

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'aménagement et de programmation



Akène Paysage
19 Allée de Lodena
13080 LUYNES
Tél : 04 42 60 94 37



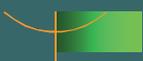
Auddicé Environnement
Agence Sud
Route des Cartouses
84 390 SAULT
Tél : 04 90 64 04 65

Elaboration du PLU	Prescription 01/03/2011	Arrêt 18/12/2019	Mise à l'enquête 15/06/2020	Approbation 12/11/2020
-------------------------------	------------------------------------	-----------------------------	--	-----------------------------------

Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze
et Stéphane Vernier



8, place de la Poste
Résidence Saint Marc
30 131 PUJAUT



Tel : 04 90 26 39 35
Fax : 04 90 26 30 76
atelier@lacroze.fr



SOMMAIRE

1.	Secteur « Combe Chazet » (zone 2AUH ₁)	3
1.1.	Présentation du site	3
1.2.	Enjeux	4
1.3.	Principes d'aménagement.....	4
2.	Secteur « Font d'Irac» (zone 2AUH ₂)	7
2.1.	Présentation du site	7
2.2.	Enjeux	8
2.3.	Les principes d'aménagement	8

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 et précisés par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent désormais un document à part entière du dossier de PLU.

Les orientations d'aménagement sont devenues les orientations d'aménagement et de programmation suite à l'approbation de la loi emportant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite loi "Grenelle 2".

Conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune.

Comme dispose le Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement doivent être en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), mais également avec le règlement et ses documents graphiques.

En revanche, les orientations d'aménagement sont opposables : « à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » ; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que ces dernières doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre (Loi Urbanisme et Habitat « service après vote », volet urbanisme, Ministère de l'Équipement).

Il s'agit d'organiser l'aménagement des secteurs « Combe Chazet » et « Font d'Irac » à vocation principale d'habitat (zone 2AUH₁ et 2AUH₂ opérationnelle).

1. SECTEUR « COMBE CHAZET » (ZONE 2AUH₁)

1.1. PRESENTATION DU SITE

Située entre la RN100 en contrebas et une zone d'habitat collectif, la zone 2AUH₁ Combe-Chazet (7 ha environ) représente une des dernières poches d'urbanisation future à vocation d'habitat. Toutefois, le potentiel est à nuancer au regard des contraintes du secteur (proximité immédiate de la RN100, microrelief, traversée du GR 63, proximité du site classé). Le potentiel constructible brut est estimé à 50% de la superficie totale de la zone soit 3,5 ha environ (locaux des services techniques compris).

En terme urbain, cette zone est pertinente du fait notamment de sa proximité avec le centre ancien et les voies d'accès. Elle suit également le développement de l'urbanisation par l'Ouest. D'autre part, elle est à ce jour traversée par le réseau d'eaux usées et longe l'exutoire des eaux pluviales, l'aménagement de la desserte en réseaux en sera donc facilité. De plus, la quasi-totalité de la zone est sous maîtrise foncière communale.

Localisation du site



Source : Géoportail

Vue sur le site depuis l'affleurement rocheux en limite Est



Vue sur le site depuis Pignonelier



Vue sur les affleurements rocheux à préserver



1.2. ENJEUX

- Microrelief et affleurement rocheux à préserver,
- Reculs par rapport à la RN 100,
- Prise en compte de la proximité du site classé,
- Prise en compte des perceptions proches depuis le carrefour giratoire de la RN 100,
- Densité à promouvoir : rareté du terrain, mixité sociale,
- Cheminements piétons vers quartiers et village à aménager, continuité du GR à assurer,
- Espaces publics et espaces verts généreux en contrepartie de la densité.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes de desserte

L'accès à la zone se fera depuis l'avenue Boileau. L'accès à la zone sera aménagée pour sécuriser et matérialiser l'entrée dans l'opération. Cette voie de desserte longera les ouvrages hydrauliques à l'arrière des services techniques puis la RN 100. Sur la partie Sud de l'opération, une piste de secours pour la défense extérieure contre l'incendie sera aménagée depuis la rue Anatole France.

