



VILLENEUVE
LEZ AVIGNON

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



IV – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Révision prescrite	26 sept. 2013,
PADD débattu	25 février 2016
PADD nouveau débat	20 février 2019
Projet de PLU arrêté	18 juin 2019
PLU approuvé le	2 juillet 2020



CYCLADES

Espace Wagner

10 Rue du Lieutenant Parayre, bât. A1

13290 AIX-EN-PROVENCE

NATURALIA - AGENCE Rhône-Provence

Site Agropac

Rue Lawrence Durrell BP 31 285

84 911 AVIGNON



INTRODUCTION : FONDEMENTS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)..... 6

Principes du développement durable 6

Portée des OAP 6

9 Orientations d'Aménagement et de Programmation 7

- Une OAP thématique « Modes doux » qui porte sur l'ensemble du territoire communal..... 7
- Sept OAP sectorielles concernent des quartiers de l'aire urbaine du territoire 7
- Une OAP sectorielle de large emprise en secteur agricole et naturel, « la Plaine de l'Abbaye » 7

1. ORIENTATION THEMATIQUE « RENFORCEMENT DU MAILLAGE DES DEPLACEMENTS MODES DOUX »..... 9

Rappel du contexte et des enjeux..... 9

Les dispositions prises 9

- Sécuriser les voies routières existantes 9
- Relier les impasses 10
- Les itinéraires supra-communaux 10

2. LE SECTEUR D'ENTREE DE VILLE DEPUIS LE PONT DU ROYAUME ET LA HALTE FERROVIAIRE 12

Rappel du contexte et des enjeux..... 12

Les dispositions prises 13

- Dispositions concernant le programme 13
- Dispositions concernant le traitement des espaces publics 13
- Dispositions concernant le principe de composition urbaine..... 14

3. LE SECTEUR DE LA COMBE 16

Rappel du contexte et des enjeux..... 16

Dispositions prises..... 17

- Le programme 17
- Dispositions concernant le traitement des espaces publics 17
- Dispositions concernant le principe de composition urbaine..... 18
- Dispositions concernant le principe de performance environnementale 18

4. LE SECTEUR DES BOUSCATIERS 20

Rappel du contexte et des enjeux..... 20

Dispositions prises.....	21
▪ Le programme	21
▪ Dispositions concernant le traitement des espaces publics	21
▪ Dispositions concernant le principe de composition urbaine.....	22
▪ Dispositions concernant le principe de performance environnementale	22
5. LE SECTEUR DU CARREFOUR DES MARECHAUX.....	24
<hr/>	
<i>Rappel du contexte et des enjeux.....</i>	<i>24</i>
<i>Les dispositions prises</i>	<i>25</i>
▪ Dispositions concernant le programme	25
▪ Dispositions concernant le traitement des espaces publics	25
▪ Dispositions concernant le principe de composition urbaine.....	25
6. LES SECTEURS PRESENTANT DE NOMBREUSES DENTS CREUSES	27
<hr/>	
<i>Rappel du contexte et des enjeux.....</i>	<i>27</i>
▪ <i>Le secteur de l’Avenue Pasteur.....</i>	<i>27</i>
▪ <i>Le secteur du Chemin des Rocailles</i>	<i>27</i>
<i>Les dispositions prises pour le secteur de l’Avenue Pasteur</i>	<i>28</i>
▪ Dispositions concernant le programme	28
▪ Dispositions concernant le traitement des espaces publics	28
▪ Dispositions concernant le principe de composition urbaine.....	28
<i>Les dispositions prises pour le secteur du chemin des Rocailles</i>	<i>30</i>
▪ Dispositions concernant le programme	30
▪ Dispositions concernant le traitement des espaces publics	30
▪ Dispositions concernant le principe de composition urbaine.....	30
7. LE SECTEUR du Gres du Padier	33
<hr/>	
<i>Rappel du contexte et des enjeux.....</i>	<i>33</i>
<i>Les dispositions prises</i>	<i>34</i>
▪ Dispositions concernant le programme	34
▪ Dispositions concernant le traitement des espaces publics	34
▪ Dispositions concernant le principe de composition urbaine.....	34
8. LE SECTEUR du Ravin des Chevres.....	36
<hr/>	
<i>Rappel du contexte et des enjeux.....</i>	<i>36</i>
<i>Les dispositions prises</i>	<i>37</i>

▪ Dispositions concernant le programme	37
▪ Dispositions concernant le traitement des espaces publics	37
▪ Dispositions concernant le principe de composition urbaine.....	37
▪ Dispositions concernant le principe de performance environnementale	38
9. LE SECTEUR DE LA PLAINE DE L'ABBAYE.....	40
<hr/>	
<i>Rappel du contexte et des enjeux.....</i>	<i>40</i>
▪ <i>Un espace remarquable</i>	<i>40</i>
▪ <i>Ses usages</i>	<i>41</i>
▪ <i>Son paysage.....</i>	<i>41</i>
<i>Les dispositions prises</i>	<i>42</i>
▪ Concernant la vocation agricole.....	42
▪ Concernant la vocation récréative	42
▪ Concernant la vocation paysagère	43
Synthèse : OAP et production de logements.....	45
<hr/>	
<i>Phasage prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation</i>	<i>46</i>
table des illustrations	47
<hr/>	

INTRODUCTION : FONDEMENTS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Dans le droit fil des orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les OAP constituent une déclinaison du projet politique de la commune. Obligatoires, elles viennent appliquer et préciser les objectifs exprimés par le PADD.

Principes du développement durable

Les OAP sont conçues dans le respect des objectifs et des principes du développement durable énoncés notamment aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'Urbanisme.

Définies par l'article L123-1-4, les OAP permettent de préciser les orientations du PADD en matière d'aménagement, d'habitat et de transports et déplacements.

Portée des OAP

Les OAP concernent l'aménagement. Elles peuvent porter sur des secteurs stratégiques ou sur l'ensemble du territoire communal en mettant l'accent sur des thématiques spécifiques. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont obligatoires, et opposables aux tiers dans une relation de compatibilité.

9 Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Une OAP thématique « Modes doux » qui porte sur l'ensemble du territoire communal**
 - OAP thématique Maillage modes doux : elle a pour objectif de définir des actions nécessaires pour un meilleur maillage en faveur des modes doux, notamment des piétons et des cyclistes, sur l'ensemble de la commune.

- **Sept OAP sectorielles concernent des quartiers de l'aire urbaine du territoire**
 - La deuxième OAP est située en entrée de ville, à proximité du pont du Royaume et de la future halte ferroviaire, elle concerne un secteur éminemment stratégique ;
 - La troisième et quatrième OAP concernent deux secteurs de greffes urbaines nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants au Nord du territoire communal : les sites de La Combe et des Bouscatiers (correspondant à 2 ZAC) ;
 - Cette augmentation de population au Nord de la commune implique la refonte du quartier du carrefour des Maréchaux afin d'en faire un véritable pôle de vie. Ce réaménagement est l'objet de la cinquième OAP ;
 - Par ailleurs, une OAP porte sur les secteurs présentant de nombreuses dents creuses avec pour objectif d'encadrer les constructions sur ces secteurs stratégiques que sont les secteurs « Pasteur » et « Chemin des Rocailles ».
 - Le secteur du Grès du Padier, en bordure de la RD 177, en sortie nord de la commune, en grande partie urbanisé, est également concerné par une OAP pour son achèvement (zone d'assainissement individuel)
 - La dernière OAP sectorielle concerne le vallon des Chèvres (Ravin des Chèvres), zone actuellement délaissée en raison de risques naturels.

- **Une OAP sectorielle de large emprise en secteur agricole et naturel, « la Plaine de l'Abbaye »**
 - Cette OAP porte sur une large partie du territoire communal peu bâtie, constituée principalement d'espaces agricoles et naturels. Elle a pour objectif de concilier la vocation agricole, récréative et paysagère du site.

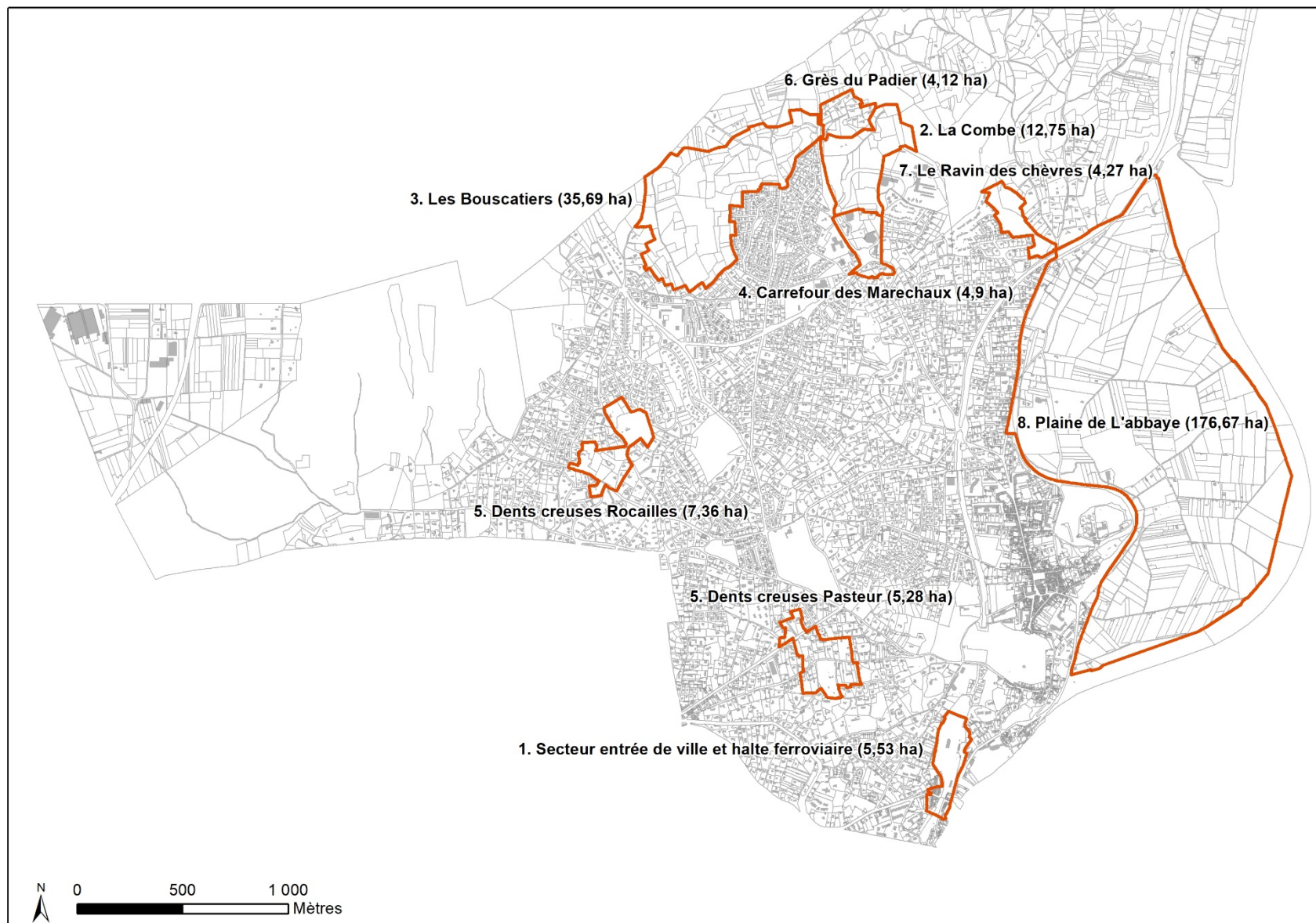


Figure 1 : Localisation des secteurs à OAP

L'OAP THEMATIQUE

1. ORIENTATION THEMATIQUE « RENFORCEMENT DU MAILLAGE DES DEPLACEMENTS MODES DOUX »

Rappel du contexte et des enjeux

Le territoire communal de Villeneuve-lez-Avignon possède de nombreuses impasses, passages fermés, sentiers bouchés, chemins impraticables, qui ne favorisent pas les déplacements, notamment des piétons et des cyclistes.

