

**ANNEXE 2 au PV des observations**  
**Manifeste - Collectif quartier de Candau ----- Comparaison diagnostic / règlement PLU**

- Améliorations proposées par les habitants du quartier

<p align="center"><b>DIAGNOSTIC CANDAU/LE BONBONNIER</b>  <b>Rapport de présentation 01/03/2011</b></p> <p align="center"><b>AKENE PAYSAGE –</b></p> <p align="center"><b>AUDDICE ENVIRIONNEMENT –</b></p> <p align="center"><b>ATELIER D'URBANISME MICHEL LACROZE -</b></p>	<p align="center"><b>PROJET DE REGLEMENT DE ZONE</b>  <b>UD</b>  <b>CANDAU LE BONBONNIER</b>  <u><b>habitat individuel de faible densité</b></u></p> <p><i>Il s'agit des quartiers de Candau et du Lozet caractérisés par un développement sous la forme d'un habitat individuel de faible à moyenne densité.</i></p> <p><i>Les zones urbaines dites " zones U " correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</i></p> <p><i>La zone UD est concernée partiellement par le risque inondation par ruissellement</i></p>
<p><b><u>CONTEXTE PAYSAGER particulier</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone concernée fait partie du Gard Rhodanien</li> <li>- Topographie difficile, et accidentée, nombreuses percées visuelles avec Avignon et le palais des Papes et le rocher des Doms.</li> <li>- Panoramas depuis le vieux village et le revers du plateau</li> <li>- Quartier ancien de la commune</li> <li>- Visibilité depuis Avignon et pont de l'Europe du quartier</li> <li>- Covisibilité du quartier depuis l'église Ste Thérèse de l'Enfant Jésus de Villeneuve les Avignon et depuis la D900 qui surplombe tout le quartier</li> <li>- Unité paysagère du versant construit</li> <li>- Qualité et Quantité des essences d'arbres de hautes tiges présents dans le quartier</li> </ul> <p><b><u>RECOMMANDATIONS ETUDES</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haute sensibilité paysagère du site</li> <li>- Panoramas et vues particulières à préserver</li> <li>- Habitat en piémont à contenir</li> <li>- Unité paysagère du versant construit ( zone 4 ), repenser les espaces publics permettrait d'apporter convivialité et qualité à défaut de les relier au vieux centre par des voies douces.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 25% de la parcelle constructible sont réservées pour limiter le ruissellement.</li> </ul> <p><i>Les aires de stationnement, il doit être prévu :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement</li> <li>- 25 m<sup>2</sup> d'espaces verts aménagés par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>2 - Dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être maintenues. Si leur remplacement s'avère nécessaire, elles devront l'être par une végétation équivalente.</li> <li>3 - Les opérations d'aménagement portant sur une superficie foncière de plus de 5 000 m<sup>2</sup> et prévoyant des espaces communs devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.</li> </ul>
<p><b><u>CONTEXTE FAUNE FAUNE ET FLORE</u></b></p> <p>Espèces présentes : tortue d'Hermann, très nombreux insectes, en particulier papillons et insectes xylophages relevés sur arbres anciens ou morts, rapaces nocturnes, chiroptères. De nombreux oiseaux nichent dans le quartier, notamment un cortège d'oiseaux forestiers. Candau est utilisé comme zone de chasse par de petits rapaces diurnes et nocturnes, les chiroptères, les martinets. Il constitue une</p>	<p align="center"><b>PROJET DE REGLEMENT DE ZONE</b>  <b>UD</b>  <b>CANDAU LE BONBONNIER</b></p>

<p>zone de nourrissage et halte migratoire pour de nombreux oiseaux, et sert de zone de refuge pour un grand nombre d'espèces liées aux espaces ouverts ou semi-ouverts (micromammifères tels que les hérissons, insectes, reptiles)</p>	
--	--

