

R é v i s i o n d u P O S e n P L U

C o m m u n e
d e J o n q u e r e t t e s

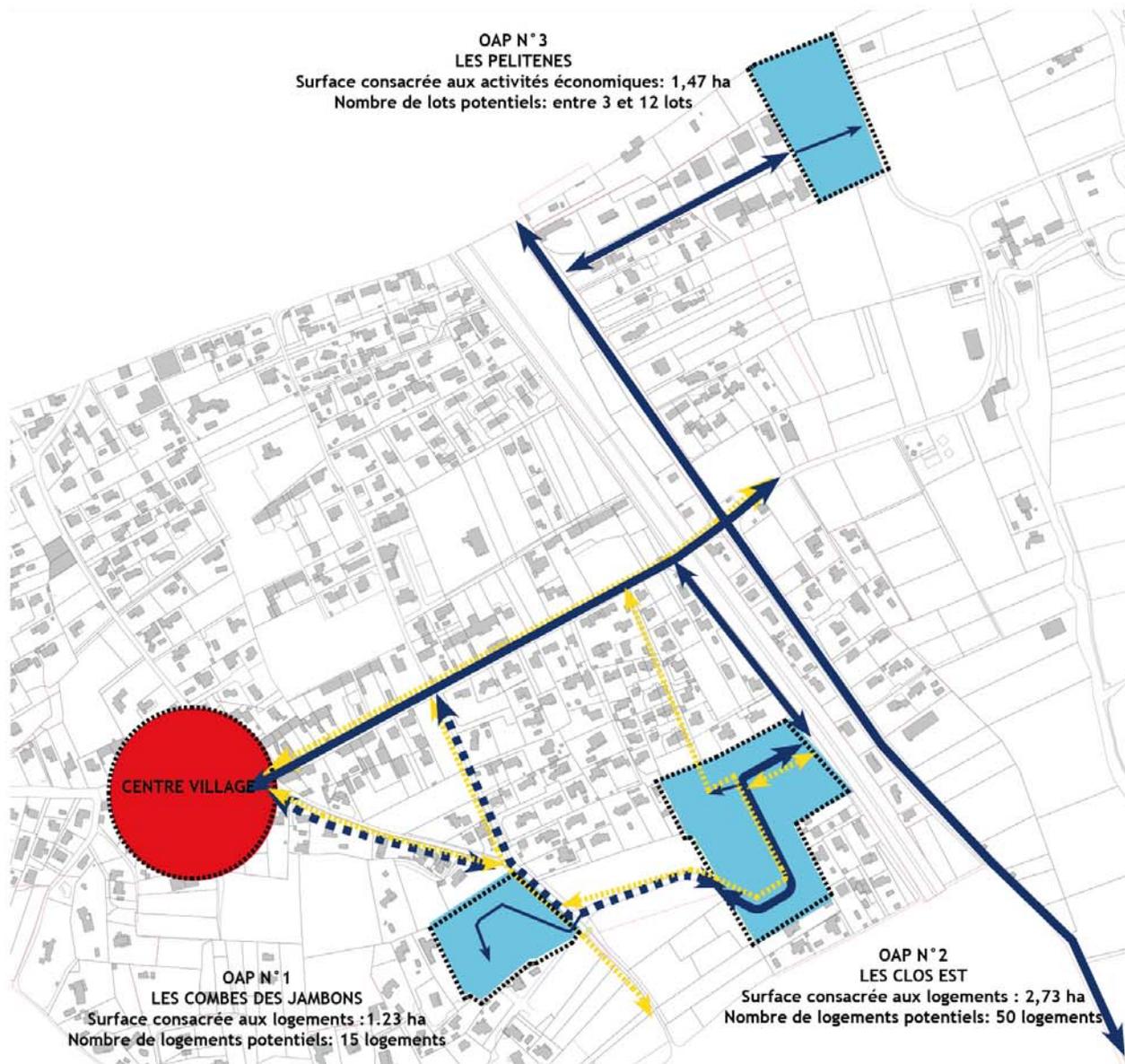
O A P

O r i e n t a t i o n d ' A m é n a g e m e n t e t
d e P r o g r a m m a t i o n