La voie de desserte sera accompagné d'arbres d'alignement.

La préservation des affleurements rocheux

Un espace naturel et paysager correspondant aux crêtes des affleurements rocheux sera préservé. Il permettra la déviation du tracé du GR 63 et constituera également un lieu de détente et de promenade pour les habitants de l'opération.

Le programme de logements

Cette opération doit permettre la mise en place de formes et densité urbaines adaptées à la proximité du centre ancien tout en prenant en compte la particularité du site constitué d'affleurement rocheux et la proximité immédiate de la RN 100. L'habitat pourra se décliner sous la forme d'habitat individuel

groupé et collectif. Les hauteurs ne pourront excéder R+2 sur la partie Nord et R+1 sur la partie Sud pour limiter l'impact visuel depuis la RN 100.

La surface brute de la zone 2AU représente 7,1 ha environ.

La surface brute urbanisable représente 3,5 ha environ (préservation des affleurements rocheux, emplacement réservé destiné au projet LEO, ouvrages hydrauliques à proximité des services techniques à conserver, etc.).

Programmation indicative (elle sera affinée en phase opérationnelle)

Nombre de logements : 80 à 100 logements environ
Densité brute : 23 à 28 logements / ha
Densité nette (sur la base de 20% d'équipements publics/collectifs) : 30 à 35 logements / hectare

Un emplacement réservé est institué au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme. Le programme de logements devra comprendre 80% de logements locatifs sociaux.

Le programme de construction doit s'inspirer des orientations d'aménagement et de programmation avec notamment la répartition des voies et emprises publiques et celle des programmes d'habitat.

La disposition et l'orientation climatique de ceux-ci doivent prendre en compte d'une part les nuisances sonores engendrées par la proximité de la RN 100 et d'autre part l'ensoleillement et la protection au vent du Nord. A ce titre, les études et travaux de protection acoustique et de prise en compte de la qualité de l'air seront à la charge exclusive de l'aménageur. Ces études devront garantir la prise en compte des enjeux relatifs au bruit et à la qualité de l'air, à travers la connaissance de la situation avant l'aménagement de la zone, ses effets bruts en matière de nuisances et le cas échéant les mesures prises pour atténuer.

Au stade du PLU, afin d'atténuer ses nuisances, la commune retient de maintenir le recul de 75 mètres des constructions par rapport à l'axe de la RN 100.

En terme de vocation de la zone, celle-ci est destinée à accueillir principalement des logements, néanmoins d'autres destinations sont possibles telles que des bureaux par exemple.

La collecte et la gestion des eaux pluviales

Elle devra se faire sur ou sous l'emprise des espaces collectifs, dans le cadre d'un aménagement urbain et paysager. Les ouvrages devront être faciles d'entretien et sécurisés.

Les aires de stationnement

Il sera privilégié leur regroupement en petites unités et il sera favorisé leur ombrage. Chaque fois que possible, leur intégration aux constructions sera privilégiée.

