

Plan Local d'Urbanisme Commune de Lançon-Provence



3 - Orientations d'aménagement et de programmation

Table des matières

Liste des Orientations d'Aménagement et de Programmation	4
Préambule	6
OAP Collège	7
OAP les Reïssous	10
OAP les Pinèdes / la Coulade	13
OAP Avenue Caravaca	17
OAP Cité scolaire	19
OAP Commerces RD19.....	21

Liste des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le dossier comprend les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :

- Collège
- Les Reïssous
- Les Pinèdes / la Coulade
- Cité scolaire
- Avenue Caravaca
- Zone commerciale (RD19)

Préambule

Conformément aux articles du code de l'urbanisme et notamment des articles L.151-6 et 7, R.151-6 à 8, les OAP peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

Par quartier ou secteur, elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels elles s'inscrivent, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs sur lesquels ces OAP sont applicables est délimité dans les documents graphiques du règlement.

Les OAP peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19.

Les OAP des secteurs de zones U ou de zones 1AU dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD.

Elles portent au moins sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces OAP comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

OAP Collège

Dispositions

Le périmètre de l'OAP couvre un secteur classé 1AU2a, pour une superficie de 6,82ha.

L'ensemble des dispositions relatives figurent dans le document graphique annexé au présent document.

Implantation des constructions

Les enveloppes correspondent à l'emprise maximale des constructions admises relatives à leur vocation.

De plus, les reculs par rapport à la RD15 sont à adapter au regard des perceptions dans le sens entrant dans la ville ou le sens sortant dans la ville (cf. document annexe).

