

Saint Sat'

PLU



DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

COMMUNE DE SAINT-SATURNIN-LES-AVIGNON

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 du PLU

Pièce n°3 : **O**RIENTATIONS D'**A**MENAGEMENT
ET DE **P**ROGRAMMATION

Elaboration du PLU prescrite le : 27 mai 2014

PLU arrêté le : 06 juillet 2016

PLU approuvé le : 09 mars 2017

Modification N°1 du PLU approuvée le : 02 juillet 2019



CITADIA

Conseil



PREAMBULE	3	5.2. Enjeux / Objectifs	26
		5.3. Principe d'aménagement	27
PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4		
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SAINT-SATURNIN-LES-AVIGNON	5		
Principes d'aménagement retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation	6		
DES PRINCIPES COMMUNS COMME BASE DES DIFFERENTES OAP	7		
1. Site de projet : Lavoir	10		
1.1. Localisation et caractéristiques	10		
1.2. Enjeux / Objectifs	10		
1.3. Principe d'aménagement	11		
2. Site de projet : Bord du canal/chemin de la Sorgue	14		
2.1. Localisation et caractéristiques	14		
2.2. Enjeux / Objectifs	14		
2.3. Principe d'aménagement	15		
3. Site de projet : les Hermas	18		
3.1. Localisation et caractéristiques	18		
3.2. Enjeux / Objectifs	18		
3.3. Principe d'aménagement	19		
4. Site de projet : Les Aubépines	22		
4.1. Localisation et caractéristiques	22		
4.2. Enjeux / Objectifs	22		
4.3. Principe d'aménagement	23		
5. Site de projet : Zone d'activités André Durand	26		
5.1. Localisation et caractéristiques	26		

PREAMBULE



PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

REGLES GENERALES :

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU « *comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.* »

Selon l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation « *comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

Selon l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation 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 à urbaniser 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.*

OPPOSABILITE AU TIERS :

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

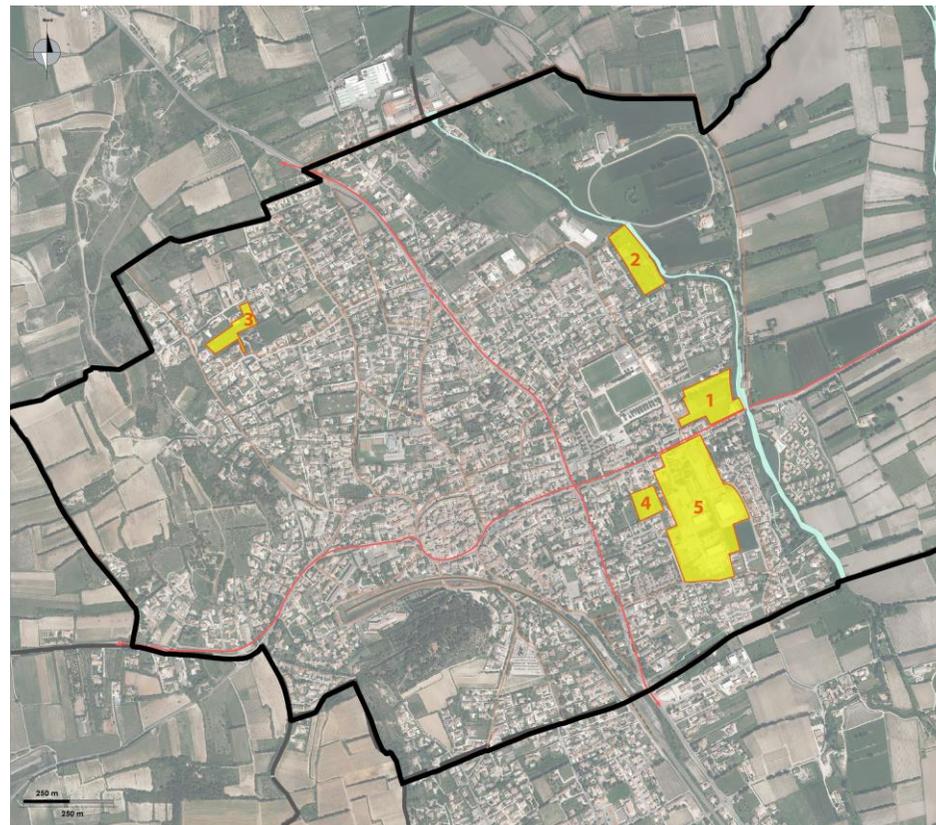
La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SAINT-SATURNIN-LES-AVIGNON

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies sur la commune de Saint-Saturnin-les-Avignon :

- OAP 1 : le lavoir, située en entrée de ville Est ;
- OAP 2 : bord de canal/chemin de la Sorgue, située à l'est du tissu urbanisé ;
- OAP 3 : Les Hermas, située au nord-ouest de la commune ;
- OAP 4 : les Aubépines, située en entrée de ville Est ;
- OAP 5 : zone d'activités André Durand, située en entrée de ville Est.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



DES PRINCIPES COMMUNS COMME BASE DES DIFFERENTES OAP

Les principes communs aux orientations d'aménagement déclinent diverses thématiques visant à mieux intégrer le développement durable dans les futurs projets urbains.

