

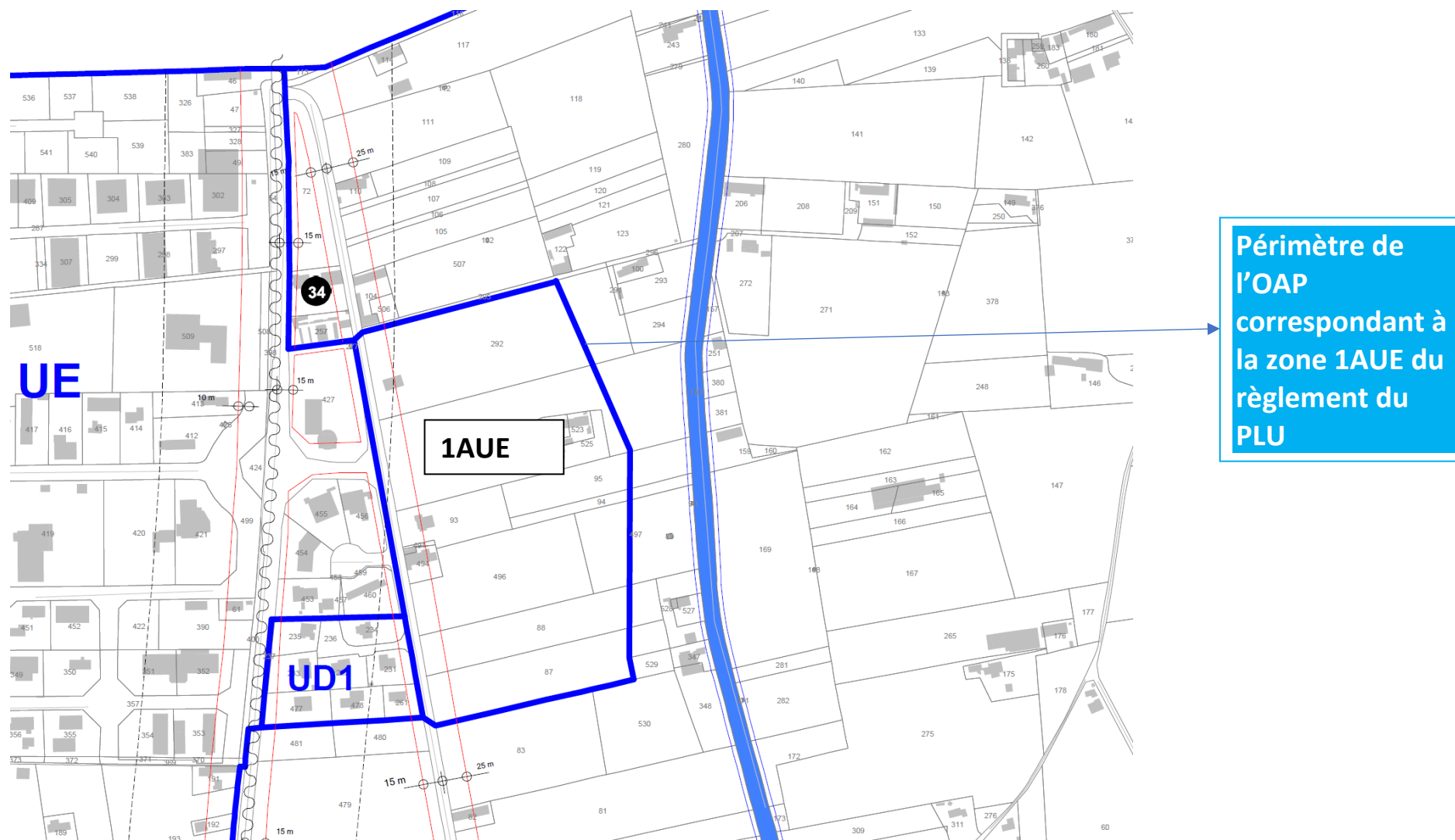
Modification n°1 du PLU
Février 2019

Pièce 5.4 : Orientation d'aménagement et de
programmation

Pièce 5.4. Orientation d'Aménagement
et de Programmation :