Les jeunes villeneuvois du chemin des Oliviers ne peuvent plus rejoindre à pied le collège et le lycée, le passage piétonnier permettant d'aller du rond-point des Oliviers sur le boulevard Edmond Ducros à la Magnaneraie ne figure même sur les plans de ville, les chemins Alfred-Vieillot, des Amandiers ou l'impasse du Raidillon pourraient retrouver un usage oublié ...

Cette absence de liaison participe à la fracture entre les différents quartiers de la ville, éloignés géographiquement et reliés uniquement par de grands axes de circulation.

De plus et malgré une volonté communale, certaines voies routières restent peu adaptées et peu sécurisées pour les modes doux.

Ce contexte n'incite pas suffisamment les Villeneuvois à utiliser ces modes doux.

L'enjeu est donc de faciliter les itinéraires piétons et cyclistes sur l'ensemble du territoire communal. Il s'agit de promouvoir et développer les modes doux, marche, vélo, pour les déplacements à l'intérieur de la commune, et d'amorcer un changement de comportement en matière de mobilité.

Il s'agit également de promouvoir le développement touristique au travers d'itinéraires piétons et cyclables adaptés.

A cet égard, la ville

En parallèle, la Commune a pour objectif de favoriser les transports en commun et l'intermodalité pour les déplacements vers l'extérieur, d'organiser le stationnement et de réduire les vitesses sur l'ensemble du réseau.

Les dispositions prises

▪ **Sécuriser les voies routières existantes**

Sauf lorsque les contraintes techniques l'empêchent, les voies routières devront accueillir et sécuriser les déplacements des modes doux (piétons et cyclistes), en cœur de village et avec les secteurs plus isolés.

▪ Relier les impasses

Les impasses et voies présentes sur Villeneuve-lez-Avignon devront être systématiquement reliées par des passages pour les modes doux dès lors qu'une opération est réalisée, sauf si cela est techniquement impossible.

Ces voies auront une largeur suffisante pour permettre *a minima* le passage des piétons. L'aménagement devra également accueillir les cyclistes lorsque les contraintes topographiques le permettent.

La représentation graphique de ces dispositions est difficilement réalisable à l'échelle de la cartographie d'une OAP : les Emplacements Réservés figurant au plan de zonage permettent de fixer et de localiser les aménagements de voiries prévus, intégrant les dispositions ci-dessus. Par ailleurs, en complément des dispositions de la présente OAP, les dispositions du règlement prévoient la continuité des voies piétonnes lors de la réalisation d'une opération nouvelle.

A noter que le Service des Sports a mis en place à l'automne 2019, un itinéraire piétonnier pour redécouvrir la diversité du territoire, entre les jardins partagés de la Plaine de l'Abbaye, le centre ancien jusqu'aux hauts de Villeneuve et les quartiers résidentiels.

▪ Les itinéraires supra-communaux

Le schéma ci-après présente les itinéraires modes doux (notamment cyclables), de dimension départementale ou nationale, qui traversent le territoire communal. Et sur lesquels, pourront se greffer les nouveaux aménagements à réaliser par la commune, pour assurer une continuité et un maillage élargi.

Il s'agit de la Via Rhôna, axe national entre le lac Léman et la Méditerranée (le tracé actuel contourne provisoirement Avignon, le tracé futur devant longer le Rhône en rive gauche, pour se raccorder sur le franchissement du pont du Royaume et poursuivre en rive droite vers le Sud.

La véloroute des Chartreux traverse quant à elle le territoire de Villeneuve, en rive droite : le tronçon le plus au sud reste à aménager officiellement (2 hypothèses sur 2 tracés existants, dont l'un sera à équiper en signalétique), avec une jonction sur la Via Rhôna, au niveau du carrefour du Pont du Royaume (travaux en cours pour le franchissement de ce secteur très circulé).

L'objectif des aménagements à réaliser par la commune au travers des requalifications de voiries, sera notamment d'établir des jonctions entre les cheminements urbains et ces itinéraires de transit. Les tracés de liaisons à réaliser dans la plaine devront emprunter des cheminements existants, sans élargissement, préserver les haies, les corridors, les canaux et autres espaces végétalisés, et ne pas créer de nouvelles imperméabilisations.

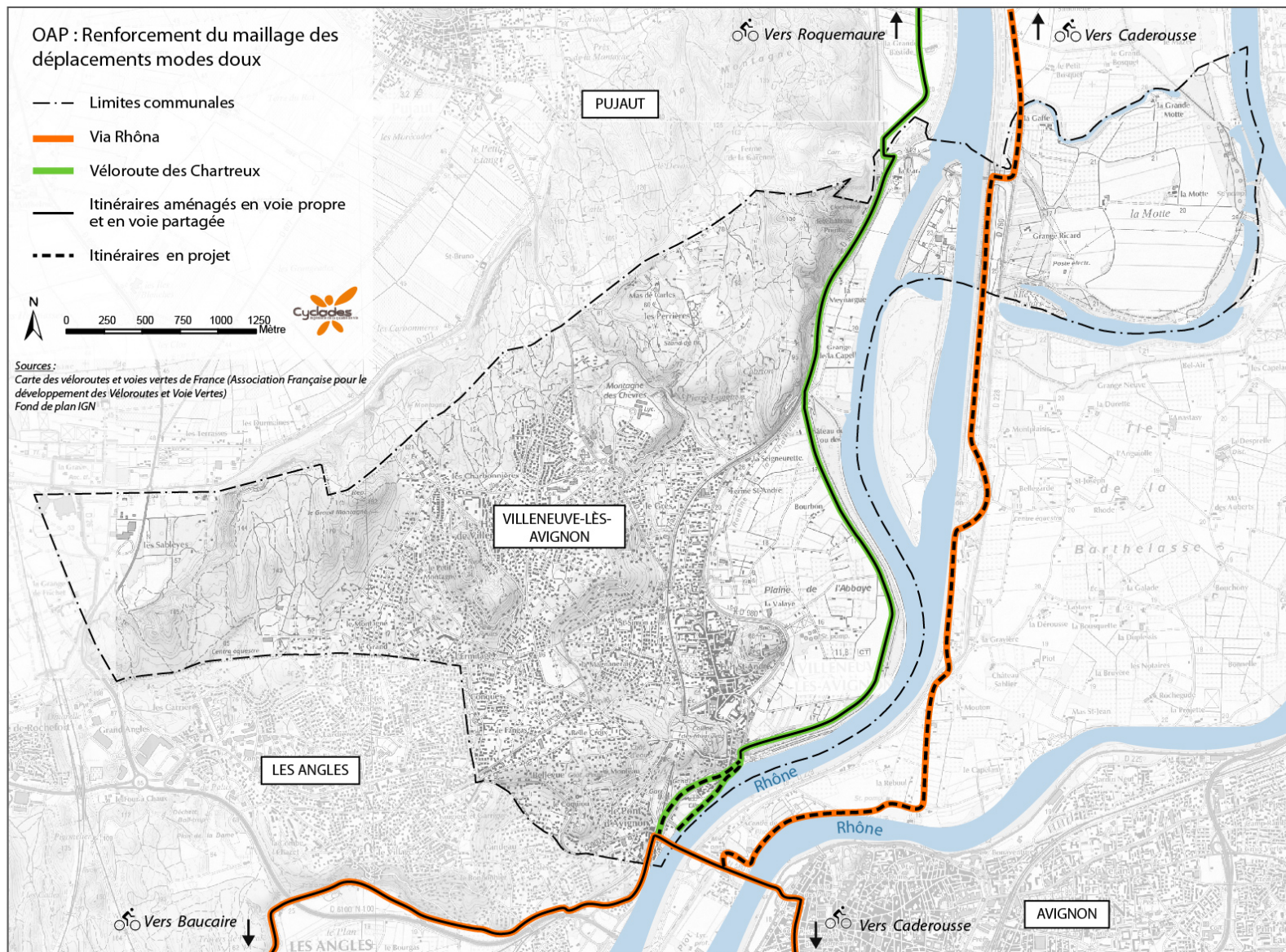


Figure 2: OAP Renforcement maillage modes doux

2. LE SECTEUR D'ENTREE DE VILLE DEPUIS LE PONT DU ROYAUME ET LA HALTE FERROVIAIRE

Rappel du contexte et des enjeux

L'OAP porte sur le secteur qui s'étend du pont du Royaume jusqu'à la gare ferroviaire, sur une emprise de 5,53 ha. Sa situation en entrée de ville depuis Avignon et sa possible connexion avec les territoires voisins via la gare SNCF lui confèrent un caractère stratégique.

La zone concernée par l'OAP comprend des axes majeurs comme l'avenue Général Leclerc, l'avenue Gabriel Péri et la voie ferrée. En plus de générer d'importantes nuisances sonores, ces voies de circulations occupent l'espace et rendent les déplacements piétons et cyclistes difficiles.

La morphologie du site est marquée par d'importantes différences altimétriques qui épargnent certaines emprises foncières comme celles situées de part et d'autre des voies ferrées, à proximité de la gare.

Quant au tissu urbain, il est à dominante résidentielle (logements individuels et collectifs) mais présente aussi les caractéristiques d'un tissu mixte (logements avec activités économiques) au début de l'Avenue Général Leclerc.

Les enjeux sont multiples :

- Optimiser les emprises non bâties situées autour de la gare ;*
- Permettre le renouvellement urbain des secteurs aujourd'hui dégradés ;*
- Produire du logement, en particulier social ;*
- Traiter l'entrée de ville en prenant en compte l'ensemble des déplacements et en créant un tissu mixte.*

Ce secteur fait l'objet d'emplacements réservés pour réalisation de logements sociaux.

Les dispositions prises

▪ Dispositions concernant le programme

- Accueillir de nouveaux logements collectifs, notamment sociaux.
Sur l'ensemble du secteur, ces implantations devront comptabiliser au moins 50 logements par hectare (rapport entre le nombre de logements et la surface du terrain de l'unité foncière sur laquelle les constructions sont implantées, hors voiries, voie ferrées).
A l'Ouest de la voie ferrée, en face de l'actuelle gare, ce sont *a minima* soixante nouveaux logements qui devront être réalisés dont au moins 50% de logements sociaux (PLUS et PLAI) ;
- Recevoir des constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux ou aux commerces. Ces activités seront implantées en priorité en face du Pont du Royaume, le long de l'avenue Gabriel Péri ou de l'avenue de la Gare.

▪ Dispositions concernant le traitement des espaces publics

Les voies constituent la majorité des espaces publics et devront donc être traitées avec soin :

- Elargir le profil de l'Avenue Général Leclerc en son extrémité Est, de part et d'autre de la voie ferrée, afin d'aménager un espace public accueillant pour les piétons et les cyclistes ;
- Adapter le profil du chemin des Amandiers en prenant en compte la sécurisation des déplacements piétons et en améliorant la gestion du carrefour ;
- Créer une liaison pour les piétons et les cyclistes entre l'Ouest et l'Est des infrastructures ferroviaires.

Les larges emprises non bâties situées à l'Est de la gare permettront d'aménager de nouveaux espaces publics :

- Créer un espace public en lien avec la halte ferroviaire et permettant d'accueillir un pôle multimodal ;
- Aménager un ou plusieurs parkings relais à proximité de la gare, d'une capacité minimale de 100 places.

Accompagner ces transformations urbaines d'une refonte de l'offre en stationnements en organisant notamment ceux situés au Sud Est de l'Avenue Général Leclerc ;

■ Dispositions concernant le principe de composition urbaine

- La conception et l'implantation du bâti devront tenir compte des impératifs de protection contre le bruit ;
- Tout projet devra comporter un diagnostic acoustique, devra présenter un réel travail sur les orientations et l'épannelage des constructions, des logements, sur les ouvertures, les matériaux, les reculs, la végétalisation des abords,
- Les logements implantés à l'Ouest de la voie ferrée, en face de l'actuelle gare, seront accessibles par le sud du chemin des Amandiers et desservis via une rue interne en partie basse du terrain, le long des infrastructures ferroviaires ;
- Les nouvelles constructions devront s'implanter de manière à *ne pas altérer la perception visuelle du paysage à partir* des habitations actuelles vers les grands paysages, en prévoyant un épannelage volumétrique des projets permettant de conserver des axes de perception,
- Les constructions réalisées en face du Pont du Royaume, de part et d'autre de l'Avenue Général Leclerc, devront être structurantes et marquer l'entrée de ville ;
- Un front bâti devra être réalisé à l'alignement de l'emprise publique élargie de l'avenue Général Leclerc ;
- Sauf si les contraintes techniques l'empêchent, un front bâti sera également réalisé le long « Ouest » de l'avenue Gabriel Péri et de l'avenue de la Gare,

■ Dispositions particulières

Au nord de l'avenue du Général Leclerc, le front bâti est concerné par du ruissellement indifférencié ; le premier niveau de plancher habitable devra être calé au minimum à TN + 80 cm.

