

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

■ ■ ■ AVANT-PROPOS

Introduites par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues, depuis la loi Urbanisme et Habitat, un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le Rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ou le règlement et les annexes.

Définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les OAP « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

Elles peuvent :

« 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;

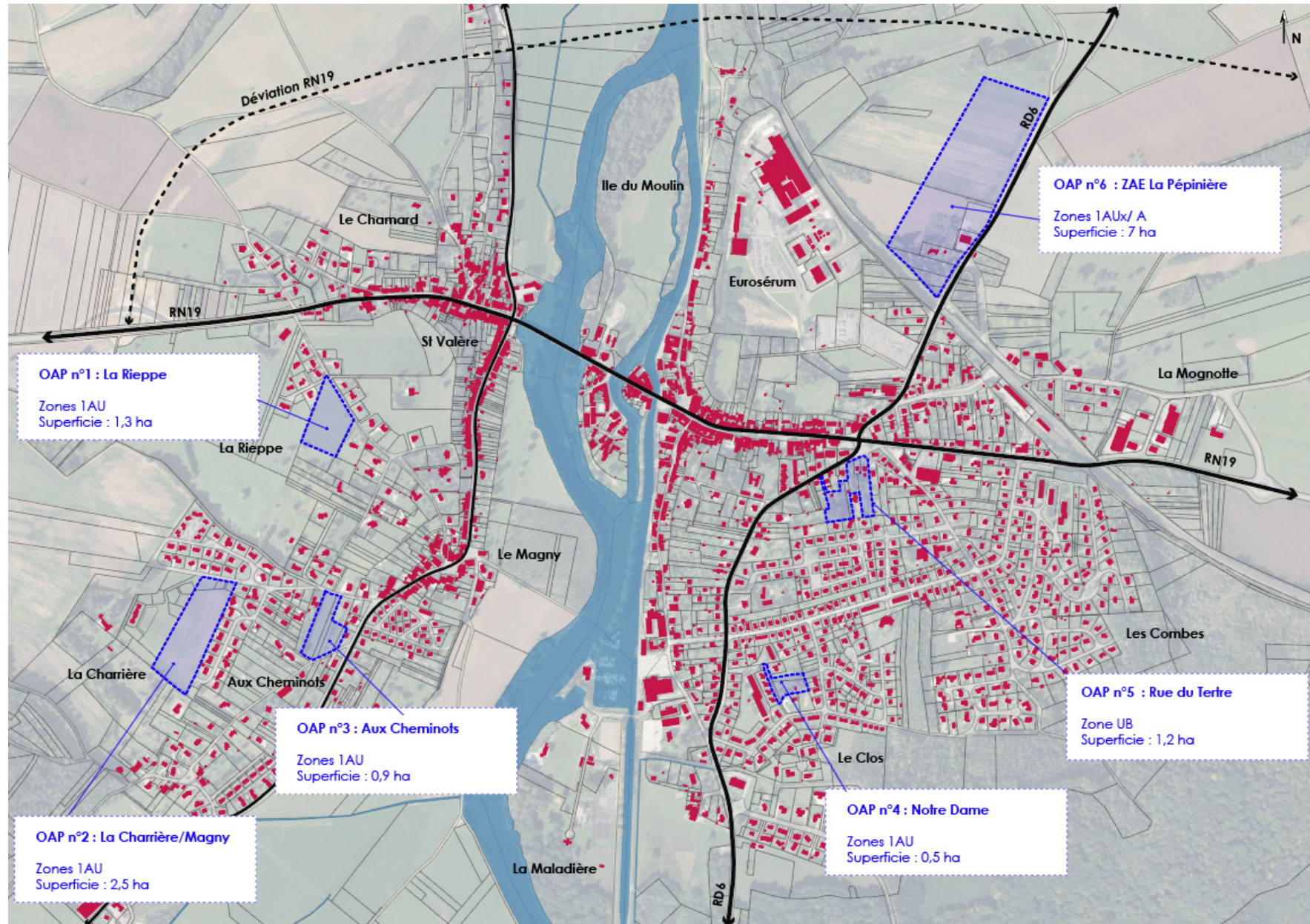
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les Préambule principales caractéristiques 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.»

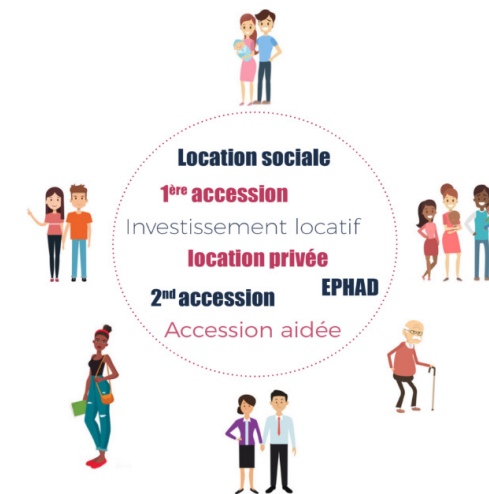
En lien avec les objectifs fixés par le PADD, la commune de Port-sur-Saône a défini 6 orientations d'aménagement et de programmation sectorielles. Ces dernières ont pour but la mise en oeuvre du projet communal.

Localisation des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation



DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS ; exemples de typologie d'habitat et recommandations

Le PLU vise à **modérer la consommation d'espaces et à densifier le tissu bâti**. La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doit permettre de répondre à cet enjeu. Des densités moyennes sont définies et un objectif de diversification du parc de logements est fixé selon les secteurs. Au-delà d'une densification, il s'agit de **permettre la réalisation d'un parcours résidentiel et ainsi proposer des logements répond à des besoins pluriels**.



Source : google images

3 types de formes urbaines sont proposées dans les OAP :

l'habitat individuel

l'habitat intermédiaire ou semi-collectif

l'habitat collectif

On appelle « habitat individuel » un habitat unifamilial, c'est-à-dire où ne réside qu'une seule famille ; on dit aussi « maison individuelle ». Par opposition à l'habitat collectif comportant plusieurs logements dans un même bâtiment, l'habitat individuel correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière.

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

L'habitat collectif est un type d'habitat rassemblant plusieurs logements au sein d'un même édifice. L'accès est commun



Source : google images/ CAUE

RECOMMANDATIONS POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET LE DEVELOPPEMENT DES PRINCIPES BIOCLIMATIQUES DANS LES PROJETS D'AMENAGEMENT

Gérer les eaux pluviales

Les opérations d'aménagement et de construction devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

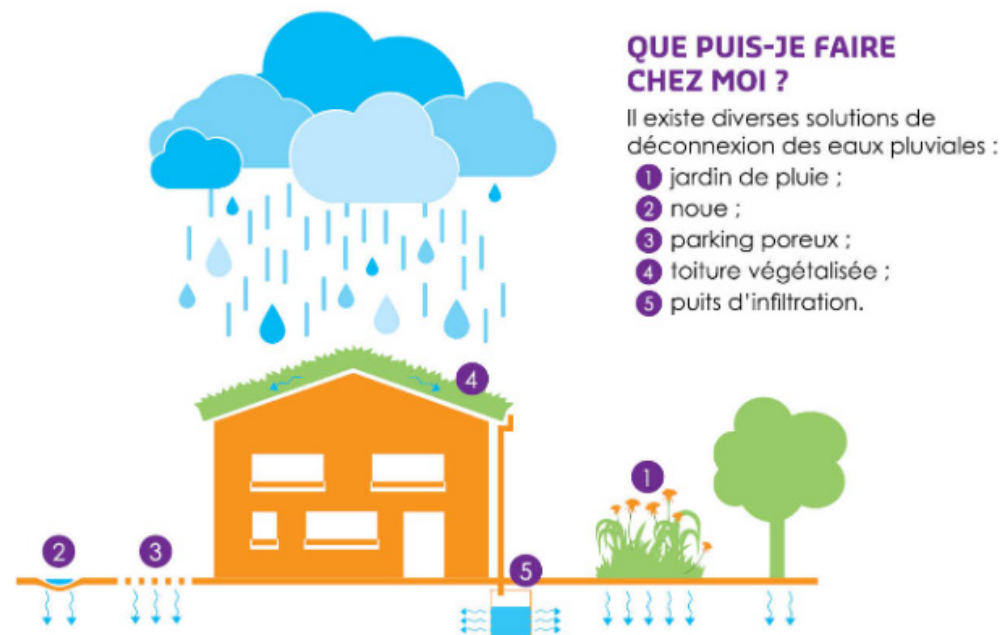
Pour cela,

- **les espaces de stationnement seront, le plus souvent possible, perméables** (surface en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante ...),

- **l'imperméabilisation sera compensée** (végétalisation des toitures et des façades, stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales ...),

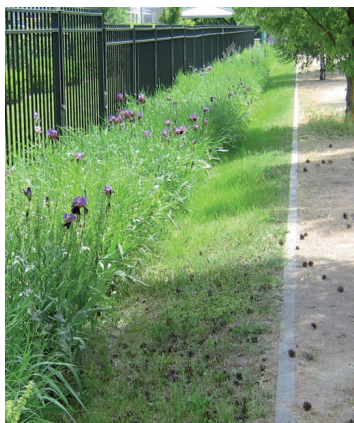
- **les écoulements naturels de l'eau devront être préservés** (noues, talwegs, fossés).

Les projets d'aménagement devront limiter l'imperméabilisation des sols et de ne pas bloquer l'écoulement naturel de l'eau. **L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie seront recherchées. Une gestion aérienne devra être privilégiée** (« gestion intégrée »).