Extension de la zone d'activités de Prato

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation : Extension de la ZAE de Prato



Pièce 5.4. Orientation d'aménagement et de programmation - Extension de la zone d'activités de Prato

1. Objectifs d'aménagement

Ce secteur d'une surface d'environ 7 hectares est réservé à l'accueil d'une zone d'activités économiques qui doit permettre de répondre aux besoins d'implantation des entreprises locales. Le parti d'aménagement retenu est de :

- créer une extension de la zone d'activités économiques aux abords de la petite route de Carpentras en la connectant au réseau de voies existant,
- créer une voie structurante de desserte depuis la petite route de Carpentras, à partir d'un nouveau giratoire, qui permettra d'irriguer l'ensemble de la zone d'activités,
- concevoir un découpage parcellaire favorisant l'implantation d'entreprises artisanales tout en permettant la fusion entre des lots de tailles différentes,
- conserver au maximum les trames de haies existantes afin de garantir la qualité d'aménagement du site,
- maintenir le bâti existant sans l'enclaver.

2. Description du projet - le programme

La surface de l'extension permet de proposer une trentaine de lots, avec un découpage parcellaire de taille variable. Il est possible d'envisager une vingtaine de lots entre 1 700 et 2 000 m² et une dizaine de lots de taille plus conséquente elles-mêmes divisibles.

Le projet s'organise autour d'un axe de circulation central qui vient irriguer l'ensemble des lots grâce à une desserte en croix adaptée à la circulation dans une zone d'activités économiques. Un giratoire d'accès positionné en rotule sur la petite route de Carpentras assure la liaison avec la grande route de Carpentras et les zones d'activités existantes.

La façade urbaine le long de la Petite Route de Carpentras est réservée à l'implantation des bassins de rétention des eaux de pluie et des noues. Près de 4 000 m² sont réservés à cet effet. Le site est occupé par de nombreuses haies brise-vent. Le programme envisage le maintien de cette structure paysagère d'une part le long des voies nouvelles et d'autre part sur certaines parcelles. Ces haies participent à la qualité d'aménagement du site. Elle permettront aussi de masquer les bâtiments de type hangars et entrepôts souvent à l'origine de nuisances visuelles.

Les lots de grande taille sont positionnés de façon préférentielle sur les arrières afin de conserver une façade attractive le long de la petite route de Carpentras.

Les voies disposeront d'une taille de 7 mètres, de plus, un espace de 1,60 mètres sera réservé aux piétons. Des poches de stationnement sont prévues sur chacun des sous-secteurs.

3. La vocation de la zone en lien avec le PADD

Cette orientation d'aménagement et de programmation correspond à l'orientation générale du PADD « Conforter, développer et diversifier le tissu économique et les équipements ».

L'objectif est d'y implanter des activités similaires à celles déjà existantes qui sont orientées essentiellement sur l'artisanat et le commerce.

4. Les principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement :

- l'accessibilité et la desserte,
- le maintien d'éléments existants (bâti ou paysage),
- la présence de poches de stationnement et d'espaces libres qu'ils soient publics ou privés.