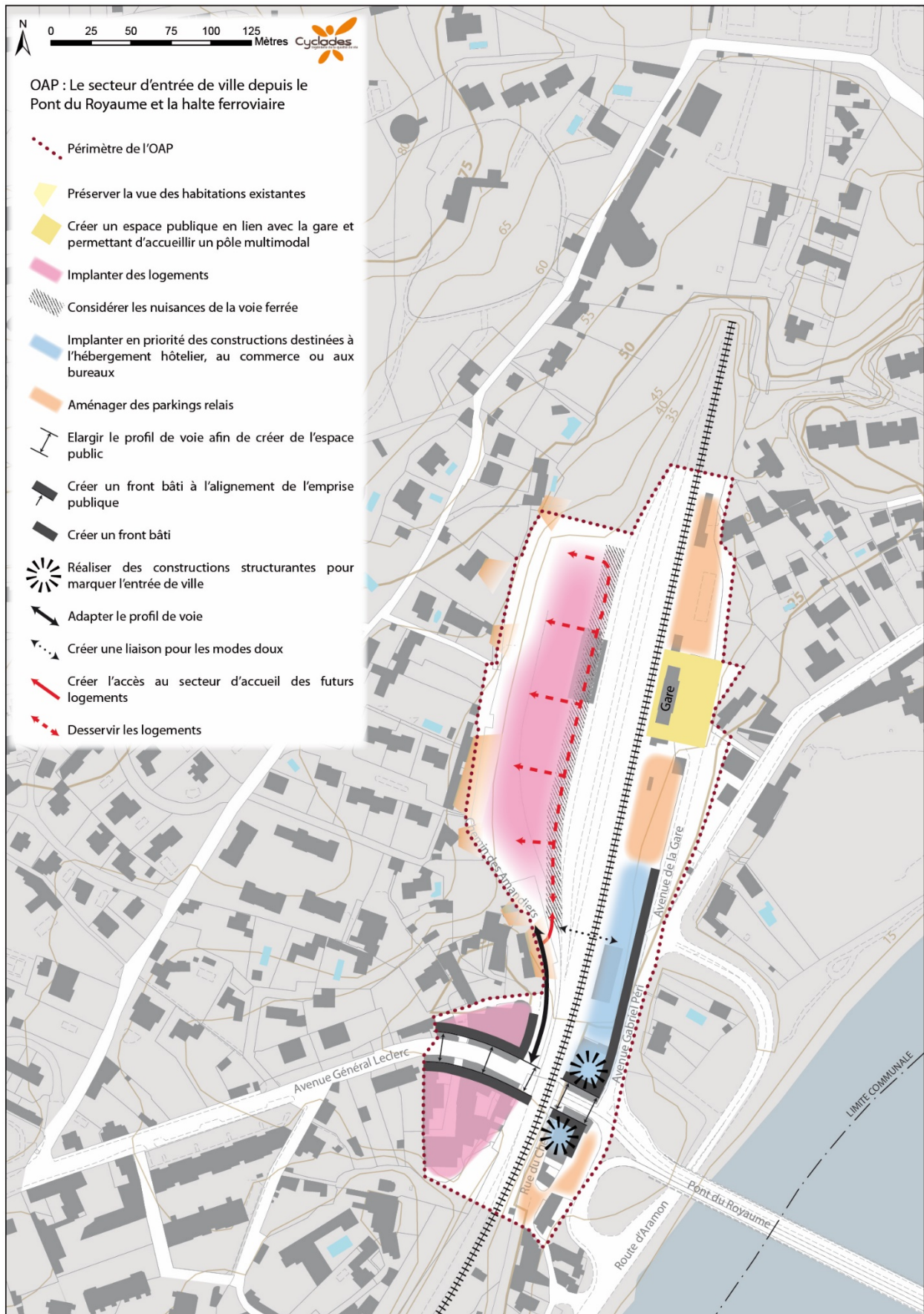


Figure 3 : OAP entrée de ville depuis le secteur du Royaume et la Halte Ferroviaire

3. LE SECTEUR DE LA COMBE

Rappel du contexte et des enjeux

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation concerne pour la plus large part le périmètre de la ZAC de la Combe (12,75 ha). Ce secteur, qui ne compte toutefois que 4,46 hectares de surface urbanisable, est situé au nord de la commune, en limite de zone bâtie. C'est l'une des zones stratégiques de la commune qui accueillera une part du développement attendu au cours des toutes prochaines années. Du point de vue urbain, ce secteur a vocation à créer le lien entre le lycée Jean Vilar et des quartiers résidentiels du nord du territoire. Son urbanisation implique la fabrication d'un véritable quartier qui aura à composer avec un cadre exceptionnel tout en se greffant sur une occupation bâtie existante.

Situé sur les hauteurs, le secteur de la Combe connaît une topographie accidentée. Il est constitué de deux plateaux se faisant face : à l'Est le lycée, à l'Ouest le plateau des Bouscatiers et au centre, un vaste espace naturel - le ravin des Chèvres. Les altitudes varient entre 89,7 mètres (sommet au sud) et 55 mètres au fond du ravin. Ce contexte particulier conduit à concentrer la constructibilité sur les espaces de plateau et à protéger une grande partie la surface de l'OAP.

C'est un secteur soumis à un risque d'incendie identifié par le Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt qui le place dans une zone bleue B1. Ce zonage subordonne l'urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et implique le respect de prescriptions spécifiques.

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur, du fait de sa situation en limite d'urbanisation, au contact d'un espace naturel qualitatif et soumis au risque incendie sont multiples :

- Marquer l'entrée de ville au niveau de l'avenue de Rheinbach (RD177) qui dessert l'ouest du secteur en lien avec l'aménagement du secteur des Bouscatiers,*
- Créer une continuité urbaine avec les quartiers existants ou en projet, et « raccrocher » le lycée aux quartiers résidentiels du nord de la commune,*
- Produire des logements aux typologies multiples et développer le parc social*
- Permettre la diversification des fonctions à l'échelle du nord de la commune*
- Aménager le site afin de renforcer le lien entre végétation et urbanisation*
- Créer des cheminements doux de liaison avec les quartiers limitrophes*
- Valoriser l'interface nature-urbanisation en prenant en compte les vues et perspectives vers le grand paysage*
- Gérer la frange urbaine en lien avec le risque incendie*



Figure 4 : Emprise OAP secteur de La Combe (périmètre photo aérienne)

Dispositions prises

■ Le programme

- Le nouveau quartier comprendra des logements et des activités économiques :
 - la surface de plancher à usage d'habitat est fixée à 19 800 m²
 - la surface de plancher à usage d'activités est fixée à 3 000 m²
- 30% du nombre de logements sera constitué de logements locatifs sociaux avec un minimum de 50 logements ;
- Le Ravin des Chèvres devra être protégé de toute urbanisation.

■ Dispositions concernant le traitement des espaces publics

Le futur quartier est aujourd'hui essentiellement desservi par des voies structurantes existantes : à l'Ouest par l'avenue de Rheinbach (RD177), au sud depuis le rond-point des anciens combattants par l'avenue du Dr Paul Gâche.

- Dans la traversée de la zone bâtie, l'aménagement de l'avenue du Dr Paul Gâche devra :
 - o Comporter une chaussée d'une largeur de 6 m ainsi que des trottoirs et une piste cyclable aménagée dans la continuité du reste de la voirie
 - o Conserver et poursuivre l'alignement d'arbres jusqu'au niveau de l'entrée du parking du lycée
- Les voies de desserte interne du quartier devront être traitées avec soin. Dans la zone résidentielle le traitement des voies devra veiller à la sécurité des déplacements doux.
- Un espace de type square sera créé à proximité de l'entrée du site du lycée. Cet espace autour duquel s'implanteront des logements, devra pouvoir être clôt.

■ **Dispositions concernant le principe de composition urbaine**

- Les futures constructions devront prendre en compte un épannelage progressif permettant d'assurer une meilleure transition entre le quartier et son environnement naturel ou urbain.
- L'aménagement témoignera d'une mixité sociale et fonctionnelle :
 - o Le secteur dédié à l'habitat sera localisé à l'est du site, dans la continuité du lycée,
 - o Celui dédié à l'activité économique sera quant à lui implanté le long de l'avenue de Rheinbach, de l'autre côté du ravin des chèvres.
- Dans le respect du SCoT, l'aménagement témoignera également d'une diversité des formes urbaines, mixant habitat collectif (majoritaire) et habitat individuel (pavillonnaire et groupé).
- L'entrée de la zone urbanisée devra être traitée afin de créer le lien avec le lycée et son parvis
- Enfin, le square sera structuré par l'implantation du bâti qui l'environnera.

■ **Dispositions concernant le principe de performance environnementale**

- Le futur aménagement du secteur de la Combe devra préserver les espaces naturels constitués par le vallon et ses pentes.
- Cette préservation devra permettre d'assurer la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. Plus largement elle devra prendre en compte les écoulements pluviaux existants
- La frange d'urbanisation devra être traitée pour prendre en compte les risques d'incendie de forêt. Pour cela, une bande de 50m à 100m devra être débroussaillée. Cet espace tampon comportera un accès : voirie ou voie d'interface permettant l'accès des services de secours et d'incendie.
- Les bâtiments traversant, en particulier pour le logement collectif, seront privilégiés.

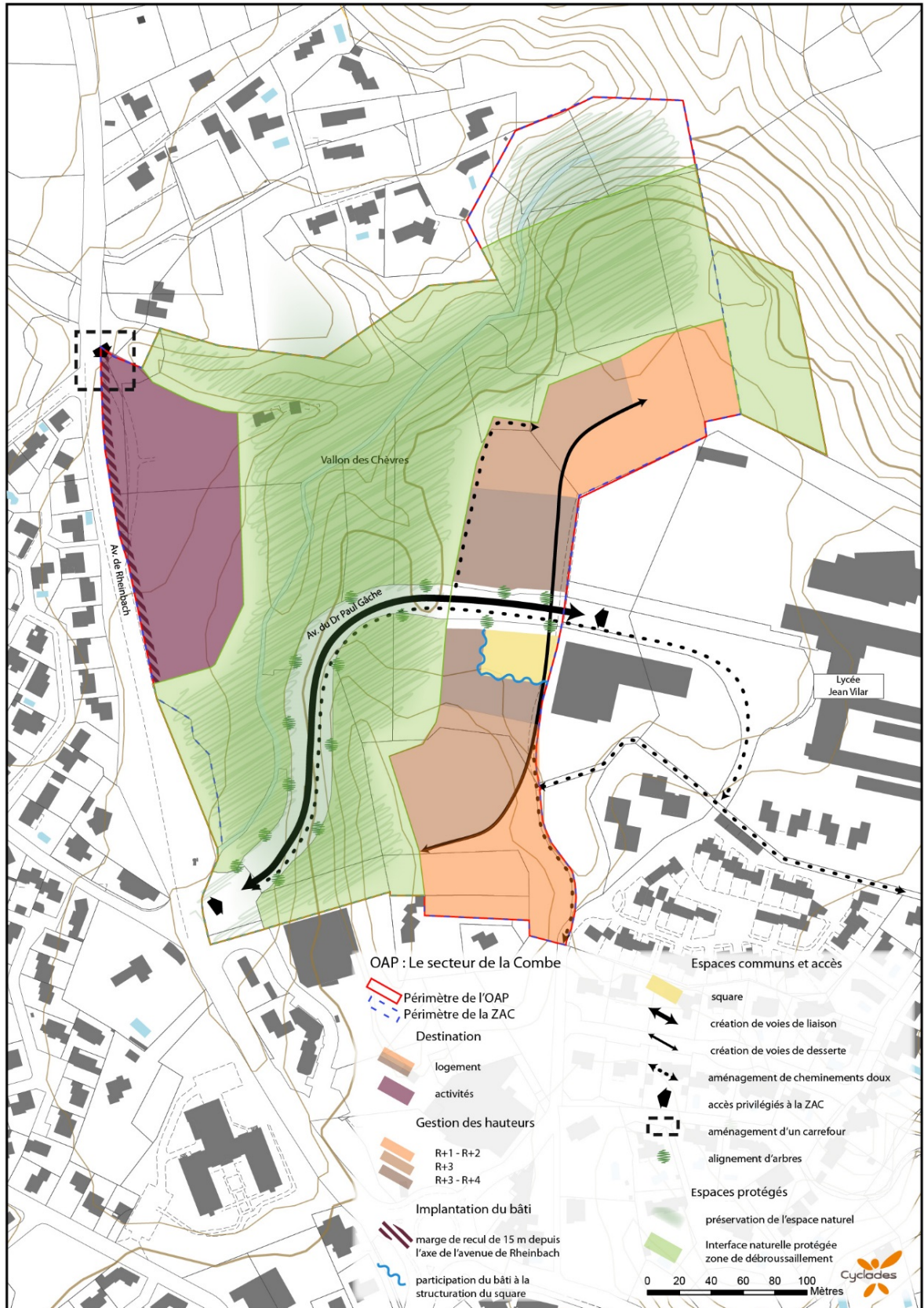


Figure 5 : OAP Secteur de la Combe

4. LE SECTEUR DES BOUSCATIERS

Rappel du contexte et des enjeux

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation concerne le périmètre de la ZAC des Bouscatiers (35,69 ha). Ce secteur se situe nord de la commune, en limite d'urbanisation et constitue l'une des zones stratégiques de développement de la commune. Il est en effet appelé à accueillir dans le cadre d'un nouveau quartier, une large part du développement de Villeneuve-Lez-Avignon.