Source : <https://www.roannaise-de-leau.fr/competences/eaux-pluviales/>

Noues



Tranchées drainantes



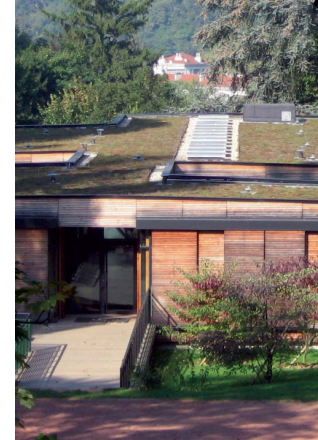
Mares/Bassins



Cuves



Toitures végétalisées



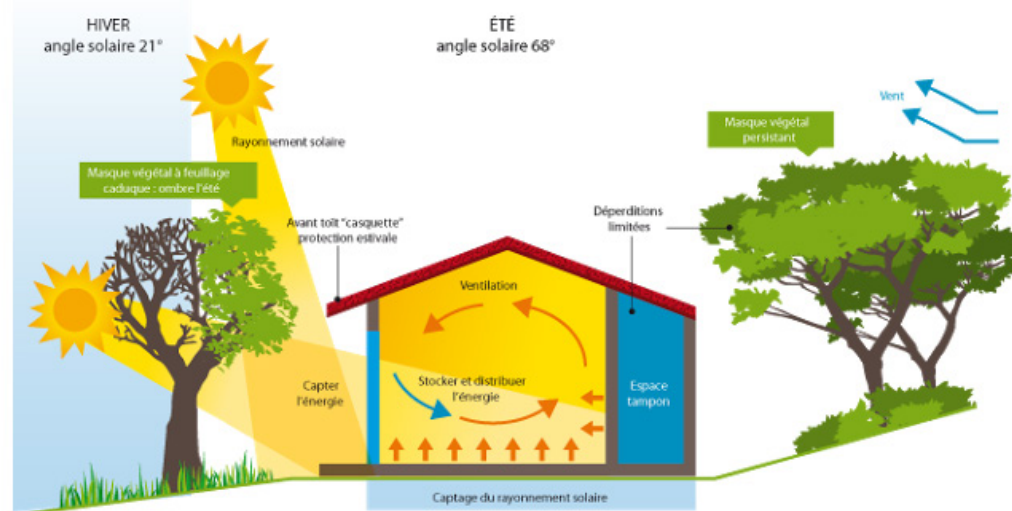
Source : Grand Lyon - aménagement et eaux pluviales sur le territoire du Grand Lyon

RECOMMANDATIONS POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET LE DEVELOPPEMENT DES PRINCIPES BIOCLIMATIQUES DANS LES PROJETS D'AMENAGEMENT

Promouvoir des logements durables : développer les principes du bioclimatisme

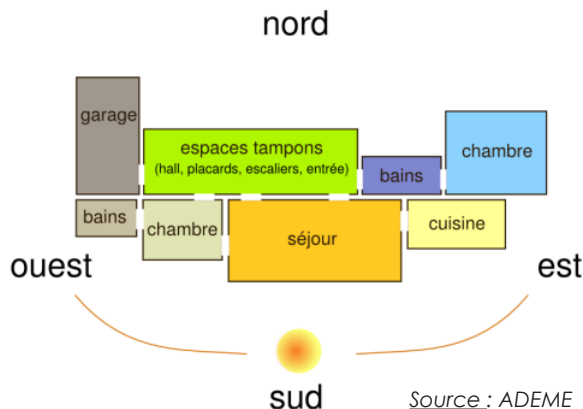
Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant:

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques (privilégier la double orientation des logements propice à l'ensoleillement et à la bonne ventilation ; orientations des pièces de vie au Sud-Est à Sud-Ouest....).



Principes de base d'une conception bioclimatique

Orientation des pièces pour un meilleur gain



Exemple de conception bien menée



Plan et insertion

- 1 Surface minimale pour les baies vitrées
- 2 Baies vitrées au sud
- 3 Espaces tampons (garage, buanderie...) au nord
- 4 Bâtiment compact

Construction

- 5 Traitement des ponts thermiques
- 6 Isolation performante des murs, de la toiture et de la dalle
- 7 Éanchéité à l'air de l'enveloppe
- 8 hertie de la dalle pour un meilleur confort thermique

Équipements

- 9 Fenêtres à double vitrage
 - 10 Protections solaires intégrées à la construction
- Équipements**
- 11 Ventilation permanente (simple flux, double flux...)
 - 12 Recours aux énergies renouvelables
 - 13 Protections solaires mobiles dans les chambres et ailleurs (volets, stores extérieurs)
 - 14 Équipements performants pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire



ZOOM SUR LES OAP SECTORIELLES

ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Aussi, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP à vocation d'habitat est la suivante :

Immédiatement (1) : OAP n°5 : « rue du Tertre » - il s'agit d'un secteur ayant fait l'objet d'un permis de construire récemment et de plusieurs projets sont en cours.

A court terme (2) :

OAP n°1 : « La Rieppe » et OAP n°3 « Aux cheminots »

A moyen terme (3) :

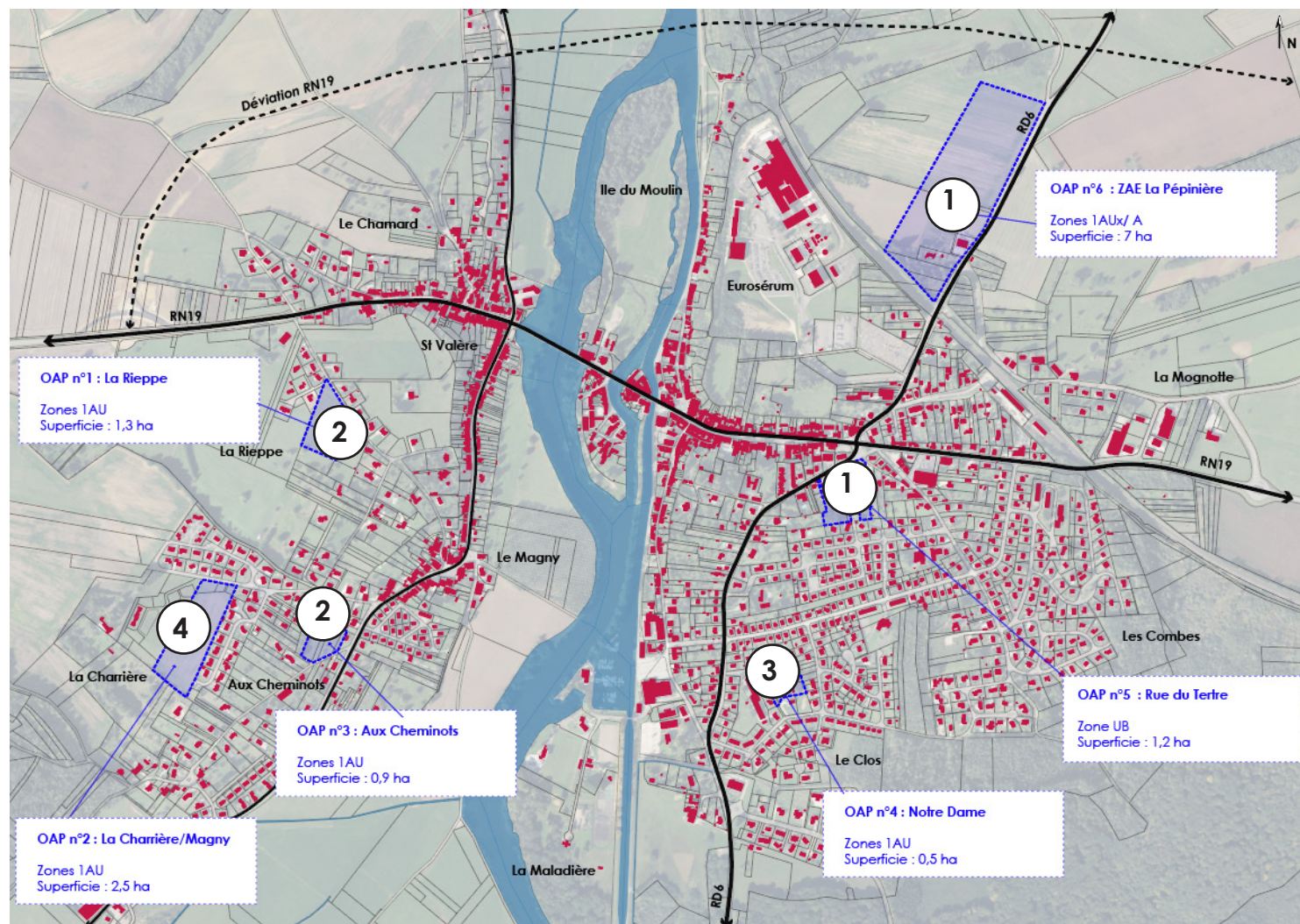
OAP n°4 : « Notre Dame ».

Le secteur d'OAP n°4 pourra être ouvert à l'urbanisation seulement lorsque 50% (minimum) des logements des OAP n°1 et n°3 seront sortis de terre.

Long terme (4) :

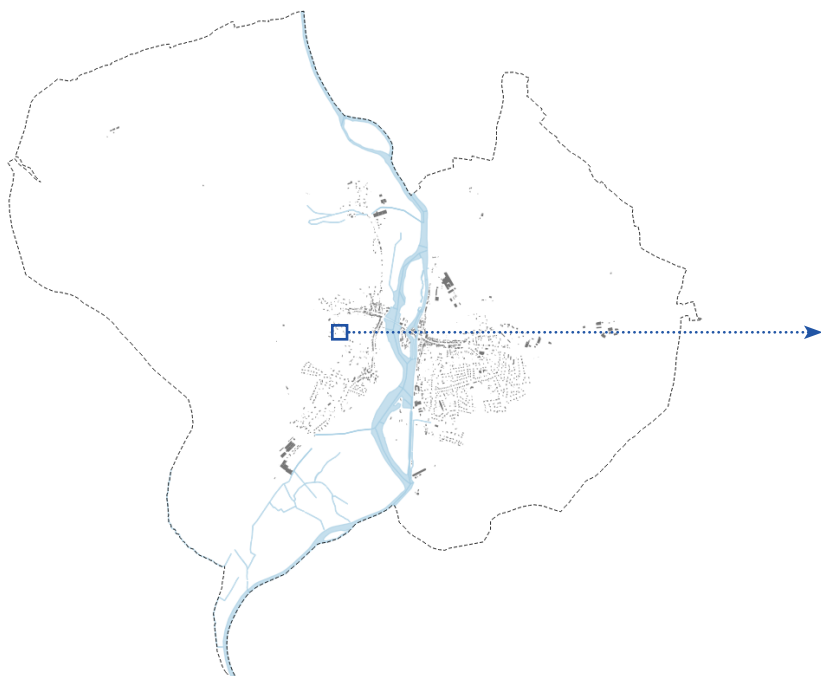
OAP n°2 « La Charrière/Le Magny »

Le secteur d'OAP n°2 pourra être ouvert à l'urbanisation seulement lorsque 50% (minimum) des logements de l'OAP n°4 seront sortis de terre.