Pièce 3.3. : secteur des Pélitènes

Février 2014

Groupement : L'Atelier AVB / Landfabrik / Qercus environnement



Localisation des OAP dans le tissu villageois

Légende

-  Centre du village
-  Périmètre des opérations
-  Maillage modes doux de liaison entre
 - le village,
 - les équipements existants ou à créer,
 - les différents quartiers,
 - l'espace agricole et naturel.
-  Voie structurante

SYNTHESE

Surface totale des OAP: 5,43 ha

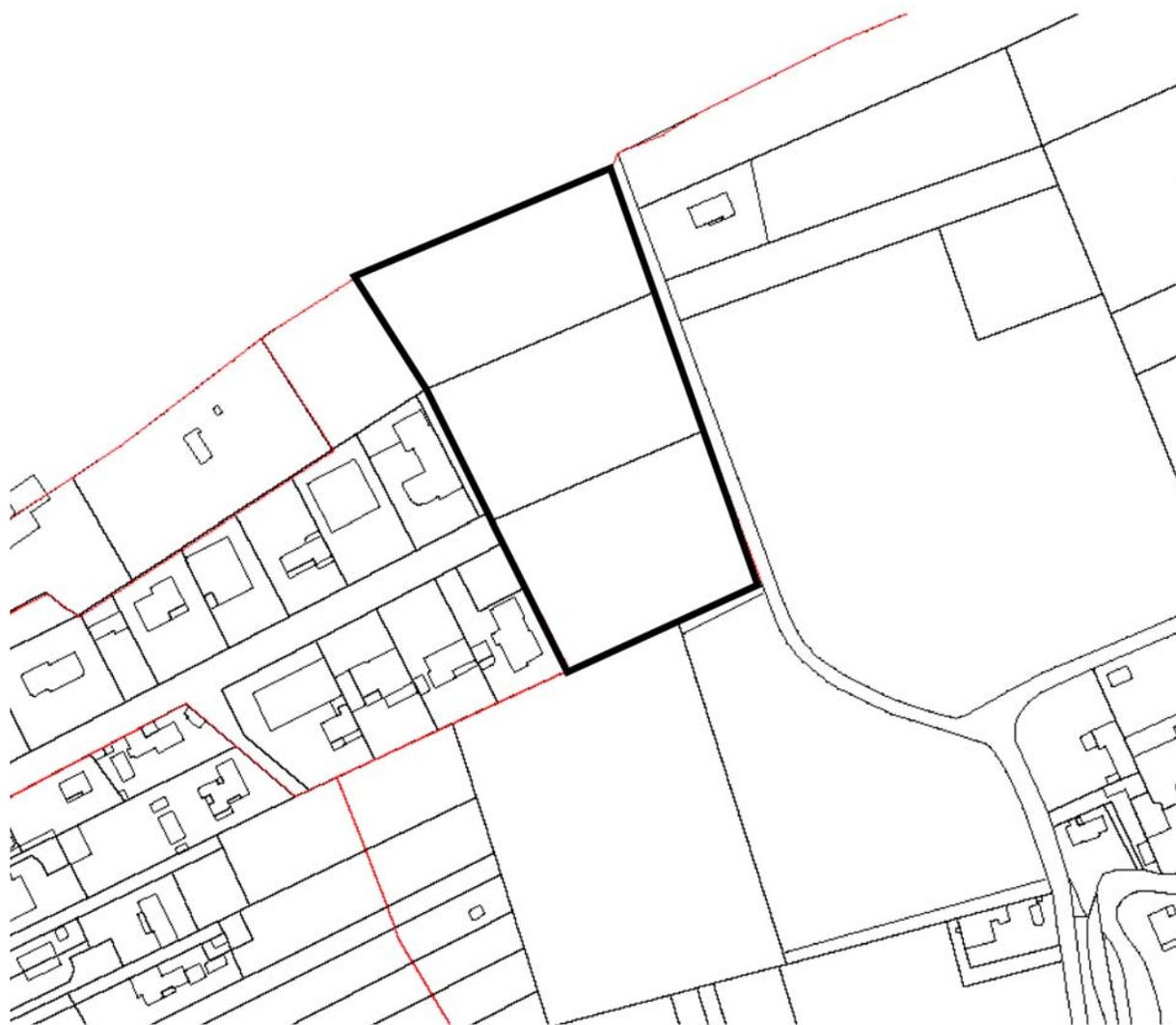
Surface consacrée aux activités économiques : 1,47 ha