Le secteur des Bouscatiers présente un terrain relativement accidenté dont les altitudes varient entre 123,8 et 75 mètres avec une pente « en escalier » orientée vers le Nord. Le site est actuellement non urbanisé et uniquement traversé par des sentiers piétons. Il accueille aujourd'hui une végétation méditerranéenne.

C'est un secteur soumis à un risque d'incendie identifié par le Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt qui le place dans une zone bleue B1. Ce zonage subordonne l'urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et implique le respect de prescriptions spécifiques.

Les enjeux de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sont multiples du fait de sa contribution au développement de la commune mais aussi de sa position de charnière entre les espaces naturels et urbanisés. Il constitue l'occasion de promouvoir un aménagement cohérent à l'échelle de l'ensemble du nord de la commune. Les enjeux sont les suivants :

- Participer pleinement à la réponse aux besoins de logements en veillant à la diversité des typologies bâties et à la mixité sociale,*
- Veiller à l'intégration du nouveau quartier en limite de zones résidentielles déjà bâties,*
- Traiter en particulier les cheminements doux afin de connecter le quartier des Bouscatiers au reste de la commune*
- Marquer l'entrée de ville nord de Villeneuve, en lien avec l'aménagement du secteur de la Combe*
- Respecter le cadre naturel*
- Prendre en compte le risque incendie, en traitant soigneusement les zones de contact forêt / urbanisation*
- Intégrer la contrainte hydraulique dans le cadre des aménagements*

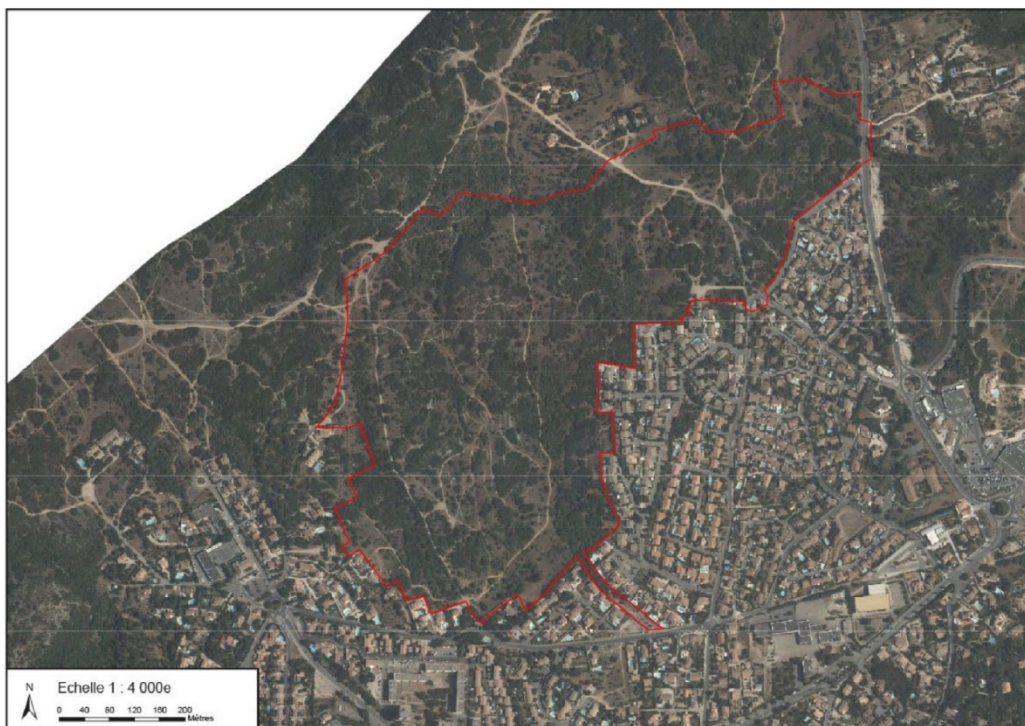


Figure 6 : Emprise OAP secteur des Bouscatiers (périmètre photo aérienne)

Dispositions prises

■ Le programme

- Le futur projet accueillera un programme comportant 500 à 550 logements et des équipements publics :
 - la surface de plancher à usage d'habitation est fixée à 54 000 m²
 - la surface de plancher dédiée aux équipements publics et privés est fixée à 5 000 m²
- 30% du nombre de logements sera constitué de logements locatifs sociaux avec un minimum de 150 logements.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif, intégreront nécessairement des installations de loisirs de proximité pour les enfants et adolescents (de type aires de jeu, mini stade, terrain multi-sports ...)

■ Dispositions concernant le traitement des espaces publics

- La desserte du futur quartier sera hiérarchisée :
 - La voie principale sera connectée à l'avenue de Rheinbach par l'intermédiaire d'un nouveau carrefour. Elle desservira l'ensemble du quartier en adoptant un gabarit de voie urbaine (chaussée de 6m minimum, trottoir),
 - Un ensemble de rues connectées à la voie principale permettra les dessertes internes en composant avec la pente

- Des clos ou cours urbains ou impasses terminales traitées en placettes compléteront le dispositif
- Parallèlement à la desserte voirie, l'ensemble sera maillé par des coulées vertes et des cheminements doux traversant le territoire au gré des lieux stratégiques (espaces verts, équipements publics...). Ces cheminements doux permettront d'organiser les connexions avec les quartiers résidentiels existants en se raccordant aux impasses et voies existantes.
- **Dispositions concernant le principe de composition urbaine**
 - La composition urbaine devra prendre en compte les caractéristiques de la topographie (pentes, présence de ravines) tout en gardant la mémoire du cadre originel. Les différentes zones d'habitat et d'équipements exploiteront les points culminants et les trames paysagères existantes afin de créer des relations visuelles privilégiées en direction du grand paysage du Mont Ventoux.
 - La composition urbaine du projet devra proposer une diversité de forme de d'habitat, dans le respect du SCoT du Grand Avignon :
 - Collectif,
 - Habitat individuel,
 - Individuel groupé.
 - La composition urbaine du projet devra prendre en compte le risque incendie en protégeant une bande périmétrale de 50 m de largeur de toute construction sur la frange nord du projet. Cette bande sera élargie à 100 m pour les équipements collectifs. Cette bande sera traitée en interface naturelle entretenue, la protection sera complétée par l'application des Obligations Légales de Débroussaillage et la mise en place d'un réseau de poteaux incendie au sein de l'opération.
 - Une bande inconstructible sera également protégée entre le nouveau quartier et les secteurs actuellement bâtis
- **Dispositions concernant le principe de performance environnementale**
 - Afin de limiter les rejets des eaux de ruissellement à l'aval en les conservant in situ, les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront intégrés à l'aménagement et en particulier des espaces paysagers.
 - La frange d'urbanisation devra être traitée pour prendre en compte les risques d'incendie de forêt. Pour cela, une bande de 50m non bâtie devra être débroussaillée. Cet espace tampon comportera un accès : voirie ou voie d'interface permettant l'accès des services de secours et d'incendie.
 - Les espaces verts et boisés remarquables du site seront protégés, afin de conserver une continuité verte, favorable notamment à l'évolution de la faune,
 - Les bâtiments traversant, en particulier pour le logement collectif, seront privilégiés.

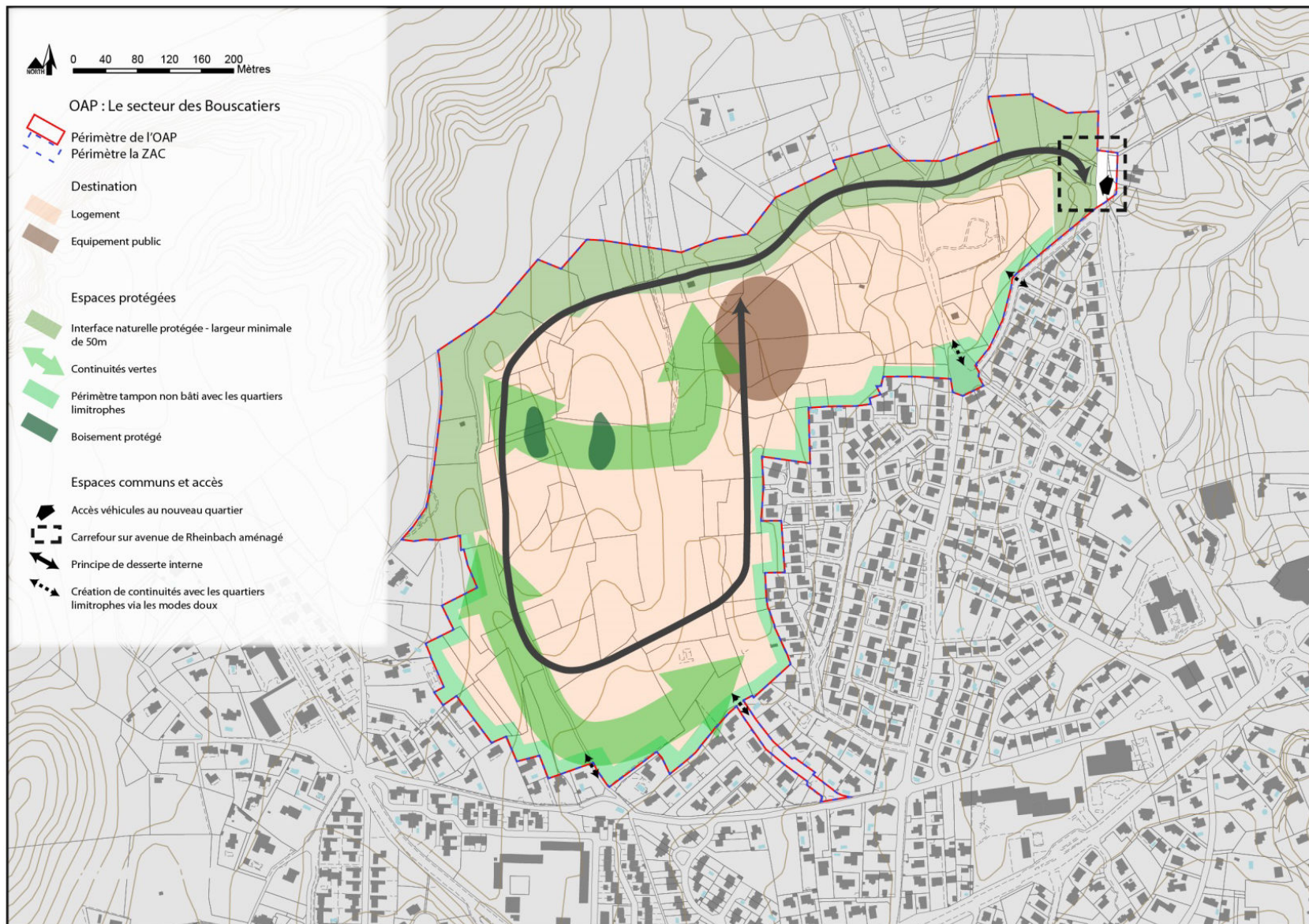


Figure 7 : OAP des Bouscatiers

5. LE SECTEUR DU CARREFOUR DES MARECHAUX

Rappel du contexte et des enjeux

Le secteur des Maréchaux possède aujourd'hui les caractéristiques urbaines d'une zone périphérique avec un tissu urbain lâche et pensé pour l'automobile. On y trouve de larges espaces non bâtis principalement dédiés à la voiture comme le giratoire ou l'espace de stationnement de plus de 200 places.

