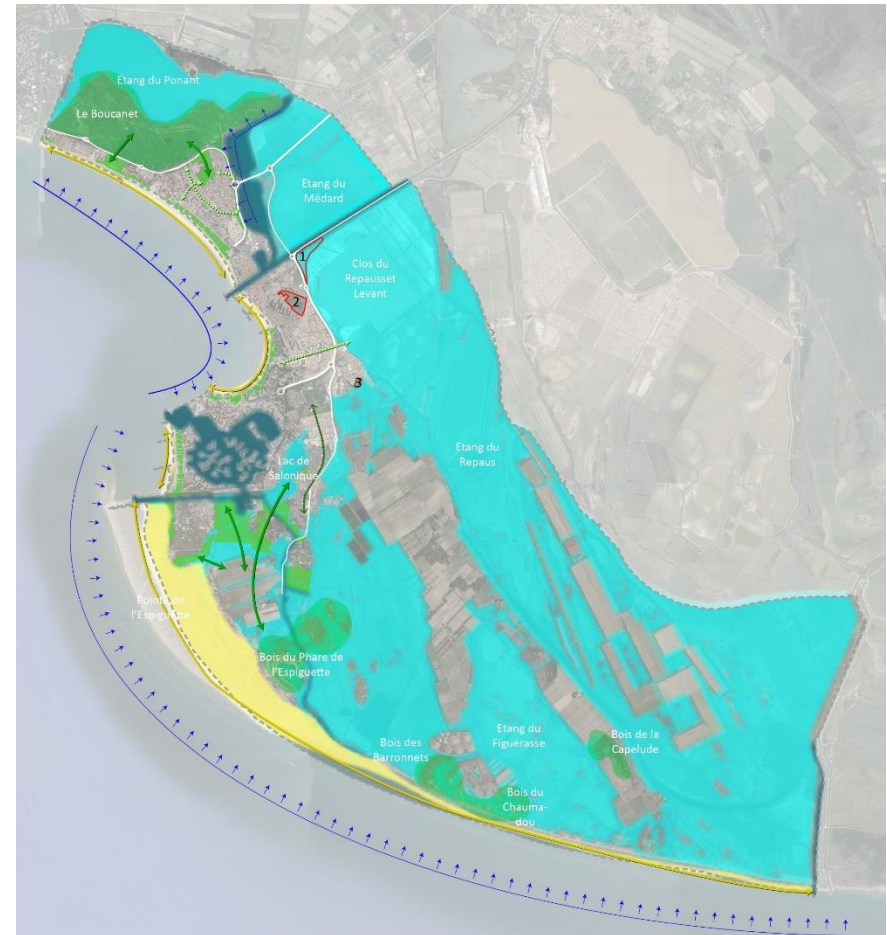
## Trame bleue

Protection des zones humides

- Prise en compte des enjeux liés à l'avifaune, maintien des cordons rivulaires, préconisations relatives à l'égagement, maintien des arbres, bandes enherbées, fourrés, berges naturelles entourant les cours d'eau

## Trame verte

- Préservation du cordon dunaire de tout nouvel aménagement, sauf impératif majeur
- Maintien des corridors écologiques entre l'Espiguette, le chenal au nord et l'étang de Port-Camargue
- Maintien des structures végétales particulières (haies, arbres isolés, bosquets) des zones agricoles



OAP THEMATIQUE MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUE - COMMUNE DU GRAU DU ROI  
SCHEMA DE PRINCIPE

Contexte	Trame verte	Corridor écologique
— Route départementale	■ Réservoir de biodiversité	→ Corridor écologique à renforcer
- - - Limite communale	■ Trame verte à enjeux forts	↔ Espace de connexion à créer
■ Marina et cours d'eau		↔ Espace de connexion à créer (camping)
<b>Préserver le cordon dunaire</b>	<b>Trame bleue</b>	<b>Projet</b>
■ Réservoir de milieu dunaire	■ Zone humide	1 Entrée de ville, projet d'aménagement paysager
→ Corridor écologique dunaire	→ Protection de la bande littorale et des abords du Vidourle	2 Projet d'écoquartier - quartier des pins
		3 Projet de cimetièrre

Fond de plan : BD ORTHO® - IGN [2018]  
Réalisation : Apicité, 2022



# Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Mise en valeur des continuités écologiques