Surface consacrée aux logements : 3,96 ha

Nombre de logements potentiels: 65 logements

Echelle 1/4500 ème au format A3

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation : secteur des Pélitènes





Périmètre de l'OAP n°3

Secteur des Pélitènes

Légende

-  Périmètre de l'opération
-  Végétation à préserver et à intégrer dans le projet
-  Maillage modes doux vers le village et les équipements à créer

1. Objectifs d'aménagement du secteur "les Pélitènes"

Ce secteur situé dans le prolongement de la zone économique des Pélitènes doit accueillir une extension de la première tranche qui a été entièrement aménagée. Cette extension correspond au projet conduit depuis plusieurs années par la Communauté d'agglomération du Grand Avignon, compétente en matière d'aménagement de zones d'activités économiques.

Le périmètre d'extension est de 1,5 hectares. Le découpage en lot est volontairement libre de manière à permettre une adaptation du foncier aux besoins des entreprises qui y seront implantées.

Le secteur des Pélitènes doit accueillir exclusivement des entreprises, de type artisanale, et pouvant générer notamment des nuisances, dans la mesure où le secteur est éloigné des quartiers d'habitat. Le logement est y formellement interdit, en dehors de celui lié aux besoins en gardiennage dès lors qu'il correspond aux règles inscrites dans le règlement applicables à la zone en question.

Le parti d'aménagement retenu est de :

- créer une extension de la zone d'activités économiques des Pélitènes,
- de prolonger l'avenue du Mont Ventoux afin d'assurer la desserte de la zone d'activités,
- limiter la hauteur du bâti à 11 mètres maximum afin de permettre une insertion des bâtiments dans le site,
- réserver des espaces verts afin de paysager la zone économique,
- de prévoir une poche de stationnement,
- de conserver ou créer des haies champêtres ou brise-vent.
- composer le site de voies mode-doux en complément de la voirie principale qui permettent des liaisons fonctionnelles vers la zone économique existante.

2. Description du projet - le programme

La surface du site économique s'élève à 1,5 hectares. Le nombre d'entreprises prévus n'est pas limité. Le découpage des lots sera adapté à la demande.

Le projet s'organise en extension de la zone actuelle :

Le site est desservi par l'avenue du Mont-Ventoux qui fait l'objet d'un prolongement. Une voie mode-doux accompagne ce nouveau réseau viaire.

La voie des Pélitènes (avenue du Mont-ventoux) est de 12,50 mètres de large.

Les espaces libres sont paysagers y compris les espaces de stationnement.

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

Conformément à l'orientation générale du PADD « Préserver la plaine agricole située à l'Est de la voie ferrée », l'aménagement du secteur des Pélitènes correspond à l'orientation qui vise à achever la petite poche d'urbanisation située à l'Est de la voie ferrée. Le PADD prévoit ici, des extensions limitées de la ZAE des Pélitènes. L'habitat y est proscrit et seules les activités de type artisanales et de services y sont autorisées.

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,
- la typologie de l'urbanisation (décrite au point 2),
- la constitution d'espaces verts et de stationnement.

Le schéma de principe des conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur des Pélitènes figure ci-après.

