

COMMUNE DE LUSSAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION N°2

- 3.3 -

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT
ZAD DES CADENAS

DOSSIER D'APPROBATION

Prescription par D.C.M. du 15/01/2004
Arrêt du projet par D.C.M. du 27/07/2011
Approbation par D.C.M. du 19/02/2013

Avec le concours de.

Mairie de Lussan

Place du Château
30580 Lussan
Tel. 04.66.72.90.58
Fax. 04.66.72.92.46
mairie-de-lussan@wanadoo.fr

Urba.pro

Urbanisme et projets

15 Rue Jules Vallès
Résidence le Saint-Marc
34200 SETE
Tel. 04.67.53.73.45
Fax. 04.67.58.37.31
urba.pro@groupelamo.fr

Dans le cadre de la révision simplifiée du POS, le 31 mars 2006, une étude d'entrée de ville a été réalisée en mars 2006 par le bureau d'études Citadia. Cette étude justifie la levée ponctuelle de l'amendement Dupont aux abords de la RD6, située au sud de la commune. En effet, la RD6 est concernée par l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme qui grève d'inconstructibilité les terrains situés dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie. Plusieurs secteurs sont soumis à cette règle et notamment le site des Cadenas sur la Commune de Lussan, destiné à accueillir une future zone d'activités économiques.

La route départementale 6 reliant Bagnols-sur-Cèze à Alès n'étant plus considérée comme une route à grande circulation, l'inconstructibilité liée à l'amendement Dupont ne s'applique plus.

Toutefois, l'étude d'entrée de ville réalisée par Citadia s'intègre en tant qu'orientation d'aménagement dans le PLU de la commune de Lussan. En effet, le parti d'aménagement et les prescriptions liées à cette étude permettent d'offrir un urbanisme de qualité le long de la voie routière. Les cinq critères de l'amendement Dupont ont été intégrés tout au long de l'étude afin de proposer un véritable projet urbain de qualité qu'il est nécessaire de maintenir dans le cadre du développement de la zone artisanale des Cadenas :

- Nuisances,
- Sécurité,
- Qualité architecturale,
- Qualité de l'urbanisme,
- Qualité des paysages.

L'intégralité de l'étude d'entrée de ville se situe dans la partie 3 « Le projet », 10 Orientation d'aménagement.

5. Les partis d'aménagement :

Caractéristiques et justification des projets au regard des 5 critères de l'Amendement Dupont.



5. Les partis d'aménagement : Caractéristiques et justifications des projets au regard des 5 critères de l'amendement Dupont.

Le projet de lotissement des Cadenas

Parmi l'ensemble des projets cités, celui de la zone d'activités est le seul qui ne soit pas actuellement au simple stade de la réflexion. Ce projet concerne la création de 20 lots dits « à la carte », à l'interface entre RD144 et RD6.

Ce projet répond aux objectifs communaux de développement, au travers de la recherche de nouvelles zones d'extension. Dans ce cadre, les abords du carrefour RD6-RD144 ont été définis comme stratégiques puisque cet espace permettra aux entrepreneurs de bénéficier à la fois :

- D'une très bonne accessibilité par l'intermédiaire de la RD6,
- D'une connexion rapide avec le village de Lussan, par le biais de la RD144.

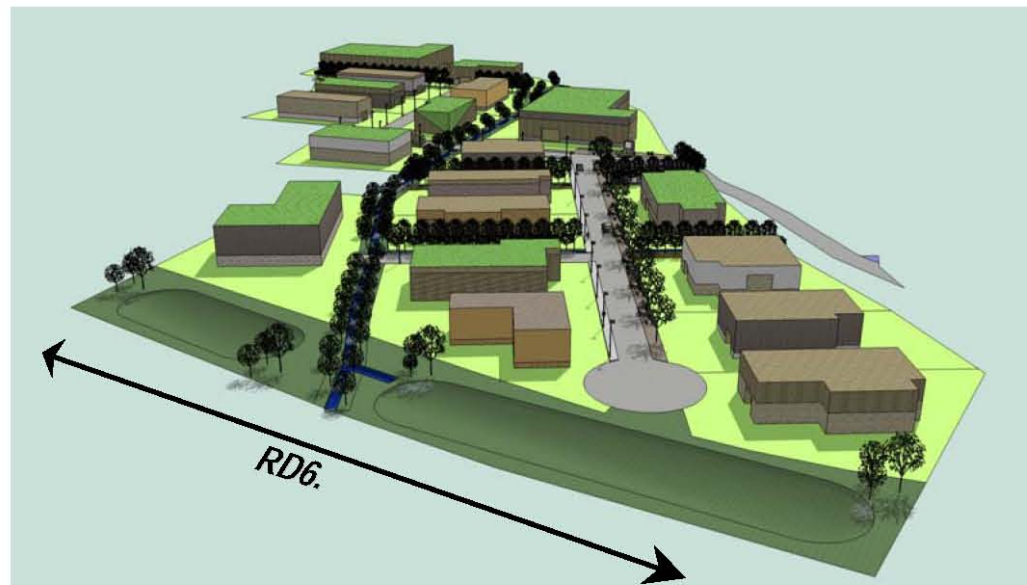
La création du lotissement d'activités des Cadenas présente donc un réel positionnement stratégique et constitue une opportunité de développement communal dans la continuité de l'existant, si l'on considère la présence actuelle d'habitations et d'activités et d'équipements sur cet espace.