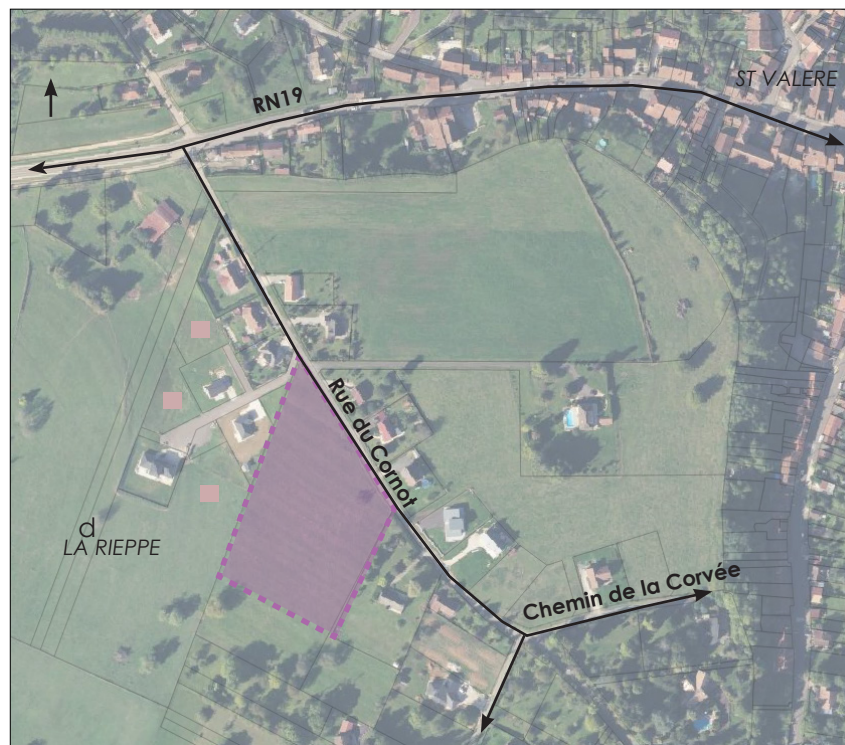


L'OAP n°6 à vocation économique est urbanisable immédiatement.

OAP n°1 - LA RIEPPE



Localisation du site à l'échelle communale



Zoom sur le site de l'OAP n°1



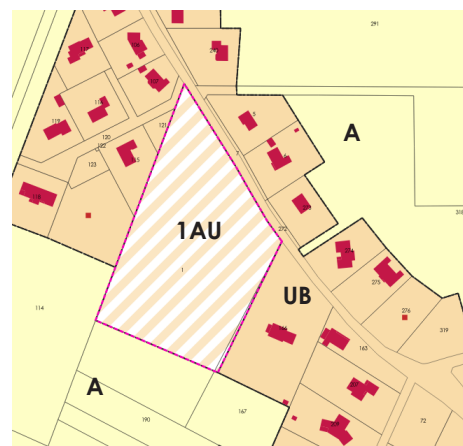
Vue depuis la rue du Cornot



Vue depuis la rue de la Rieppe

L'OAP n°1 est située dans le quartier de la Rieppe, sur la rive droite de la Saône.

Représentant une emprise de 1,3 ha, le site est entouré d'habitat pavillonnaire. Actuellement utilisé pour les besoins de l'agriculture mais enclavé entre une opération récente de lotissement à l'Ouest et des constructions existantes à l'Est, le site est dédié à un programme d'aménagement à vocation d'habitat.



Extrait du zonage

Parcelles concernées : **BP n°1**
 Zonage du PLU : **zone 1AU**
 Superficie : **1,3 ha**

■ ■ ■ OAP n°1 - LA RIEPPE

Desserte du site

Le site est actuellement desservi au Nord par la rue du Cornot.

Une nouvelle voie devra être aménagée depuis cette rue afin de desservir en profondeur le site. L'aménagement du secteur devra éviter de créer une voie principale en impasse. La voie devra accorder une place suffisante aux déplacements doux (piétons et cycles).

Programmation / Formes urbaines

Une densité moyenne de 20 logements par hectare est attendu sur le site (accueil d'environ 26 logements).

Une mixité d'habitat est recherchée. Le projet devra tendre vers la ventilation suivante : 20% d'habitat individuel maximum et 80% minimum d'habitat intermédiaire.

Les constructions pourront être réalisées par phases successives, à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement global du site. Les lots situés en bordure de la route du cornot pourront bénéficier d'un accès direct sur cette voie.

Insertion paysagère et architecturale

L'aménagement du secteur devra faire l'objet d'un traitement qualitatif : espaces verts, linéaires boisés ou arbustifs... Etc.

Afin de prendre en compte la présence de l'Alouette lulu à proximité immédiate du site, une frange végétale devra être aménagée en limite Sud du tènement.

Schéma de principe

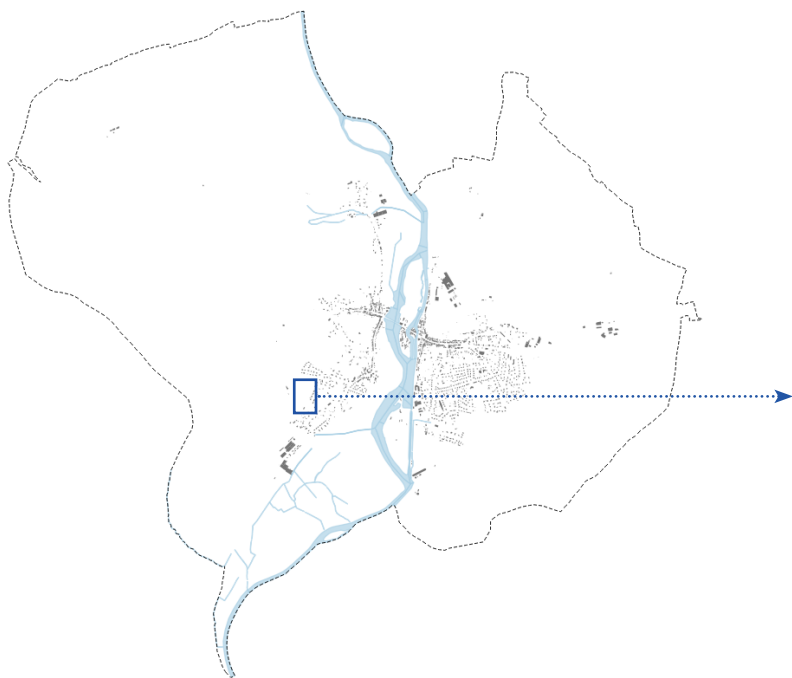


Desserte par les réseaux

- Assainissement : La desserte du site en assainissement collectif sera assurée depuis la rue du Cornot et depuis le lotissement de la Rieppe. Une pompe de relevage a été installée permettant de recueillir les eaux du futur secteur. Des servitudes de tréfonds ont également été prévus.

- Eaux pluviales : la voie principale desservant le site devra être doublée d'une noue paysagée permettant de gérer les eaux pluviales.

OAP n°2 - LA CHARRIERE-MAGNY



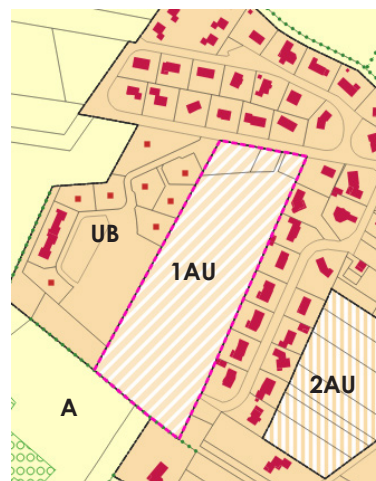
Localisation du site à l'échelle communale

L'OAP n°2 couvre un secteur de 2,5 ha situé dans le quartier du Magny.
 Il s'agit d'une grosse dent creuse située entre un lotissement pavillonnaire à l'Est et un lotissement en cours de construction à l'Ouest.

Bien qu'actuellement à usage agricole, ce site est enclavé et est donc voué à accueillir une urbanisation à court et moyen terme.



Zoom sur le site de l'OAP n°2



Extrait du zonage

Parcelles concernées : **ZD n°188; 189 ; ZD n°26 et 27**
 Zonage du PLU : **zone 1AU**
 Superficie : **2,5 ha**



Vue sur le lotissement en cours d'aménagement



Vue depuis la rue de la Charrière du Magny



Vue depuis l'avenue R. Franquet

■ ■ ■ OAP n°2 - LA CHARRIERE-MAGNY

Desserte du site

Le site est actuellement desservi au Nord par la rue de la Charrière du Magny et à l'Est par l'avenue René Fouquet.

L'urbanisation du secteur devra prévoir la création d'une nouvelle voie permettant de relier ces deux accès. La voirie devra accorder une largeur suffisante aux déplacements doux.

Les accès devront également permettre de connecter ce secteur avec le lotissement en cours d'urbanisation située à l'Ouest.

Programmation / Formes urbaines

Une densité moyenne de 20 logements par hectare est attendu sur le site (accueil d'environ 50 logements).

Une mixité d'habitat est recherchée. Le projet devra tendre vers la ventilation suivante :

- 10% d'habitat individuel « pur » maximum,
- 60% d'habitat intermédiaire/groupé
- 30% d'habitat collectif/semi-collectif.