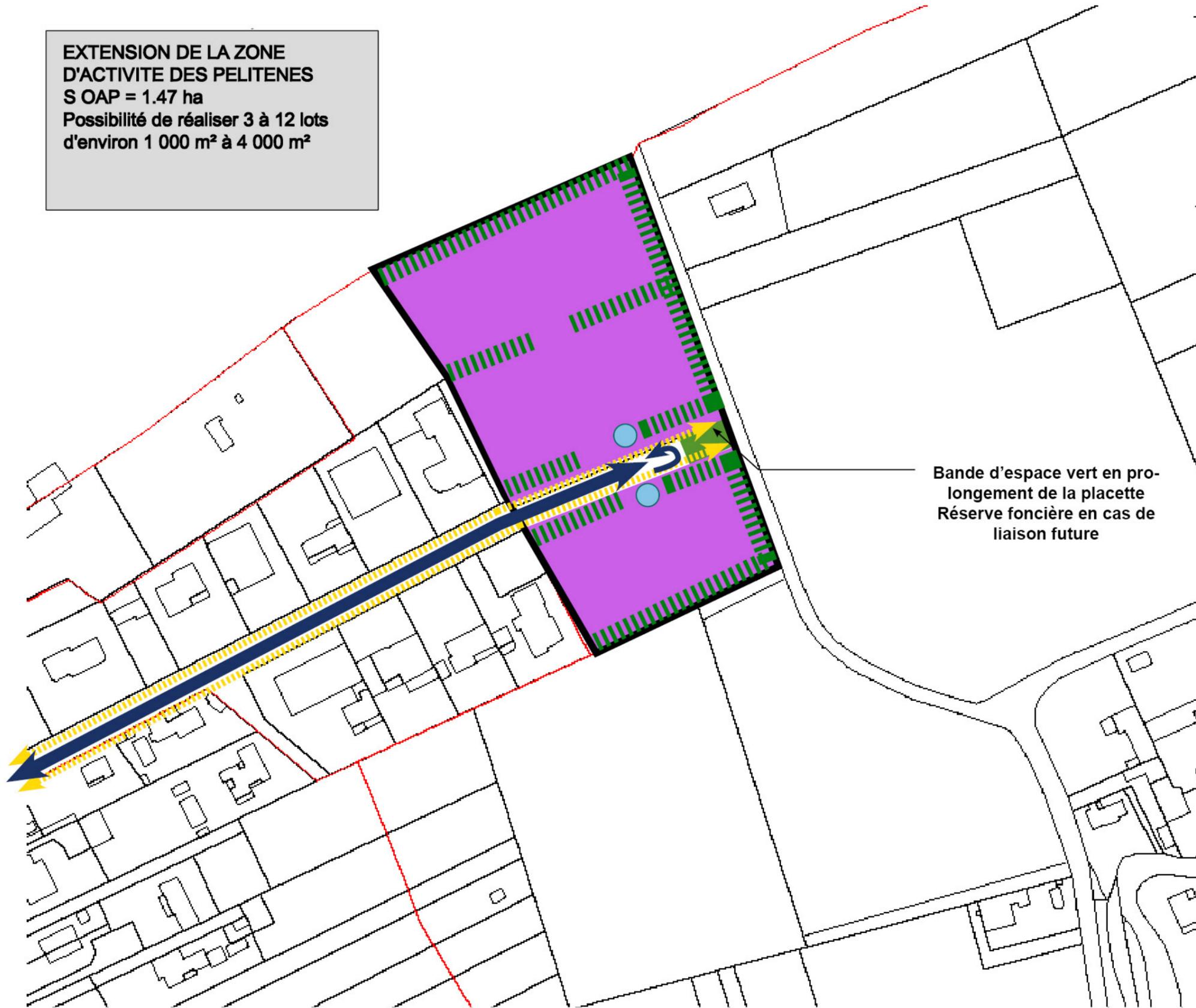
Ce schéma est opposable à tout aménageur privé ou public. En accompagnement de ce dernier, les principes d'ouverture à l'urbanisation sont précisés dans le tableau ci-après.