L'espace n'est plus adapté aux usages actuels et en devenir liés à la proximité du Collège Le Mourion, du Lycée Jean Villar et des projets des Bouscatiers et de la Combe qui accueilleront de nombreux logements.

L'enjeu est de faire émerger un véritable pôle de vie, complémentaire à celui du centre-ville et adapté aux usages actuels et futurs, sur une emprise d'environ 4,9 ha.

Les dispositions prises

▪ Dispositions concernant le programme

Implanter de nouveaux logements collectifs, dans le respect des objectifs de mixité, qui devront intégrer du stationnement :

- Ceux situés le long de l'Avenue de Rheinbach et du Boulevard Léon Gambetta pourront accueillir des commerces en RDC ;
- Quand ceux situés à l'extrême sud du secteur, desservis par l'impasse donnant sur l'Avenue des Cévennes, seront uniquement destinés à l'habitation.

▪ Dispositions concernant le traitement des espaces publics

Il s'agit en premier lieu de rendre l'espace accueillant pour les piétons :

- Créer un véritable espace public sous la forme d'une place dédiée aux piétons ;

Tout en considérant les usages inhérents à la voiture :

- Maintenir les voies principales, garantes de la bonne desserte du quartier et plus largement du Nord de l'aire urbaine de Villeneuve-lez-Avignon ;
- Réorganiser et paysager l'espace de stationnement afin de permettre le fonctionnement des équipements commerciaux tout en veillant à la qualité urbaine de l'espace ;
- Permettre l'accès aux équipements commerciaux et à leurs stationnements ;
- Permettre l'accès direct aux futurs logements depuis l'espace public.

▪ Dispositions concernant le principe de composition urbaine

- Tenir compte des impératifs de protection contre le bruit dans la conception et l'implantation du bâti ;
- Limiter la hauteur des constructions desservies en impasse par l'Avenue des Cévennes, à celle des maisons voisines.

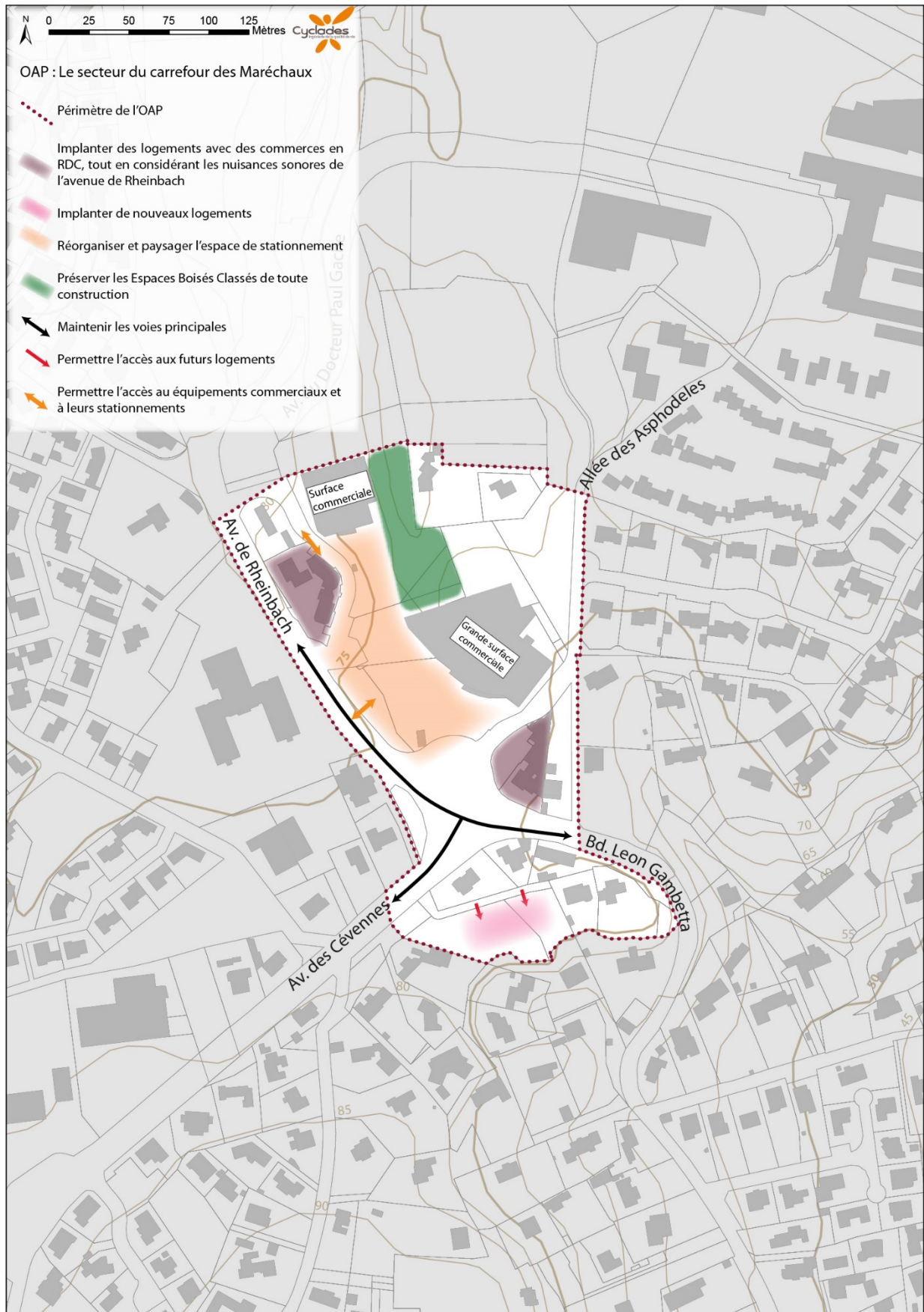


Figure 8 : OAP Carrefour des Maréchaux

6. LES SECTEURS PRESENTANT DE NOMBREUSES DENTS CREUSES

Rappel du contexte et des enjeux

Le tissu urbain de la commune de Villeneuve-lez-Avignon possède de nombreuses emprises foncières non bâties ou peu bâties.

Une fois les contraintes topographiques, écologiques et les risques pris en compte, certains secteurs regroupent un grand nombre d'espaces libres et paraissent aptes à recevoir de nouvelles constructions. Ces constructions doivent être encadrées afin de garantir leur intégration urbaine et préserver les habitations existantes voisines.

Pour ce faire, deux secteurs ont été identifiés : celui de l'Avenue Pasteur et celui du Chemin des Rocailles.

- **Le secteur de l'Avenue Pasteur**

Ce secteur, d'une emprise de 5,28 ha, est situé à proximité du pôle de vie de Bellevue et de l'axe structurant de l'avenue Pasteur mais le maillage secondaire s'avère peu performant, notamment pour les piétons et les cyclistes.

Le quartier possède une topographie relativement plane et un cadre largement arboré qui accueille des logements logiquement orientés vers le Sud.

- **Le secteur du Chemin des Rocailles**

Le secteur du chemin des Rocailles, d'une emprise de 7,36 ha, est quant à lui plus éloigné des pôles de vie mais est situé au cœur du tissu urbain. Il est bordé de voies étroites peu sécurisées pour les piétons et les cyclistes.

Ici aussi le secteur est caractérisé par un environnement arboré. La topographie y est plus marquée que sur le secteur précédent mais permet aux habitations de s'implanter dans la pente sans contraindre les vues des constructions voisines, principalement orientées vers le Sud.

L'enjeu est d'intégrer de nouvelles constructions sans perturber celles existantes et en impactant peu le paysage.

Ces secteurs sont intégrés au périmètre de mixité sociale, et/ou font l'objet d'emplacements réservés pour réalisation de logements sociaux.

Les dispositions prises pour le secteur de l'Avenue Pasteur

Même si la gestion du pluvial devra être réalisée à la parcelle, chaque ouvrage aura l'obligation de s'inscrire dans la problématique pluviale à l'échelle de l'ensemble du secteur.

▪ Dispositions concernant le programme

- Planter de nouveaux logements dans le respect des objectifs de mixité.
Ces logements pourront accueillir des activités de bureaux ou de commerces en rez-de-chaussée, à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour les habitations.
Les nouvelles implantations devront comptabiliser au moins 50 logements par hectare (rapport entre le nombre de logements et la surface du terrain de l'unité foncière sur laquelle les constructions sont implantées, une fois la voirie déduite).

▪ Dispositions concernant le traitement des espaces publics

- Elargir le carrefour avec l'Impasse Magali afin de faciliter la desserte des nouvelles constructions ;
- Réaliser des accès directs aux nouvelles constructions depuis l'espace public ;
- Maintenir la liaison pour les piétons et les cyclistes entre le Chemin du Coquier et l'Allée Belle Croix.

▪ Dispositions concernant le principe de composition urbaine

Les constructions devront être implantées de manière à :

- Conserver les masques boisés qui préservent les logements existants et en recréer si nécessaire ;
- Favoriser le maintien des vues des habitations actuelles vers les grands paysages, en prévoyant un épannelage volumétrique des projets permettant de conserver des axes de perception,
- Etre en recul des voies publiques.

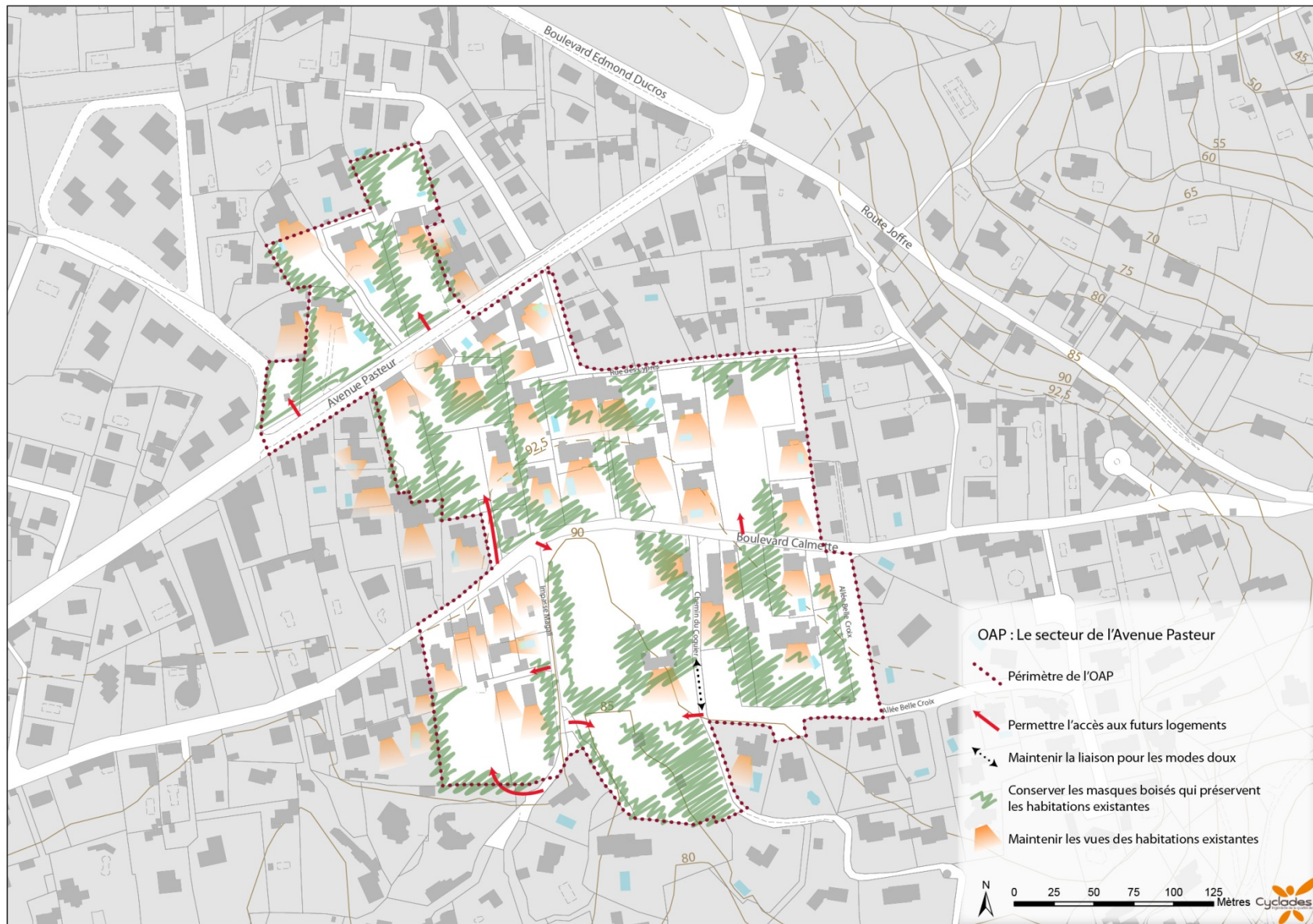


Figure 9 : OAP Avenue Pasteur ("dents creuses")

Les dispositions prises pour le secteur du chemin des Rocailles

Afin de garantir la cohérence du projet, un aménagement d'ensemble est exigé pour le secteur situé entre le Chemin des Rocailles et le Chemin du Montagné. La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de ce secteur.