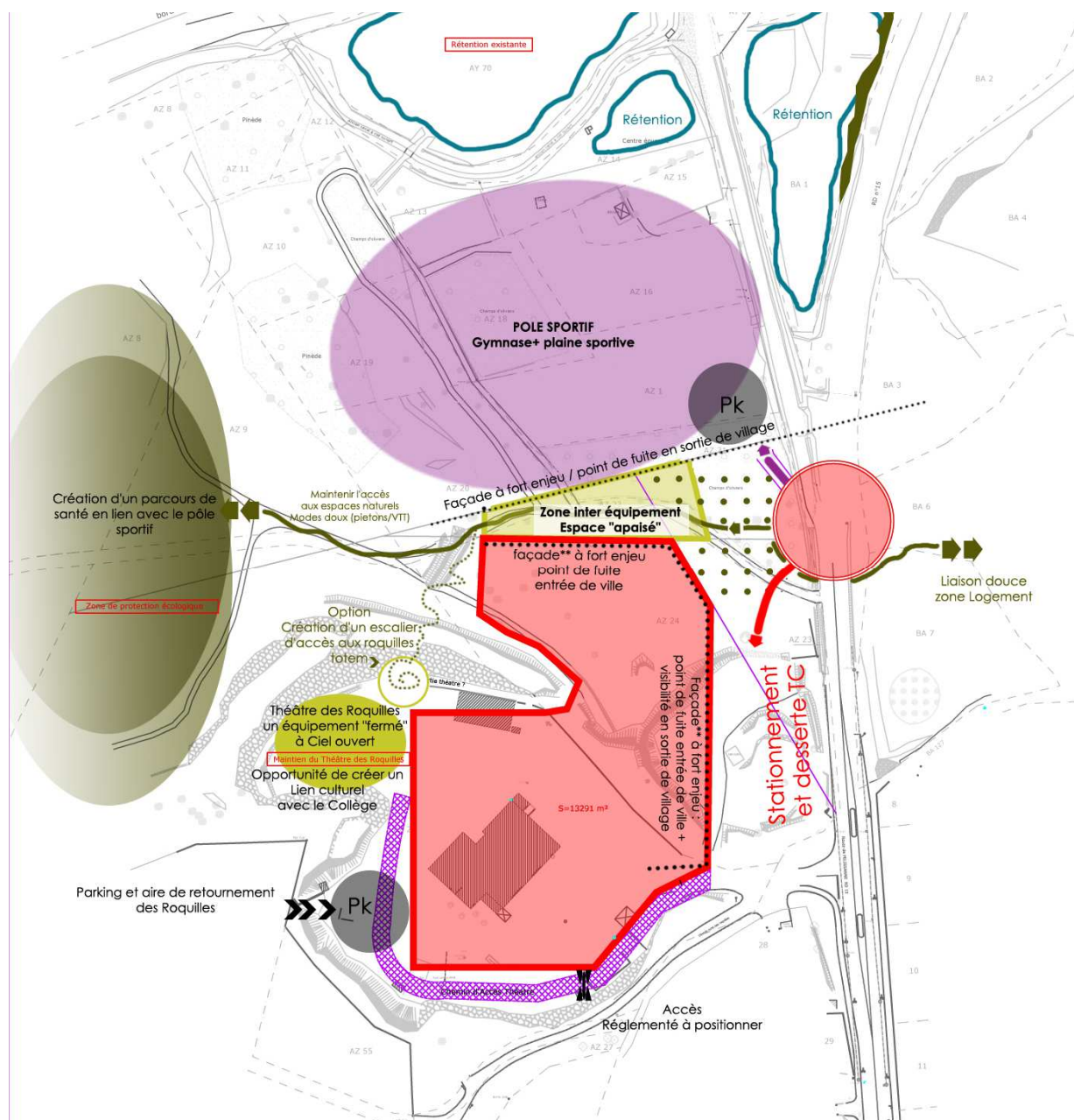
Hauteurs des constructions

La hauteur des constructions possible doivent être adaptées à leur vocation d'équipement public ou de logement de fonction. En tout état de cause, celles-ci doivent respecter les indications de paysagères mentionnées dans le document annexe et ne doivent pas dépasser le niveau R+3.

Mise en valeur de l'environnement

Paysage et entrée de ville

Une attention particulière aux « façades à enjeux » indiquées sur la carte ci-dessous doit être apportée. Il est précisé qu'ici le terme façade s'entend comme les accroches visuelles du projet (bâties ou non) qui du fait de leur visibilité recevront nécessairement un traitement qualitatif.



Prise en compte des risques

La zone 1AU2a est indicée F1P dans le règlement compte tenu de son exposition au risque feux de forêt. Toutefois son identification en termes de site de projet se justifie compte tenu de sa localisation en continuité de l'urbanisation existante.

La localisation du Collège est de plus justifiée par son éloignement du massif et sa protection naturelle liée à la mise en place du futur quartier des Reïssous.

L'opération sera dense et compacte de manière à limiter au maximum la frontière entre espaces bâtis et espace naturel.

Il est rappelé que toutes les constructions et voiries dans le secteur devront respecter les mesures décrites dans le règlement et notamment au chapitre 5.2 des dispositions générales (accès, desserte par les réseaux de défense incendie, règles et matériaux de construction)

Il est rappelé aussi que les obligations légales de débroussaillage peuvent être portées à 100m sur le périmètre.

OAP les Reïssous

Le périmètre de l'OAP couvre un secteur classé 1AU1a, pour une superficie de 4,72ha.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'aménagement des équipements de voirie publique nécessaires :

- Le carrefour d'accès commun au quartier du futur Collège et au futur quartier des Reïssous ;
- La desserte interne du projet et les cheminements piétons dont les principes sont indiqués dans le document graphique.

Par ailleurs, l'ensemble des constructions dans les zones devra s'intégrer aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et d'adduction en eau potable.

De plus, l'aménagement de la totalité du périmètre devra se faire dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

Politique du logement et développement de la commune

Le périmètre de l'OAP des Reïssous couvre une zone à urbaniser qui participe au développement d'une offre en habitat diversifié sur la commune conformément aux orientations du PADD.

