

COMMUNE de GANGES

Plan Local d'Urbanisme

OAP

Première Partie :

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du secteur «Saint-Louis II» de la déclaration de Projet avec mise en compatibilité du PLU approuvé le 17 décembre 2019

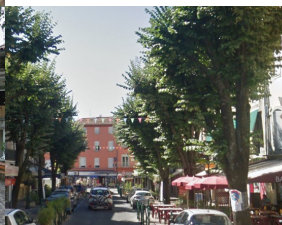
Deuxième Partie :

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du secteur «Colline de RANZ» du PLU approuvé le 27 juin 2013



plu

> Déclaration de Projet / Mise en compatibilité



> Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce II.b

Document complémentaire approuvé le 17/12/2019

Maitrise d'ouvrage :

Commune de Ganges
Mairie
Plan de l'Ormeau 34 190 GANGES
Tel : 04 67 73 85 03

Chargés d'études :

Robin & Carbonneau - architecture, urbanisme
8 Rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER
Tel : 09 51 27 25 17

Les Écologistes de l'Euzière - évaluation environnementale
Domaine de Restinclières - 34 730 PRADES-LE-LEZ
Tel : 04 67 59 54 62

Partenaires :

A Plus Architecture - architecture (clinique Saint Louis II)
220 Rue du Capitaine Pierre Pontal - 34 000 MONTPELLIER
Tel : 04 99 74 27 42

SPI Graphic - plans informatisés
300 Rue du Faubourg Nord 34 130 MAUGUIO
Tel : 04 67 12 04 63

Table des matières

Les références au Code de l’Urbanisme	4
La portée des OAP	5
Secteur soumis à orientations d’aménagement et de programmation	6
« Saint-Louis II »	8
Localisation du secteur	8
Enjeux	8
Parti d’aménagement	9
Conditions d’aménagement du secteur	10
Schéma de synthèse d’orientation d’aménagement	14
Tableau de programmation	15
Références indicatives	15

Les références au Code de l'Urbanisme

→ L151-6 :

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. (...)

→ L151-7

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° 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 ;
- 2° 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 ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caracté-

ristiques des voies et espaces publics ;

6° 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

→ R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

→ R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation 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.

→ R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 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 projet d'aménagement et de développement durables.

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 orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

La portée des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes d'aménagement, traduits sous forme de schémas, de tableaux et de notes explicatives, regroupés dans la présente notice, qui permettent d'orienter les aménagements souhaités. Elles ne constituent en aucun cas un plan d'aménagement finalisé et très précis.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité selon les conditions définies par l'article L.151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme.

Cela signifie que les opérations de construction ou d'aménagement projetées doivent respecter les OAP dans l'esprit et non le détail.

Cela signifie aussi que les opérations de construction ou d'aménagement projetées ne peuvent être contraires aux orientations définies mais doivent contribuer à leur mise en œuvre sans les remettre en cause.

NB : En fonction des situations, les principes d'aménagement définies dans les OAP peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques, qui sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Secteur soumis à orientations d'aménagement et de programmation

La mise en compatibilité du PLU définit une nouvelle zone UD3 destinée à recevoir la nouvelle clinique Saint-Louis II.

Ce site stratégique concentre des enjeux liés à l'accueil de l'équipement hospitalier, d'intégration paysagère, d'articulation avec le tissu bâti existant (en particulier en termes d'accroche sur le réseau viaire), que les OAP visent à encadrer pour répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

 Périimètre d'OAP

Vue aérienne



Le site de la clinique St-Louis II (depuis la RD4E13)

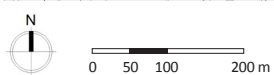


Le site de la clinique St-Louis II (depuis la RD999)

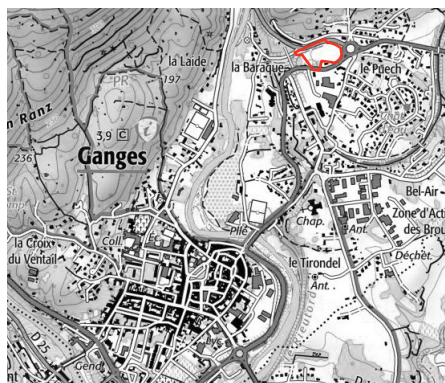


Secteur « Saint-Louis II »

- Zone UD3
- Périmètre d'OAP



« Saint-Louis II »



Localisation du secteur « Saint-Louis II »



La carrefour giratoire en entrée de ville (RD999)

Localisation du secteur

Le site destiné à recevoir la clinique Saint-Louis II est localisé au nord-est de l'espace urbanisé de Ganges, entre les lieux-dits, les Treilles Hautes, la Baraque et le Puech. Ces toponymes soulignent la situation en hauteur, à une altitude légèrement supérieure au reste de la commune. Le site est bordé par la RD999 (avenue de Nîmes) au sud et la RD4E13 au nord, qui se rejoignent en un carrefour giratoire qui borde le site de l'opération, à l'est.

Le site se présente actuellement comme une friche encerclée par des voies routières et des zones d'habitations plus ou moins denses avec des jardins arborés. Il est donc en position de «Vitrine» depuis les axes de circulation qui l'entourent et le carrefour giratoire.

L'environnement urbain proche est également marqué par la présence d'un supermarché implanté au sud de la RD999, faisant face au site de la nouvelle clinique.

Enjeux

Le secteur « Saint-Louis II » est concerné par les principales orientations du PADD :

- Maîtriser l'urbanisation en créant une ville de proximité

Il s'agit notamment de « Structurer les entrées de ville et les faire participer à la

fonction centrale»¹. L'implantation de la clinique Saint-Louis II doit participer aux séquences d'entrées de ville sur la RD999, en arrivant depuis Moulès-et-Baucels, et sur la RD4E13, en provenance de Sumène.