Par ailleurs, l'urbanisation du projet devra permettre l'accueil de 10% de logements sociaux (logements locatifs ou accession à la propriété), soit une dizaine de logements.

L'urbanisation du site pourra être réalisée en deux phases (cf. *schéma de principe ci-joint*). En cas de réalisation par phases, la première phase devra respecter la ventilation suivante :

- 10% maximum d'habitat individuel « pur »
- 50% d'habitat intermédiaire/groupé
- 40% d'habitat collectif/semi-collectif

Cette première phase devra obligatoirement répondre aux objectifs de mixité sociale décrit précédemment.

L'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 sera possible après urbanisation de

70% de la phase 1 (logements « sortis de terre »).

Insertion paysagère et architecturale

L'aménagement du secteur devra faire l'objet d'un traitement qualitatif : espaces verts, linéaires boisés ou arbustifs... etc.

Un espace vert commun assurant le rôle d'espace de respiration mais également d'espaces de jeux devra être aménagé.

Afin d'assurer la faisabilité économique de l'opération, ce dernier pourra être répartie sur les phases 1 et 2.

L'espace de gestion des eaux pluviales situé au Nord du site devra être pensé comme un espace mutualisé répondant également aux besoins d'aires de jeux/espaces verts.

Les fonds de parcelles, les limites avec les zones agricoles et naturelles ainsi que les limites avec les constructions existantes devront faire l'objet d'aménagement paysager visant à assurer l'intégration paysagère des constructions et à limiter les vis-à-vis.

Une attention particulière devra être apportée aux implantations des constructions et aux hauteurs afin de préserver le cône de vue sur le clocher.

Desserte par les réseaux

- Assainissement : la desserte en assainissement collectif s'effectuera depuis les réseaux existants situés rue de la Charrière du Magny

- Eaux pluviales : la voie principale desservant le site devra être doublée d'une noue paysagée permettant de gérer les eaux pluviales. Celles-ci seront collectées dans un bassin qui devra être paysagé.

OAP n°2 - LA CHARRIERE-MAGNY

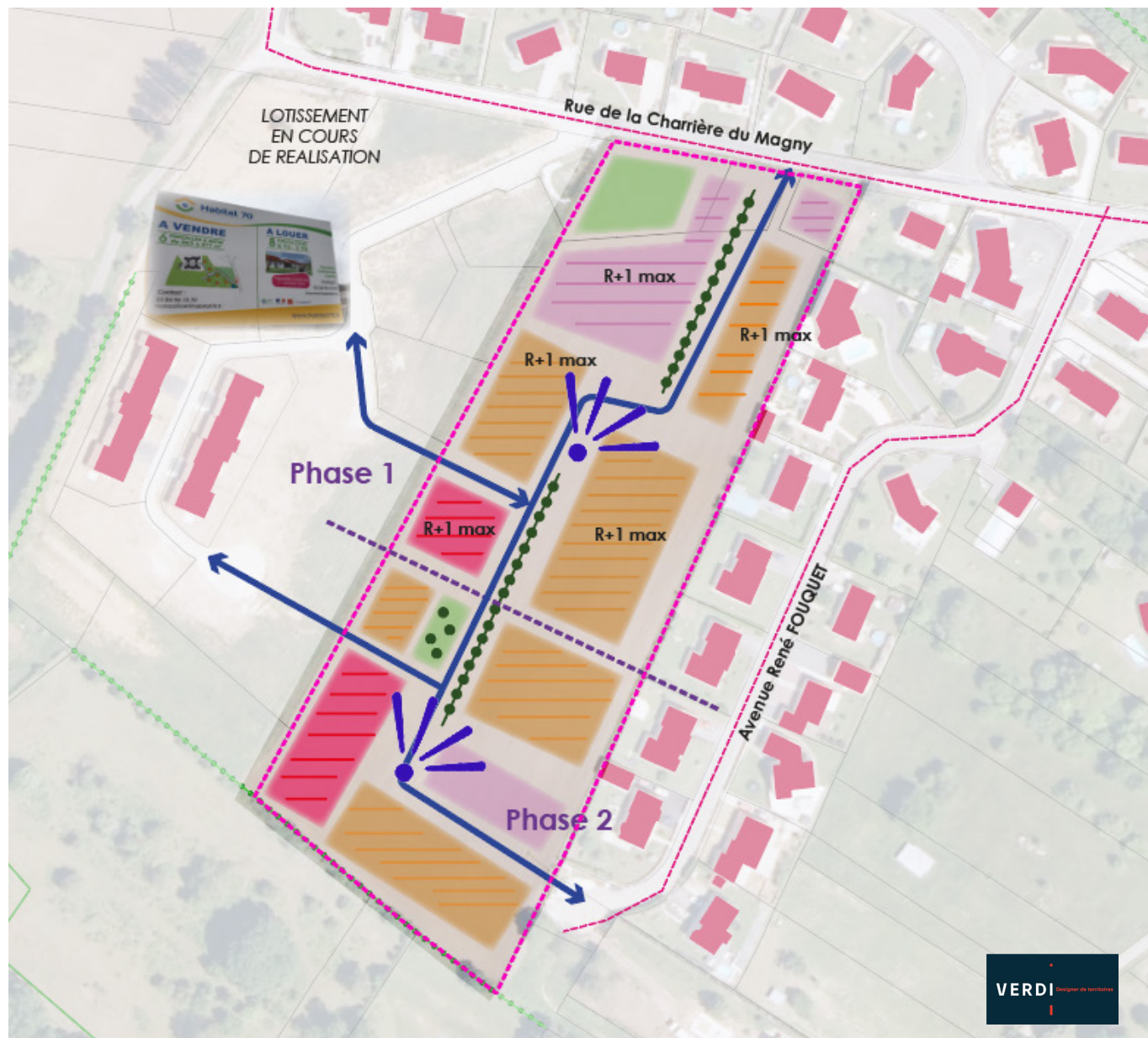
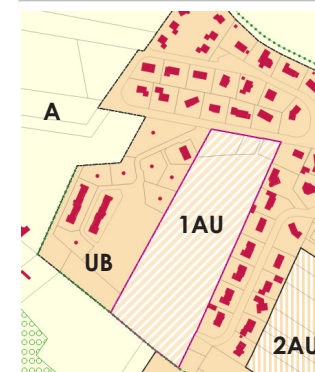
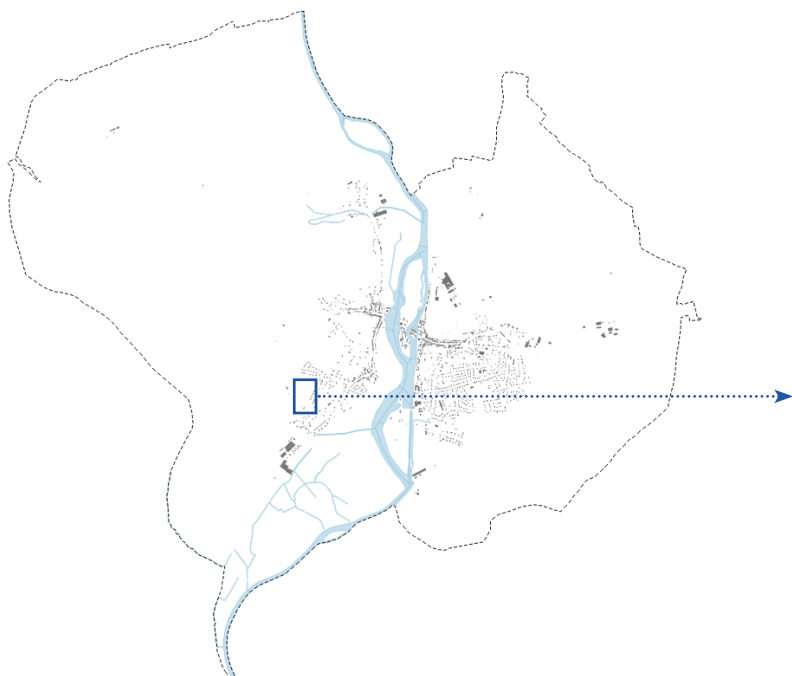


Schéma de principe
OAP n°2 - LA CHARRIERE/MAGNY

- Périmètre de l'OAP
- Principe de desserte
- Accueil d'environ 50 logements :
- Zone d'implantation privilégiée
Habitat individuel (10 % maximum)
- Zone d'implantation privilégiée
Habitat intermédiaire (60%)
- Zone d'implantation privilégiée
Habitat collectif ou semi-collectif (30%)
- Espaces verts / Espaces de jeux
à aménager
- Haies existantes à maintenir
- Traitement paysager (haies, noues...)
- Réseaux EU
- Possibilité de réaliser l'opération en
2 phases



OAP n°3 - AUX CHEMINOTS



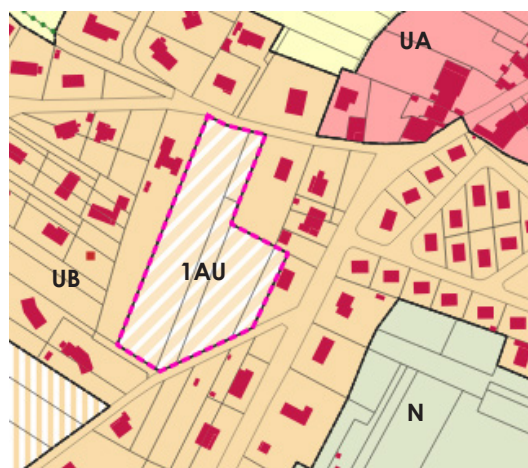
Localisation du site à l'échelle communale

Le site se trouve dans le quartier « Aux Cheminots » sur la rive droite de la Saône. L'OAP couvre un secteur de 0,9 ha entouré d'habitat pavillonnaire.

Entièrement enclavé au sein de la trame urbaine, proche des réseaux et relié à plusieurs voies de circulations, ce site est dédié à un programme d'aménagement à vocation d'habitat.