Les règles applicables à l'aménagement du quartier sont complétées également par le document graphique et le règlement du PLU.

Schéma de principe
des conditions d'ouverture à l'ur-
banisation de l'OAP n° 3

Secteur des Pélitènes

EXTENSION DE LA ZONE
D'ACTIVITE DES PELITENES
S OAP = 1.47 ha
Possibilité de réaliser 3 à 12 lots
d'environ 1 000 m² à 4 000 m²



Bande d'espace vert en pro-
longement de la placette
Réserve foncière en cas de
liaison future

Légende

-  Périmètre de l'opération
-  Lots dédiés à de l'activité économique
-  Haie champêtre ou brise vent à créer ou conserver
-  Voirie structurante
-  Maillage modes doux
-  Poche de stationnement paysagée
-  Espaces verts

SURFACE SECTEUR D'ETUDE : 14 700 m² soit 1,47 ha

<p>4.1. accessibilité et desserte</p>	<p>La desserte du quartier s'effectue en un seul point :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'avenue du Mont Ventoux qui fait l'objet d'un prolongement. <p>Des voies modes-doux assurent également des traversées sur la voie de desserte structurante de la zone d'activités.</p>
<p>4.2. Dimensionnement des voies et traitement des voiries internes</p>	<p>Est considérée comme voirie principale nécessaire à l'aménagement des constructions, la voie reportée sur le schéma. Cette voie devra obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons.</p> <p>L'aménagement de cette voie devra valoriser le site.</p> <p>Le dimensionnement doit permettre une circulation aisée des activités. La voie de circulation aura le profil suivant : 12,50 mètres minimum. Sur cet axe, les cyclistes partagent la voirie avec les automobilistes.</p>
<p>4.3. Organisation globale du site</p>	<p>Le site s'organise autour d'une seule zone qui fera l'objet d'un découpage en plusieurs lots selon les besoins.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une voie structurante, ▪ des espaces verts et de stationnement, ▪ des haies brise vent
<p>4.4. Implantations des constructions</p>	<p>L'implantation des constructions devra suivre le principe du schéma et du règlement de la zone 1 AU. La hauteur des constructions au faitage sera limitée à 11 mètres.</p> <p>Les espaces verts et armatures vertes inscrites au schéma sont reportés sur le document graphique qui les protège au titre de l'application de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. L'implantation des constructions devra respecter ces principes de protection.</p>

<p>4.5. Traitements des espaces extérieurs des parcelles</p>	<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 de la voie indiquée sur le schéma seront fragmentées tous les 4 places de stationnement par une bande plantée d'arbustes en bosquets ou arbre de haute tige, ▪ le traitement des poches de stationnement devra prévoir au moins un arbre de haute tige pour 4 places, ▪ 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. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie). ▪ les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) ▪ 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 nécessitant peu d'arrosage. Des arbustes seront plantés en bosquets.
<p>4.6. Gestion des eaux pluviales</p>	<p>Des dispositions doivent être prises pour gérer, stocker et infiltrer l'eau de pluie dans le périmètre de la zone à urbaniser. Les eaux de pluie seront gérées à l'échelle du projet, et en fonction des besoins, à l'échelle de chaque lot.</p> <p>Plusieurs moyens seront utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux perméables. <p>Les espaces publics (espaces verts, stationnements etc.) seront aménagés de façon à stocker temporairement les eaux (noues dans les espaces verts, fossés, décaissement léger des stationnements, profils en « V » des voies etc.)</p>

	<p>- une gestion à l'échelle du lot par un stockage puis une évacuation des eaux pluviales dans le sol par infiltration, par végétalisation des toitures.</p>
--	---

	<p>Les opérations d'aménagement pourront prévoir des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).</p>
--	---