- Faciliter les déplacements et développer les modes déplacements alternatifs,

«Pour aboutir à ces objectifs, la commune souhaite notamment :

- Offrir un choix de déplacements faciles, agréables et sûrs
- Partager l'espace dans les voies publiques
- Mettre en place des réservations d'itinéraires dédiés aux circulations douces
- Réorganiser l'offre de stationnement
- Compléter et améliorer le maillage de voiries
- Satisfaire les besoins actuels et futurs en matière d'équipements publics»².

S'agissant d'un projet d'équipement hospitalier intéressant les communes voisines des hauts cantons de l'Hérault et du Gard, l'implantation de la clinique Saint-Louis II à l'est de la ville doit prendre en compte les enjeux de desserte du nouvel équipement à l'échelle intercommunale.

Il doit aussi considérer, à l'échelle locale, les enjeux de son articulation avec les quartiers environnants et avec le centre-ville, notamment en termes de déplacements doux.

Se pose notamment la question de l'organisation du stationnement que nécessite un tel équipement.

- Favoriser un développement raisonné des activités économiques,

«La commune de Ganges est consciente de sa situation stratégique dans l'intercommunalité. La volonté municipale est de maintenir les activités (...) voire de les développer.»³

Notamment, le PADD identifie le rôle fondamental du pôle de santé entourant la clinique Saint Louis dans le développement économique du territoire.

En effet, près de 200 professionnels travaillent au sein de la clinique (dont 40 médecins), sans compter les nombreux emplois induits.

Le transfert et l'extension de la clinique Saint-Louis présente donc un enjeu important en termes de développement économique.

- Préserver et mettre en valeur les paysages, l'environnement et le patrimoine

«La commune a affirmé sa volonté de préservation des espaces naturels et des ressources. Il s'agit ainsi d'accorder au mieux le développement urbain de la commune et la protection et la mise en valeur de l'environnement. (...)»⁴

«Le projet communal s'appuie aussi sur le souhait de prendre en compte les risques

1 Source : PADD

2 Source : id.

3 Source : PADD

4 Source : id.

Légende

-  Limites d'OAP
-  Équipement (Clinique)

et les nuisances.»⁵ S'agissant de l'implantation d'un équipement sanitaire, les enjeux sont importants : l'objectif premier du déplacement de la clinique consiste à s'établir hors de la zone inondable qui affecte l'actuelle clinique.

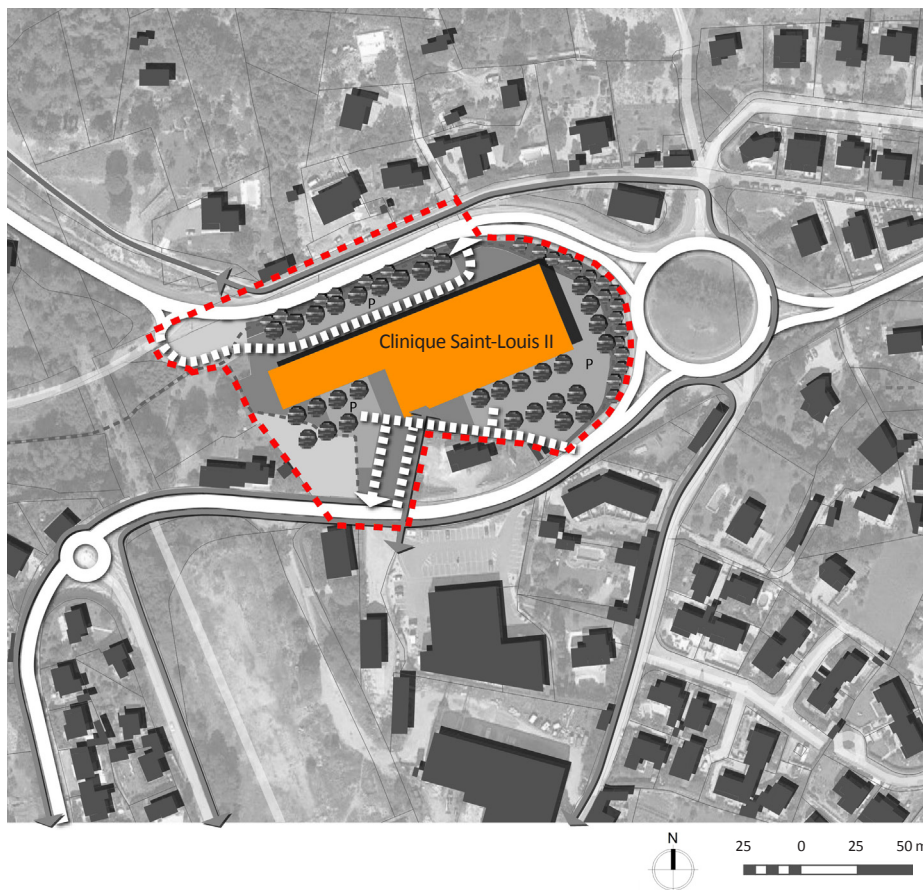
Si le site de l'opération «Saint-Louis II» n'est pas concernée par le PPRi, il convient en revanche de considérer les autres risques et nuisances qui affectent le territoire communal : bruit aux abords des infrastructures routières, pollution du sous-sol (radon), etc.

En termes d'environnement et de paysage, le PADD entend encore «aménager, requalifier et valoriser les entrées de villes (...).