Zoom sur le site de l'OAP n°3



Extrait du zonage

Parcelles concernées : **BO n°40,41, 42, 48 et 79**
 Zonage du PLU : **zone 1AU**
 Superficie : **0,9 ha**



Vue depuis la rue du Magny



Vues depuis la rue la Grande Vie

■ ■ ■ OAP n°3 - AUX CHEMINOTS

Desserte du site

Le site est actuellement desservi au Nord par la rue de la Charrière du Magny, au sud par la rue de la Grande Vie et à l'Ouest par l'avenue René Fouquet.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols mais également dans un objectif de rentabilité économique de l'opération, les futures constructions pourront être directement desservies par les voies existantes situées au Nord et au Sud.

Une connexion modes doux devra toutefois être assurée entre la rue de la Charrière du Magny et la rue de la Grande Vie.

Programmation / Formes urbaines

Une densité moyenne de 20 logements par hectare est attendu sur le site (accueil d'environ 18 logements).

Une mixité d'habitat est recherchée. Le projet devra tendre vers la ventilation suivante : 40% d'habitat individuel maximum et 60% d'habitat intermédiaire.

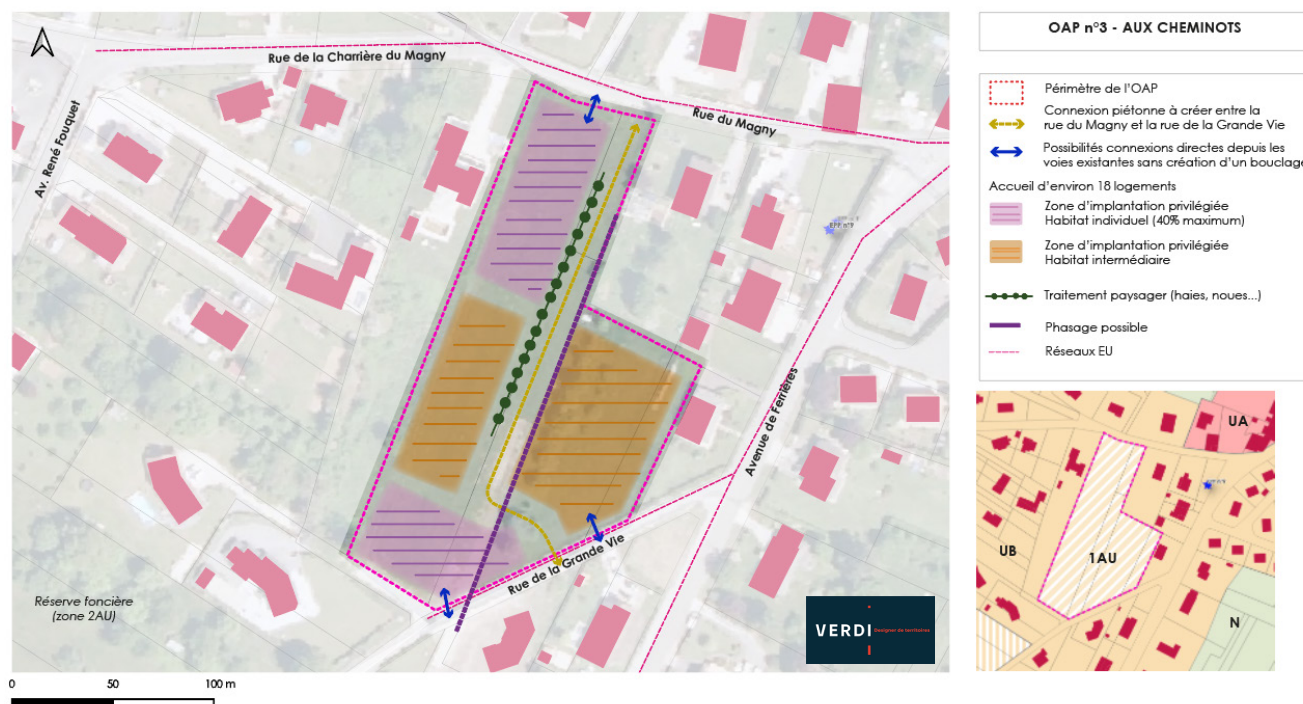
L'urbanisation pourra être réalisée en deux tranches.

Insertion paysagère et architecturale

L'aménagement du secteur devra faire l'objet d'un traitement qualitatif : espaces verts, linéaires boisés ou arbustifs... etc.

En raison de la forte visibilité du secteur une architecture qualitative des constructions est attendue.

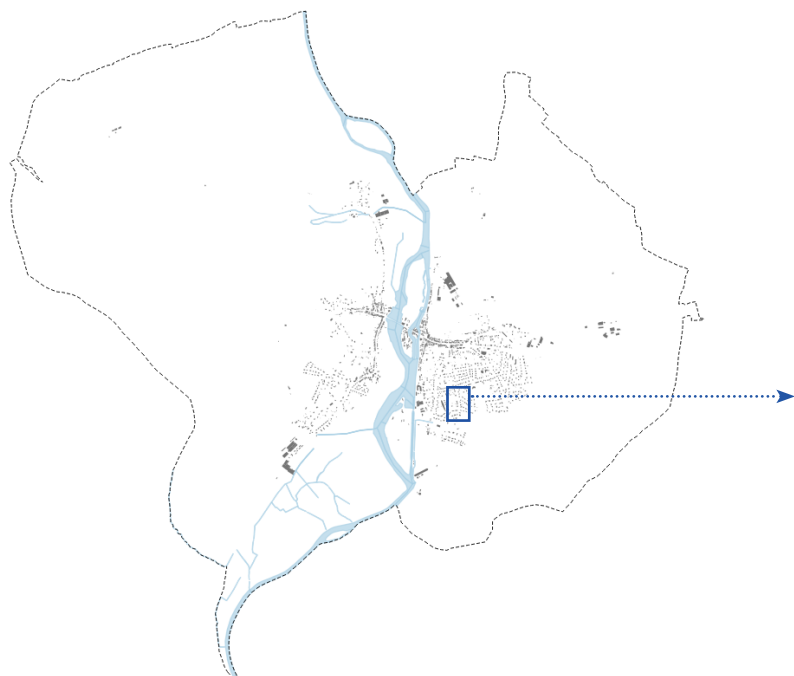
Schéma de principe



Desserte par les réseaux

- Assainissement : la desserte en assainissement collectif s'effectuera depuis les réseaux existants situés rue de la Charrière du Magny
- Eaux pluviales : la voie principale desservant le site devra être doublée d'une noue paysagée permettant de gérer les eaux pluviales. Celles-ci seront collectées dans un bassin qui devra être paysagé.

OAP n°4 - NOTRE DAME



Localisation du site à l'échelle communale

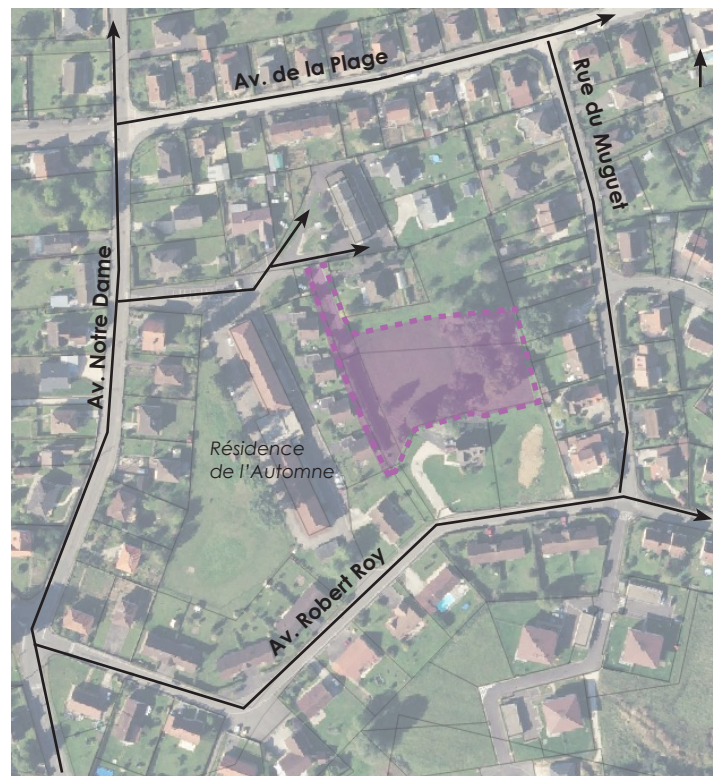
Le site se trouve sur la rive gauche de la Saône, dans le quartier de la résidence de l'Automne.

D'une emprise de 4 500 m² environ, ce dernier constitue un gisement au coeur de l'enveloppe bâtie constituée.

Si le secteur est déclaré comme îlot PAC en 2017, les enjeux agricoles restent faible compte-tenu de sa localisation au sein du tissu urbanisé.

Entièrement enclavé au sein de la trame urbaine et desservi par les réseaux ce site est dédié à un programme d'aménagement à vocation d'habitat.

L'urbanisation du site devra toutefois veillée à prendre en compte la présence d'une zone humide.



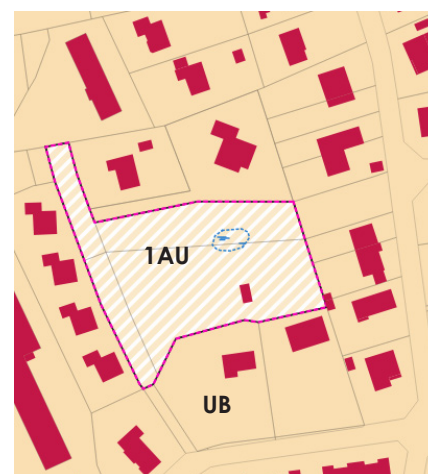
Zoom sur le site de l'OAP n°4



Vue sur l'entrée du site



Vue sur le site de projet



Extrait du zonage

Parcelles concernées : **Bl n°313; 355 ; 360 et 363**
 Zonage du PLU : **zone 1AU**
 Superficie : **0,45 ha**

■ ■ ■ OAP n°4 - NOTRE DAME

Desserte du site

Le site est actuellement desservi au Nord-Ouest par une voie en impasse depuis la RD n°6 (avenue Notre Dame).