La qualité environnementale des projets est recherchée, dans le but d'améliorer, à terme, l'empreinte écologique de l'urbanisation nouvelle, d'intégrer les aménagements au paysage et de prendre en compte les enjeux liés au risque d'inondation et de ruissellement.

Une opération d'ensemble est

- **Proposer des densités urbaines contextualisées, des densités à vivre**

La commune recense un parc de logements majoritairement composé de logements individuels. Cette urbanisation conduit à une sur-consommation d'espaces naturels ou agricoles.

La densification permet de limiter l'urbanisation d'espaces aux qualités naturelles et agronomiques.

Elle suppose aussi, un renouvellement des formes urbaines et architecturales, un changement dans les pratiques de constructions de maisons individuelles monotypées.

La densification ne suppose pas forcément moins d'espaces libres, mais plutôt une nouvelle répartition de ceux-ci : les espaces libres publics deviennent majoritaires.

- **Diversifier l'offre résidentielle et promouvoir de nouvelles typologies de logements**

L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la taille des habitations, de leur forme et de leur statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes.

Ainsi, l'habitat groupé, l'intermédiaire et les petits collectifs seront globalement privilégiés par les orientations d'aménagement dans le but de conserver un

équilibre entre les types d'habitat sur la commune et d'encourager l'accueil de jeunes actifs.

La qualité et l'innovation architecturales seront privilégiées. Les constructions denses (individuel groupé, intermédiaire et petit collectif) devront optimiser les espaces extérieurs : jardins en rez-de-chaussée, terrasses ou balcons « habitables ».

- **Favoriser le bioclimatisme**

Les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l'habitat.

Une majorité des logements devront avoir un caractère traversant afin de garantir une meilleure répartition de l'ensoleillement ainsi qu'une capacité de ventilation naturelle. Ce dispositif simple a un impact sur la forme urbaine et le mode de distribution des logements.

Les constructions devront privilégier une orientation sud pour les pièces principales.

Des dispositions particulières en matière d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs confort thermique et acoustiques.

▪ Gérer les eaux de ruissellement

Ces nouvelles opérations devront contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas augmenter les risques de stagnation des eaux de remontée de nappe et de ruissellement. Cet objectif peut être atteint par la mobilisation de divers leviers :

- une emprise au sol minimisée impliquant une optimisation des hauteurs de bâtiments ;
- le traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette ;
- des dalles plantées, notamment sur les places de stationnement ;
- une orientation des bâtiments respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales alternant entre noues et chaussées drainantes. Les noues présentes l'avantage de conjuguer réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec intérêts paysagers et écologiques. Elles pourront devenir partie intégrante du concept paysager de l'opération.

▪ Gérer le risque inondation

Les aménagements devront prendre en compte le risque d'inondation. Les espaces inondables devront rester perméables (espace vert).

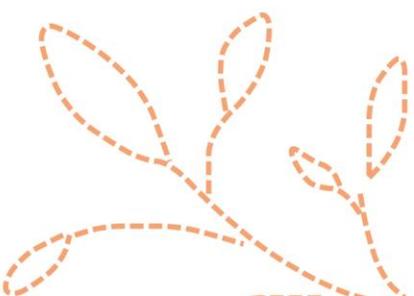
▪ Privilégier les déplacements « modes doux » et les espaces de rencontre

Le maillage général de la ville par un réseau piéton / cycle est recherché par les partis d'aménagement pris dans les OAP. L'application de ce principe se retrouvera par deux types d'aménagements viaires différenciés :

- des artères principales bordées de trottoirs élargis, non encombrés par les équipements techniques plus de bandes ou pistes cyclables ;
- des cheminements piétons/cycles propres, desquels sont exclues toutes circulations motorisées.

Certaines opérations, à l'échelle de croisements fréquentés par des automobilistes et piétons, pourront être aménagées ponctuellement sous la forme « d'espaces de rencontre » dans lesquels les différents types de flux se mêleront, en laissant la priorité au mode le plus vulnérable.