Il s'agit :

- De mettre en perspective les projections en matière de déplacement (flux, gestion des carrefours, des différents modes de déplacements et des lieux d'échanges).
- D'identifier la place des différents modes de déplacement et les mesures de sécurité adaptées aux différents usages.
- De prendre en compte et valoriser les entrées et les façades de ville.»⁶

Le secteur «Saint-Louis II» intéresse particulièrement l'entrée de ville sur la route de Nîmes (RD999). Cela appelle un traitement paysager du site de la clinique, de manière à mettre en valeur les vues et les perspectives urbaines en entrée de ville.



Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement repose principalement sur 3 points :

- Une implantation de la clinique en milieu d'unité foncière, autorisant :
- Un dédoublement des accès (urgences d'un côté, public et personnel de l'autre), pour diviser les flux et éviter les conflits d'usage ;
- La réalisation d'une interface paysagère à la périphérie du site et sur les aires de stationnement, pour mettre en valeur l'entrée de ville, à l'Est.

Le programme porte exclusivement sur la réalisation d'un équipement hospitalier, y

compris la réalisation des aménagements et bâtiments connexes nécessaires à son fonctionnement et à sa bonne insertion dans le milieu urbain environnant.

Équipement

Il s'agit d'assurer la pérennité et le développement sur la commune de Ganges, d'un établissement hospitalier offrant des prestations en matière d'urgences, de chirurgie et d'obstétrique, répondant à une mission de service publique dans les territoires ruraux qu'il couvre au nord des départements de l'Hérault et du Gard.

⁵ Source : PADD

⁶ Source : id.

Limites d'OAP 
 Accès véhicules / Voie carrossable à créer 
 Accès piétons / Liaisons douces à créer 

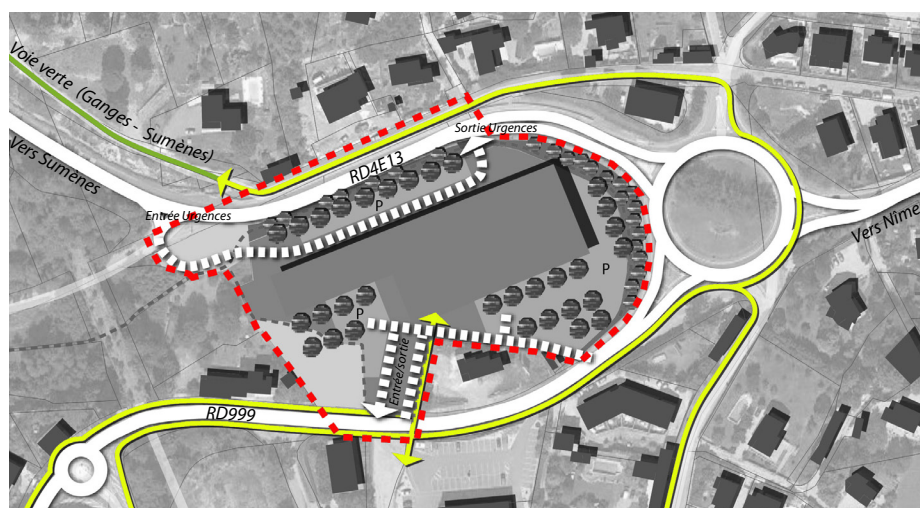


Conditions d'aménagement du secteur

Implantation du bâti

Le projet prévoit une implantation du bâtiment de la clinique en milieu d'unité foncière (c'est à dire sans rechercher à spécialement à s'aligner sur les voies existantes ou à créer ou sur les limites séparatives). L'implantation recherchée vise à dégager des espaces à la périphérie du bâtiment de manière à organiser un dédoublement des flux est des accès (cf. point suivant) et à aménager différentes aires de stationnement extérieur.

Principes localisation des accès et maillage «modes doux»



Accès automobile

Le projet distingue les entrées et sorties du public et du personnel d'une part, et les entrées de la logistique et des urgences d'autre part :

- Les entrées et sorties du public et du personnel se font à partir de la route de Nîmes (RD999), au sud du site. (NB : pour l'entrée des véhicules, deux alternatives sont possibles : il est envisageable de disposer d'un accès au plus près du giratoire, à l'est. La disposition définitive du ou des accès est à négocier avec le gestionnaire de voirie)
- Les entrées et sorties des urgences et de la logistique se font par la RD4E13, au nord.

Accès piéton / liaisons douces

Le projet prévoit la création d'un maillage de voies douces qui permette d'articuler le nouveau pôle sanitaire avec les quartiers voisins et avec le centre-ville de Ganges :

Il s'agit d'aménager l'accès public et personnel sur la RD999 pour sécuriser les entrées sorties des piétons. Il convient d'être attentif notamment à :