Le principal enjeu est de créer une zone d'habitat prévoyant un nombre de logements en accord avec les orientations du SCoT, tout en veillant à leur bonne intégration dans le tissu urbain existant. La réalisation d'opération(s) d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat permettra de créer une continuité avec les zones d'habitat à proximité immédiate du site concerné.

Il n'est pas prévu d'équipement public spécifique en dehors des équipements de viabilisation dans le périmètre. Cependant, l'implantation d'un tel équipement est possible dans la mesure où les objectifs en termes de production de logements sont atteints à l'échelle du périmètre de l'OAP ou si la part de ces objectifs qui ne peut être atteinte du fait de l'emprise de l'équipement public est reportée dans un autre secteur désigné comme devant répondre aux objectifs de développement d'un habitat diversifié sur la commune (zones AU ou zones U)

Concernant l'ensemble du périmètre, il est rappelé qu'une servitude de mixité sociale (article 4 des dispositions générales du règlement) est mise en place. Ainsi, le ou les programmes de logements, doivent respecter les prescriptions suivantes :

- 50% de nombre de logements de ce programme doit être affecté à des catégories de logements sociaux ;
- la densité du programme doit être au moins égale à 40 logements / hectare

A l'échelle de l'ensemble du périmètre, l'objectif en termes de production de logements est de 300 logements

Principales caractéristiques des voies et espaces publics

L'orientation d'aménagement définit les voies et espaces publics suivants :

- Le carrefour d'accès commun au quartier du futur Collège et au futur quartier des Reïssous ;
- Les dessertes internes au périmètre et les cheminements piétons dont les principes sont indiqués dans le document graphique.

Le carrefour d'accès commun au quartier du futur Collège et au futur quartier des Reïssous

L'objectif poursuivi pour cet aménagement est multiple :

- Identifier l'entrée de ville dans le cadre d'un marqueur clair ;
- Sécuriser la circulation et le carrefour, compte tenu des conditions existantes et futures et notamment s'inscrire dans la réalisation des deux OAP (Secteurs nord et Reïssous)

Les dessertes internes au périmètre

Elles doivent être en capacité suffisante pour desservir l'ensemble des projets de développement urbains prévus.

De plus, elles doivent permettre la mise en œuvre de la politique générale du PADD relative aux liaisons interquartiers. Ainsi conformément au document graphique, une liaison est à trouver avec la rue la Poudrière.

Les cheminements piétons

Au-delà des conditions nécessaires de cheminement sécurisé le long des voies de desserte, des cheminements complémentaires seront aménagés pour relier le quartier aux espaces verts internes et environnants, conformément au document graphique.

Mise en valeur de l'environnement

Le quartier se situe en entrée de ville et par conséquent s'intègre dans un secteur majeur au niveau des composantes paysagères.

Biodiversité et nature en ville

La préservation en état naturel des restanques majeures participe à la présence de la nature ordinaire en ville. Les projets de constructions devront intégrer cette disposition et la mettre en relation avec leurs propres trames vertes internes.

Paysage et entrée de ville

Au-delà des conditions d'équipement, l'aménagement du carrefour d'accès commun au quartier du futur Collège et au futur quartier des Reïssous doit jouer un rôle de marqueur identitaire de l'entrée de ville.

Afin de favoriser l'insertion urbaine et paysagère du futur quartier, celui-ci doit respecter les dispositions suivantes, illustrées par ailleurs dans le document graphique :

- Préservation en état naturel des restanques majeures qui composent le paysage et structurent la perception et l'intégration du futur quartier dans ce milieu de transition collinaire ;

