

PIÈCE N°2 : OAP N°5 / ROUTE DE BEAULIEU EXISTANTE ET PROJETÉE

MODIFICATION DU PLU DE SAINT-JEAN DE CORNIES

OAP N°5 - EXISTANTE

5. ROUTE DE BEAULIEU

Cette emprise située en continuité avec le tissu urbain ancien de Saint-Jean de Cornies, constitue une des emprises potentielles de réinvestissement urbain identifiée dans le cadre de l'étude urbaine. L'emprise, d'une superficie de 0,45 hectare est accessible depuis la route de Beaulieu ; elle est aujourd'hui plantée d'alignements de cyprès en sa limite avec la route (1).

Les orientations d'aménagement pour ce secteur sont les suivantes :

- préserver les alignements d'arbres situés en sa limite Sud [1] ;
- aménager une bande verte centrale qui ait également une fonction hydraulique (rétention nécessaire à l'opération) mais qui constitue un espace vert accessible et appropriable [2] ;
- aménager un accès depuis la partie non plantée (en limite Ouest de l'emprise) afin de préserver les alignements d'arbres existants [3]

Superficie de l'ensemble de l'emprise : environ 0,55 hectare

Densité nette préconisée : 15 à 20 logements par hectare.

Nombre de logements préconisé : entre 8 et 11 logements.

OAP N°5 - PROJETEE

OAP N°5

> Route de Beaulieu.



LIMINAIRE

Ce secteur qui fait l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) se situe au sein du tissu urbanisé récent de Saint-Jean de Cornies composé essentiellement de maisons individuelles. Le périmètre est toutefois bordé en sa limite Ouest par un bâtiment ancien de type viticole. Le site est accessible depuis la route de Beaulieu (RD118E1) située au Sud, il est bordé de divers alignements d'arbres. Il s'agit d'un terrain avec une qualité paysagère issue des arbres existants en ces limites et de caractère sensible de par son environnement bâti. L'objectif de cette OAP est de garantir une construction mesurée de ce site et un aménagement respectueux de cet environnement.

ACCÈS, DESSERTE ET RÉSEAUX

L'accès véhicules se fera depuis la route de Beaulieu en partie Ouest du terrain, un second accès, piéton, pourra être créé en limite Est en continuité avec un cheminement piéton interne. Les accès existants au bâtiment situé en limite séparative Ouest seront maintenus.

La partie du site dédiée aux stationnements, située au droit de la route de Beaulieu devra rejeter ses eaux pluviales vers le fossé ou le réseau situé sur la RD118E1.

PREVENTION DES RISQUES

L'aménagement du site fera devra avoir une approche visant à limiter l'imperméabilisation; l'aire de stationnement fait l'objet d'une règle imposant un coefficient maximal d'imperméabilisation de 70% de la surface totale. Le reste du site devra faire l'objet d'une approche similaire et présenter des surfaces imperméabilisées réduites. Les ouvrages hydrauliques de compensation doivent être situés en limite Est de la parcelle de la partie du site, ils seront accessibles, avec une pente maximale de 3 pour 1, et plantés d'arbres et d'arbustes.

Une étude hydraulique du secteur réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la commune est mise à disposition, les travaux qu'elle préconise seront mis en oeuvre par l'intermédiaire d'un PUP (Projet Urbain Partenarial).

ORIENTATIONS AMÉNAGEMENTS URBAIN ET PAYSAGER

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ce secteur définissent une organisation du site en deux parties distinctes, avec chacune une vocation propre:

A - le projet devra respecter une densité de 17 logements par hectare

B - le terrain situé au Sud et bordé par un alignement de cyprès au Nord ne sera pas construit et accueillera les stationnements nécessaires (exigés par le règlement de zone du PLU). Ceux-ci seront aménagés avec une recherche d'imperméabilisation limitée (70% maximum de la superficie de l'emprise dédiée au stationnements). La limite avec la route de Beaulieu sera plantée d'arbres d'alignement, en continuité avec les platanes existants,

C - le terrain situé au Nord de l'alignement de cyprès, accueillera les constructions dédiés aux logements, qui auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + un étage (hauteur maximale : 8,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux). Ces constructions peuvent être jumelées et accolées mais l'ensemble devra être fractionné par des espaces non bâtis (jardins ou cheminements piétons) afin d'éviter un linéaire bâti continu trop massif. Un cheminement piéton traversera la parcelle du Nord au Sud entre les constructions et en limite Est des stationnements, il permettra une desserte douce du site et un lien direct entre l'aire de stationnements et les logements. Les façades Nord des constructions ne devront pas être alignées sur la totalité du linéaire, elles devront observer au moins un décalage significatif (2 à 3 mètres) dans leurs implantations,

Le schéma d'aménagement recherchera la préservation des arbres existants. Dans le cas où ces arbres devraient être arrachés, des arbres équivalents en taille et essences seront plantés. Une bande arborée sera créée sur les limites du terrain. Des jardins seront aménagés au Sud des constructions de logements.

OAP N°5

> Route de Beaulieu.



ESPACES PUBLICS & ACCESSIBILITE :

Principe d'accès voirie



Préservation accès existants aux bâtiments voisins



Principe de cheminement piéton



Stationnements

70 % d'imperméabilisation maximum
Evacuation EP vers la Route de Beaulieu



ESPACES PAYSAGERS :

Bande verte, alignement d'arbres
Préservation arbres existants ou remplacement avec arbres équivalents



Localisation jardins à créer



Ouvrage Hydraulique de compensation accessible avec pente maximale de 3/1



FORMES URBAINES :

Principe d'implantation des constructions



R+1 Max. Hauteur Maximum 8,5 m