Ce maillage pourra s'accompagner ponctuellement d'aménagement d'espaces publics, favorisant le lien social entre habitants du quartier : places, squares et dispositions de mobilier urbain le long des cheminements seront favorisés.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



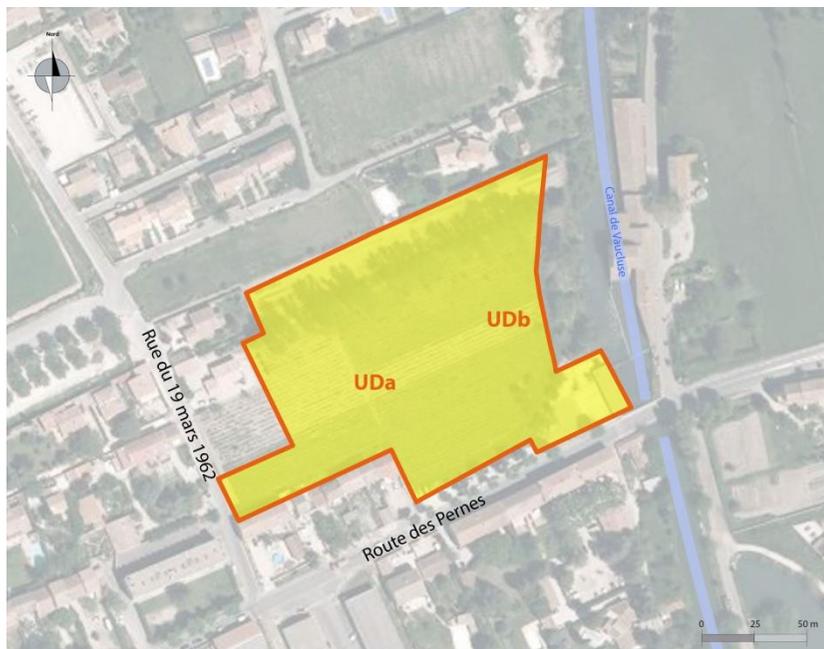
1. SITE DE PROJET : LAVOIR

1.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

En entrée de ville est, en bordure du canal de Vaucluse et du Lavoir, cette OAP est identifiée en zone UDa et UDb au PLU.

Le secteur est concerné par le risque inondation dû aux risques de débordement du canal de Vaucluse, de rupture de digues et de ruissellements d'eaux pluviales en cas de fortes précipitations.

Ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.



1.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Le site du Lavoir regroupe différents enjeux/objectifs :

- urbain ► développer le parc de logements de la commune en périphérie du tissu urbanisé existant :
 - dans le respect de la morphologie actuelle du quartier (limitation des hauteurs) ;
 - en prenant en compte le risque de ruissellement et de débordement du canal de Vaucluse.
- paysager ► définir un projet adapté à l'environnement du site (protection des abords du canal et du Lavoir).

1.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur maximum autorisée

--- Alignement / front bâti

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel pur
- Habitat individuel groupé
- Habitat collectif ou intermédiaire
- Espace de protection des abords du lavoir
- Projet en cours

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès
- Principe de desserte
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert

DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

Réseau viaire

Les accès au nouveau quartier se feront par la rue du 19 mars 1962 et par le chemin des Bouscarles.

A partir de ces accès des nouvelles voies permettront la desserte des différentes habitations.

Desserte en transports collectifs

Le nouveau quartier sera accessible en transport en commun grâce :

- au réseau AlloBus et à son arrêt « Cannebières » situé à proximité immédiate du site (simple appel téléphonique) ;
- aux arrêts « Centre », et « Retanque » situé au centre du village.



Desserte des Réseaux

Le réseau d'assainissement collectif est présent aux abords du site du Lavoir, rue du 19 mars 1962, rue des Bouscarles et route de Pernes permettant d'envisager l'urbanisation du secteur à court terme.

La place faite aux modes doux :

Le quartier bénéficie d'une liaison piétonne existante depuis le lavoir jusqu'au centre de la commune (existence de trottoirs sur l'avenue de la Rétanque et la route de Pernes).

Au cœur du projet, une liaison piétonne sera mise en place. Elle permettra aux piétons de rejoindre depuis la route de Pernes le chemin des Bouscarles et le stade.

BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé et du stationnement mutualisé pour les logements collectifs/intermédiaires.

MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée :

- au nord et à l'est, d'une offre d'habitat individuel pur en R+1, d'une dizaine de logements ;
- au centre d'une offre d'habitat individuel groupé en R+1 d'une vingtaine de logements ;
- au sud, d'une offre d'habitat collectif/intermédiaire en R+1 d'une dizaine de logements.

Densité moyenne : la densité moyenne obtenue est d'environ 25 logements/ha (sur périmètre opérationnel : hors abords de protection du lavoir).

Potentiel (à titre indicatif) : une quarantaine de logements.

MIXITE SOCIALE

Un minimum de 19 logements locatifs sociaux seront à produire au niveau des logements groupés et collectifs/intermédiaires (centre et sud de l'OAP).

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Le projet devra prendre en compte les prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Risques

Le secteur est concerné par le risque inondation dû aux risques de débordement du canal de Vaucluse, de rupture de digues et de ruissellements d'eaux pluviales en cas de fortes précipitations.

