

PLU

Élaboration du **Plan Local d'Urbanisme**

3 // OAP *Orientations d'Aménagement et de Programmation*

Dossier approuvé le 06 décembre 2016
(cachet de la mairie + signature du Maire)

Sommaire :

Préambule	page 3
Localisation du secteur dans la commune	page 4
Intégration de l'OAP dans le PLU	page 5
Orientations pour le Centre-ville	page 6
• Nature et enjeux	page 6
• Parti et programmation d'Aménagement	page 7

Préambule

Les orientations d'aménagement viennent préciser certains points stratégiques élaborés à large échelle dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles serviront de fondement au(x) futur(s) règlement(s). Les principes d'aménagement déterminés dans le présent dossier s'imposeront à toute opération d'aménagement future sur les secteurs concernés.

Nota Bene : Les orientations

d'aménagement et de programmation définissent des **principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par l'article L.123-4-1 du Code de l'urbanisme**. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents

graphiques.

Elles sont applicables au même titre que les documents réglementaires du PLU, écrits ou graphiques, aux futures autorisations d'urbanisme sollicitées dans les zones A Urbaniser et de certaines zones Urbaines, définies dans le secteur présenté dans le présent dossier d'OAP, sur **une seule zone : le centre-ville**.

Localisation du secteur dans la commune

Secteur : CENTRE-VILLE

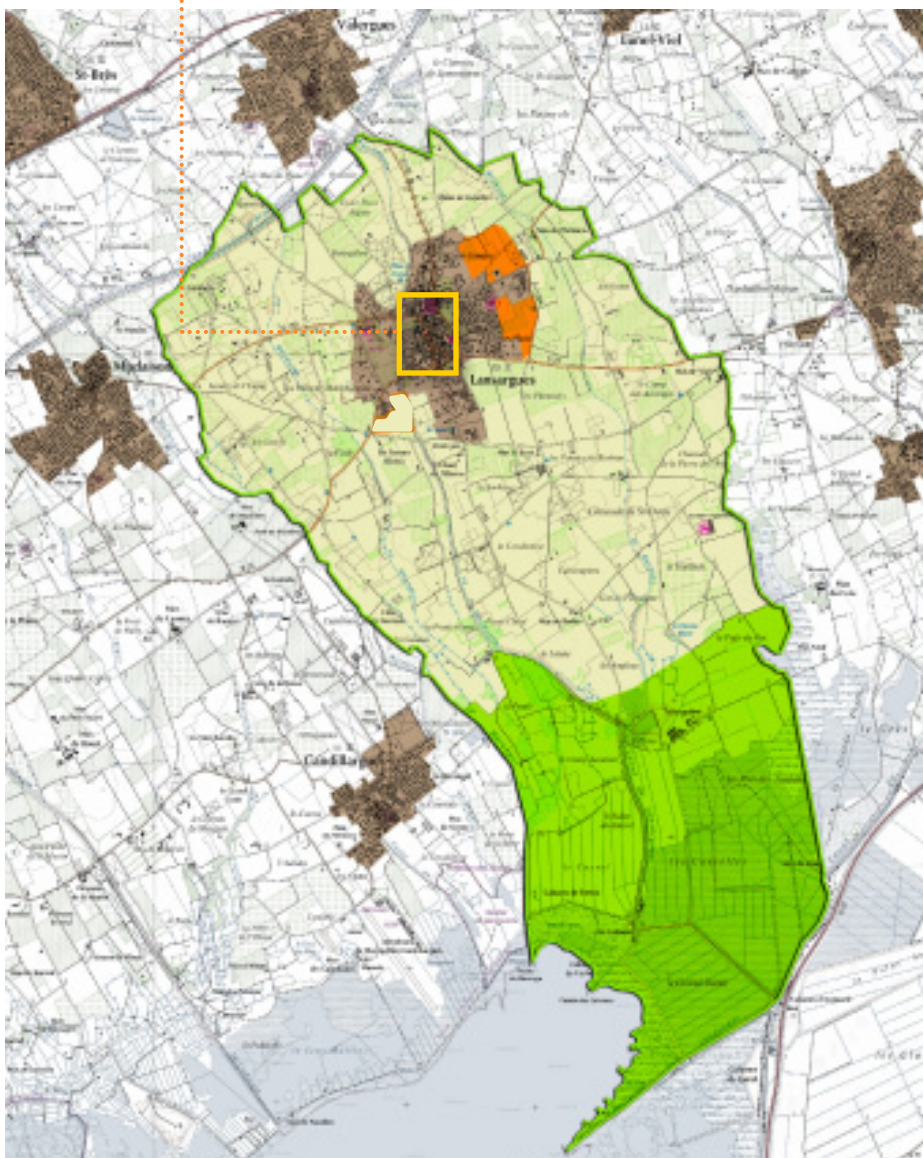
Le projet de PLU propose des zones à urbaniser qui au regard des prescriptions du SCoT et du projet communal sont suffisantes pour répondre aux besoins des 15 prochaines années.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation couvre 1 seul secteur :

