

**Commune de
PARDIES**



CCLO



**PLAN LOCAL D'URBANISME
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

Pièce 3

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

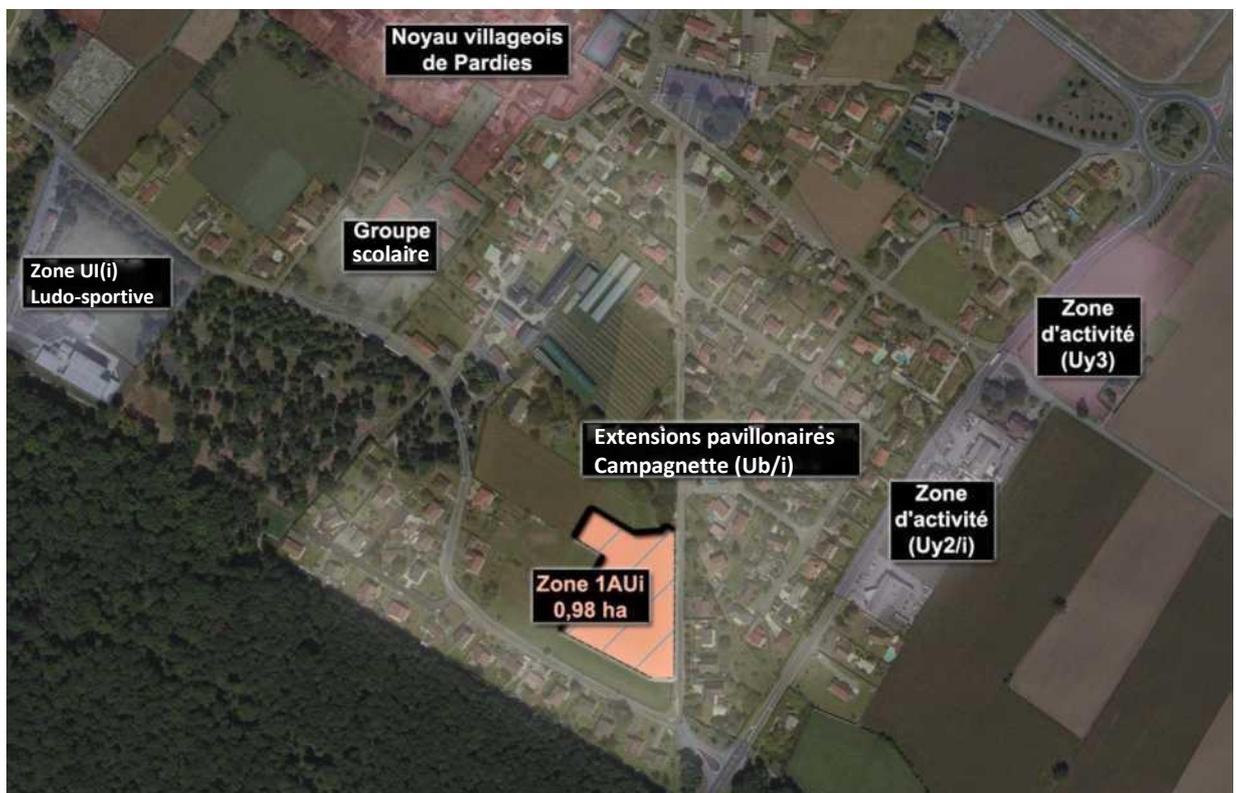
Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme. Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les orientations d'aménagement permettent aussi de préciser la programmation des équipements et des réseaux au travers de la définition des "orientations d'aménagement et de programmation".

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui sont amenées à connaître une évolution significative. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler dans le Plan Local d'Urbanisme de PARDIES une orientation d'aménagement et de programmation portant sur le secteur enchâssé entre la rue des Pyrénées (RD 333) et l'avenue du Stade.

Cette orientation d'aménagement et de programmation met en exergue les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser la bonne intégration des constructions dans le cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements des voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée de cette partie du village.

Les préconisations détaillées ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant la zone 1AUi destinée à l'urbanisation ; Sont notamment mis en exergue les principes de création de voirie, la déclinaison des densités bâties, l'aménagement d'espaces publics. Ces éléments sont repris du permis d'aménager délivré pour cette zone (Samazuzu Architectos s.l.p.).

L'ouverture à l'urbanisation du secteur étudié a vocation à densifier la trame urbaine et à créer davantage d'urbanité au niveau de cette entrée sud du bourg par la RD 333 en provenance de Monein. Il convient ainsi de proposer une forme urbaine permettant de gérer de manière économe le foncier disponible tout en limitant l'impact sur la trame paysagère.