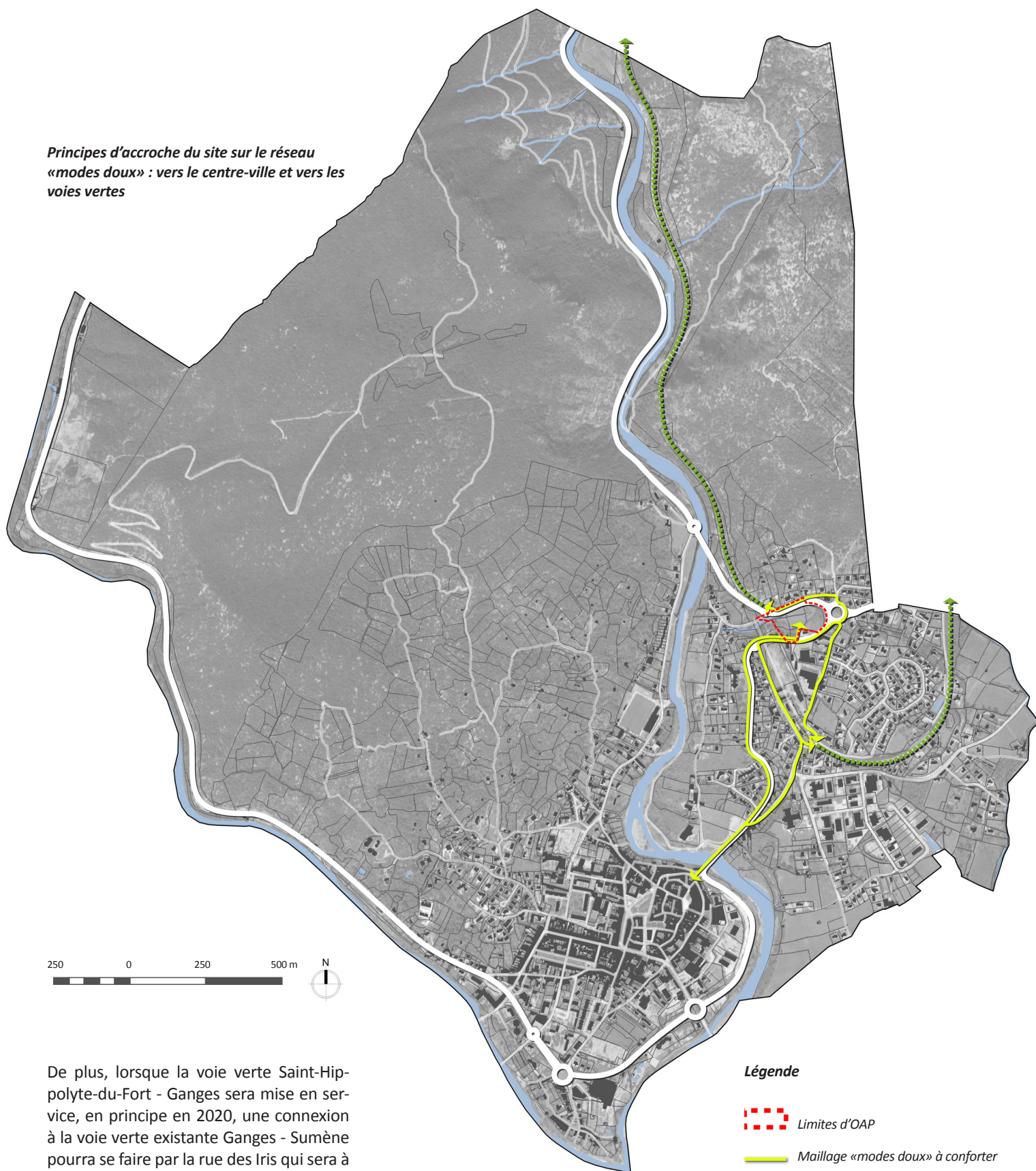
- l'aménagement de la traversée piétonne de la RD999,
- la visibilité du carrefour depuis la RD999,
- la gestion des conflits d'usages piétons/autos (adaptation des vitesses, plateau traversant par exemple, etc.).

En l'occurrence, le projet prévoit de favoriser une accroche des circulations «modes doux» sur la RD999 qui dispose de trottoirs le long de l'avenue de Nîmes jusqu'au centre-ville de Ganges.

L'avenue de la Gare, qui dispose d'une piste cyclable sur sa portion comprise entre l'avenue de Nîmes et la rue de Cézas pourra servir d'armature (à conforter) pour un développement des liaisons cyclables entre le centre ville de Ganges et le nouvel équipement.

La voie verte Ganges - Sumène, qui passe à relative proximité du site de l'opération et qui rejoint l'avenue de la Gare en direction du centre, sera également prise en compte pour permettre son articulation avec le réseau de voies douces, depuis la clinique.

*Principes d'accroche du site sur le réseau
«modes doux» : vers le centre-ville et vers les
voies vertes*



De plus, lorsque la voie verte Saint-Hippolyte-du-Fort - Ganges sera mise en service, en principe en 2020, une connexion à la voie verte existante Ganges - Sumène pourra se faire par la rue des Iris qui sera à cette occasion une voie partagée.

Légende

- - - Limites d'OAP
- Maillage «modes doux» à conforter
- - - Voies vertes

- Limites d'OAP 
- Stationnement 
- Plantations / Interfaces paysagères à créer 
- Ouvrage pluvial (assainissement / compensation) 
- Principe de hauteur maximale (à la verticale du TN) 



Stationnement

Le projet doit proposer un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'équipement à implanter, en dehors des voies publiques. Les places sont à répartir en périphérie du bâtiment.

Pour minimiser l'impact sur les espaces extérieurs, la réalisation d'une partie des parkings en sous-sol est souhaitable.

En effet, s'agissant d'un site localisé en entrée de ville, la présence de stationnements en surface, visibles depuis les axes de communication qui bordent le site (entrées de ville depuis la RD4E13 et, surtout, depuis la RD999), ne constituent pas l'image le plus valorisante à présenter. Dès lors, un traitement paysager s'impose.