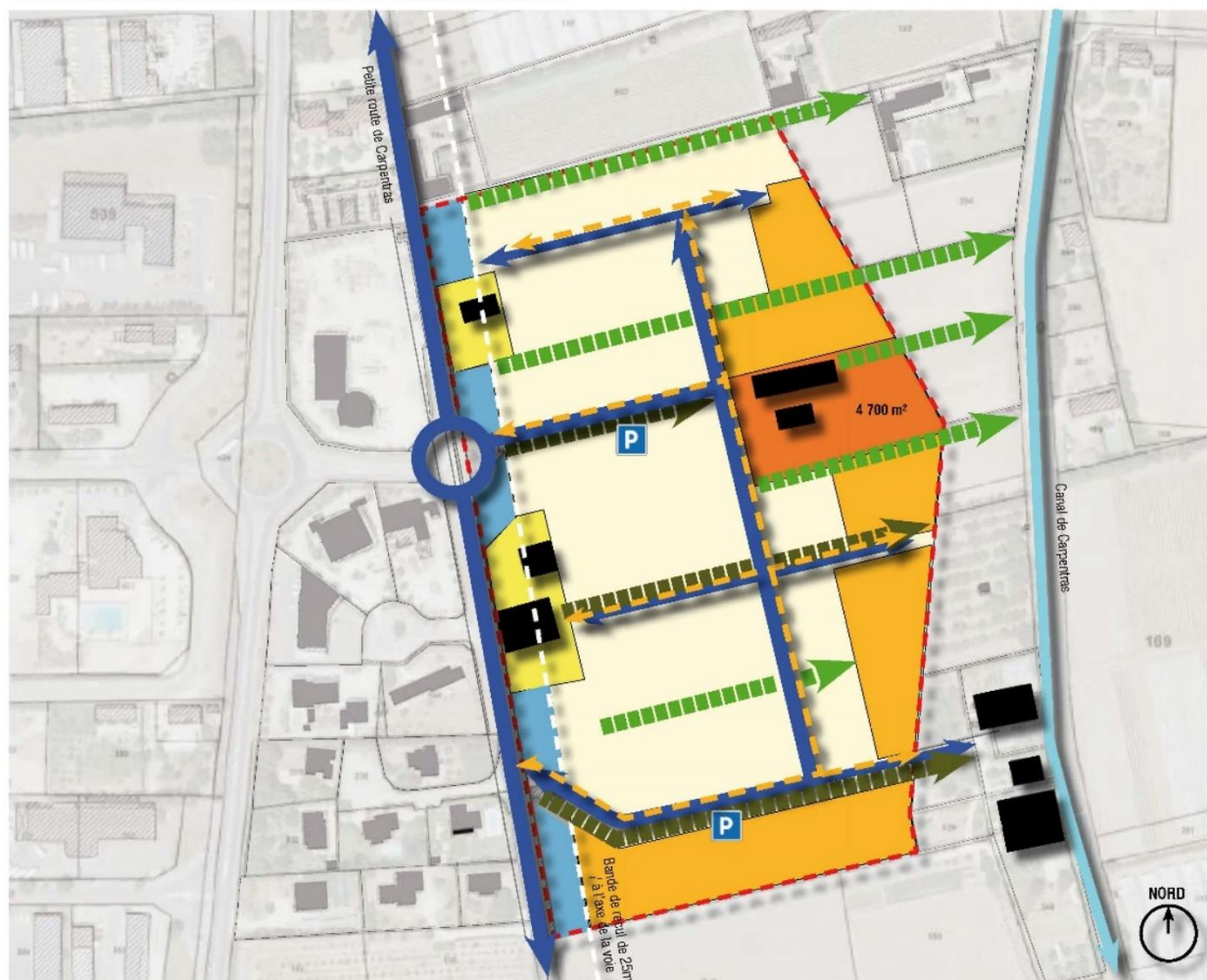
Le schéma de principe des conditions d'ouverture à l'urbanisation du quartier figure en page 5.

Ce schéma est opposable à tout aménageur privé ou public. En accompagnement de ce dernier, les principes d'ouverture à l'urbanisation sont précisés dans le tableau ci-après.

Les règles applicables à l'aménagement du secteur sont complétées également par le document graphique et le règlement du PLU en zone 1AUE.