## Trame noire

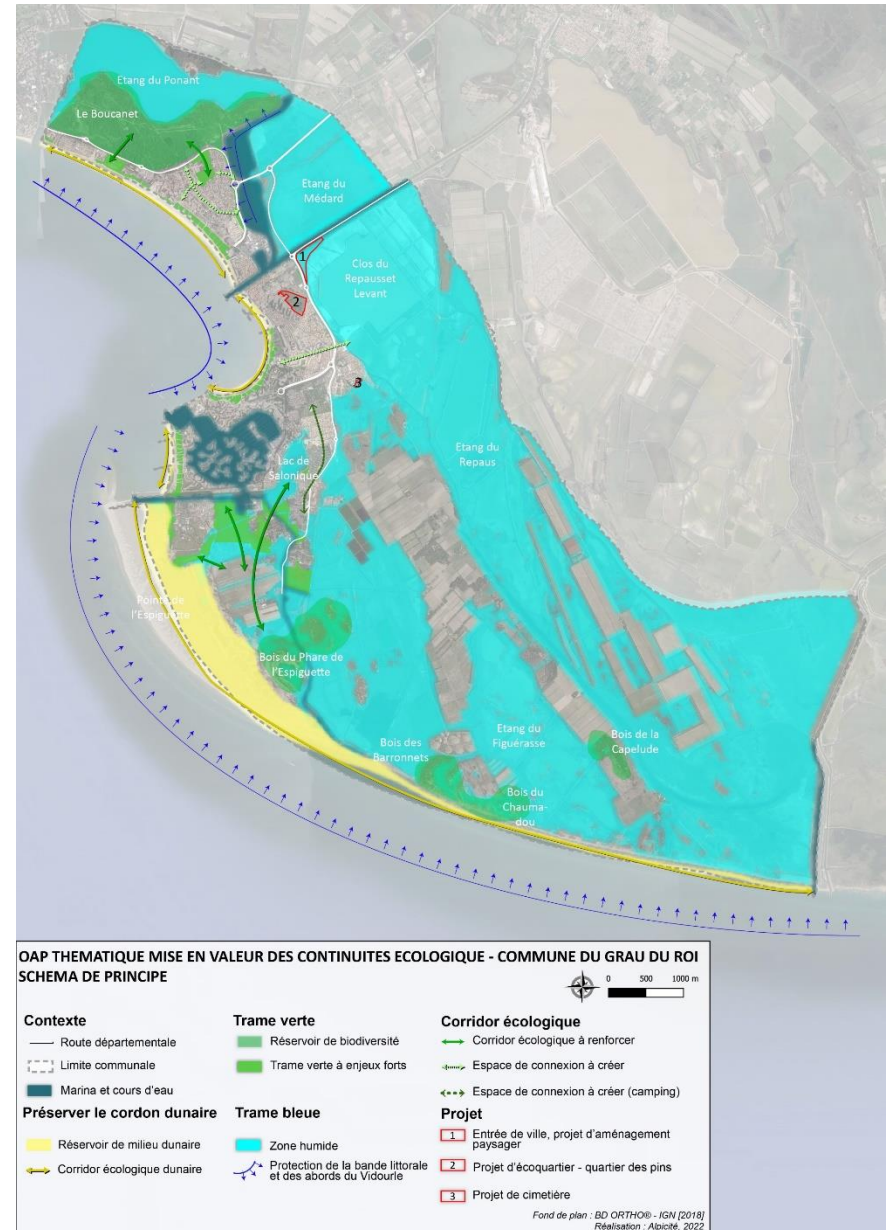
Rappel de la réglementation en vigueur

L'adaptation de l'éclairage aux fonctionnalités des espaces (horloge, temporisation, détection de présence, choix de ne pas éclairer, abandon de l'éclairage non fonctionnel et esthétique) est conseillée

L'utilisation d'un éclairage en couleur chaude ou ambré est une nécessité

## Recommandation par projet

- Ecoquartier : étude d'impact en cours
- Cimetière : le caractère de zone humide devra être vérifié et le cas échéant, la réglementation applicable aux zones humides respectée. Etude hydraulique imposée par le PPRi.
- Aménagement paysager en entrée de ville : le caractère de zone humide devra être vérifié. Le cas échéant, toute intervention susceptible de porter atteinte à l'intégrité ou au bon fonctionnement de la zone humide est proscrit.



# Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

## Mobilités

### Déplacements motorisés

- Principe de trémie
- Mise en place d'une navette urbaine
- Aires de stationnement, aires de covoiturage

### Déplacements doux

- Réhabilitation et création de voies cyclables et piétonnes
- Piétonnisation du pont tournant en période estivale

### Pole d'échange multimodal

### Déplacements fluviaux et maritimes

Création d'un nouveau port à sec.