Les clôtures, les végétaux

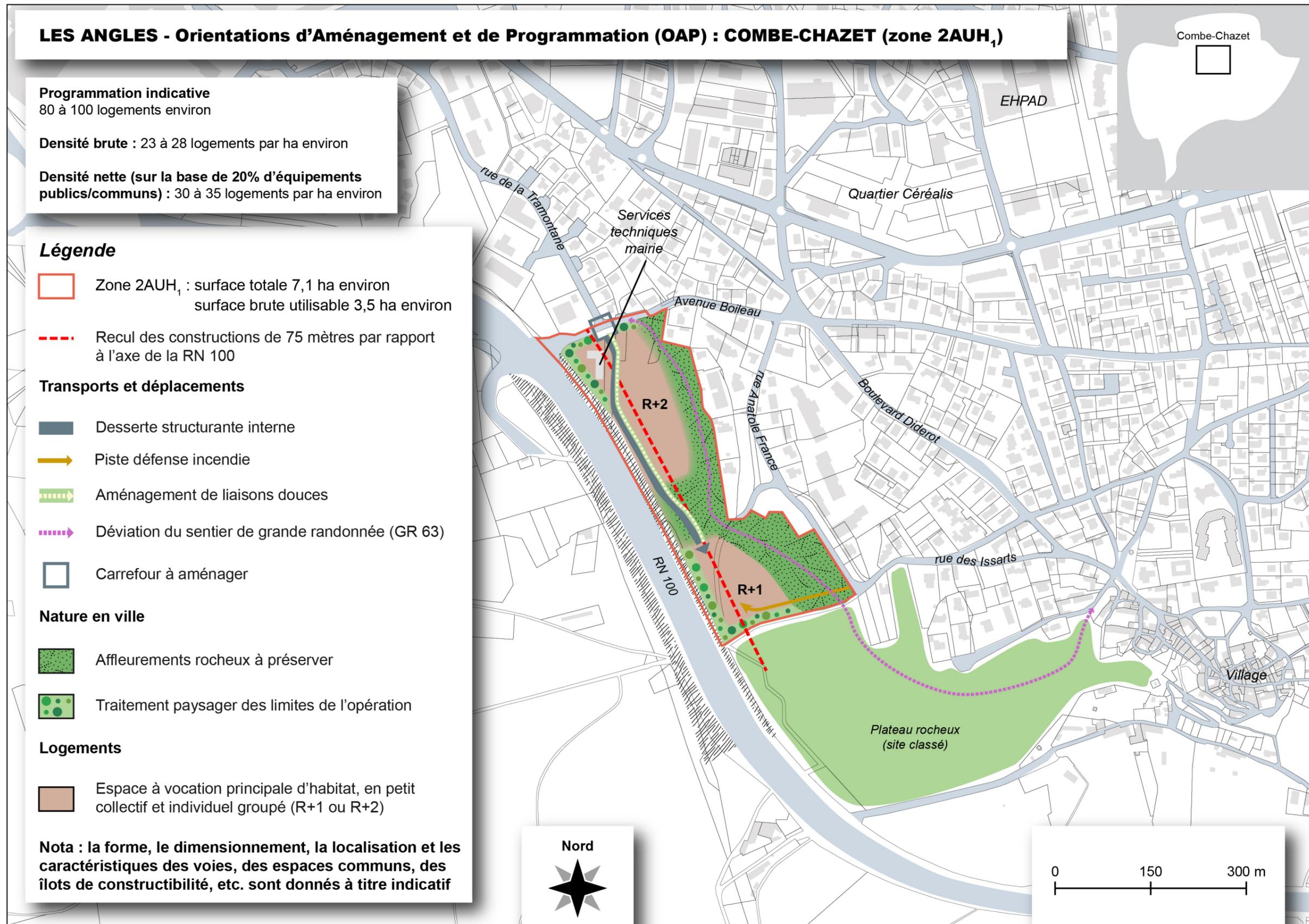
Les clôtures devront faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, elles seront minérales pour préserver l'intimité des résidents et végétales pour une composition urbaine et paysagère. Les végétaux seront d'essences méditerranéennes variées et à faible consommation d'eau.

Recul des constructions par rapport à la RN 100

Conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions devront respecter un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 100, route classée à grande circulation.

Dans cette bande de 75 mètres, des espaces communs aux programmes de logements pourront être implantés (voirie, aire de stationnement, espaces verts, gestion des eaux pluviales, etc.).

Orientations d'aménagement et de programmation - Zone 2AUH₁ « Combe Chazet »



2. SECTEUR « FONT D'IRAC » (ZONE 2AUH₂)

2.1. PRESENTATION DU SITE

Située entre un espace naturel faisant tampon avec la RD 2 et un quartier d'habitat individuel, la zone 2AUH₂ « Font d'Irac » représente 2,8 ha environ. Elle est occupée en grande partie par des espaces naturels à caractère boisé.