- Préservation en espace vert des franges du périmètre :
 - o Le long de la RD15 (et notamment en pied de restanque au nord)
 - o A proximité des quartiers urbanisés au sud
 - o A l'Est
- Préservation des transparences paysagères nord sud afin de ne pas offrir en entrée de ville un paysage massif de construction et préserver les points de vue vers la plaine depuis l'intérieur des quartiers.
- Répartition des zones de construction et en partie des typologies de bâtiments liées à leur hauteur :
 - o Les bâtiments en R+2 seront localisés le long de la RD15 au-delà du carrefour d'entrée de ville et sur la partie basse au nord du périmètre
 - o Les bâtiments en R+1 seront localisés sur les parties les plus hautes du périmètre et à proximité immédiates de la partie urbanisée (rue de la Poudrière)

Qualité paysagère et architecturale

Une unité architecturale d'ensemble sur les opérations devra être recherchée, notamment en cas d'implantation de deux constructions sur les mêmes limites séparatives.

Les arbres de qualité devront être, dans la mesure du possible, préservés et s'inscrire dans le programme d'aménagement.

Les espaces publics devront être réalisés avec des matériaux qualitatifs. Ils seront paysagers et s'organiseront autour de places ou de placettes arborées.

Dans les opérations d'ensembles, les locaux d'exposition et/ou de stockage des conteneurs de déchets devront faire l'objet d'une attention particulière pour être intégrés dans le paysage.

Prise en compte des risques

La zone 1AU1a est indicée F1P dans le règlement compte tenu de son exposition au risque feux de forêt. Toutefois son identification en termes de site de projet se justifie compte tenu de sa localisation en continuité de l'urbanisation existante.

L'opération sera dense et compacte de manière à limiter au maximum la frontière entre espaces bâtis et espace naturel.

Il est rappelé que toutes les constructions et voiries dans le secteur devront respecter les mesures décrites dans le règlement et notamment au chapitre 5.2 des dispositions générales (accès, desserte par les réseaux de défense incendie, règles et matériaux de construction)

Il est rappelé aussi que les obligations légales de débroussaillage peuvent être portées à 100m sur le périmètre.

La zone est susceptible d'être exposée au phénomène d'effondrement lié à la présence éventuelle de zones karstifiées. En préalable à l'urbanisation des secteurs à risque, une reconnaissance géologique-géotechnique est nécessaire afin de s'assurer de l'absence de cavités sous l'emprise de constructions ou d'adapter le projet aux conditions du site.

OAP les Pinèdes / la Coulade

Le périmètre de l'OAP couvre des secteurs classés UC, 1AU1b, et 1AU1c, pour une superficie de 10,50ha. Ces trois secteurs disposants de dispositions parfois différentes, il y sera fait référence sous ces appellations liées au règlement.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'aménagement des équipements de voirie publique nécessaires :

- Pour le secteur 1AU1c :
 - o la voirie à créer, section terminale nord de la grande voie interquartier réservée dans le règlement via l'emplacement n°8
 - o le carrefour entre cette voie et le chemin de la Coulade
 - o le réaménagement du chemin de la Coulade (section suivante de la grande voie interquartier)
- Les dessertes internes au périmètre et les cheminements piétons dont les principes sont indiqués dans le document graphique.

Par ailleurs, l'ensemble des constructions dans les zones devra s'intégrer aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et d'adduction en eau potable.

Politique du logement et développement de la commune

Le périmètre de l'OAP les Pinèdes / la Coulade couvre des secteurs qui participent au développement d'une offre en habitat diversifié sur la commune conformément aux orientations du PADD :

- Un secteur U support notamment d'un projet de logements à venir d'environ 140 logements
- Deux secteurs à urbaniser

Le principal enjeu est de créer des espaces d'habitat prévoyant un nombre de logements en accord avec les orientations du SCoT, tout en veillant à leur bonne intégration dans le tissu urbain existant. La réalisation d'opération(s) d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat permettra de créer une continuité avec les zones d'habitat à proximité immédiate du site concerné.