*La zone à urbaniser sur laquelle portent les orientations d'aménagement et de programmation couvre une superficie globale d'environ **0,98 ha**. Elle s'inscrit au sein d'un espace interstitiel dessiné par l'avenue du Stade et la rue des Pyrénées, à proximité immédiate du centre-villageois ainsi qu'en continuité des programmations d'ores et déjà réalisées (Campagnette, etc.) ou programmé (pôle médical).*

1. Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

La zone 1AUi identifie un large îlot agricole valorisé par la céréaliculture et la maïsiculture. La planéité et la superficie du site sont autant de facteurs propices à l'aménagement d'ensemble de ce secteur. Aucun motif végétalisé, linéaire ou ni même ponctuel, ne structure le site en son sein. Pour autant la frondaison des boisements installés à l'arrière de l'avenue du Stade offre un écran végétalisé à proximité et permet de cadrer les visibilitées sur ce secteur. De même en marge nord du site la présence d'arbres de haute tige offre une plus-value paysagère à ce secteur.



Site perçu à partir de la rue des Pyrénées (source : Google Maps)

- Forme bâtie à proximité

Les constructions présentes sur les secteurs adjacents, notamment en marge de l'avenue du Stade se réfèrent à des habitations pavillonnaires établies à partir des années 1970 dont la superficie des parcelles oscille le plus souvent entre 900 m² et 1200 m² avec des fonds de parcelle laissés le plus souvent sous une forme végétalisée. Elles sont inscrites au sein de la zone Ub(i) qui caractérise l'agrandissement du village opéré en majeure partie par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AUi est distante d'environ 500 m du noyau villageois traditionnel de Pardies. Elle bénéficie en outre d'un positionnement intéressant, non loin du groupe scolaire (environ 300 m) et des services et activités installés en marge de la RD 2 (av. du Pont de Pierre).



Front bâti en marge de l'avenue du Stade, et frondaison des boisements en arrière-plan (Source : Google Maps)

- Accessibilité / Equipements VRD

L'accessibilité de la zone 1AUi est rendue possible à partir de la rue des Pyrénées, laquelle circonscrit la zone sur sa partie Est sur une distance d'environ 130 m.

Le réseau AEP dimensionné en 110 mm en linéaire de la rue des Pyrénées est propice à l'urbanisation, à brève échéance de ce secteur.

La zone 1AUi est correctement défendue contre le risque incendie par la présence d'une borne incendie implantée à proximité immédiate, à l'intersection entre l'avenue du stade et le rue des Pyrénées ; La zone bénéficie de plus de l'assainissement collectif.



Site perçu à hauteur de l'intersection de l'avenue du Stade et de la rue des Pyrénées (Source : Google Maps)



Rue des Pyrénées (RD 333) délimitant à l'Est la zone 1AUi sur 130 m (Source : Google Maps)

2. Superficie approchée

Parcelle	Superficie approchée (ha, a, ca)		
	ha	a	ca
14 (en partie)	0	09	25
15 (en partie)	0	88	93

TOTAL : 0 hectare 98 a 18 ca *Dont surface à bâtir : 0 hectare 78 a**

54 ca
Dédution de 20% de la superficie globale pour l'aménagement des VRD.

3 Principe d'aménagement

Densité recherché	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Suffisamment affirmée afin de tirer profit du réseau d'assainissement collectif et de rentabiliser les coûts en matière d'aménagement voirie : densité de 15 logements hectare avec des lots dont la superficie moyenne oscille entre 450 et 600m²</p>	<p>Principe de voirie en peigne en appui de la rue des Pyrénées : création de trois voies de desserte interne. Positionnement des amorces greffées sur la RD 333 avec l'avenue du Stade. Largeur minimale de 5m.</p>	<p>La plus grande longueur des maisons sera implantées Est-> Ouest afin de respecter les conditions du PPRi.</p> <p>Création d'un bassin de rétention des eaux de pluie au Nord-Ouest du site, positionné comme sur les esquisses présentées ci-dessous et d'une surface d'environ 320 m².</p>
<p>Vocation de la zone</p>	<p>Maintien d'un accès aux parcelles arrière pour au moins deux des trois voies créées (permettant à terme de créer un bouclage).</p>	<p>Aménagement d'espaces partagés avec dalle gazonnée, et d'un cheminement piéton propices à favoriser la cohésion sociale (ex : lieu de rencontre, d'échange). Superficie minimale : 10% de la superficie globale de la zone 1AUi</p>
<p>Aménagement de 13 lots à vocation d'habitat dont un lot dédié pour l'accueil de personnes âgées : favoriser la mixité générationelle</p>	<p>Aménagement d'un cheminement doux irrigant le site et permettant de rejoindre le centre bourg du village.</p>	<p>Aménagement d'espaces partagés avec dalle gazonnée, et d'un cheminement piéton propices à favoriser la cohésion sociale (ex : lieu de rencontre, d'échange). Superficie minimale : 10% de la superficie globale de la zone 1AUi</p>

PRINCIPE D'AMENAGEMENT