Cette zone viendra finaliser l'urbanisation du quartier « Font d'Irac ». Elle est desservie par les réseaux publics. De plus, la totalité de la zone est sous maîtrise foncière communale.

Localisation du site



Source : Géoportail

Espace boisé à l'ouest du site



Espace boisé à l'est du site



Rue de la Digue



2.2. ENJEUX

- Conserver certaines structures boisées existantes pour organiser l'urbanisation de la zone autour d'un écrin végétal ;
- Organiser l'accès de la zone depuis la rue de la Digue ;
- Proposer une offre de logements diversifiée avec une part de logements locatifs sociaux ;
- Prévoir une part d'espaces publics, collectifs en lien avec les densités retenues.

2.3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes de desserte

L'accès à la zone se fera depuis la rue de la Digue. Un bouclage avec le chemin du Lac est prévu dans le cadre du dispositif de défense incendie.

La voie de desserte sera accompagnée d'arbres d'alignement, de cheminements piétonniers/cycles et de noues paysagères pouvant faire office de collecte et gestion des eaux pluviales.

Le programme de logements

Le programme pourra se décliner sous la forme d'habitat individuel groupé et petit collectif en R+1 à R+2.

La surface brute urbanisable représente 2,3 ha environ (une partie de la frange boisée à l'ouest et au nord du site sera conservée pour maintenir l'espace tampon avec l'urbanisation existante).

Programmation indicative (elle sera affinée en phase opérationnelle)

Nombre de logements : 50 à 60 logements environ Densité brute : 22 à 26 logements / ha Densité nette (sur la base de 30% d'équipements publics/collectifs) : 31 à 37 logements / hectare
--

Une servitude de mixité sociale est instituée au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Le programme de logements devra comprendre 40% de logements locatifs sociaux.

Le programme de construction doit s'inspirer des orientations d'aménagement et de programmation avec notamment la répartition des voies et emprises publiques et celle des programmes d'habitat.

La commune privilégie une part d'espace commun significative (30% environ comprenant la voirie et ses espaces d'agrément, les espaces de convivialité, les aires de stationnement communs, les espaces verts communs, etc.) afin d'accompagner la structuration de l'opération et les densités annoncées.

La collecte et la gestion des eaux pluviales

Elle devra se faire sur ou sous l'emprise des espaces collectifs, dans le cadre d'un aménagement urbain et paysager. Les ouvrages devront être faciles d'entretien. Le maintien d'une bande végétale retenue à l'ouest et au nord de la zone pourra également faire office de gestion des eaux pluviales de l'opération.

Les aires de stationnement

Il sera privilégié leur regroupement en petites unités et il sera favorisé leur ombrage. Chaque fois que possible, leur intégration aux constructions sera privilégiée. A l'entrée de l'opération, une aire de stationnement pourra venir compléter le dispositif pour les visiteurs.

Les clôtures, les végétaux

Les clôtures devront faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, elles seront minérales pour préserver l'intimité des résidents et végétales pour une composition urbaine et paysagère. Les végétaux seront d'essences méditerranéennes variées et à faible consommation d'eau.

Prise en compte du risque feu de forêt

- Réalisation d'une interface aménagée entre la zone 2AUH2 et l'espace naturel boisé d'une profondeur de 50 mètres (ce qui représente au total environ 1 ha). L'emprise foncière de cette interface appartenant à la CNR est en cours d'acquisition par la commune ;
- Réalisation d'une piste de défense incendie dans l'interface et en lien avec la zone 2AUH2 ;
- Bouclage de la voie de desserte entre la rue de la Digue et le chemin du Lac pour éviter les voies en impasse ;
- En ce qui concerne les points d'eau pour la défense incendie, ils seront localisés et en nombre suffisant conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (répartition au niveau du permis d'aménager).

Nota : le secteur est soumis à autorisation de défrichement au titre du code forestier.

Orientations d'aménagement et de programmation – Zones 2AUH₂ «Font d'Irac»