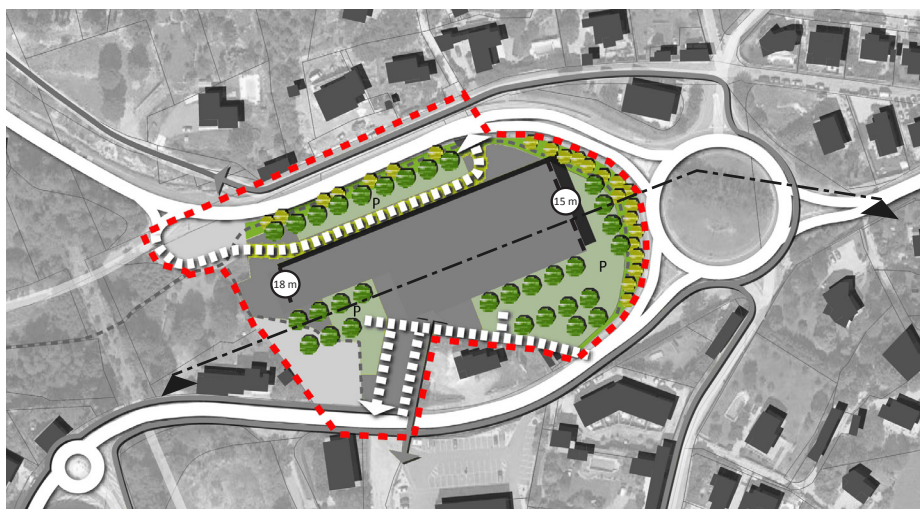
Il s'agit donc de réaliser un verdissement des espaces extérieurs au moyen d'arbres de hautes tiges, qui participeront à la fois au traitement de la frange urbaine et à l'ombrage des aires de stationnement.

Traitement paysager / verdissement

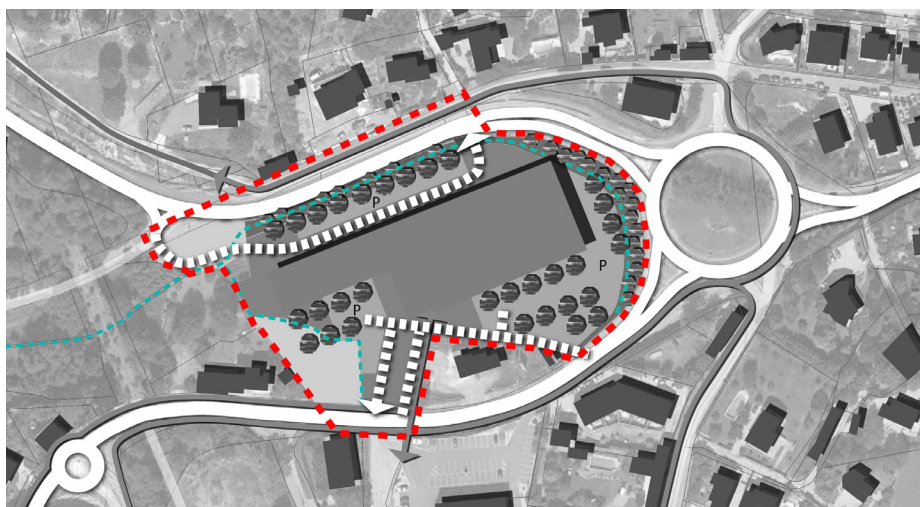
Si le bâtiment de la clinique, qui appelle un gabarit adapté et une architecture soignée, doit être visible depuis les grands axes et depuis l'entrée de ville, les aménagements indispensables à sa périphérie, tels que les stationnements extérieurs, constituent des espaces banalisés dont il faut minimiser l'impact paysager en entrée de ville.

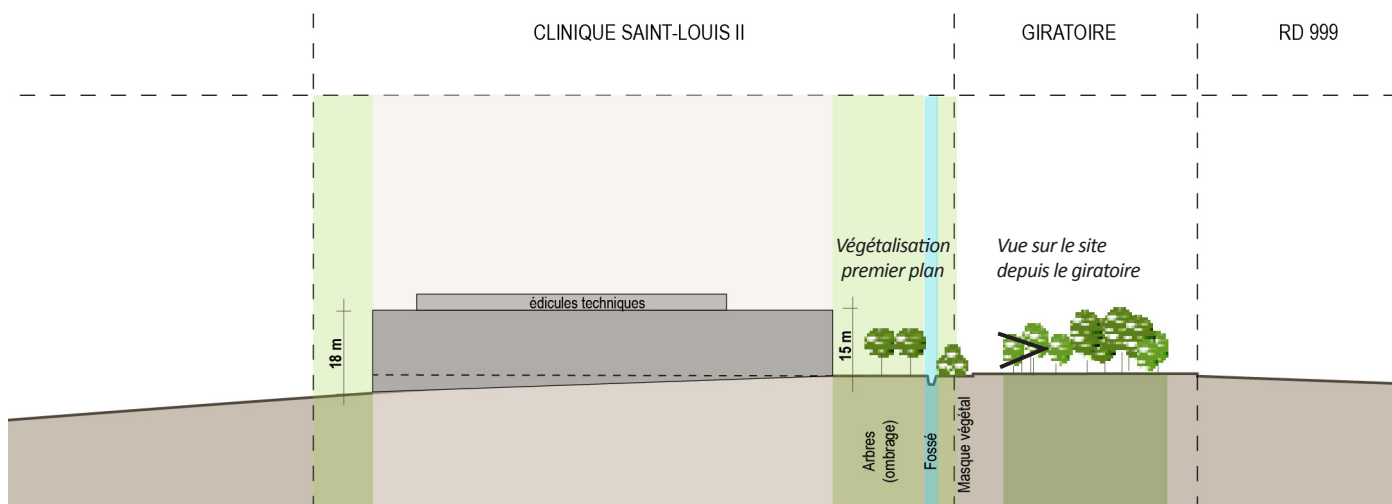
L'objectif est de réaliser une interface végétale à la périphérie du site pour créer

Principes de localisation des stationnements extérieurs et de verdissement



Principes de localisation/maintien des fossés d'assainissement pluvial





Traitement paysager en entrée de ville : Coupe de principe / adaptation du gabarit (hauteurs)

un premier plan qui créera un effet de masque devant les stationnements.