Il n'est pas prévu d'équipement public spécifique en dehors des équipements de viabilisation dans le périmètre. Cependant, l'implantation d'un tel équipement est possible dans la mesure où les objectifs en termes de production de logements sont atteints à l'échelle du périmètre de l'OAP ou si la part de ces objectifs qui ne peut être atteinte du fait de l'emprise de l'équipement public est reportée dans un autre secteur désigné comme devant répondre aux objectifs de développement d'un habitat diversifié sur la commune (zones AU ou zones U)

Concernant une partie du périmètre (secteurs UC et 1AU1b et une partie du secteur 1AU1c), il est rappelé qu'une servitude de mixité sociale (article 4 des dispositions générales du règlement) est mise en place. Ainsi, le ou les programmes de logements, doivent respecter les prescriptions suivantes :

- 50% de nombre de logements de ce programme doit être affecté à des catégories de logements sociaux ;
- la densité du programme doit être au moins égale à 40 logements / hectare

L'objectif en termes de production de logement se décline selon les secteurs :

- **secteur UC : 160 logements**
- **secteur 1AU1b : 200 logements**
- **secteur 1AU1c : 200 logements**

Principales caractéristiques des voies et espaces publics

L'orientation d'aménagement définit les voies et espaces publics suivants :

- Pour le secteur 1AU1c :
 - o la voirie à créer, section terminale nord de la grande voie interquartier réservée dans le règlement via l'emplacement n°8
 - o le carrefour entre cette voie et le chemin de la Coulade
 - o le réaménagement du chemin de la Coulade (section suivante de la grande voie interquartier)
- Les dessertes internes au périmètre et les cheminements piétons dont les principes sont indiqués dans le document graphique.

La grande voie interquartier (voie à créer, ch. de la Coulade)

L'objectif poursuivi pour cet aménagement est multiple :

- Sécuriser la circulation et les carrefours rencontrés, compte tenu des conditions existantes et futures ;
- S'intégrer dans le projet de voie interquartier ayant pour vocation à la fois de drainer des quartiers à fort potentiel de développement et désengorger le centre-ville en créant une liaison entre le chemin des Pinèdes et la RD19 en entrée de ville Sud-Est

Les dessertes internes au périmètre

Elles doivent être en capacité suffisante pour desservir l'ensemble des projets de développement urbain prévus.

De plus, elles doivent permettre la mise en œuvre de la politique générale du PADD relative aux liaisons interquartiers. Ainsi conformément au document graphique, une liaison est à trouver avec la rue de l'Horizon.

Les cheminements piétons

Au-delà des conditions nécessaires de cheminement sécurisé le long des voies de desserte, des cheminements complémentaires seront aménagés pour relier le quartier aux espaces verts internes et environnants, conformément au document graphique.

Mise en valeur de l'environnement

Le quartier se situe en entrée de ville et par conséquent s'intègre dans un secteur majeur au niveau des composantes paysagères.

Biodiversité et nature en ville

Les projets de constructions devront mettre en place des trames vertes internes.

Paysage

Afin de favoriser l'insertion urbaine et paysagère du futur quartier, celui-ci doit respecter les dispositions suivantes, illustrées par ailleurs dans le document graphique :

- Préservation en espace vert des franges du périmètre :
 - o Au nord du secteur 1AU1b
 - o A l'est du secteur UC
 - o Au sud du secteur 1AU1c
- Préservation des transparences paysagères (secteur 1AU1c) afin de maintenir un paysage ouvert sur les collines à l'Est et de réaliser la transition paysagère du quartier vers les espaces naturels et agricoles.
- Répartition des zones de construction et en partie des typologies de bâtiments liées à leur hauteur :
 - o Les bâtiments en R+2 seront localisés à proximité des secteurs déjà les plus denses
 - o Les bâtiments en R+1 seront localisés à proximité immédiates des parties urbanisées moins denses

Prise en compte des risques

Prise en compte du risque d'inondation

La partie sud du secteur 1AU1c ne doit pas être densifiée au même titre que les autres secteurs. Il s'agit de maintenir les conditions d'écoulement des eaux afin de ne pas aggraver la situation à l'aval. Ainsi, l'urbanisation de cette zone devra se faire sur un principe de densification plus limité permettant également le maintien de transparences importantes vers le cœur d'îlot

Prise en compte du risque de feux de forêt

Les zones 1AU1b et 1AU1c sont indicées F1P dans le règlement compte tenu de leur exposition au risque feux de forêt. Toutefois leur identification en termes de site de projet se justifie compte tenu de leur localisation en continuité de l'urbanisation existante.