L'attention des constructeurs est attirée sur leur responsabilité quant à la prise en compte du risque d'inondation. Il s'agira notamment d'éviter toute entrave à l'écoulement des eaux ; dans cette optique il conviendra de respecter en particulier les règles suivantes :

- orienter les constructions dans le sens du courant ;
- laisser perméable d'au moins 80% les clôtures perpendiculaires au sens du courant.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine du projet

L'ensemble des logements du secteur s'intégreront au tissu urbain environnant.

Le canal et le lavoir devront être protégés et mis en valeur. Pour cela, une bande de 20 mètres inconstructible devra être respectée aux abords du canal et un espace de protection aux abords du lavoir devra être assuré.

Afin de s'intégrer pleinement à la morphologie urbaine voisine et au paysage environnant, la hauteur de l'ensemble des constructions sera limitée au R+1. Les constructions, en bordure de la route des Pernes, devront respecter l'alignement bâti existant.

Espaces verts / espaces naturels

Un espace boisé protégé de 20 mètres aux abords du canal permettra de protéger et de maintenir le canal et sa ripisylve.

Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Patrimoine

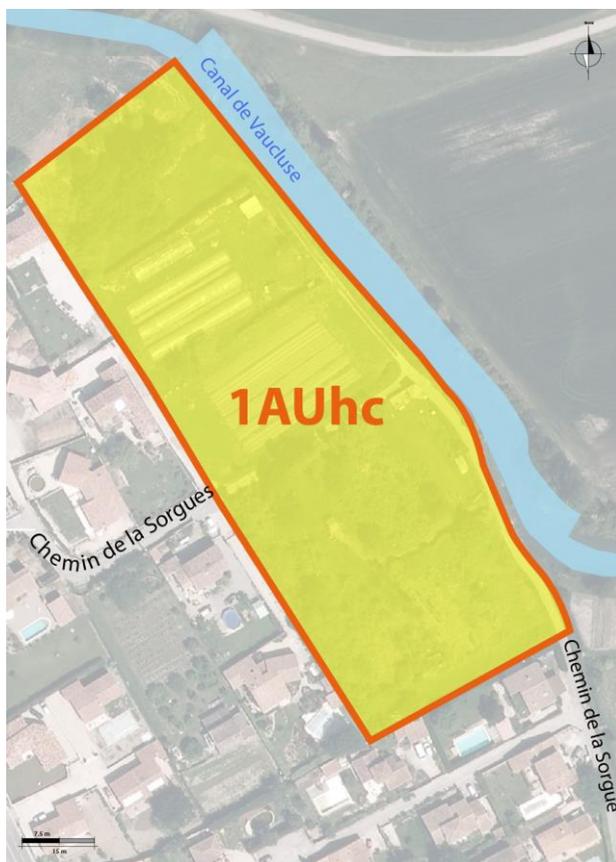
Le lavoir est à préserver et protéger.

2. SITE DE PROJET : BORD DU CANAL/CHEMIN DE LA SORGUE

2.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Situé à l'ouest du canal de Vaucluse, au niveau du chemin de la Sorgue, l'OAP Bord du Canal est identifiée en zone 1AUhc au PLU.

Le secteur est concerné par le risque inondation dû aux risques de débordement du canal de Vaucluse, de rupture de digues et de ruissellements d'eaux pluviales en cas de fortes précipitations.



2.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Le site Bord de canal regroupe différents enjeux/objectifs :

- urbain ► développer le parc de logements de la commune en périphérie du tissu urbanisé existant :
 - dans le respect de la morphologie actuelle du quartier (limitation des hauteurs) ;
 - en organisant la desserte du site ;
 - en prenant en compte le risque de ruissellement et de débordement du canal de Vaucluse.
- paysager ► définir un projet adapté à l'environnement du site (protection des abords du canal).