A ce titre, le projet permettra de constituer un pôle capable de fédérer et de structurer le développement urbain de cette interface entre le village et la RD6, pour le moment anarchique, pour plus de qualité.

Cette concentration du développement aura aussi pour avantage de favoriser une préservation du paysage agricole et naturel sur les autres séquences.

Enfin, la constitution de ce noyau permettra de structurer et de sécuriser les circulations au bénéfice de l'ensemble de la population communale. En effet, la marque d'une présence humaine sur ce tronçon, et la constitution d'un « événement urbain » entraînera naturellement une réduction des vitesses de circulation, associée au réaménagement du carrefour, utilisé par les résidents de la zone comme du village.

Toutefois, de part les caractéristique du terrain d'assiette, en creux, et les caractéristiques propres du projet d'aménagement, le futur lotissement bénéficiera d'une perception adoucie et d'une intégration à son environnement.

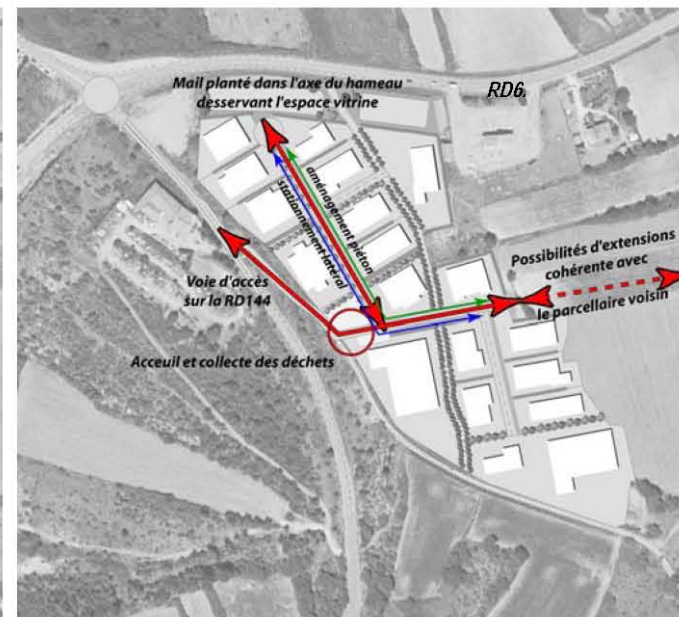
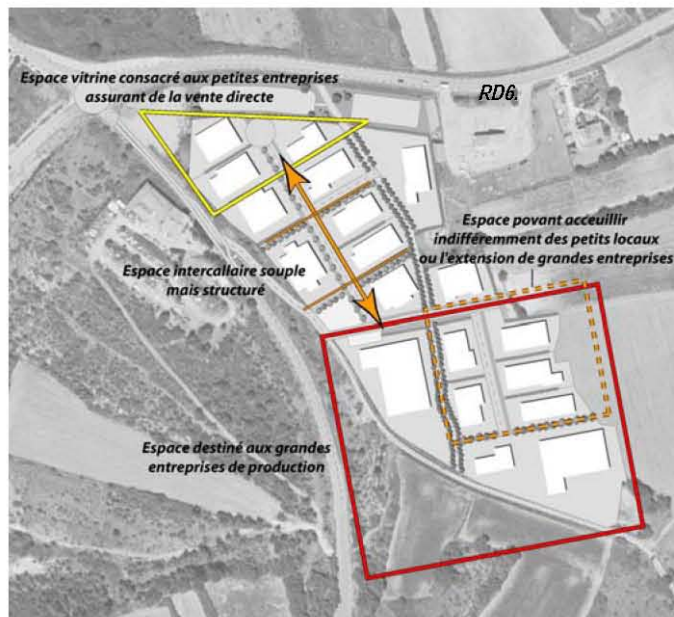


5. Les partis d'aménagement : Caractéristiques et justifications des projets au regard des 5 critères de l'amendement Dupont.

