



# THÉZA



## Plan Local d'Urbanisme *Orientation d'Aménagement et de Programmation*

DOCUMENT N°5

Extrait de l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

I. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune [...]

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics [...]

Extrait de l'article L123-5 du CU

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. [...]

Les références au Code de l'Urbanisme renvoient à la rédaction des textes dans leur version applicable au présent Plan Local d'Urbanisme.

**L**e Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de THEZA, comporte une **O**rientation d'Aménagement et de Programmation relative à la fin d'urbanisation au Sud du village, objet du présent document.

C'est en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ses orientations générales, que la Commune a défini son Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit de réaliser une extension sur cet espace « fini », du fait des contraintes liées au risque inondation, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble répondant aux orientations stratégiques suivantes du PADD :

- ☞ Favoriser la mise en marché d'une gamme de logements recouvrant les trajectoires résidentiels en particulier des primo-accédants et génératrice de diversité sociale
- ☞ Pérenniser voire développer le réseau des services publics et des commerces du centre ancien
- ☞ Favoriser la cohésion et la vie sociale par une armature d'espaces publics et d'équipements
- ☞ Prolonger et affirmer la frange urbaine autour du village et de ses extensions comme une lisière entre village et sa campagne
- ☞ Maintenir et créer des coupures vertes dans l'urbanisation et des continuités écologiques du village vers ses franges
- ☞ Sécuriser et favoriser les déplacements à pied sur les trajets courts, vers le centre ancien (services et équipements publics, commerces de proximité) et les autres pôles générateurs de déplacement
- ☞ Constituer un réseau cyclable sur le territoire communal qui favorise la connectivité entre le centre du village, ses extensions et les pôles d'attraction hors village (stade, clinique, lycée agricole)

L'ambition communale est de renforcer l'urbanité et par la même l'identité thézanaise par la « greffe » des futurs quartiers à l'urbanisation existante. D'une part en s'appuyant sur une centralité forte avec notamment la place de l'école, équipement structurant et socialement fondamental, et sur un maillage de liaisons « douces ». D'autre part en composant une lisière ou frange urbaine offrant une transition fonctionnelle et harmonieuse entre espaces urbain et agricole.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation traduit cette ambition avec des principes d'aménagement essentiellement sous la forme d'un schéma.

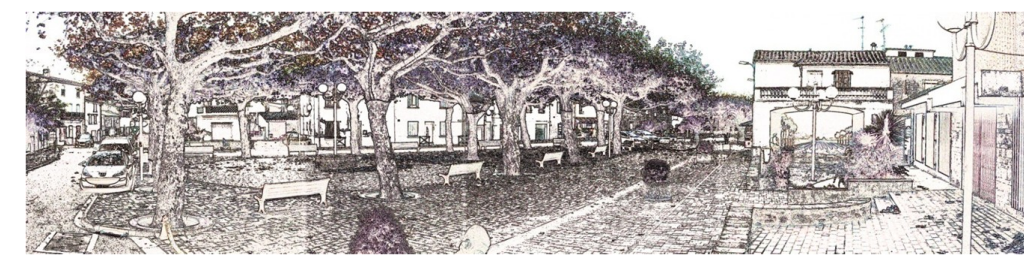
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a un effet juridique direct et s'impose en terme de compatibilité. Elle édicte des principes d'aménagement et non des règles, elles fixent des objectifs dont le degré de précision est fonction de l'avancement de la réflexion et du niveau d'engagement souhaité par la Collectivité.

Enfin, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'appuie sur une Approche Environnementale de l'Urbanisme. Elle est l'expression du projet de la Commune.

Confectionner un urbanisme « villageois » durable

OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS

- ☞ **Articuler les futurs quartiers autour de l'école, facteur puissant d'intégration des nouvelles populations**
- ☞ **Prolonger l'armature d'espaces publics et d'équipements**
- ☞ **Réaliser une mixité habitat / services comme dans le centre ancien dans le secteur du « Camp del Pou »**
- ☞ **Renforcer et créer les liaisons « douces » entre le noyau originel et les futurs quartiers**
- ☞ **Prolonger la frange urbaine autour du village**
- ☞ **Tirer parti du Génie des lieux**





## Opération d'aménagement envisagée

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur trois espaces localisés dans la continuité du tissu bâti au Sud de l'urbanisation existante : « El Camp del Pou », « El Prat del Cavall » et « La Podadora ». Ils sont circonscrits au Sud par le risque inondation et constituent les derniers secteurs potentiels d'extension. La superficie de l'ensemble est d'environ 7,5 hectares.