Le projet prévoit deux strates de verdissement :

- Une strate haute : plantations d'ombrage sur les stationnements extérieurs (NB : ces plantations contribueront à créer un alignement le long de la RD4E13, au nord du site, et, surtout, un premier plan végétal à l'Est, du côté le plus perceptible en entrée de ville, lorsqu'on arrive par la RD999 depuis Nîmes),
- Une strate basse, qui contribuera plus particulièrement à l'effet de masque : plantations herbacées et arbustives à la périphérie du site, y compris verdissement des noues ou fossés nécessaires à l'assainissement pluvial.

NB1 : il conviendra d'être attentif à moduler l'effet de masque recherché aux abords des accès, pour ne pas nuire à la sécurité des déplacements en maintenant une bonne visibilité sur les carrefours et embranchements viaires.

NB2 : Au delà de l'intérêt paysager de ces aménagements, il s'agit de conforter les trames vertes urbaines en faveur d'un maintien des corridors écologiques et du confort hygrothermique des espaces bâtis.

Hydraulique

Le projet d'aménagement hydraulique du secteur se base principalement sur une compensation des surfaces imperméabilisées à la parcelle (les OAP n'imposent pas de dispositifs particuliers : ils devront être déterminés et dimensionnés lors des études opérationnelles dans le respect de la réglementation en vigueur).

Le projet prévoit toutefois le maintien ou la réalisation de fossés pluviaux en périphérie du site. (NB : L'exutoire naturel des fossés existants est le Rieutord.)

Autres risques et nuisances

En dehors des contraintes liées à l'hydraulique et en particulier au pluvial, le site de la clinique Saint-Louis II est principalement affecté par des nuisances de deux nature :

Le bruit (aux abords des voies)

Ses les bâtiments se conformeront évidemment aux normes et réglementations acoustiques en vigueur relatives aux établissements de santé, des dispositifs relatifs à l'implantation ou l'orientation des bâtiments peuvent être recommandés (ils ne sont pas imposés), tels que :

- Éloignement des locaux les plus sensibles des sources de nuisances ;
- Organisation des bâtiments pour créer des masques, et des espaces intérieurs pour ménager des espaces tampons entre les locaux sensibles et les sources de nuisances ;
- Organisations d'espaces ouverts sur patios (par définitions abrités des nuisances sonores extérieures).

La pollution atmosphérique (id.)

Le projet prendra les dispositions adéquates en termes de traitement de l'air intérieur.

Le risque radon

Le projet répondra aux préconisations de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (IRSN) à savoir les précautions à prendre concernant les lots étanchéité, ventilation et chauffage.

NB : ces préconisations sont jointes en Annexes du PLU.

Schéma de synthèse d'orientation d'aménagement



Légende

Limites d'OAP

Stationnement

Espaces extérieurs privés ou collectifs

Principe d'implantation du bâti

Ouvrage pluvial (assainissement / compensation)

Accès véhicules / Voie carrossable à créer

Accès piétons / Liaisons douces à créer

Plantations / Interfaces paysagères à créer

Principe de hauteur maximale (à la verticale du TN)



0 10 25 50 m

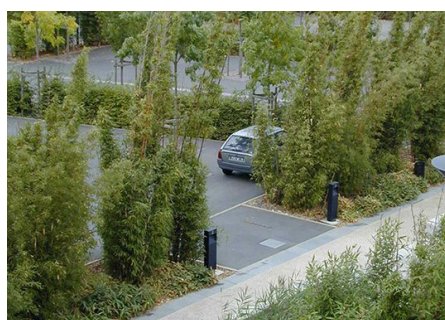
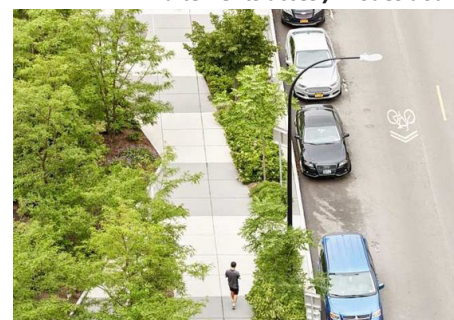
Tableau de programmation

Vocation du secteur	Équipement hospitalier (d'une capacité de 100 lits avec possibilité d'extension) : • Urgences • Médecine, chirurgie, obstétrique • Cabinets de consultation
Nombre de logements	Non imposé
Densité prévisionnelle	Non imposée
Autres interventions sur les espaces communs	• Création d'aires de stationnement plantées • Création d'une interface paysagère plantée en périphérie du site