Le centre-ville de la commune.

Il s'agit d'un secteur déjà urbanisé, le plus ancien et qui regroupe l'ensemble des bâtiments historiques de la commune, et qui à ce titre implique une double action :

- Préserver les édifices et ensembles remarquables,
- Revitaliser les espaces publics et les activités.



Plan de localisation de l'OAP sur la commune

Intégration de l'OAP dans le PLU

Le projet communal, offre des possibilités de renouvellement et de développement urbain, et agit sur la revitalisation d'un secteur clé :

Le CENTRE-VILLE

La présente OAP s'applique sur la zone urbaine centrale comme suit :

- **Zone U1** : zone de bâti relativement dense comprenant principalement de l'habitat et structuré sur un tissu urbain contigu et historique.

Secteur : CENTRE-VILLE



Insertion du secteur dans le Zonage du PLU

Orientations pour le centre-ville

Nature et enjeux

L'opération concernée par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation repose sur 2 enjeux majeurs :

1. Préserver et valoriser le patrimoine urbain, architectural et paysager ;
2. Revitaliser les espaces publics et les activités.

Préserver et valoriser le patrimoine urbain, architectural et paysager

Le centre-ville de Lansargues présente un double intérêt patrimonial. En effet, c'est à la fois un ensemble vaste, occupant une part importante des espaces urbanisés communaux, contrairement à la majorité des communes voisines où le centre n'est qu'un petit noyau entouré de lotissements. Là, son emprise reste conséquente, ce qui induit une vie de village plus présente qu'ailleurs.

D'autre part, la commune, agricole, a connu une certaine richesse dans le passé qui reste aujourd'hui bien visible sur nombre d'édifices de qualité. Les maisons bourgeoises des XVIII^e et XIX^e siècles présentent de grandes qualités de finitions (ornementations, ferronneries, etc.) que le règlement de la zone U1 protège.

La commune compte également 2 classements Monuments Historiques sur l'église et la piste des arènes.

De plus, le patrimoine architectural est mis en valeur par un patrimoine paysager qu'il faut préserver de l'urbanisation, car il permet en outre d'aérer le tissu relativement dense du centre ville, et d'agrémenter les espaces publics. Ainsi le PLU protège les alignements de platanes et d'autres arbres emblématiques autour de la Place St-Jean ou autour des Arènes, ainsi que les parcs boisés privés, remarquables sur le village.

Revitaliser les espaces publics et les activités

La vie du centre-village est influencée par la qualité des espaces publics, par les commerces qui animent la place et le village, par les équipements publics et les conditions de desserte et d'accès. Ces paramètres sont essentiels pour le quotidien des habitants ainsi que pour le rayonnement de la commune.

Cependant, le projet de PLU établit un scénario de croissance. Dès lors, il convient d'anticiper les évolutions qui en seront engendrées, et de penser en même temps à des mesures correctives ou d'amélioration sur les conditions existantes.