2.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT

PERIMETRE ET LIMITES

— — — Périimètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

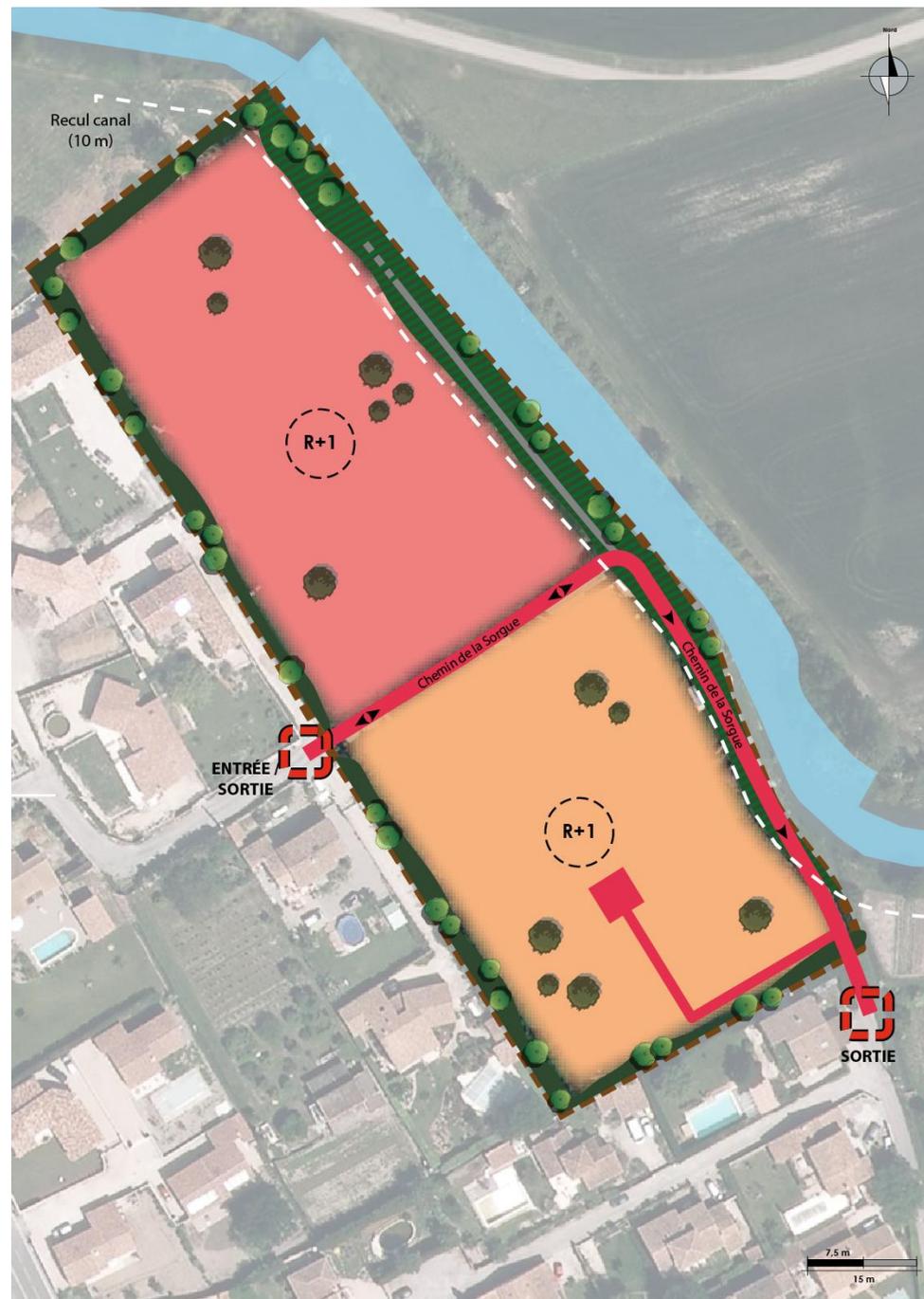
■ Habitat individuel pur
 ■ Habitat individuel et petit collectif ou intermédiaire

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊕ Principe d'accès
 — Principe de desserte
 — Voirie existante

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

■ Espace vert (recul du canal)
 - - - Recul du canal 10m
 ■ Frange tampon paysagère



DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

Réseau viaire

L'accès au quartier se fera par le chemin de la Sorgue.

A partir de ces accès des nouvelles voies permettront la desserte des différentes habitations.

Desserte en transports collectifs

Le nouveau quartier sera accessible en transport en commun grâce notamment aux arrêts de Gromelle et des Roseaux.



Desserte des Réseaux

Le réseau d'assainissement collectif est disponible au niveau du chemin des Roseaux et de la Croix du Sud, permettant d'envisager l'urbanisation du secteur.

La place faite aux modes doux :

Les voies internes du projet devront permettre une circulation sécurisée des piétons.

BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé et du stationnement mutualisé pour les logements collectifs/intermédiaires.

MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée :

- au nord, d'une offre d'habitat individuel et collectif/intermédiaire en R+1 d'une dizaine de logements minimum;
- au sud, d'une offre d'habitat individuel pur en R+1 d'une dizaine de logements.

Densité moyenne : environ 20 logements/ha (sur périmètre opérationnel, hors bande de protection des abords du canal).

Potentiel (à titre indicatif) : environ 20 logements minimum.

MIXITE SOCIALE

Le nord du secteur est concerné par une servitude de mixité sociale.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Le projet devra prendre en compte les prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Risques

Le secteur est concerné par le risque inondation dû aux risques de débordement du canal de Vaucluse, de rupture de digues et de ruissellements d'eaux pluviales en cas de fortes précipitations.