■ Dispositions concernant le programme

- Planter de nouveaux logements dans le respect des objectifs de mixité.
Les nouvelles implantations devront comptabiliser au moins 50 logements par hectare (rapport entre le nombre de logements et la surface du terrain de l'unité foncière sur laquelle les constructions sont implantées, une fois la voirie déduite).

■ Dispositions concernant le traitement des espaces publics

- Afin d'améliorer le maillage viaire du quartier, tant en termes de circulations automobiles qu'en termes de circulations douces, il convient de :
 - Elargir le chemin des Rocailles entre la Traversée de la CNR et la Rue Auguste Renoir ;
 - Créer une liaison piétonne entre le Chemin du Montagné et le Chemin des Rocailles.
- Réaliser des accès directs aux nouvelles constructions depuis l'espace public.

■ Dispositions concernant le principe de composition urbaine

Les nouvelles constructions devront s'implanter de manière à :

- Favoriser le maintien des vues des habitations actuelles vers les grands paysages, en prévoyant un épannelage volumétrique des projets permettant de conserver des axes de perception,
- Conserver les masques boisés qui préservent les habitations existantes ;
- Tenir une continuité végétale du Sud/Est au Nord/Ouest du secteur, au niveau du petit promontoire rocheux. D'une épaisseur d'au moins 20 mètres, celle-ci permettra d'assurer la bonne répartition des nouvelles constructions.
- Etre en recul des voies publiques.

Le secteur de l'OAP comprend une large emprise densément boisée à l'Est du chemin du Montagné. Celle-ci présente une topographie très marquée et une proximité avec la colline du Nord de l'Ermitage qui rendent l'espace inapte à recevoir de nouvelles constructions.

L'ensemble boisé est donc à protéger et à préserver de toute urbanisation. Seules les extensions des constructions existantes seront autorisées.

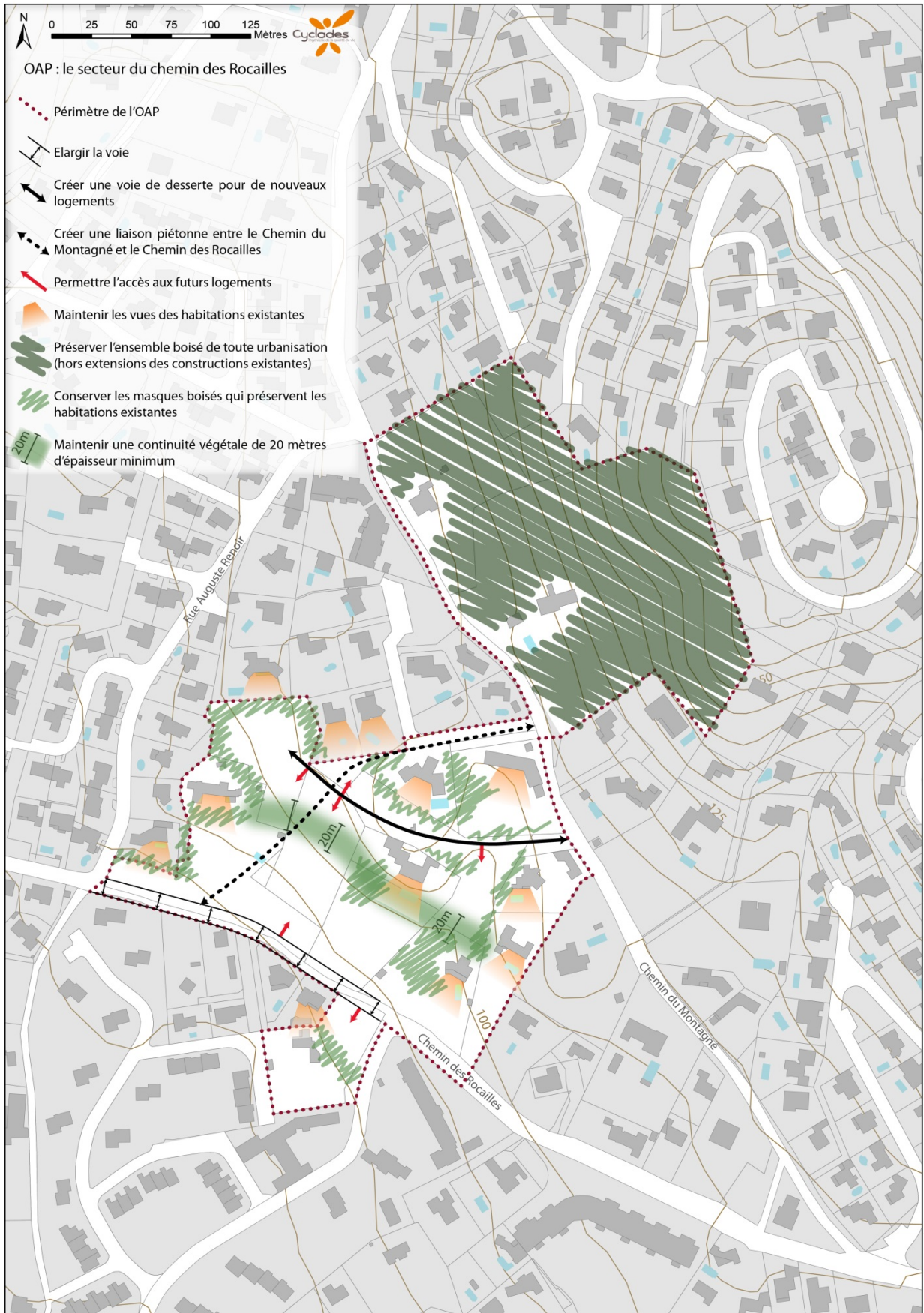


Figure 10 : OAP Chemin des Rocailles ("dents creuses")

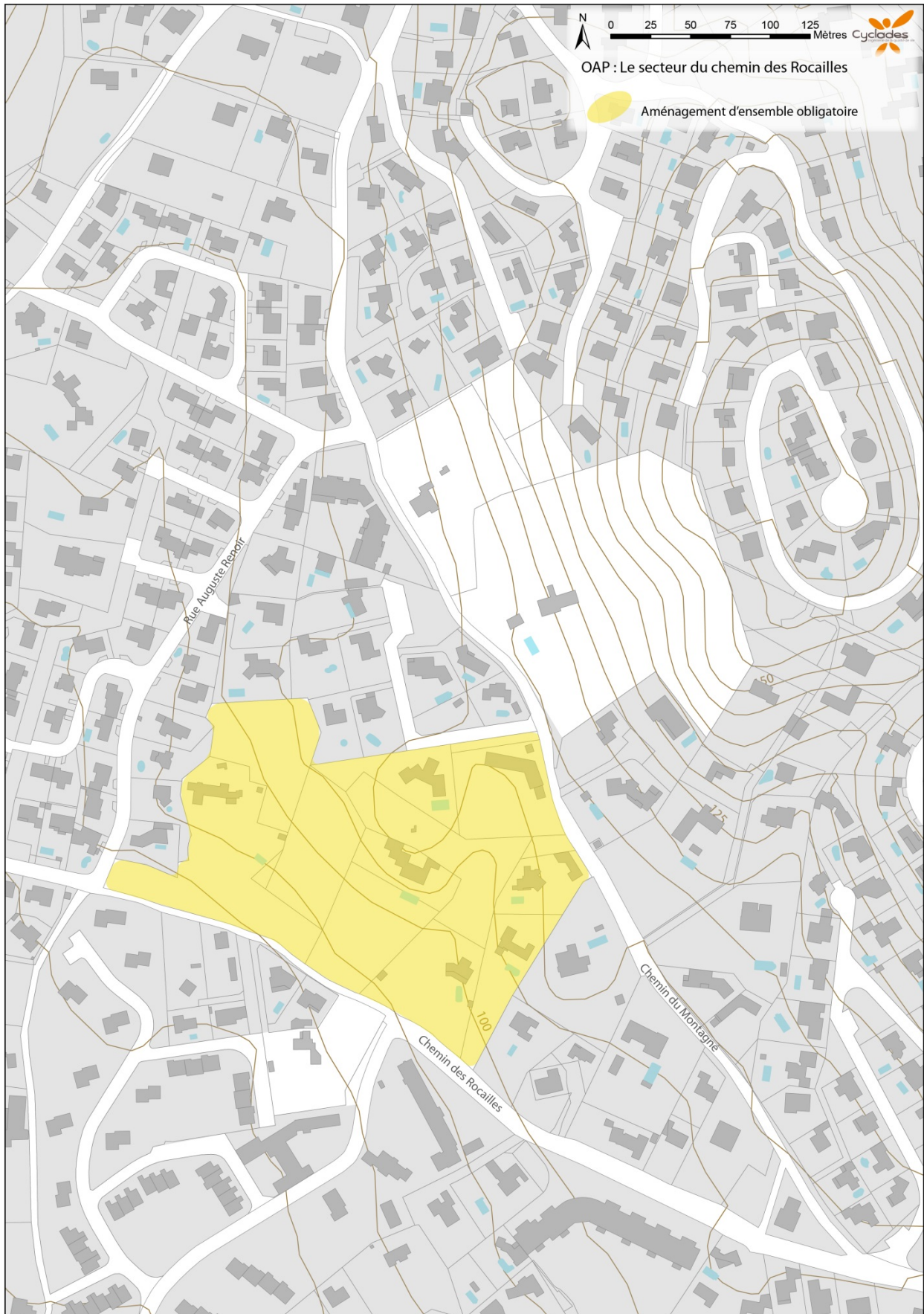


Figure 11 : Secteur OAP Chemin des Rocailles - Emprise aménagement d'ensemble

7. LE SECTEUR DU GRES DU PADIER

Rappel du contexte et des enjeux

Ce secteur se situe en entrée/sortie Nord de la Commune, en bordure de la RD 177, direction Pujaut. Il constitue la première zone construite en entrée de ville sur cet axe. Il s'agit d'un ensemble d'une quinzaine de maisons individuelles implantées en surplomb au Nord du ravin des Chèvres, sur une emprise globale d'environ 4,12 ha.

Ce secteur n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif. Il s'inscrit en zone de risque B1 « assez fort » du Plan de prévention des Risques d'Incendie de Forêt.

L'enjeu sur ce secteur sera de finaliser l'urbanisation, à travers une densification raisonnable de sa constructibilité, avec une possibilité de diversification de la typologie, et en préservant la trame paysagère, élément d'intégration dans l'environnement, et de préservation depuis les points de vue environnants.