Le PADD a fixé comme objectif que les extensions urbaines, centrées autour des équipements récents (collège, piscine, salle polyvalente, plateaux sportifs) et jouissant de cette proximité, n'engendrent pas de concurrence pour les commerces du centre, mais au contraire, interagissent en complémentarité. Les présentes OAP mettent en oeuvre ces principes fondamentaux, au travers d'actions sur le maintien des structures commerciales, de liens piétons des équipements vers le centre, de gestion des stationnements, etc.

Enjeux :

- Protéger les Monuments Historiques et le bâti remarquable,
- Protéger les séquences urbaines intéressantes et le patrimoine paysager,
- Pérenniser la vitalité du centre-ville (commerces, attractivité),
- Renforcer les cheminements doux en instaurant des espaces dédiés et des continuités entre les secteurs attractifs,
- Renforcer l'offre de stationnements pour les résidents et les commerces.

Parti & programmation d'aménagement

Protéger et valoriser le patrimoine architectural et urbain

En partenariat avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), le PLU modifie la servitude de protection des Monuments Historiques sur la base d'un périmètre contextualisé présenté en enquête publique conjointe. Cela ne change pas les principes ni les modalités de protections, seulement le périmètre dans lequel elles s'appliquent, de manière à ce qu'il soit plus cohérent par rapport à la réalité, aux contours du cadre bâti.

Ensuite, le PLU instaure dans la zone U1, un ensemble de règles adaptées à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti et de l'ensemble urbain que constitue le centre, en interdisant notamment la suppression, démolition ou modification des «petits éléments» de type ornements, ferronneries, appareillages, corniches, etc. Les gabarits et rythmes des percements, les matériaux, les teintes, types de clôtures ou d'enduits, les toitures et la hauteur maximale autorisée font également parties des mesures adaptées à la spécificité et la fragilité des constructions historiques.

Protéger et valoriser la patrimoine végétal et paysager

Les espaces centraux sont les plus anciens mais aussi les plus denses. Les habitations sont souvent dépourvues de prolongements extérieurs direct, les jardins sont rares et il n'y a pas de «parc public» proprement dit. Dans ce contexte, il est primordial que le PLU s'attache à protéger les éléments paysagers emblématiques qui agrémentent fortement le cadre de vie, de part leur présence, leur structuration des espaces publics, leurs effets d'ombrage en été... Utilisant les outils réglementaires de l'Espace Boisé Classé et de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU instaure une protection durable de ces éléments significatifs (Alignements de platanes, couronne d'arbres autour des Arènes, parcs privés). Ces dispositions ont reçu l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS).

Par ailleurs, le PLU s'appuie sur les études hydrauliques conduites sur la commune pour rendre possibles les travaux de déviation ponctuelle du lit de la Viredonne à l'Ouest du Village pour lutter contre les inondations, ce qui créerait un véritable espace paysager ouvert à tous.

Maintenir et vitaliser les activités commerciales dans le centre

Les commerces du centre-ville apportent à la commune une réelle attractivité et permettent que les espaces historiques soient toujours vivants, partagés, ce qui crée un cadre de vie particulièrement agréable. La commune, au travers du PLU souhaite conforter les activités dans le centre, et programmer les extensions en complémentarité de l'offre existante plus qu'en concurrence.

Pour cela, les présentes OAP définissent les linéaires commerciaux dans les rues du centre sur lesquels les changements de destination des locaux au profit par exemple de l'habitat, seront interdits. Il s'agit d'asseoir réglementairement le statut des activités afin de les protéger d'une forme de pression foncière qui conduirait à leur démantèlement et reconversion potentiels. Il s'agit de conforter la centralité existante autour de la Place Saint-Jean et le long des rues de l'Argenterie, de la rue Dumas, de la rue Gélibert, de la Grand'Rue et de la Place de l'Horloge. Avec la mairie et les autres équipements, cet ensemble de commerces et restaurants constitue le lieu vivant de la commune qu'il est essentiel de préserver.