L'attention des constructeurs est attirée sur leur responsabilité quant à la prise en compte du risque d'inondation. Il s'agira notamment d'éviter toute entrave à l'écoulement des eaux ; dans cette optique il conviendra de respecter en particulier les règles suivantes :

- orienter les constructions dans le sens du courant ;
- laisser perméable d'au moins 80% les clôtures perpendiculaires au sens du courant.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine du projet

L'ensemble des logements du secteur s'intégreront au tissu urbain environnant. Pour cela, la hauteur des constructions sera limitée au R+1.

Le canal devra être protégé et mis en valeur. Pour cela, une bande de 10 mètres inconstructible devra être respectée aux abords du canal.

Espaces verts / espaces naturels

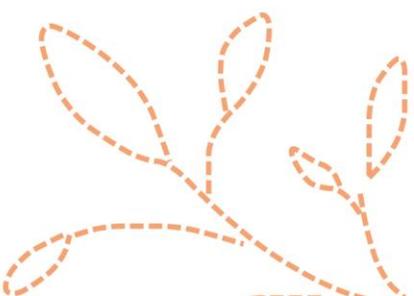
Un espace protégé de 10 mètres obligatoire aux abords du canal permettra de protéger et de maintenir le canal et sa ripisylve.

Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.



3. SITE DE PROJET : LES HERMAS

3.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Située au nord-ouest de la commune, près de la colline de la Graille, l'OAP des Hermas est identifiée en zone 1AUhb au PLU.

Ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.



3.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Le site des Hermas a pour objectif de développer le parc de logements de la commune en périphérie du tissu urbanisé existant en :

- densifiant de façon mesurée les dents creuses de la commune ;
- intégrant le projet à son environnement ;
- organisant une desserte adaptée du site.

3.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT

PERIMETRE ET LIMITES

----- Périimètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

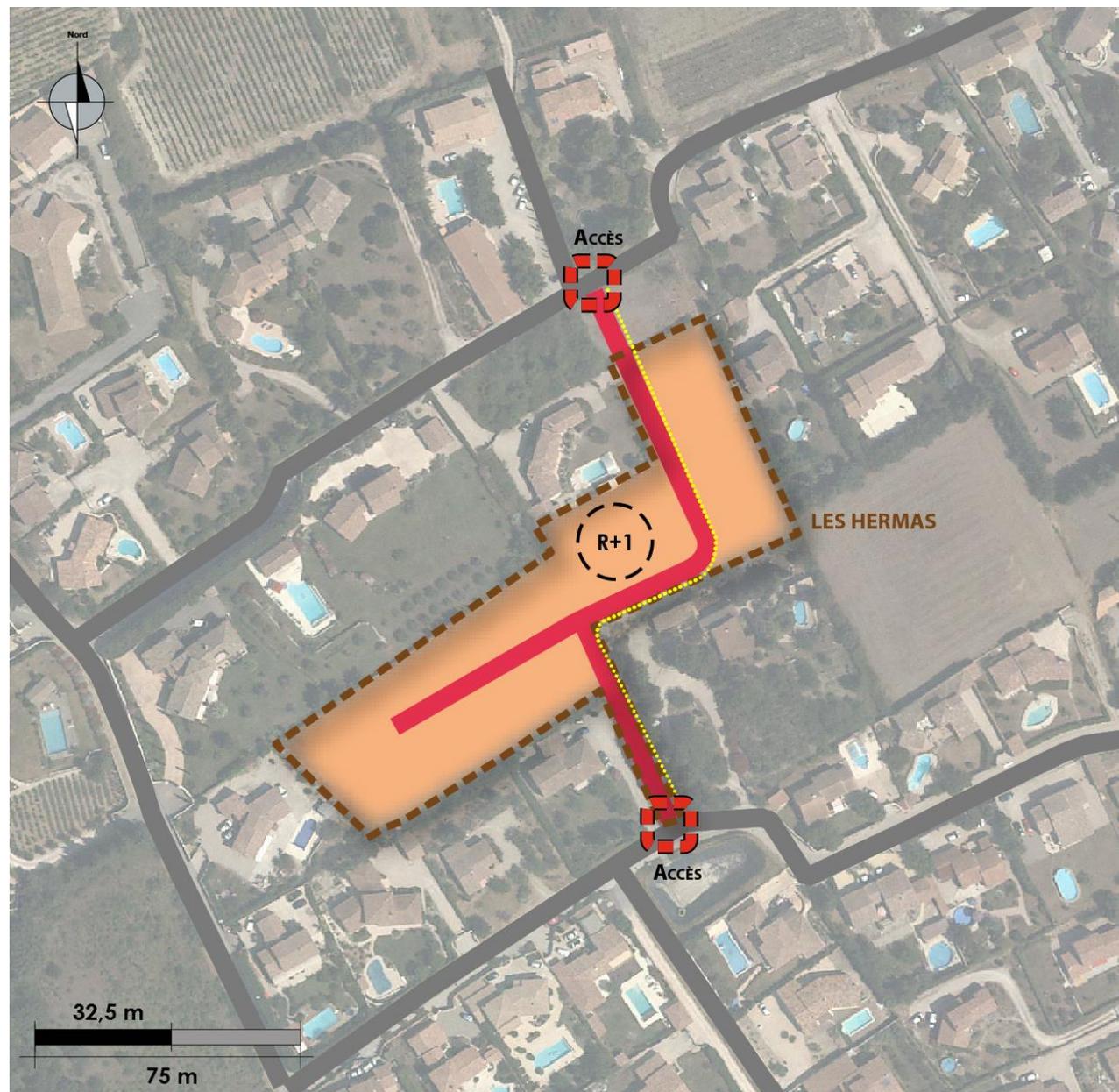
R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel pur et groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès
Principe de desserte
Voirie existante
Principe de liaison douce



DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

Réseau viaire

Les accès au nouveau quartier se feront :

- Par le chemin des Bellys pour la partie nord ;
- Par le chemin des Gendalis et le chemin des Hermas pour la partie sud.

A partir de ces accès des nouvelles voies permettront la desserte des différentes habitations.

Desserte en transports collectifs

Le site des bellys et Hermas est plutôt mal desservi en transport en commun. Les arrêts de bus les plus proches sont ceux des Roseaux et de Gromelle.



Desserte des Réseaux

Le réseau d'assainissement collectif est disponible au niveau du chemin des Gendalis, permettant d'envisager l'urbanisation du secteur.

La place faite aux modes doux :

Les voies internes du projet devront permettre une circulation sécurisée des piétons.

BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir dans chaque parcelle le stationnement nécessaire.

MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Au vu de la localisation du site et de ses caractéristiques, le projet d'aménagement proposera une offre d'habitat individuel pur et groupé en R+1, d'une quinzaine de logements.

Densité moyenne : environ 20 logements/ha.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 15 logements.

MIXITE SOCIALE

Ce secteur fait l'objet d'une servitude de mixité sociale.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Le projet devra prendre en compte les prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine du projet

L'ensemble des logements du secteur s'intégreront au tissu urbain environnant. Pour cela, la hauteur des constructions sera limitée au R+1.

Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

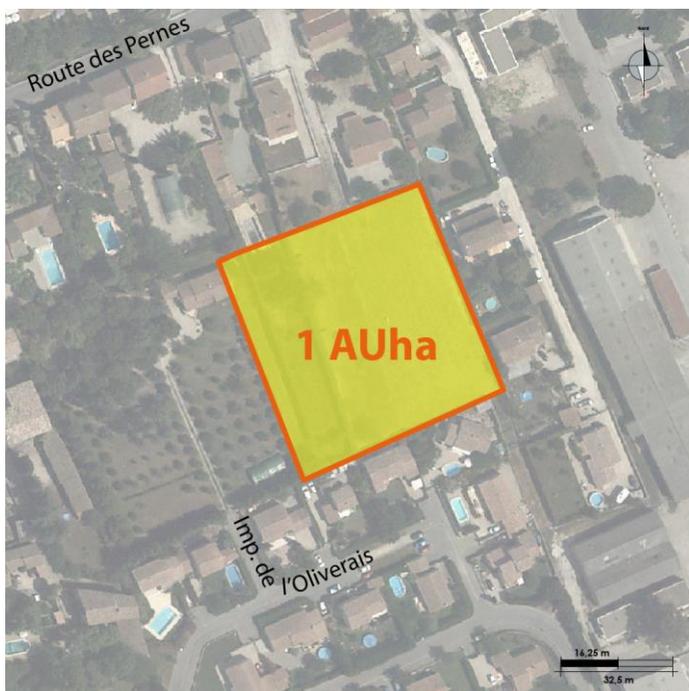


4. SITE DE PROJET : LES AUBÉPINES

4.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Situé en dent creuse, à l'ouest de la zone d'activités André Durand et au sud de la route des Pernes, le site des Aubépines est identifié en zone 1AUha au PLU.

Ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.



4.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Le site des Aubépines a pour objectif de développer le parc de logements de la commune au cœur du tissu urbanisé existant en :

- densifiant de façon mesurée les dents creuses de la commune ;
- intégrant le projet à son environnement ;
- organisant une desserte adaptée du site.

4.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



PERIMETRE

— PÉRIMÈTRE DU SITE

CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+1) Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

— Habitat individuel groupé et petit collectif / ou intermédiaire

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

— Principe d'accès

— Principe de desserte

— Voirie existante

— Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

— Frange tampon paysagère

— Couture urbaine

DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

Réseau viaire

L'accès au nouveau quartier se fera par la route des Pernes, via un accès nord/sud existant.