Références indicatives¹



Traitements accès / modes doux



Stationnement extérieur

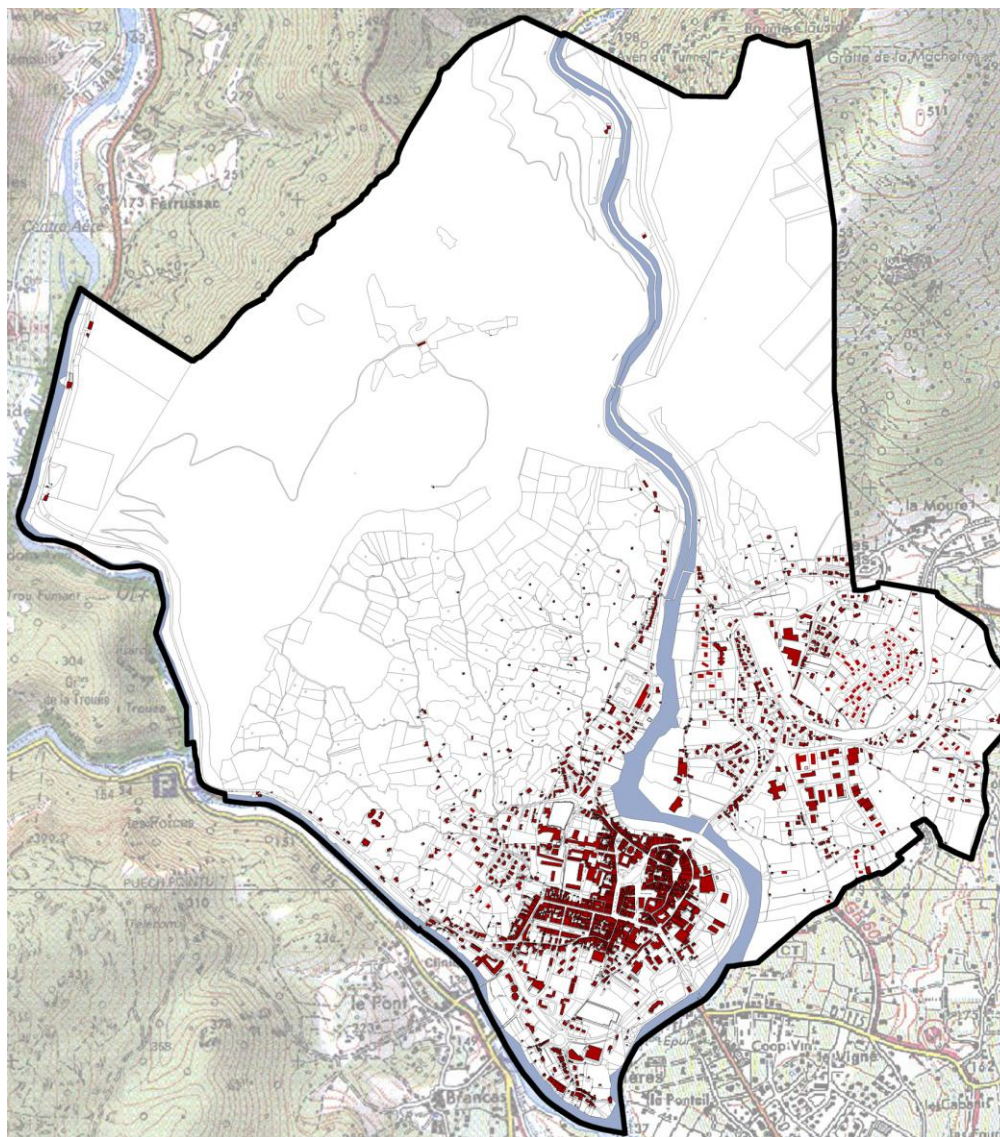


Interface paysagère / Verdissement des franges



¹ Les 9 illustrations présentées ci-dessus en références ont vocation essentiellement à suggérer des exemples possibles d'aménagements. De ce fait, elles ne sont pas directement opposables.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



13 MAI 2013

IIb



ATELIER Jean-Pierre SILVENT Architecte DPLG Urbaniste
59 Rue François Couperin 34000 Montpellier
Téléphone Fax: 0499546692 Téléphone mobile: 06 03 78 27 60 E-mail: jp.silvent@wanadoo.fr

1. Définition des orientations particulières d'aménagement

Comme le permet le Code de l'Urbanisme dans la définition et la composition du dossier de Plan Local d'Urbanisme (articles L.123-1-4), au terme du diagnostic et de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les orientations d'aménagement sont issues des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles sont appliquées en complémentarité avec le règlement des zones du PLU.

Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités. Elles ne constituent en aucun cas un plan d'aménagement finalisé et très précis.

2. Porté réglementaire et nature de l'opposabilité des orientations particulières d'aménagement

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme « *Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être **compatibles**, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.* »

Les orientations d'aménagements sont **opposables** au tiers en termes de **compatibilité**. Ainsi les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement et leurs pièces graphiques.

Les futures opérations de construction ou aménagement doivent respecter les orientations particulières d'aménagement dans l'esprit et non dans le détail.

Les futures opérations ou aménagements dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations particulières d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre sans les remettre en cause.

3. Complémentarité des différentes pièces du PLU

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Dans ce contexte l'articulation de cette présente pièce avec les autres pièces du dossier et la suivante :

- Avec le règlement du PLU :

Les orientations particulières d'aménagement sont complémentaires avec le règlement écrit et les pièces graphiques.

Les autorisations d'aménagement ou de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