Marqué par des enjeux environnementaux (présence d'une zone humide), l'aménagement du secteur devra tendre vers la réalisation d'un éco-quartier. Aussi, les emprises dédiées à la desserte automobile interne devront être limitées. Des espaces de desserte et de stationnement mutualisés devront être recherchés.

Programmation / Formes urbaines

Une densité moyenne de 20 logements par hectare est attendu sur le site (accueil d'environ 6 logements).

Une mixité d'habitat est recherchée. Le projet devra tendre vers la ventilation suivante : 35% d'habitat individuel maximum et 65% d'habitat intermédiaire.

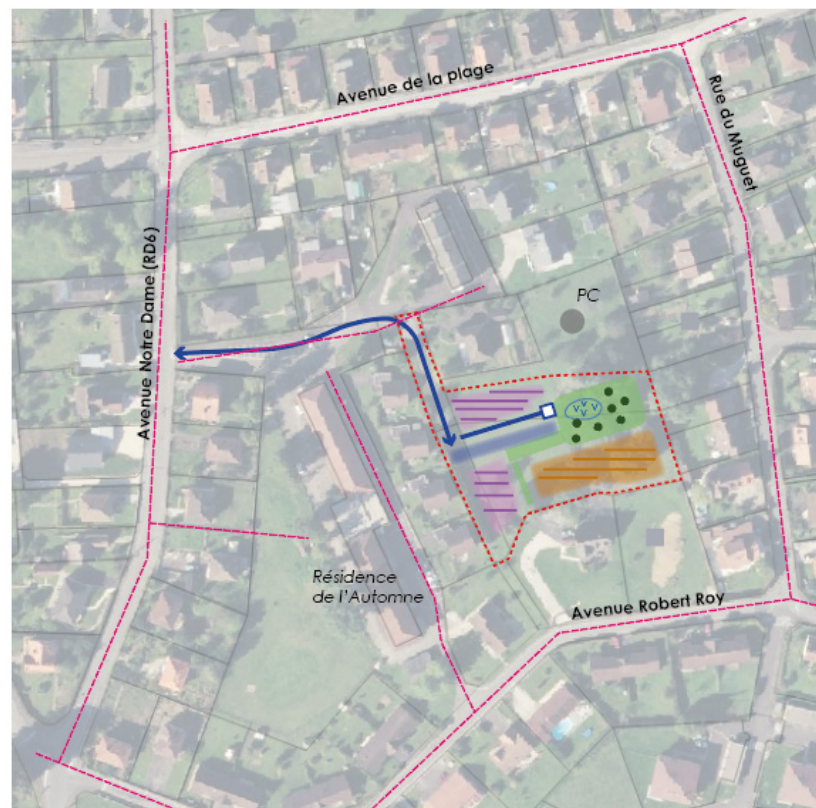
Insertion architecturale et paysagère

Le site est marqué par la présence d'une zone humide, protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. L'aménagement de la zone devra donc veiller à préserver cet espace.

Un espace vert commun pourra être aménagé dans la continuité de la zone humide.

Au-delà d'une préservation de la zone humide, les futures constructions devront mettre en œuvre des dispositions relatives au bioclimatisme. Il s'agit de concevoir des logements prenant en compte le climat et l'environnement immédiat afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le

Schéma de principe



| OAP n°4 - NOTRE DAME | |
|-------------------------------|---|
| | Périmètre de l'OAP |
| | Principe de desserte - limiter les emprises dédiées à l'automobile |
| | Développer des zones de stationnement mutualisées |
| Accueil d'environ 6 logements | |
| | Zone d'implantation privilégiée Habitat individuel (35% maximum) |
| | Zone d'implantation privilégiée Habitat intermédiaire |
| | Zone humide à maintenir |
| | Espaces verts / Espaces de jeux à aménager => cet espace doit constituer l'espace central autour duquel est organisé le projet |
| | Réseaux EU |



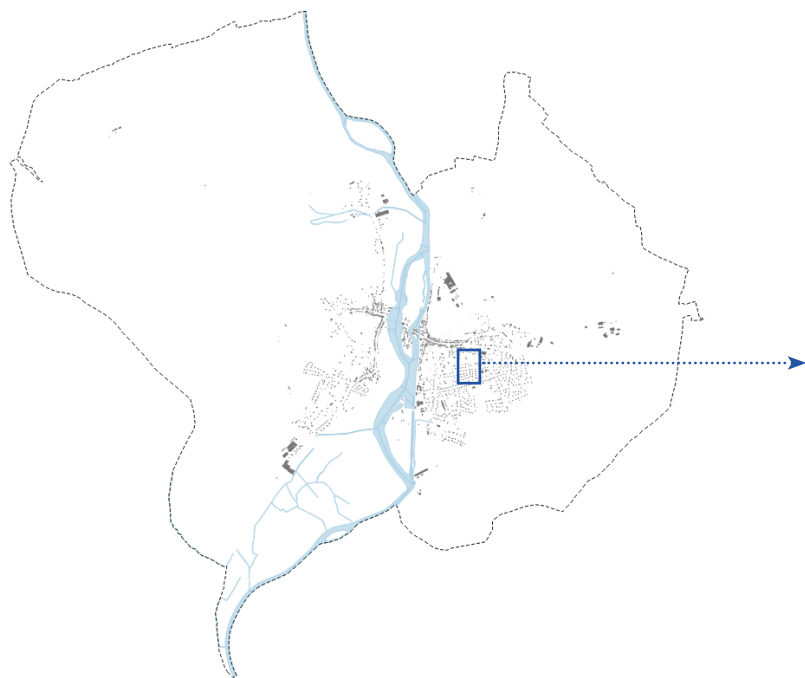
refroidissement ou encore l'éclairage (utilisation des rayonnements solaires ; récupération des eaux de pluie ; techniques de circulation de l'air ... etc.). *Se reporter aux recommandations mentionnées en début de document.*

Les logements devront tendre vers des Bâtiments Basse Consommation (BBC) et si possible vers la labélisation Haute Performance Énergétique (-10% de consommation par rapport à la réglementation).

Desserte par les réseaux

- Assainissement : la desserte en assainissement collectif s'effectuera depuis les réseaux existants à proximité de la résidence de l'Automne.

OAP n°5 - RUE DU TERTRE



Localisation du site à l'échelle communale



Zoom sur le site de l'OAP n°5



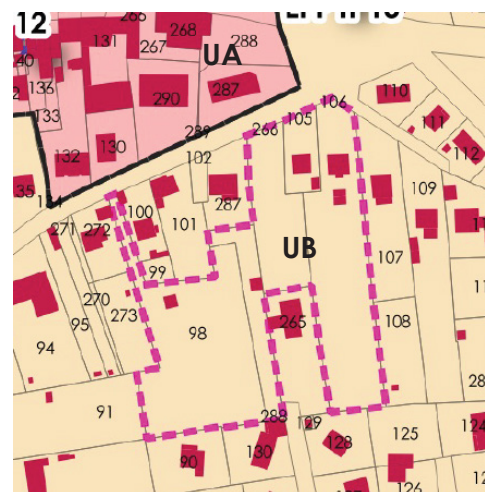
Vue sur la parcelle n°266 (rue du Tertre)



Vue sur l'accès depuis la rue du Tertre

Le site se trouve sur la rive gauche de la Saône, dans le quartier de la résidence de l'Automne. D'une emprise d'un hectare environ, ce dernier constitue un gisement au cœur de l'enveloppe bâtie constituée.

En partie de maîtrise foncière communale, ce secteur doit permettre l'accueil de logements adaptés aux personnes âgées ainsi que de servies/équipements de santé (cabinet médical, pharmacie... etc.)



Extrait du zonage

Parcelles concernées : **BV n°98 ; 105 ; 106 ; 266 et 288**
 Zonage du PLU : **zone UB**
 Superficie : **1 ha**

OAP n°5 - RUE DU TERTRE

Desserte du site

Le site est actuellement desservi au Nord par la rue du Tertre, en deux points. Il est également desservi depuis le Sud par la rue des Tilleuls. L'aménagement du site devra permettre un bouclage entre la rue des Tilleuls et la rue du Tertre.

Des connexions modes doux devront obligatoirement être créés entre la résidence autonomie, les futurs services de santé et la rue du Tertre qui permet de rejoindre le pôle de commerces (supermarché).

Le site est destiné à accueillir une résidence autonomie pour les personnes âgées ; aussi la place du stationnement devra être limitée tout en permettant l'accueil des visiteurs. Une mutualisation du stationnement pourra être réalisée avec l'accueil des services de santé envisagés sur le site (pharmacie, cabinet médical...).

Programmation / Formes urbaines

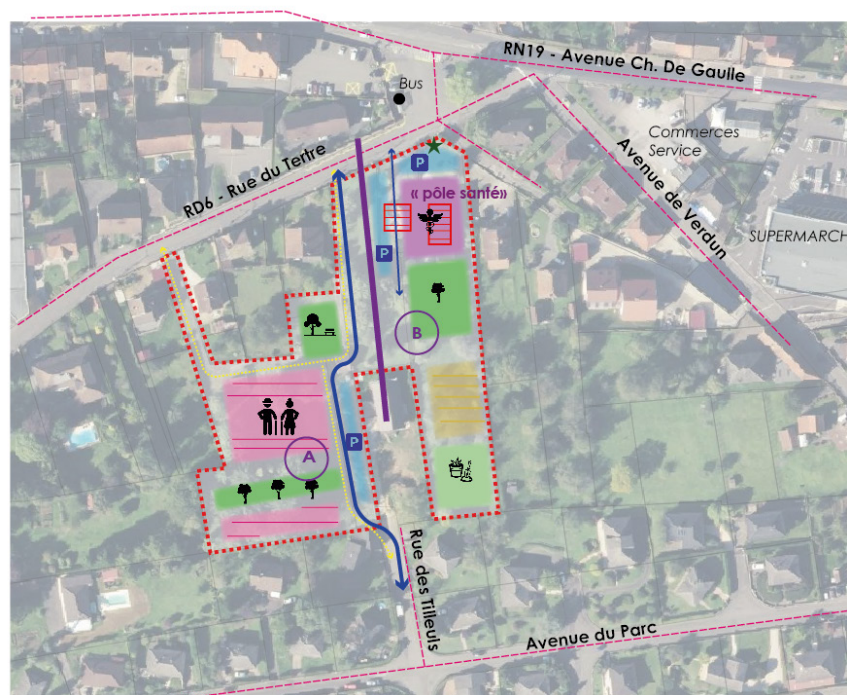
Une densité d'environ 30 logements par hectare est attendue sur le secteur destiné à l'accueil de la résidence autonomie (accueil d'environ 20 logements pour personnes âgées).