Le projet de lotissement des Cadenas

Outre les enjeux communaux, implanté au cœur de la zone de transition bâtie, le projet doit s'inscrire en cohérence avec les enjeux sectoriels de développement et de préservation définis au niveau de la séquence. Ces enjeux concernent principalement :

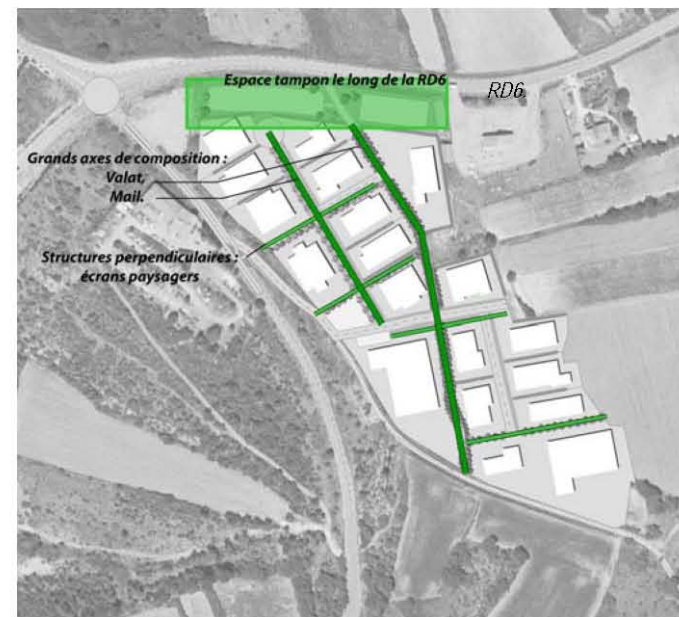
- au niveau architectural et urbain : la création d'un pôle qualitatif,
- au niveau environnemental et paysager : la préservation de l'identité et de la qualité du paysage et la constitution d'un espace intégré à son environnement (volumes, traitements, perceptions, etc.)
- au niveau sécurité et nuisances : la gestion de l'inondabilité, des nuisances et des risques engendrés par la RD6.



Les 4 grands principes structurants du projet de ZAE permettent aujourd'hui d'apporter une réponse efficace à ces prérogatives :

- 1- Une décomposition en 2 sous-ensembles avec de petites activités artisanales qualitatives le long de la RD6 et les entreprises de production plus en retrait pour concilier vitrine économique et perception de la zone,
- 2- Une structure paysagère importante avec la préservation d'une bande paysagère tampon importante (35 m) entre activités vitrines et RD6, mais aussi la reprise d'un vocabulaire paysager identitaire sur l'ensemble de l'espace (haies, canaux, etc.). La zone inondable est incorporée à la zone tampon qui conformément au diagnostic constituera, en raison de la présence de constructions, la zone la plus perceptible pour les automobilistes circulant sur la RD6,
- 3- Un schéma de voirie simple mais évolutif dans le cas d'une extension de la zone d'activité avec un accès unique sur la RD144,
- 4- Le respect des objectifs communaux en terme de qualité architecturale, environnementale et paysagère ayant conduit à la mise en place d'une conception de type Haute Qualité Environnementale du projet.

Au final, le projet élaboré répond aux impératifs d'une urbanisation de qualité tels qu'édictees par l'amendement Dupont comme nous allons le voir dans la partie suivante.



5. Les partis d'aménagement : Caractéristiques et justifications des projets au regard des 5 critères de l'amendement Dupont.