Les dispositions prises

▪ Dispositions concernant le programme

Le quartier est destiné à recevoir essentiellement des constructions à usage d'habitations et éventuellement des activités économiques de type artisanales ou commerciales, de dimension restreinte et compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

Les opérations d'habitat de plus de 400 m² et créant 6 logements ou plus, devront comporter 50% de logement locatifs sociaux.

Les constructions sont soumises au respect du schéma d'assainissement et aux dispositions en vigueur pour l'assainissement individuel.

▪ Dispositions concernant le traitement des espaces publics

Le quartier existant est desservi par deux accès sur la RD 177, qui seront maintenus. Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé.

La desserte interne des nouvelles opérations utilisera la trame existante, qui pourra être requalifiée le cas échéant pour supporter les nouveaux trafics.

L'opportunité et l'intérêt du rattachement à un accès nouveau pourra être examinée au Sud du secteur, où la création d'un carrefour est prévue pour la desserte du secteur voisin de l'OAP de la Combe.

▪ Dispositions concernant le principe de composition urbaine

- respect des trames et masques boisés identifiés, qui contribuent à la structuration du paysage et à l'insertion paysagère des constructions,
- limitation des hauteurs des bâtiments à 7 m,



Figure 12 : OAP Grès du Padier

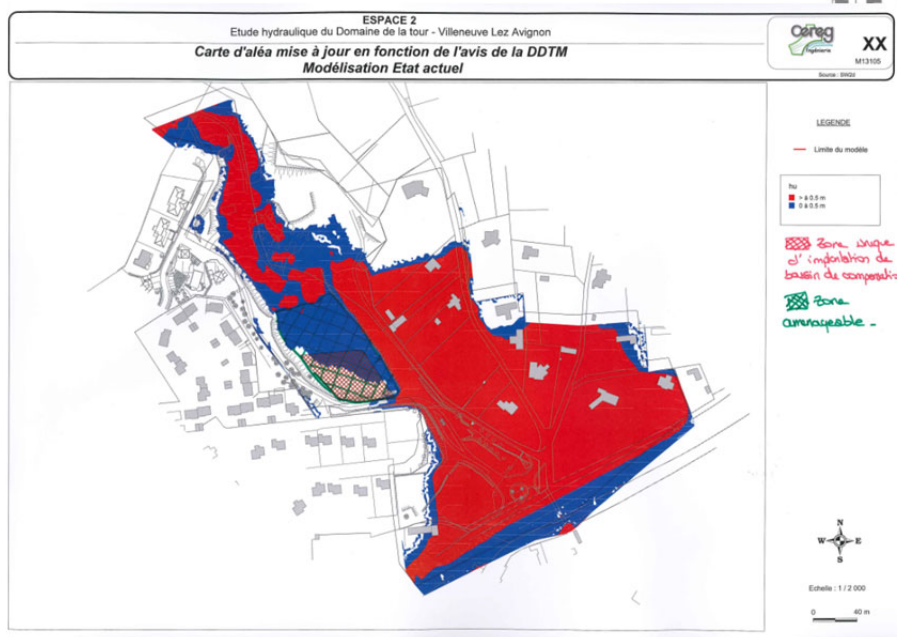
8. LE SECTEUR DU RAVIN DES CHEVRES

Rappel du contexte et des enjeux

L'OAP porte sur le secteur qui s'étend entre les quartiers Le Grès et Pierre Longue, sur une emprise de 4,27 ha.

Ce secteur est concerné par des risques naturels :

- aléa Incendie de Forêt, avec classement en zones B1 (risque assez fort) et B2 (risque moyen) (ci-contre)
- aléa inondation : secteur amont en aléa fort (zone rouge), secteur périphérique en aléa modéré à fort (zone bleue) : il s'agit d'un aléa débordement lié à la zone inondable centennale du ravin des Chèvres (ci-dessous)



Seule une emprise réduite (environ 0,63 ha) est constructible, en raison de la conjonction et de la prise en compte de ces deux aléas.

Les dispositions d'occupation du site sont donc très règlementées, et l'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur seront donc multiples :

- *intégrer le vallon pour créer une continuité urbaine et « recoudre » les quartiers existants,*
- *favoriser le logement collectif et la production de logements sociaux,*
- *traiter et requalifier en espaces verts urbains, des emprises actuellement délaissées,*
- *gérer la frange urbaine en lien avec le risque incendie,*
- *intégrer le risque inondation à l'urbanisation par un traitement technique et paysager adapté.*

Les dispositions prises

■ Dispositions concernant le programme

- Le quartier est destiné à recevoir essentiellement des constructions à usage d'habitations, et éventuellement des activités économiques de type artisanales ou commerciales, de dimension restreinte et compatible avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les opérations d'habitat de plus de 400 m² ou créant 6 logements ou plus, devront comporter 30% de logement locatifs sociaux.

■ Dispositions concernant le traitement des espaces publics

- Le secteur est desservi par un carrefour aménagé sur le chemin des Oliviers, à l'aval, voie qui dessert le centre-ville,
- le principe de voie de bouclage existant devra être conservé dans l'aménagement futur du secteur,
- Les espaces non constructibles en raison des risques, devront être traités :
 - soit par des aménagements visant à sécuriser la zone, et à traiter le risque hydraulique fort pour les espaces concernés,
 - soit en espaces verts accessibles, voire en espaces d'activités collectives (terrains de jeux ...), pour les espaces impactés moins fortement.

■ Dispositions concernant le principe de composition urbaine

- La composition urbaine du secteur s'organisera à partir de l'emprise constructible résiduelle,
- Intégration des constructions dans la pente, hors de la zone non constructible de risques, selon un épannelage visant à assurer une transition entre les espaces bâtis et naturels,
- Respect et intégration et aménagement des espaces verts naturels existants,

- **Dispositions concernant le principe de performance environnementale**
 - Le futur aménagement du secteur du vallon des Chèvres intégrera le traitement des risques naturels, notamment à travers la gestion des eaux pluviales et le risque inondation provenant de zones amont,
 - La frange d'urbanisation en partie nord du site devra être traitée pour prendre en compte le risque incendie de forêt ; débroussaillage, voie d'accès secours,
 - Le futur aménagement devra prendre en compte et préserver les espaces naturels non constructibles, et les valoriser au plan paysager et d'un usage collectif par les habitants,
 - En matière de construction, l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable devront être privilégiées, et la double orientation sera recherchée pour les logements.

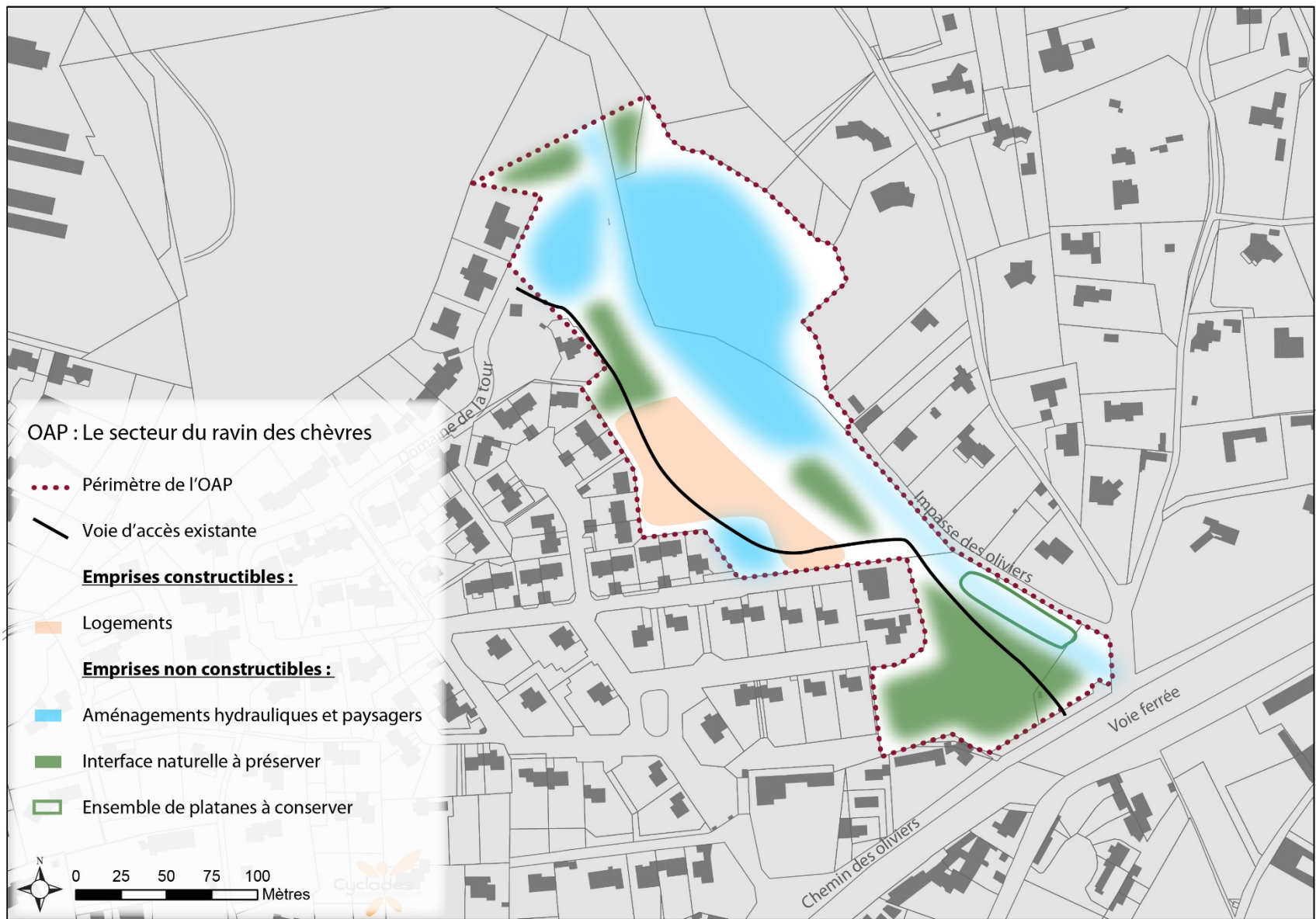


Figure 13 : OAP Ravin des Chèvres

9. LE SECTEUR DE LA PLAINE DE L'ABBAYE

Rappel du contexte et des enjeux

■ *Un espace remarquable*

La Plaine de l'Abbaye présente un fort intérêt écologique avec une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type II « Le Rhône et ses canaux » correspondant aux « grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes »¹ ainsi qu'un site d'importance communautaire Natura 2000 au titre de la directive Habitats.

L'ensemble formé par la plaine de l'Abbaye, d'une emprise de plus de 176 ha, est un donc un espace naturel sensible à préserver.

Au-delà de son aspect écologique, la Plaine de l'Abbaye est aussi un site classé au titre du caractère pittoresque de son paysage. Son aspect agricole et découvert doit être maintenu pour protéger les échappées visuelles sur le patrimoine historique prestigieux.

Les objectifs du site classé sont nombreux :

- Affirmer son caractère inconstructible et agricole ;*
- Améliorer la qualité de la partie urbanisée et requalifier les espaces bâtis ;*
- Améliorer la gestion de l'espace naturel de loisirs et la sensibilisation du public ;*
- Faire de ce site un espace de respiration pour le Grand Avignon.²*

Les contraintes rencontrées sur le site sont essentiellement liées au risque inondation.

Enfin, la protection des périmètres de captage d'eau destinée à la consommation humaine situés entre l'avenue Charles de Gaulle et le chemin des jardins de l'Abbaye, constitue un enjeu dans le devenir des espaces concernés.

¹ INVENTAIRE NATIONAL DU PATRIMOINE NATUREL. *L'inventaire ZNIEFF [en ligne]*. Disponible sur < <http://inpn.mnhn.fr/> > [Consulté en mars 2015]

² DREAL Languedoc-Roussillon. *Ensemble formé par la Plaine de l'Abbaye*. 9 Juillet 1976.