La partie Est du site sera quant à elle dédiée à l'accueil d'une pharmacie ainsi que de services de santé (cabinet médical). Quelques logements pourront également être autorisés (mutualisation du bâtiment services/logements)

Insertion architecturale et paysagère

Le secteur d'OAP n°5 se situe dans un quartier «vert» de Port-sur-Saône. Le site est lui-même actuellement marqué par la présence de plusieurs essences végétales.

Schéma de principe



OAP n°5 - RUE DU TERTRE

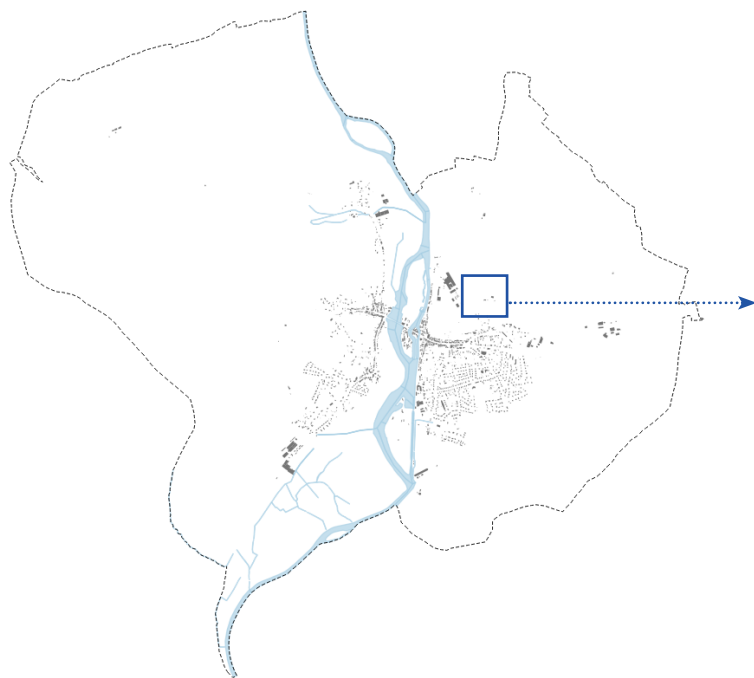
| | |
|--|---|
| | Périmètre de l'OAP |
| | Principe de desserte automobile |
| | Connexions modes doux à créer |
| | Prévoir des zones de stationnement mutualisées |
| | Accueil de logements dédiés aux séniors |
| | Accueil d'équipements /services en lien avec la santé |
| | Bâtiments pouvant être démolis |
| | Bâtiments mixtes : services/logements |
| | Création d'un nouveau parc |
| | Maintien/création d'espaces verts |
| | Espaces verts privatifs / potagers |
| | Arbre existant à maintenir |
| | Phasage possible |
| | Réseaux EU |

Aussi, le projet d'aménagement devra veiller à maintenir un couvert végétal et à replanter des arbres. Destiné à accueillir une résidence pour personnes âgées, l'aménagement d'un parc arboré devra être réalisé.

Desserte par les réseaux

- **Assainissement** : la desserte en assainissement collectif s'effectuera depuis les réseaux existants situés rue du Tertre et rue des Tilleuls
- **Eaux pluviales** : l'aménagement du secteur devra veiller à intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception du projet (se reporter aux dispositions générales des OAP).

OAP n°6 - ZAE DE LA PEPINIÈRE

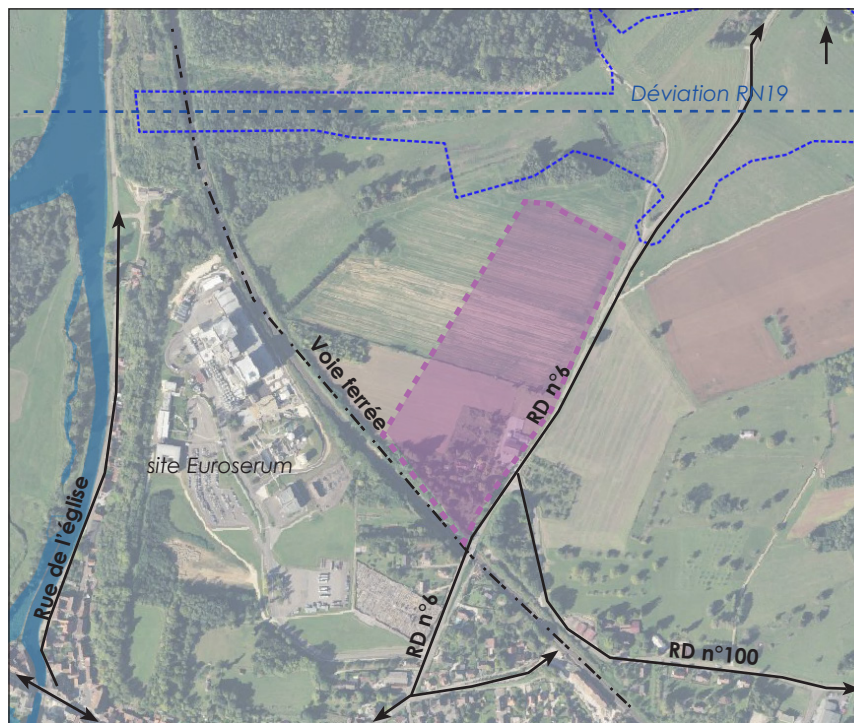


Localisation du site à l'échelle communale

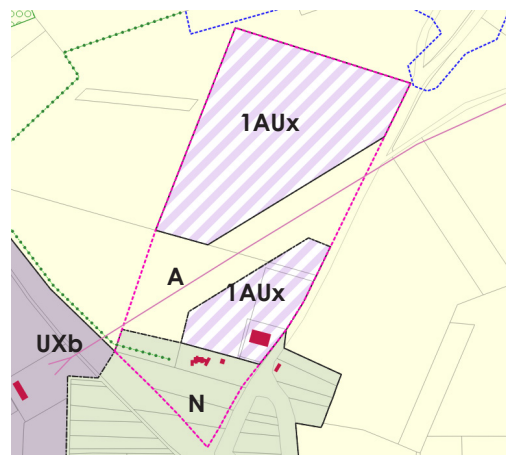
L'OAP n°6 couvre un secteur d'environ 7 ha situé au Nord-Est du centre-ville de Port-sur-Saône, dans le prolongement du site d'Eurosérum.

Il s'agit d'un secteur stratégique situé à proximité de la déviation de la RN19, récemment ouverte.

Classé en zones 1AUX, ce site a pour but de permettre une extension de la zone d'activités existante.

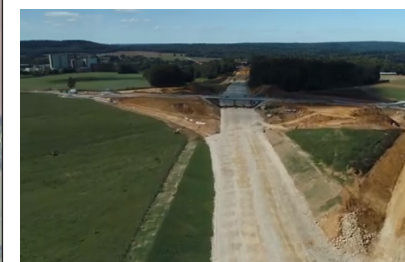


Zoom sur le site de l'OAP n°6



Extrait du zonage

Parcelles concernées : **ZL n°36, 182, 183, 185/186, 169, 178, 120 et 121**
 Zonage du PLU : **zones 1AUX / A/ N**
 Superficie : **8 ha (périmètre OAP)**



Vues sur les travaux prévus en cours au Nord de la zone



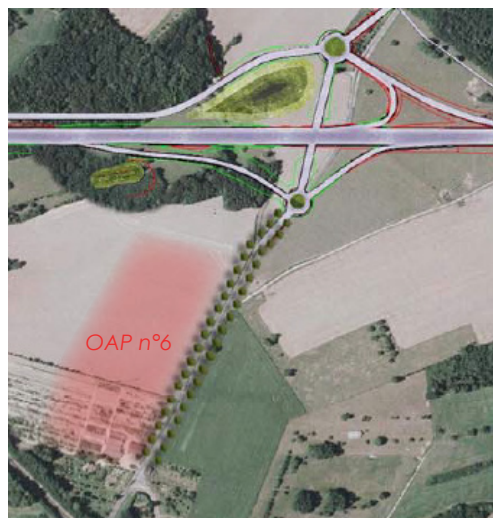
Vue depuis la RD n°6

■ ■ ■ OAP n°6 - ZAE DE LA PEPINIERE

Desserte du site

Le site est actuellement desservi depuis l'Est par la RD n°6 (route de Villers).

Il est également desservi au Nord par la récente déviation de la RN19 (cf. extrait ci-dessous).



Extrait du projet de déviation de la RN19

La future zone d'activités sera desservie depuis la RD n°6. Au regard de la présence de deux zones 1AUX, deux entrées/sorties pourront être aménagées sur la route départementale.

Une liaison douce sera également à prévoir à partir du pont (situé au Sud) avec une strate arbustive afin que l'entrée de ville bénéficie d'une image positive.

Programmation / Phasage

Décomposée en deux zones 1AUX compte-tenu de la présence de la ligne haute-tension, l'urbanisation du site pourra être réalisée en une ou deux tranches.

Insertion paysagère et architecturale

Les constructions situées le long de la RD n°6 devront veiller à assurer la qualité du site. Aucun espace de stockage ne sera installé le long de la départementale. Le stationnement est à éviter également. L'effet-vitrine sera à affirmer par le bâti, par des constructions qualitatives. Il en est de même pour les constructions qui seront implantées le long de la bretelle de sortie de la nouvelle déviation.