Sécurité :

- Le schéma d'aménagement proposé limite le nombre d'entrées-sorties sur les axes départementaux environnants et interdit tout accès vers et depuis la RD6 classée comme axe de grande circulation,
- L'entrée sortie unique du site se fait sur la RD144, axe de moindre circulation,
- Afin d'optimiser encore l'accessibilité et la sécurité, l'étude la nécessité de réaménager le carrefour RD144/RD6

Nuisances :

- Le projet prévoit un recul des constructions d'une distance de 35m par rapport à l'axe de la RD6. L'aménagement de bassins de rétention suffisamment dimensionnés permettra d'absorber à la fois le volume de rétention naturelle actuel ainsi que le volume d'eau résultant de l'imperméabilisation partielle de la zone, annihilant le problème d'inondabilité de ce secteur.
- Le projet va également s'accompagner de la réalisation d'un ouvrage hydraulique adapté aux volumes d'eaux accumulés et aux débits de fuite, situé au débouché du valat existant afin de traverser la RD6 et mettre fin à l'effet « digue » de la RD.
- Le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'un véritable réseau de canaux, éléments structurants du paysage traditionnel du territoire, destiné à récupérer les eaux de ruissellement sur l'ensemble du site.
- Le recul de 35m par rapport à l'axe de la RD6 sera végétalisé afin de limiter les nuisances sonores engendrées par la voie, et perçues par les riverains.
- La végétalisation de cet espace permettra aussi de créer un écran végétal diminuant les nuisances visuelles engendrées par les bâtiments perceptibles depuis la RD6.
- Un système de haies vives parallèles à la RD6 renforcera le premier écran afin de diminuer l'impact visuel du projet depuis la route et depuis le hameau d'Audabiac.

Qualité paysagère et environnementale :

- Le projet est conçu autour d'une trame de canaux et de haies vives agricoles, à la fois fonctionnelle et identitaire en référence aux éléments de patrimoine agricole qui structurent encore aujourd'hui le grand paysage de Lussan.
- Le parti d'aménagement retenu conserve et valorise le valat traversant actuellement le site.
- Le parti d'aménagement s'articule, outre le valat, autour d'un mail planté, véritable ligne de force à la fois dans la lecture du paysage depuis Audabiac que dans la perception du hameau depuis le site.
- Le projet d'aménagement retenu assure la mise en place d'un système de collecte et de valorisation des déchets banaux engendrés par les futures activités présentes sur le site.
- L'implantation des bâtiments et la répartition parcellaire est adaptée à la topographie de la zone et tient compte des perceptions internes et externes sur la site, avec les grands volumes et surfaces en retrait de la RD6 et les petites surfaces mieux « intégrables » en avant.

Qualité urbaine et architecturale :

- Le projet prévoit des volumétries pour les bâtiments et une répartition des types d'activités en accord avec l'environnement et les perceptions de la zone :
 - les grandes surfaces sont disposées en retrait pour une meilleure intégration dans le site et le paysage,
 - les petits bâtiments d'activités proposant de la vente directe sont disposés en bordure de RD6 afin de constituer une zone vitrine et qualitative de l'ensemble du site. Des prescriptions particulières supplémentaires de traitement de l'aspect extérieur de ces constructions seront mises en place.
- Le parti d'aménagement retenu s'articule autour d'une trame de desserte interne capable d'être facilement étendue en cas d'agrandissement de la zone, tout en conservant une véritable cohérence d'ensemble et une limitation des accès sur les routes départementales bordant le site.
- Le projet développé tient compte de la nécessité des déplacements piétons et du stationnement interne à la zone,
- Le projet prévoit des prescriptions de traitement architectural strictes destinées à la création de constructions de qualité formant un ensemble cohérent et intégré à son environnement.

6. Les préconisations réglementaires :

Les éléments à incorporer au document d'urbanisme en cours de réalisation.



6. Les préconisations réglementaires : les éléments à incorporer au document d'urbanisme en cours de réalisation.

Au final, il apparaît que la commune de Lussan possède un fort dynamisme. Celui-ci se traduit au travers de nombreux projets à la fois communaux et intercommunautaires comparativement à l'échelle de ce territoire. Cependant cette volonté est toujours tempérée par les soins et l'intérêt porté pour la préservation du cadre et de la qualité de vie.

Le projet actuellement le plus abouti concerne la création d'un lotissement d'activités économique.

Celui-ci semble être aujourd'hui tout à fait adapté aux prérogatives de l'amendement Dupont, et offrira l'occasion de structurer le développement d'un secteur véritablement stratégique à l'échelle de l'équilibre et du développement communal comme de la Communauté de Communes.

Dans le cadre de la procédure actuelle de révision simplifiée du PLU, il sera toutefois nécessaire de prévoir un certain nombre de mesures destinées à garantir la mise en œuvre de ce projet et la préservation de son environnement.

Ainsi les différents enjeux et les préconisations réglementaires qui en découlent seront intégrés au futur document d'urbanisme.