A partir de cet accès une nouvelle voie permettra la desserte des différentes habitations.

Desserte en transports collectifs

Le nouveau quartier sera accessible en transport en commun grâce aux arrêts de bus du centre du village : arrêt « centre » notamment.



Desserte des Réseaux

Le réseau d'assainissement collectif est disponible au niveau de la route des Pernes et de l'impasse des Près Jonquières, permettant d'envisager l'urbanisation du secteur.

La place faite aux modes doux :

Les voies internes du projet devront permettre une circulation sécurisée des piétons.

BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel groupé et du stationnement commun pour les logements collectifs.

Le projet pourra également prévoir l'aménagement d'un espace de stationnement mutualisé pour l'ensemble des logements.

MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée d'au moins 50% d'habitat collectif/intermédiaire en R+1, les logements restant seront individuels groupés.

Densité moyenne : environ 40 logements/ha.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 20 logements.

MIXITE SOCIALE

Ce secteur fait l'objet d'une servitude de mixité sociale.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Le projet devra prendre en compte les prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine du projet

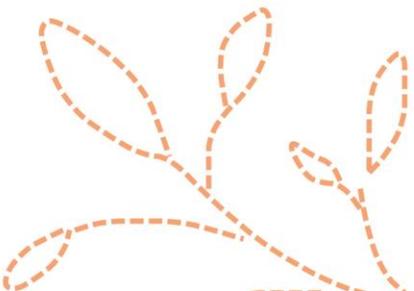
L'ensemble des logements du secteur s'intégreront au tissu urbain environnant. Pour cela, la hauteur des constructions sera limitée au R+1.

Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

Types de matériaux

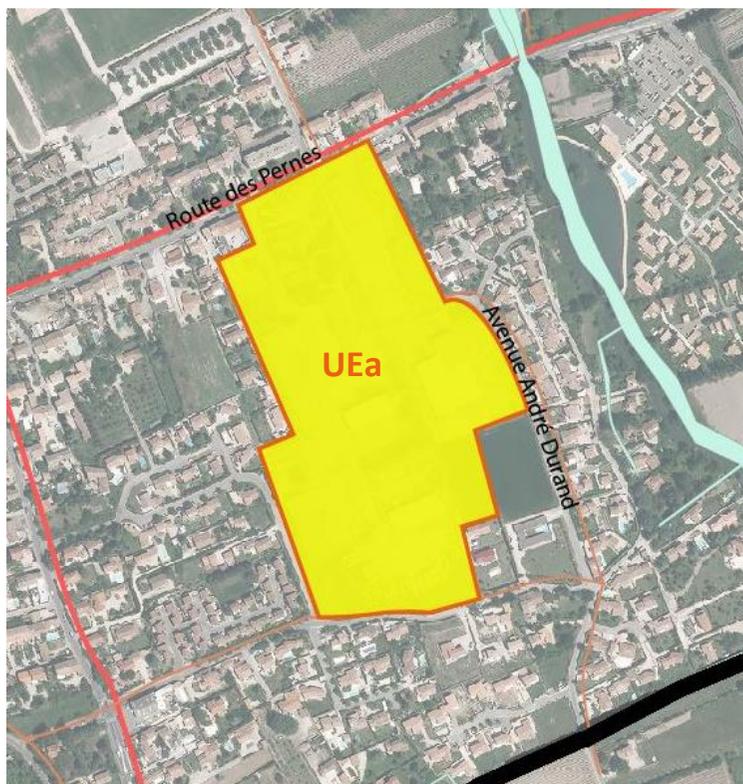
Les matériaux locaux seront privilégiés.



5. SITE DE PROJET : ZONE D'ACTIVITES ANDRE DURAND

5.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Situé au sud de la route des Pernes, en entrée de ville Est, le site de la zone d'activités André Durand est identifié en zone UEa du PLU.



5.2. ENJEUX / OBJECTIFS

L'OAP zone d'activités à pour objectif d'organiser la desserte du site afin de fluidifier les déplacements et d'améliorer l'organisation interne de la zone.

5.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



PERIMETRE ET LIMITES

 Périmètre du site

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

 Activités

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

 Principe d'accès

 Principe de raccordement des deux voies de desserte

 Voirie existante

 Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

 Frange tampon paysagère

DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

Réseau viaire

L'accès à la zone d'activités reste inchangé : impasse Belle Ombre. Un raccordement entre cette voie d'accès et l'avenue André Durand est à réaliser.

Desserte en transports collectifs

Le nouveau quartier sera accessible en transport en commun grâce aux arrêts de bus du centre du village : arrêt « centre » notamment.



Desserte des Réseaux

Le site est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

La place faite aux modes doux :

Les voies internes du projet devront permettre une circulation sécurisée des piétons.

BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Le projet devra prendre en compte les prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.