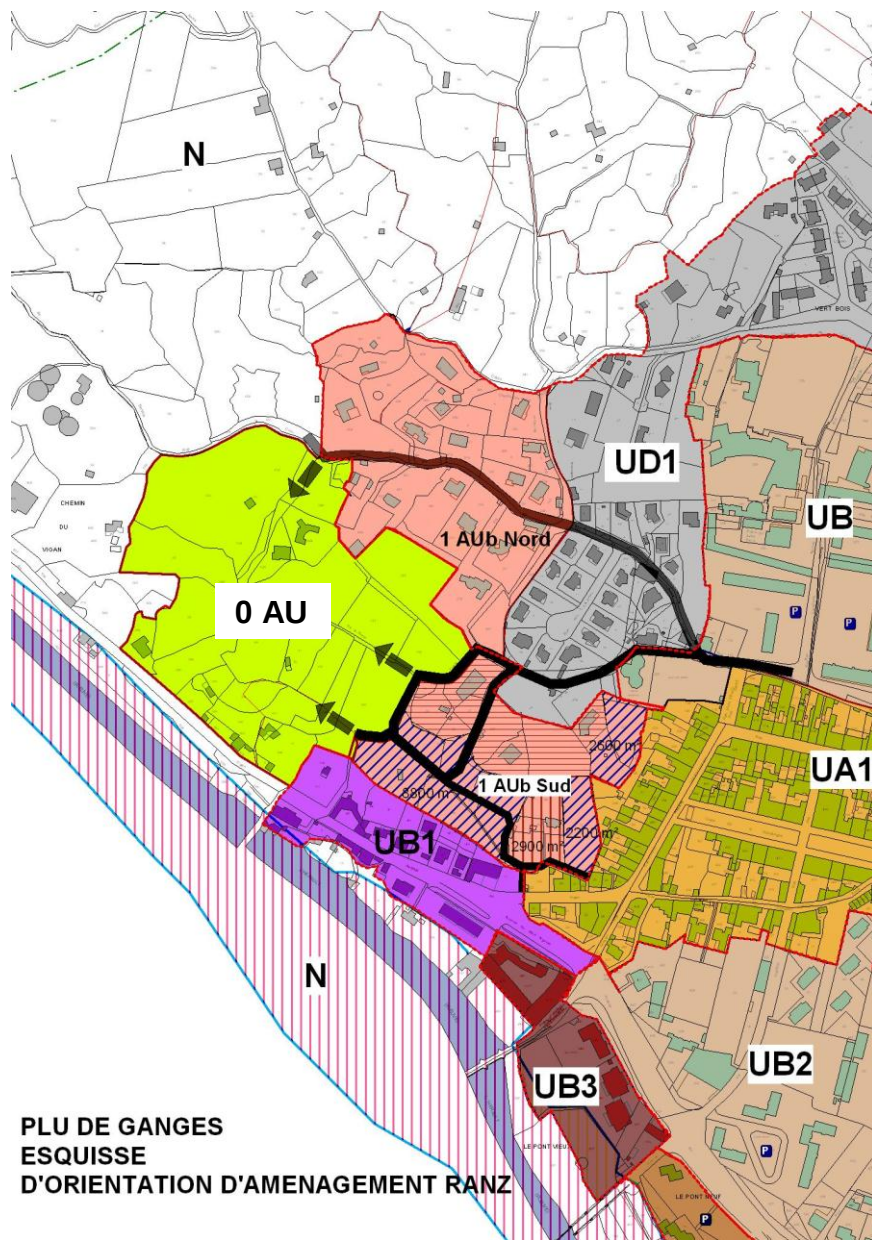
Ce secteur prend place dans une stratégie de réinvestissement urbain prônée par la commune à court et moyen terme.

La forme urbaine réfléchi dans ce secteur s'attache particulièrement à l'économie de surface et au respect de l'intégration paysagère des constructions dans la colline.

Organisation du secteur :

Ce secteur classé en 1 AUb, présente une zone Nord passablement occupée, qui doit cependant offrir à termes la possibilité de réaliser une voie de desserte des terrains contigus classés en zone d'urbanisation à long terme. La partie de zone 1AUb Sud est en contact avec la zone centrale, et les extensions existantes de la colline de Ranz. De plus elle est soumise à une pression foncière importante justifiée par cette situation dans le contexte central de Ganges.

Sur l'ensemble de la colline de RANZ, la commune a décidé de ne pas procéder à un développement dans la continuité anarchique existante. Elle a donc pris comme option de geler pour un temps la zone la plus à l'Ouest de l'agglomération en la classant en 0AU, et de soumettre le reste de la zone à une urbanisation maîtrisée et cohérente.



Le secteur de Ranz n'est accessible que par la zone agglomérée de Ganges, et sa position stratégique dans la colline tient le développement futur de la zone 0 AU.

Dans la zone 1AU b, seuls, 1.4 Ha est susceptible de supporter une urbanisation nouvelle, les autres terrains étant déjà occupés.

La réflexion communale se borne à globaliser la zone de Ranz pour que l'urbanisation à venir soit en liaison avec la centralité d'une part et ouverte sur le futur d'autre part. ceci suppose la réalisation d'équipements structurants en matière de voiries et de réseaux divers conformément aux schémas directeurs joints au dossier. La répartition de la charge financière de réalisation se répartissant sur les terrains urbanisés.

Disposant actuellement d'une accessibilité limitée, le site doit être soumis à un plan d'aménagement global pour répondre au souhait de la commune d'un urbanisme cohérent.

Les enjeux de l'aménagement de ce nouveau quartier sont multiples :

- Son accessibilité doit être améliorée par la création d'un accès direct depuis la zone centrale.
- La création d'un réseau de cheminements doux à l'intérieur du site connecté aux trajets de déplacements doux urbains.
- L'émergence d'un nouveau quartier structuré et équipé, doté de limites lisibles et parfaitement définies, en particulier en interface avec l'espace d'urbanisation future. 0AU.
- L'indispensable requalification de la route qui traversera la zone 1AUb nord.
- L'aménagement du quartier doit prendre appui sur une armature paysagère forte intégrant les pentes de Ranz.
- La création d'espaces péri-urbains de qualité basés sur la prise en compte du site et sa liaison avec l'habitat actuel.

Le programme de construction prévoit la réalisation de logements dont la densité s'accorde avec le site et la réalisation de locaux d'activités tertiaires et sanitaires.

Cette urbanisation peut être réalisée rapidement si les constituants fonciers sont aptes à s'intégrer dans le schéma global d'organisation proposé par la commune.