Les opérations seront denses et compactes de manière à limiter au maximum la frontière entre espaces bâtis et espace naturel.

Il est rappelé que toutes les constructions et voiries dans le secteur devront respecter les mesures décrites dans le règlement et notamment au chapitre 5.2 des dispositions générales (accès, desserte par les réseaux de défense incendie, règles et matériaux de construction)

Il est rappelé aussi que les obligations légales de débroussaillage peuvent être portées à 100m sur le périmètre.

La zone est susceptible d'être exposée au phénomène d'effondrement lié à la présence éventuelle de zones karstifiées. En préalable à l'urbanisation des secteurs à risque, une reconnaissance géologique-géotechnique est nécessaire afin de s'assurer de l'absence de cavités sous l'emprise de constructions ou d'adapter le projet aux conditions du site.

OAP Avenue Caravaca

Le périmètre de l'OAP couvre un secteur classé UC, pour une superficie de 1,70ha.

Politique du logement et développement de la commune

Le périmètre de l'OAP Avenue Caravaca couvre une zone urbaine qui participe au développement d'une offre en habitat diversifié sur la commune conformément aux orientations du PADD.

Le principal enjeu est de créer une zone d'habitat prévoyant un nombre de logements en accord avec les orientations du SCoT, tout en veillant à leur bonne intégration dans le tissu urbain existant.

Il n'est pas prévu d'équipement public spécifique en dehors des équipements de viabilisation dans le périmètre. Cependant, l'implantation d'un tel équipement est possible dans la mesure où les objectifs en termes de production de logements sont atteints à l'échelle du périmètre de l'OAP ou si la part de ces objectifs qui ne peut être atteint du fait de l'emprise de l'équipement public est reportée dans un autre secteur désigné comme devant répondre aux objectifs de développement d'un habitat diversifié sur la commune (zones AU ou zones U)

A l'échelle de l'ensemble du périmètre, l'objectif en termes de production de logement est de 100 logements

Principales caractéristiques des voies et espaces publics

L'orientation d'aménagement définit les voies et espaces publics suivants :

- Le carrefour d'entrée dans la zone
- Les dessertes internes au périmètre dont les principes sont indiquées dans le document graphique.

L'entrée de la zone doit représenter un marqueur d'entrée de ville significatif. Les dessertes internes doivent être en capacité suffisante pour desservir l'ensemble des projets de développement urbains prévus.

Mise en valeur de l'environnement

Le quartier se situe en bordure de l'urbanisation et par conséquent s'intègre dans un secteur majeur au niveau des composantes paysagères.

Paysage

Afin de faire référence à l'alignement d'arbres de l'avenue de Caravaca, la bordure sud du périmètre de l'OAP devra comporter une haie arborée permettant de recréer le paysage depuis l'extérieur de la ville. De plus, l'alignement d'arbres le long de l'avenue de Caravaca doit être maintenu ou reconstitué. Le recul des constructions devra en tenir compte.

Un espace tampon doit être observé à l'Ouest du périmètre, au regard des constructions voisines.

Afin de favoriser l'insertion urbaine et paysagère du futur quartier, celui-ci doit respecter les dispositions suivantes, illustrées par ailleurs dans le document graphique :

- Préservation en espace vert de l'extrémité Est du périmètre
- La répartition entre les hauteurs R+1 / R+2 doit être conforme au document graphique de l'OAP (R+2 en bordure de voie uniquement)

Les constructions prévues dans la zone « R+2 » doivent toutefois présenter un dernier niveau de type « attique » : le dernier niveau sera limité à 75% de la surface du niveau directement inférieur afin d'offrir à l'ensemble des transparences et non pas un front linéaire continu.