■ **Ses usages**

La Plaine de l'Abbaye est associée à trois types d'usages :

- *L'agriculture, qui constitue une forme dominante d'occupation du sol, La surface agricole s'est stabilisée sur la période 2001/2013 et le recul de l'agriculture est davantage lié à l'abandon des cultures qu'au développement des constructions ;*
- *L'habitat. La plaine est davantage habitée dans sa moitié Sud et présente parfois un bâti dégradé ;*
- *La culture, les sports et les loisirs. Les lieux de promenades sont surtout liés au Rhône et au contre-canal, ils sont principalement accessibles via le parking de l'extrémité Sud du site. Un évènement « Land Art » propose des itinéraires artistiques à travers les sentiers de la Plaine de l'Abbaye. Les espaces sportifs et de loisirs fréquemment utilisés sont quant à eux situés en frange du site, le long de la RD 980.*

■ **Son paysage**

La Plaine se perçoit de diverses manières :

- *Un paysage fragmenté à l'échelle du piéton. Les haies, initialement plantées pour protéger les cultures du vent, créent une succession de paysages ouverts et fermés qui animent la Plaine et cadrent des vues ou masquent des constructions ;*
- *Un patchwork végétal à l'échelle de la commune. Depuis le Fort St André, la mosaïque de la Plaine se perçoit en trois dimensions.*
- *Un écrin végétal à l'échelle du grand territoire. Depuis le Rocher des Doms, la Plaine de l'Abbaye est située en arrière-plan de l'Île de la Barthelasse. Peu perçue, elle participe à la masse boisée et fait partie de l'ancienne zone de protection du « Panorama découvert depuis le Rocher des Doms à Avignon ».*

L'enjeu est de concilier la vocation agricole, récréative et paysagère de la Plaine de l'Abbaye.

Les dispositions prises

▪ Concernant la vocation agricole

Afin de permettre la préservation de la vocation dominante agricole du site, il convient de :

- Maintenir des espaces ouverts, de tailles suffisantes et à l'abri du vent ;
- Préserver les espaces agricoles d'une intense fréquentation en ne multipliant pas les accès à la zone cultivée ;
- Permettre si nécessaire, la réalisation d'un équipement fonctionnel collectif à usage individuel pour les exploitants agricoles (exemple : un bâtiment abritant des boxes individuels pour le stockage d'engins et de matériels d'exploitation, pour les agriculteurs venant de l'extérieur).

▪ Concernant la vocation récréative

La volonté est de conforter et de développer les vocations sportive, culturelle et de loisirs de la Plaine, en frange Ouest du site. Les activités pédestres seront facilitées par l'intensification du maillage d'itinéraires et pourront ainsi profiter pleinement des espaces naturels.

L'accès aux sites récréatifs seront améliorés grâce à :

- L'aménagement d'une aire de stationnement à l'extrémité Nord du site en lien avec une limitation du trafic automobile au cœur de la Plaine ; cet espace sera traité de manière à limiter, voire éviter l'imperméabilisation des sols,
- La sécurisation de l'entrée de ville (RD980) et de l'accès aux équipements (portion Sud du Chemin de St Honoré) pour les modes doux (piétons et cyclistes) ;
- La requalification du carrefour d'entrée aux équipements sportifs (croisement de la RD980 avec le chemin de Saint-Honoré) ;
- La mise en place de nouvelles liaisons piétonnes en lien avec l'entrée fluviale située aux pieds de la tour Philippe le Bel.

- **Concernant la vocation paysagère**

La vocation paysagère résulte en premier lieu des vocations agricoles et récréatives de la Plaine.

Le paysage sera à préserver grâce au :

- Maintien des haies existantes, à condition qu'elles ne représentent pas de frein à l'activité agricole (passage ponctuel d'une parcelle à une autre) ;
- Création de nouvelles haies mixtes, qui forment un masque végétal, et non des alignements d'arbres. Celles-ci permettent une intégration paysagère des équipements sportifs et des activités culturelles comme le festival « Villeneuve en Scène » ou encore une végétalisation des cheminements piétons ;
- Protection des éléments identitaires du canal et notamment de sa ripisylve ;
- Restauration de la Roubine de la Chartreuse du point de vue de la biodiversité (gestion des berges appropriée, mise en eau...).

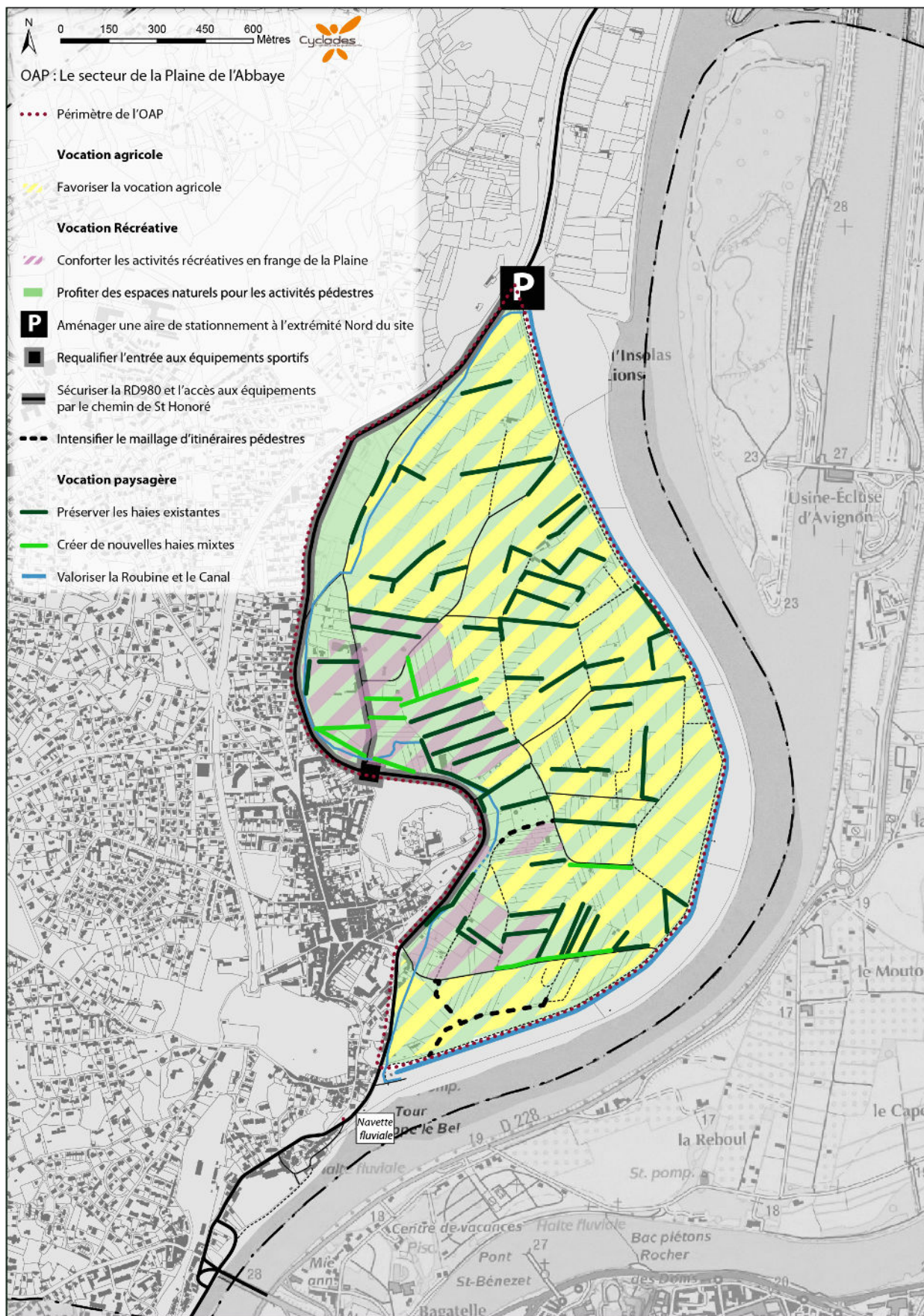


Figure 14 : OAP Plaine de l'Abbaye

SYNTHESE : OAP ET PRODUCTION DE LOGEMENTS

Secteurs à OAP	Superficie brute périmètres OAP ha	Superficie nette (1) OAP ha	zonage PLU	vocation dominante	Estimation nbre de logts (RPales)	nbre LLS* (mini)	Densité moyenne (logts / ha net)
Gare entrée ville	5,53	1,2 + 0,41 (2)	UAc/UAd	mixte hab/bur/com	100	30 à 50	60
ZAC Combe	12,74	3,12 (4) + 1,35	2AU3	mixte habitat/activités	170/210	50	55 / 67
ZAC Bouscatiers	35,69	22,38 (4)	2AU2	habitat/ équipements	500/550	150	22 / 25
Carrefour des Maréchaux	4,9	0,32 + 0,32 (3)	UAa/UAd	mixte habitat/ commerces	50	15	80
Pasteur	5,28	1,26	UAa/UBb	habitat	50	20	40
Rocailles	7,36	2,1	UAb	habitat	50	15	23
Grès du Padier	4,12	1,3	2AU1a	habitat	10/15	-	9 / 10
Ravin des Chèvres	4,27	0,63	2AU1b	habitat	65	20	100
TOTAL	79,9	33			995 / 1090	300 / 320	

(1) : superficie nette = emprises constructibles (y intégrant les % d'espaces verts, de stationnement, les voiries internes, les Coefficients d'Emprise au Sol ...attachés à la constructibilité)

(2) : 1,2 ha assiette vierge - 0,41 ha en reconstruction après démolition

(3) : 0,32 assiette vierge + 0,32 ha en reconstruction après démolition

(4) : emprises constructibles pour logements, hors secteur d'équipements publics ou collectifs, et zone activités

Potentiel de création de logements nouveaux dans les secteurs à OAP :

- **77 à 85% du besoin**, soit 995 à 1 090 sur les 1 286 nécessaires à l'horizon 2030 (besoin en Résidences Principales).

Avec des extensions urbaines finalement limitées : 31,16 ha d'emprises constructibles nettes, en extension de l'enveloppe urbaine actuelle

- Zones 2AU2 et 2AU3 Bouscatiers et Combe : 24,8 + 4, 46 ha constructibles, soit **29,26 ha en ZAC créées, opérationnelles, (Combe en cours de réalisation)**.
- Zone 2AU1br du Ravin des Chèvres : **0,63 ha constructible**, 3,6 ha restant en zone naturelle
- Zone 2AU1ar du Grès du Padier : **environ 1,3 ha d'emprises disponibles** sur 4,12 ha dont environ 2/3 sont déjà occupés par un habitat diffus,

Les **densités prévisionnelles** s'inscrivent dans les objectifs définis par le SCoT. Elles s'échelonnent de 20 à 80 logements par hectare selon les zones, avec un secteur potentiellement à 100 logts/ ha. Le renforcement de la densité est notable, en particulier dans les zones A Urbaniser.

Enfin, environ 300/320 Logements Locatifs Sociaux* (LLS) supplémentaires attendus dans les secteurs à OAP, sur les 386 attendus à l'échéance du PLU sur l'ensemble du territoire communal.

Phasage prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Secteurs	Phasage Urbanisation
Gare entrée ville	Court / moyen terme
ZAC Combe	En cours
ZAC Bouscatiers	Court / moyen terme
Carrefour des Maréchaux	Court / moyen terme
Pasteur	En cours / Court / moyen terme
Rocailles	Court / moyen terme
Grès du Padier	Court / moyen terme
Ravin des Chèvres	Court / moyen terme

* * * * *

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Localisation des secteurs à OAP	8
Figure 2: OAP Renforcement maillage modes doux	11
Figure 3 : OAP entrée de ville depuis le secteur du Royaume et la Halte Ferroviaire	15
Figure 4 : Emprise OAP secteur de La Combe (périmètre photo aérienne).....	17
Figure 5 : OAP Secteur de la Combe.....	19
Figure 6 : Emprise OAP secteur des Bouscatiers (périmètre photo aérienne)	21
Figure 7 : OAP des Bouscatiers.....	23
Figure 8 : OAP Carrefour des Maréchaux.....	26
Figure 9 : OAP Avenue Pasteur ("dents creuses").....	29
Figure 10 : OAP Chemin des Rocailles ("dents creuses")	31
Figure 11 : Secteur OAP Chemin des Rocailles - Emprise aménagement d'ensemble.....	32
Figure 12 : OAP Grès du Padier	35
Figure 13 : OAP Ravin des Chèvres.....	39
Figure 14 : OAP Plaine de l'Abbaye	44