Les constructions devront être implantées perpendiculaires à la RD6 afin d'intégrer la topographie existante et limiter les affouillements/exhaussements.

Des aires de stationnement et de repos pour les salariés seront prévues. Ces dernières devront être paysagères.

Une attention particulière devra être portée à la lisière entre la zone d'activités et les espaces agricoles situées à l'Ouest. Une zone tampon végétalisée devra être aménagée.

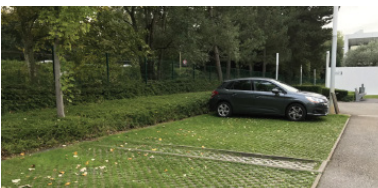
Images références



Exemple de noue végétalisée



Exemple de traitement paysager des limites séparatives



Exemple de stationnement paysager



Exemples de cheminements modes doux paysagers

■ ■ ■ OAP n°6 -ZAE DE LA PEPINIERE

Prise en compte de l'Environnement

Le site de projet est concerné par la présence d'une ligne haute-tension de capacité 63 000 volts. Cet ouvrage implique une servitude d'exploitation et de sécurité de 5 mètres de part et d'autre de la ligne électrique et une distance minimum de 7 mètres entre le fil le plus bas et une construction (toiture, poteau...Etc.). Aussi, cet espace a été classée en zone agricole. Seuls d'éventuels projets agricoles compatibles avec la servitude d'exploitation sont autorisés.



— Ligne HT 63 000 volts

Desserte par les réseaux

Le site de projet n'est actuellement pas desservi en assainissement collectif. Des extensions de réseaux et l'installation d'une pompe de relevage sont à prévoir afin de raccorder le site aux réseaux situés route de Villers.

Des aménagements devront également être prévus en matière d'eaux pluviales. Ces derniers devront faire partie intégrantes du projet et participer à la qualité paysagère globale.

A noter également la présence d'une canalisation d'eau en fonte de diamètre 250 mm.

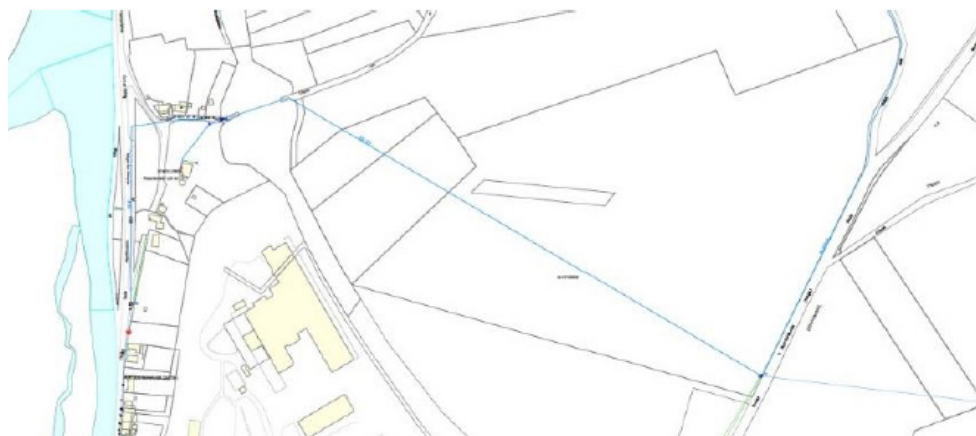
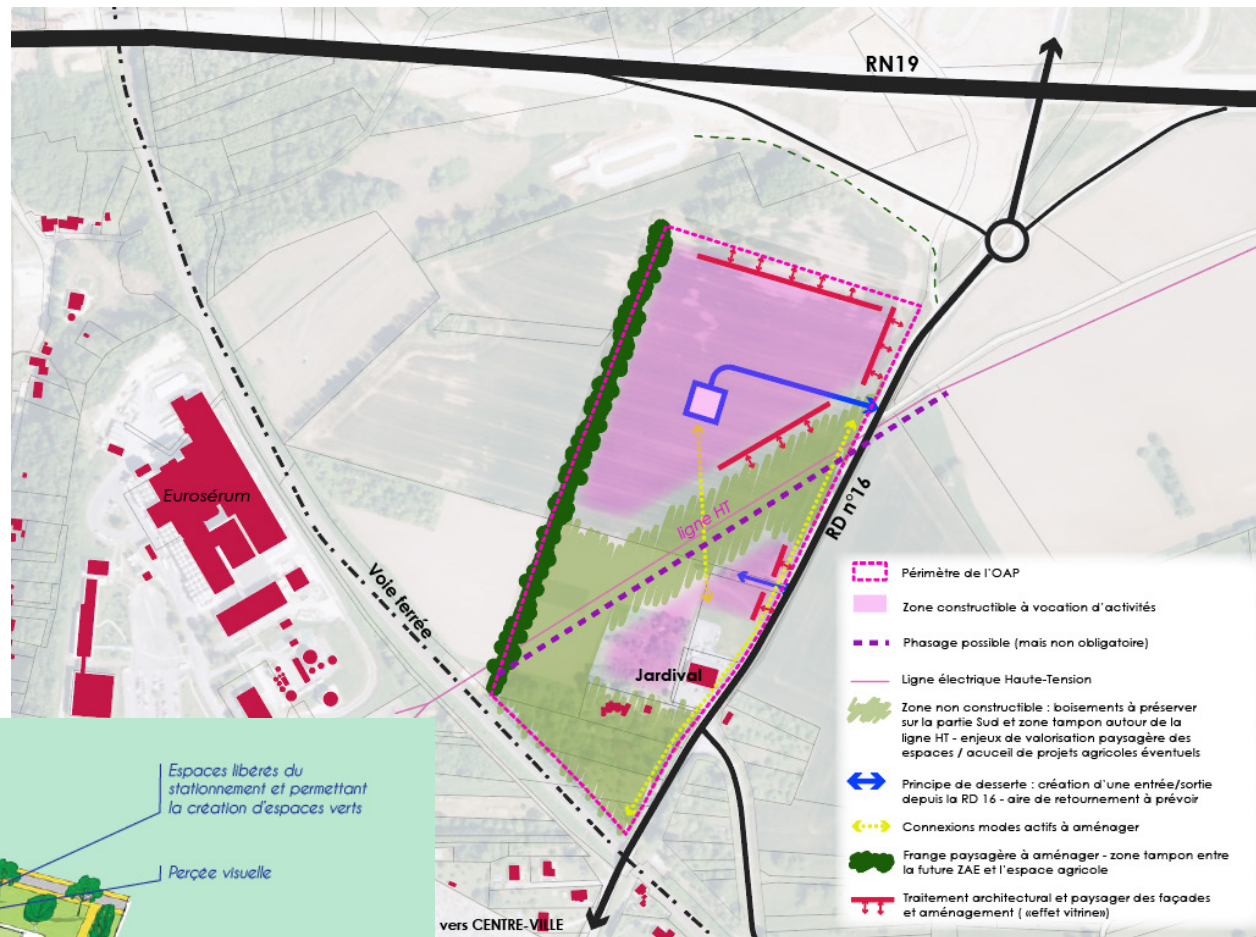
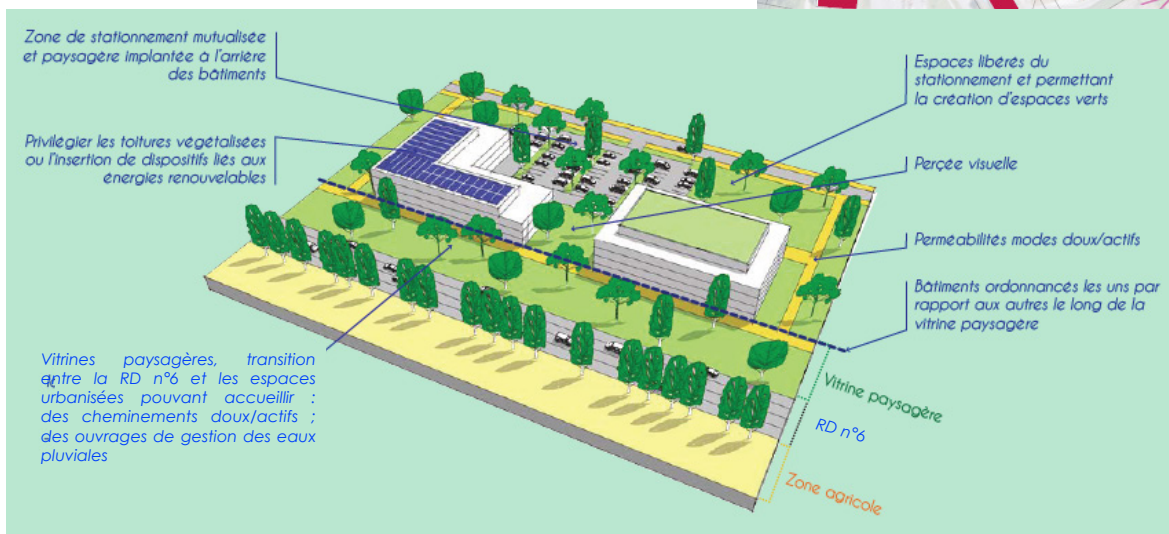


Schéma de principe



- Périmètre de l'OAP
- Zone constructible à vocation d'activités
- Passage possible (mais non obligatoire)
- Ligne électrique Haute-Tension
- Zone non constructible : boisements à préserver sur la partie Sud et zone tampon autour de la ligne HT - enjeux de valorisation paysagère des espaces / accueil de projets agricoles éventuels
- Principe de desserte : création d'une entrée/sortie depuis la RD 16 - aire de retournement à prévoir
- Connexions modes actifs à aménager
- Frange paysagère à aménager - zone tampon entre la future ZAE et l'espace agricole
- Traitement architectural et paysager des façades et aménagement («effet vitrine»)



Source : PLU d'Avignon / AURAV