Enfin, la façade d'accroche à l'extrémité Est du périmètre doit être traitée de manière qualitative afin d'offrir une véritable « vitrine urbaine » du projet et non pas un pignon aveugle ou une façade dégradée.

OAP Cité scolaire

Le périmètre de l'OAP couvre un secteur classé 1AU2b, pour une superficie de 2,21ha.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'aménagement des équipements de voirie publique nécessaires :

- La voirie à créer, section terminale sud de la grande voie interquartier réservée dans le règlement via l'emplacement n°8
- Le carrefour entre cette voie et la RD19
- Le carrefour d'accès au secteur sur la voie à créer

Par ailleurs, l'ensemble des constructions dans les zones devra s'intégrer aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et d'adduction en eau potable.

Développement de la commune

Le périmètre de l'OAP Cité Scolaire couvre un secteur qui participe au développement des équipements scolaires en relation avec l'accroissement démographique de la commune.

Cette localisation permet à la fois :

- De créer un équipement évolutif qui permettra de répondre aux besoins de la commune y compris au-delà de l'horizon de développement indiquée par le PLU
- De participer d'une réorganisation des équipements scolaires ayant pour objet de mieux les répartir sur le territoire communal.

Principales caractéristiques des voies et espaces publics

L'orientation d'aménagement définit les voies et espaces publics suivants :

- La voirie à créer, section terminale sud de la grande voie interquartier réservée dans le règlement via l'emplacement n°8
- Le carrefour entre cette voie et la RD19
- Le carrefour d'accès au secteur sur la voie à créer

La grande voie interquartier (voie à créer)

L'objectif poursuivi pour cet aménagement est multiple :

- Sécuriser la circulation et les carrefours rencontrés, compte tenu des conditions existantes et futures ;
- Le carrefour avec la RD19 doit être un marqueur fort de l'entrée de ville
- S'intégrer dans le projet de voie interquartier ayant pour vocation à la fois de drainer des quartiers à fort potentiel de développement et désengorger le centre-ville en créant une liaison entre le chemin des Pinèdes au nord, et la RD19 en entrée de ville Sud-Est

Le carrefour d'accès au secteur

Il doit être en capacité suffisante pour desservir le projet de Cité Scolaire. Il comprendra notamment, à l'intérieur du périmètre un parking et système de dépose-minute adapté à la capacité de l'équipement scolaire.

De plus, il doit être adapté à une desserte en transports en commun du secteur.

Mise en valeur de l'environnement

Le quartier se situe en entrée de ville et par conséquent s'intègre dans un secteur majeur au niveau des composantes paysagères.

Paysage et entrée de ville

Au-delà des conditions d'équipement, l'aménagement du carrefour avec la RD19 doit jouer un rôle de marqueur identitaire de l'entrée de ville.

Afin de favoriser l'insertion urbaine et paysagère de la future Cité Scolaire, celle-ci doit respecter les dispositions suivantes, illustrées par ailleurs dans le document graphique :

- Préservation en espace vert des franges du périmètre :
 - Au nord, espace privilégié pour l'implantation d'équipements légers et discrets à vocation récréative, sportive...
 - Au sud, des aménagements paysagers marquant une marge de recul des constructions afin d'intégrer la perspective d'urbanisation

Prise en compte des risques

La zone 1AU2b est indiquée F1P dans le règlement compte tenu de son exposition au risque feux de forêt. Toutefois son identification en termes de site de projet se justifie compte tenu de sa localisation en continuité de l'urbanisation existante.