OAP Extension de la zone d'activités du PRATO / PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

EXEMPLE DE PLAN MASSE D'AMÉNAGEMENT / échelle 1/2000 ème au format A3



LÉGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Voie de desserte principale
- Voie de desserte interne (7 m)
- Trottoir unique (1,6 m)
- P Places de stationnement paysagées
- Maintien de la végétation existante sur parcelle privative
- Maintien de la végétation existante dans emprise publique
- Constructions existantes
- Parcelle surface environ 4 700 m²
- Parcelle surface environ 1 500 m²
- Parcelle surface entre 1 700 et 2 000 m²
- Bassin de gestion des Eaux Pluviales (3 850 m²)
+ Traitement paysager de la façade sur rue

CARACTÉRISTIQUES DE L'OAP

Surface de la zone : 7,55 ha

Nombre :

Environ 35 parcelles réparties de la manière suivante :

- 27 parcelles d'environ 1 500 m²
- 8 parcelles entre 1 700 m² et 2 000 m²
- 1 parcelle à 4 700 m²

Dont les 4 parcelles comprenant le bâti existant :

- 3 parcelles de 1 500 m²
- 1 parcelle de 4 700 m²

1

L'ATELIER AVB

Pièce 5.4. Orientation d'aménagement et de programmation - Extension de la zone d'activités de Prato

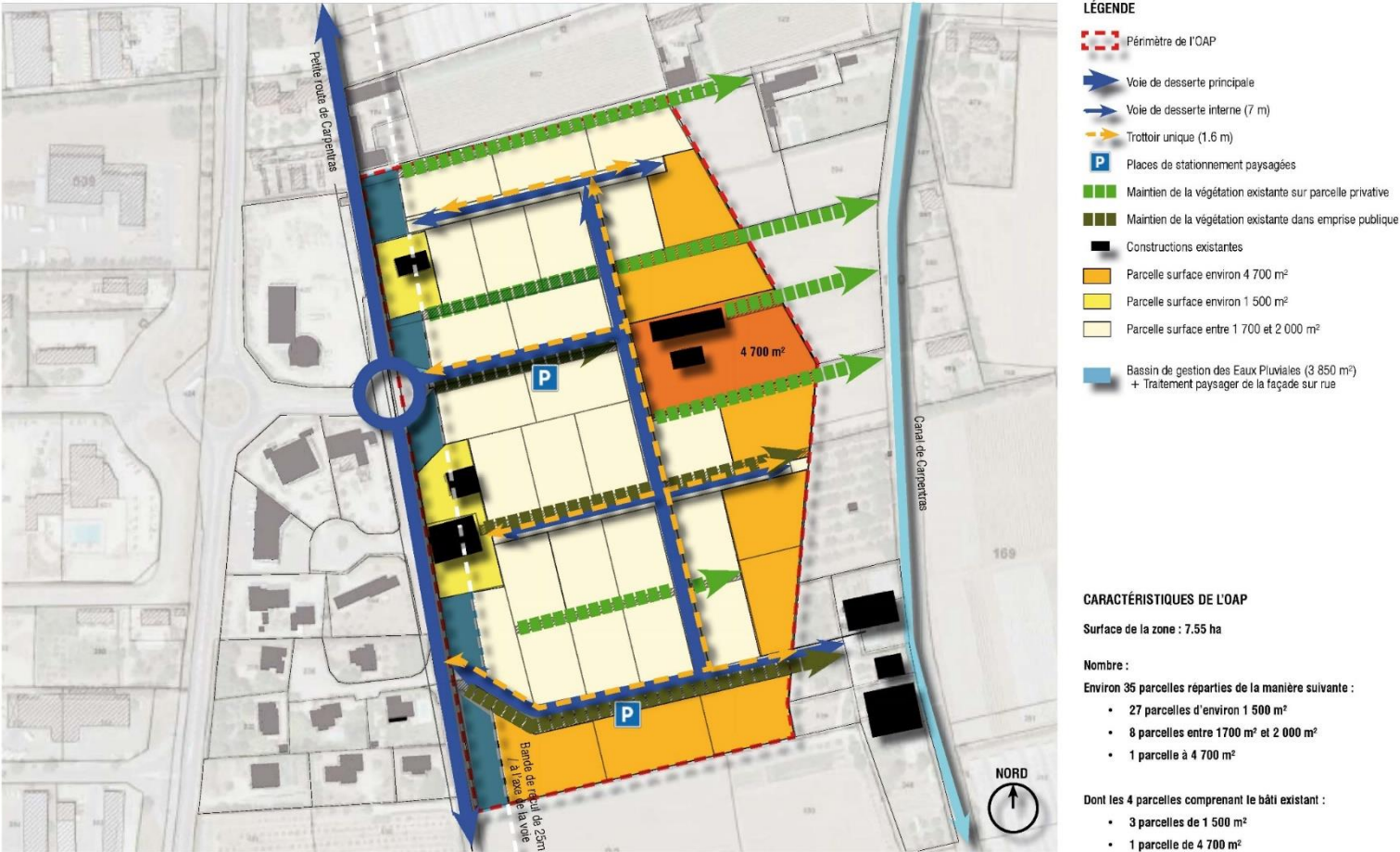
Modification n°1 du PLU : février 2019 - L'Atelier AVB -