<p><b>CONTEXTE ARCHITECTURAL et URBAIN particulier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur Candau Bonbonnier, se dégage par sa faible densité par rapport au reste de la commune, a l'origine d'un CES faible.</li> <li>- Habitat individuel exclusivement, en continuité avec celui de Villeneuve lès Avignon et dont la frontière se situe rue Olivier de Serres.</li> <li>- Forme urbaine nette et identifiable dans son développement urbain.</li> <li>- Parcellaire de grande taille 2000 à 3000m2 répondant aux contraintes techniques de traitement par infiltration des Eaux de ruissellement et de pluie ainsi que des Eaux usées.</li> <li>- Densité de construction faible Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 0,15 historique.</li> <li>- Fonctionnement en impasse, qui est une particularité Candau/Bonbonnier, circulation piétonne mal aisée, difficultés et problèmes de sécurité en déplacements doux.</li> <li>- Absence de moyens de transport en communs</li> </ul> <p><b>RECOMMANDATIONS ETUDES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer l'accessibilité du quartier car aujourd'hui impossibilité d'envisager une densification.</li> <li>- Poursuivre le maillage par les emplacements réservés du POS.</li> <li>- Les unités foncières libres sont à considérer avant toute urbanisation pour ne pas rajouter de difficultés à un secteur qui comporte beaucoup de handicaps à une urbanisation future.</li> <li>- Les possibilités de densification restent très limitées du fait de la topographie, de son sous équipement en réseaux très limité, l'imbrication complexe de domanialité publique/privé, présentant des caractéristiques insuffisantes pour le développement de la zone.</li> <li>- Attention aux incohérences qui pourraient être établies entre les documents d'urbanisme au sein d'un même quartier.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Autorisation occupation du sol : Commerces, Bureaux, logements collectifs.</i></li> <li>- <i>Possibilité de construire des opérations de plus de 6 logements et 400m2 de surface de plancher</i></li> <li>- <i>Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme d'au moins 8 mètres comprenant la bande de roulement, un trottoir piéton ainsi qu'un itinéraire cyclable.</i></li> <li>- <i>Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité par la réalisation de pans coupés.</i></li> <li>- <i>Une voie en impasse doit avoir une largeur de plate-forme de 5 mètres et être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour sur une placette de 15/15 mètres.</i></li> <li>- <i>Les nouveaux accès desservant plus de deux propriétés devront avoir une largeur de 5 mètres minimum.</i></li> <li>- <i>Dans la zone UD et le secteur UDs, le <b>coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,3</b></i></li> </ul>
--	--

<p><b>CONTEXTE HYDRAULIQUE/RESEAU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La desserte des quartiers anciens Candau et Bonbonnier et la partie Sud Est de la commune est la moins bien desservie</li> <li>- Dysfonctionnement hydrauliques liés à l'urbanisation de la commune et sa localisation en point bas d'un important bassin versant.</li> <li>- Commune vulnérable, débordements fréquents.</li> <li>- Quartier du Bonbonnier, un relief marqué et ne dispose pas de réseaux de collecte des eaux pluviales, ceci peut s'avérer problématique, notamment d'un point de vue du ravinement.</li> <li>- Zone à risque Forte lors des écoulements des eaux de pluie et ruissellement des parties urbanisées situées en amont.</li> </ul> <p><b>RECOMMANDATIONS ETUDES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection des habitations existantes</li> <li>- Non aggravation de la situation en Aval</li> <li>- Compensation de l'augmentation des débits liée à l'urbanisation future.</li> </ul> <p>Art L2224-10 du code général des collectivités locales prévoit : « <i>Les zones ou des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des Eaux pluviales et de ruissellement</i> ».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévoir des tests de perméabilité, évaluation des risques de colmatage. ( nappe phréatique proche ).</li> <li>- Prendre en compte le risque de ruissellement important dans cette zone.</li> </ul>	<p><i>Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.</i></p> <p><i>L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite .</i></p> <p><i>L'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée</i></p>
<p><b>OBJECTIFS DECLARES DE LA MAIRIE pour le quartier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le renouvellement urbain.</li> <li>- Les quartier Candau Bonbonnier pour lesquels la municipalité souhaite conserver les caractéristiques urbaines du fait d'une part de l'intégration paysagère de ces quartiers dans leur environnement proche et d'autre part du niveau d'équipement public à minima.</li> <li>- Sur Candau, la municipalité retient de conserver une trame végétale affirmée en limitant l'imperméabilisation des sols, l'emprise et la hauteur des constructions afin de limiter l'impact du quartier par rapport au perceptions extérieures.</li> </ul>	