La sensibilité de la Cité Scolaire impose que la frange nord du périmètre soit traitée en véritable zone coupe-feu, non boisée entre la future voie de contournement et les bâtiments. L'opération sera dense et compacte de manière à limiter au maximum la frontière entre espaces bâtis et espace naturel.

Il est rappelé que toutes les constructions et voiries dans le secteur devront respecter les mesures décrites dans le règlement et notamment au chapitre 5.2 des dispositions générales (accès, desserte par les réseaux de défense incendie, règles et matériaux de construction)

Il est rappelé aussi que les obligations légales de débroussaillage peuvent être portées à 100m sur le périmètre.

La zone est susceptible d'être exposée au phénomène d'effondrement lié à la présence éventuelle de zones karstifiées. En préalable à l'urbanisation des secteurs à risque, une reconnaissance géologique-géotechnique est nécessaire afin de s'assurer de l'absence de cavités sous l'emprise de constructions ou d'adapter le projet aux conditions du site.

OAP Commerces RD19

Le périmètre de l'OAP couvre un secteur classé 1AU3, pour une superficie de 1,33ha.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'aménagement des équipements de voirie publique nécessaires :

- Les dessertes internes au périmètre dont les principes sont indiqués dans le document graphique.
- Les rétablissements sécurisés des accès riverains

Par ailleurs, l'ensemble des constructions dans les zones devra s'intégrer aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et d'adduction en eau potable.

Développement économique de la commune

Le périmètre de l'OAP Commerces RD19 couvre un secteur qui participe au développement des équipements commerciaux en complément de la zone UD déjà implantée dans le quartier.

Principales caractéristiques des voies et espaces publics

L'orientation d'aménagement définit les voies et espaces publics suivants :

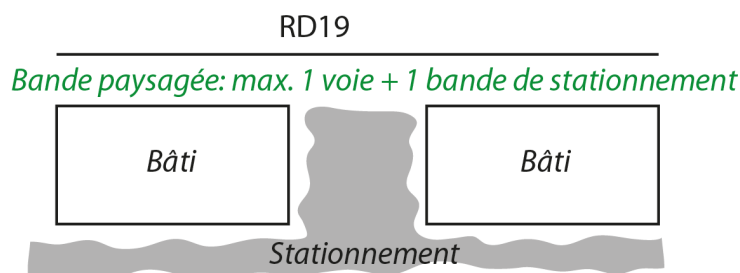
- Les dessertes internes au périmètre dont les principes sont indiqués dans le document graphique.

Les dessertes internes au périmètre

Elles doivent être en capacité suffisante pour desservir l'ensemble des projets de développement urbains prévus. Aucun nouvel accès sur la route de Coudoux n'est à envisager.

Le stationnement

Le stationnement sera réalisé de manière à avoir le moins d'impact possible sur la perspective d'entrée de ville. Selon les besoins il sera organisé préférentiellement conformément au schéma ci-dessous :



Mise en valeur de l'environnement

Le quartier se situe en entrée de ville et par conséquent s'intègre dans un secteur majeur au niveau des composantes paysagères.

Paysage et entrée de ville

Afin de favoriser l'insertion urbaine et paysagère du futur quartier, celui-ci doit respecter les dispositions suivantes, illustrées par ailleurs dans le document graphique :

- La frange Est du périmètre, marque de l'entrée de ville devra être traitée de manière à composer une limite végétale au périmètre. L'objectif est de minimiser l'impact des constructions sur la perspective entrante.
- Les façades commerciales donnant sur la RD19 ainsi que sur le carrefour giratoire d'entrée de zone doivent être soignées :
 - Stationnement de qualité et planté d'arbres
 - Façades non uniquement techniques
 - Enseignes limitées au volume de la construction

Prise en compte du risque d'inondation

L'extrémité Sud-Ouest du périmètre doit être préservée de toute construction pour maintenir les conditions d'écoulement des eaux et ne pas exposer les usagers à un risque ou aggraver la situation à l'aval.