5

Exemple de découpage de lots, schéma non opposable.

OAP Extension de la zone d'activités du PRATO / PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

EXEMPLE DE PLAN MASSE D'AMÉNAGEMENT / échelle 1/2000 ème au format A3



4.1. Accessibilité et desserte	<p>La desserte du quartier s'effectue en un seul point depuis un nouveau giratoire créé au niveau de l'intersection de la petite route de Carpentras. Deux axes principaux desservent l'ensemble des lots.</p> <p>Une voie mode-doux unilatérale est prévue sur chaque voie de desserte.</p>
4.2. Dimensionnement des voies et traitement des voiries internes	<p>Sont considérées comme voiries principales nécessaires à l'aménagement des constructions, les voies reportées sur le schéma. Ces voies principales devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux modes doux. Une recommandation de 1,60 mètres est préconisée.</p> <p>L'aménagement de ces voies devra valoriser le site.</p> <p>Le dimensionnement doit permettre une circulation aisée des flux attendus.</p> <p>Les voies de circulation auront le profil suivant : l'emprise minimum de la voirie sera de 7 m. Les voies pourront être complétées de bandes paysagères.</p> <p>L'axe de desserte de l'entrée principale comportera une haie brise-vent.</p>
4.3. Organisation globale du site	<p>Le site s'organise autour d'un axe perpendiculaire Nord-Sud.</p> <p>Les lots sont de taille variable conformément au schéma d'aménagement. En cas de besoin, il est possible de les fusionner.</p> <p>L'habitat existant est conservé.</p> <p>Des trames de haies sont à conserver. Elles sont identifiées sur le schéma d'organisation d'ensemble. De plus, des haies végétales sont obligatoires sur l'ensemble du pourtour de la zone d'activités. En ce sens, les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.</p> <p>La poche de stationnement reportée sur le schéma est réservée au stationnement des visiteurs. Cet espace sera planté et devra respecter à ce titre les règles de l'article 13 de la zone 1 AUE du règlement</p>

4.4. Implantations des constructions	<p>L'implantation des constructions devra suivre le principe du schéma de la page 5 et du règlement de la zone 1 AUE. La hauteur des constructions au faitage sera limitée à 12 mètres.</p> <p>Les espaces verts ; parcs et armatures vertes inscrits au schéma de la page 6 sont reportés sur le document graphique qui les protègent au titre de l'application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. L'implantation des constructions devra respecter ces principes de protection.</p>
4.5. Traitements des espaces extérieurs des parcelles	<p>Une forte densité de plantations est souhaitée, pour cela :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées toutes les 4 places de stationnement par une bande plantée d'arbustes en bosquets ou arbre de haute tige, ▪ les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi, elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées doublées d'un grillage (noyé dans la haie). ▪ les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec une large proportion d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les haies de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites. ▪ les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques et mellifères nécessitant peu d'arrosage. Des arbustes seront plantés en bosquets. ▪ les bassins de rétention des eaux de pluie, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. ▪ le traitement de l'armature verte cherchera à s'intégrer aux structures paysagères et rurales en place.