Un 4<sup>ème</sup> secteur potentiel d'extension à l'Est « Negabous » n'a pas été retenu car sa superficie est réduite et son urbanisation aurait transgressé les limites actuelles bien instaurées. Il s'agit d'une entrée de village que la Commune souhaite valoriser (protection du Christ, création d'un espace public).

Le schéma d'organisation dépasse le périmètre de l'extension pour prévoir son articulation avec l'ensemble de l'espace.



L'urbanisation devra se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée en plusieurs tranches, portant sur l'intégralité de chaque secteur voire sur l'intégralité de la zone. Elle permettra la réalisation d'environ 300 habitations avec une offre en logements locatifs sociaux et d'accèsion à la propriété.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Création dans la frange urbaine d'une voirie transversale permettant la desserte des trois secteurs d'extension entre les giratoires à créer sur les RD39 et RD80
- Création d'un accès viaire à l'école par la RD80
- Connexions « douces » inter quartiers, dans la frange urbaine à créer dans le prolongement du « glacis vert » des « 15 Olius » et le long de la RD80 entre le village et le stade
- Création d'un espace public central et d'une salle polyvalente au « Camp del Pou »
- Prolongement de la frange urbaine du lotissement « 15 Olius » jusqu'au lotissement « Marie Espérance »

## Inscrire l'urbanisation dans le site

Il s'agira notamment de :

- ☞ Préserver les allées de platanes
- ☞ Composer une transition harmonieuse et fonctionnelle par la création d'un frange urbaine entre le village et l'espace agricole
- ☞ Adopter une gestion adaptée des eaux pluviales pour limiter les risques inondation et de ruissellement avec notamment la création de bassins de rétention dans la frange urbaine (classée AU mais non constructible) et la préservation des fossés et canaux existants

## Accessibilité - Voirie

### Une desserte routière qui déporte la circulation à l'extérieur des futurs quartiers ...

L'accès motorisé aux trois secteurs d'extension s'effectuera grâce à la réalisation de deux giratoires à créer sur la RD39 et sur la RD80. L'emplacement des giratoires sera en limite d'extension d'urbanisation pour déporter la circulation d'accès aux lotissements à l'extérieur et marquer ainsi les futures entrées du village.

L'aménagement d'une voirie transversale d'orientation Nord-Ouest / Sud-Est reliera ces giratoires et permettra notamment d'éviter que les habitants du futur quartier du « Prat del Cavall » ne passent par le centre du village. La voirie doit donc être créée avant l'aménagement de ce secteur.

L'accessibilité en véhicule motorisé se fera donc essentiellement par la périphérie de l'urbanisation.

### ... au profit d'une circulation douce interne sécurisée et amène

A contrario les liaisons entre les nouveaux quartiers et l'urbanisation existante seront réalisées sous la forme d'aménagements consacrés principalement aux modes de déplacements « doux ». Des connexions « douces » sécurisées permettront de rallier le cœur du Village notamment par la rue Aristide Briand au « Camp del Pou ». La RD39 et la RD80 seront requalifiées entre les giratoires à créer et le village de manière à permettre l'installation d'aménagements pour les modes de déplacements « doux ».

Un accès motorisé à l'école par la RD80 sera réalisé avec la création d'un « arrêt minute ».

## La création d'espaces publics, vecteurs de lien social

Un espace collectif central sera aménagé en espace d'agrément (aire de jeux, place, salle polyvalente, ...) au « Camp del Pou ». Il intégrera également des places de stationnement.

Un autre espace public sera créé au Nord du « Prat del Cavall » assurant la greffe entre l'allée des platanes et les constructions pavillonnaires existantes avec le nouveau quartier.

D'une manière générale l'armature d'espaces publics existants devra être perpétuer dans les secteurs d'extensions.

## Frange urbaine : favoriser le « dialogue » entre espaces urbain et agricole

Les secteurs d'extension se situant en entrée de ville par la RD39 (« Camp del Pou » et « Podadora ») et par la RD80 (« Prat del Cavall »), l'impact des éléments construits pourrait s'avérer néfaste.

La création de la frange urbaine « tampon » en zone inondable, d'une largeur d'une quarantaine de mètres, entre les constructions et l'espace agricole pourra accueillir les bassins de rétention des lotissements, des cheminements « doux », des espaces publics arborés et végétalisés, ... pour préserver le paysage et répondre à l'enjeu de cohésion sociale.