Renforcer les maillages piétons et déplacements doux et le parc de stationnements

Au travers du PADD et des OAP, la commune tient à instaurer une nouvelle pratique de déplacements à l'intérieur des espaces urbanisés, davantage orientés vers les modes doux au vu des faibles distances qui séparent les principaux lieux de vie. Ainsi, les OAP instaurent :

- Une Zone de Rencontre au sens du Code de la Route autour du noyau historique pour donner la priorité aux piétons tout en tolérant les passages des voitures,
- Des liaisons douces renforcées entre la mairie et le collège et les nouveaux quartiers,
- Des liaisons douces renforcées entre la mairie, les écoles et les Arènes,
- Des liaisons douces renforcées vers le parcours paysager sur les rives de la Viredonne qui permet de rejoindre le boulo-drome puis les rives de l'Étang de l'Or, les Cabanes et Tartuguière.

De plus, les règles de stationnement instaurées dans le PLU permettront de garantir des emplacements pour les 2 roues dans chaque construction collective et l'obligation de réaliser des stationnements voitures pour chaque logement afin d'éviter les phénomènes d'engorgement rencontrés.

Enfin, en parallèle des actions privées portées par les documents prescriptifs et réglementaires du PLU, les OAP

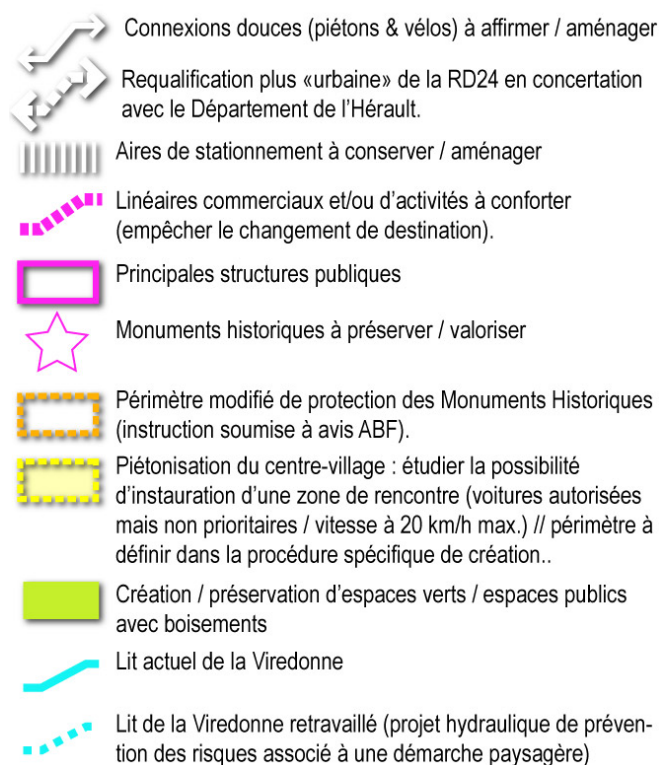
planifient une gestion renouvelée des parcs de stationnements publics avec le réaménagement qualitatif des aires principales, dont celui de l'Avenue des Cévennes (emplacement majeur pour le centre).

Enfin, la ville lance aussi la réalisation de nouveaux emplacements, dont celui de la rue Grasset-Morel, offrant une soixantaine de places en entrée Sud sur la RD24.

Ces réajustements internes au centre-ville sont confortés par les outils mis en place dans le PLU (Emplacements Réservés) pour offrir de nouvelles possibilités de déplacement par le Sud et par l'Est permettant aux poids lourds de ne plus être obligés de traverser le centre. De plus, ces itinéraires nouveaux permettront aussi un meilleur rabattement vers les transports en communs (bus au niveau du collège + TER à Saint-Aunès + Plateforme multimodale de Baillargues).

Naturellement, ces efforts mis en oeuvre à l'échelle communale permettront la mise en place d'une politique de transport plus large, en particulier en cas de projet de contournement Ouest porté par le Département ou de renforcement des transports publics de l'Agglomération et/ou du Département.

L'ensemble des OAP est synthétisé sur la carte schématique en page suivante.



Légende : Carte des prescriptions des OAP



Carte des prescriptions des OAP