



DEPARTEMENT DU VAR

VILLE DE SANARY SUR MER

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du Conseil Municipal du 7 janvier 1986
Modifié par délibération du Conseil Municipal du 26 avril 1993, du 25 mars 2002, du 26 juin 2013 et du 24 septembre 2014
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2012
Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du 22 juillet 2015
Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 février 2016

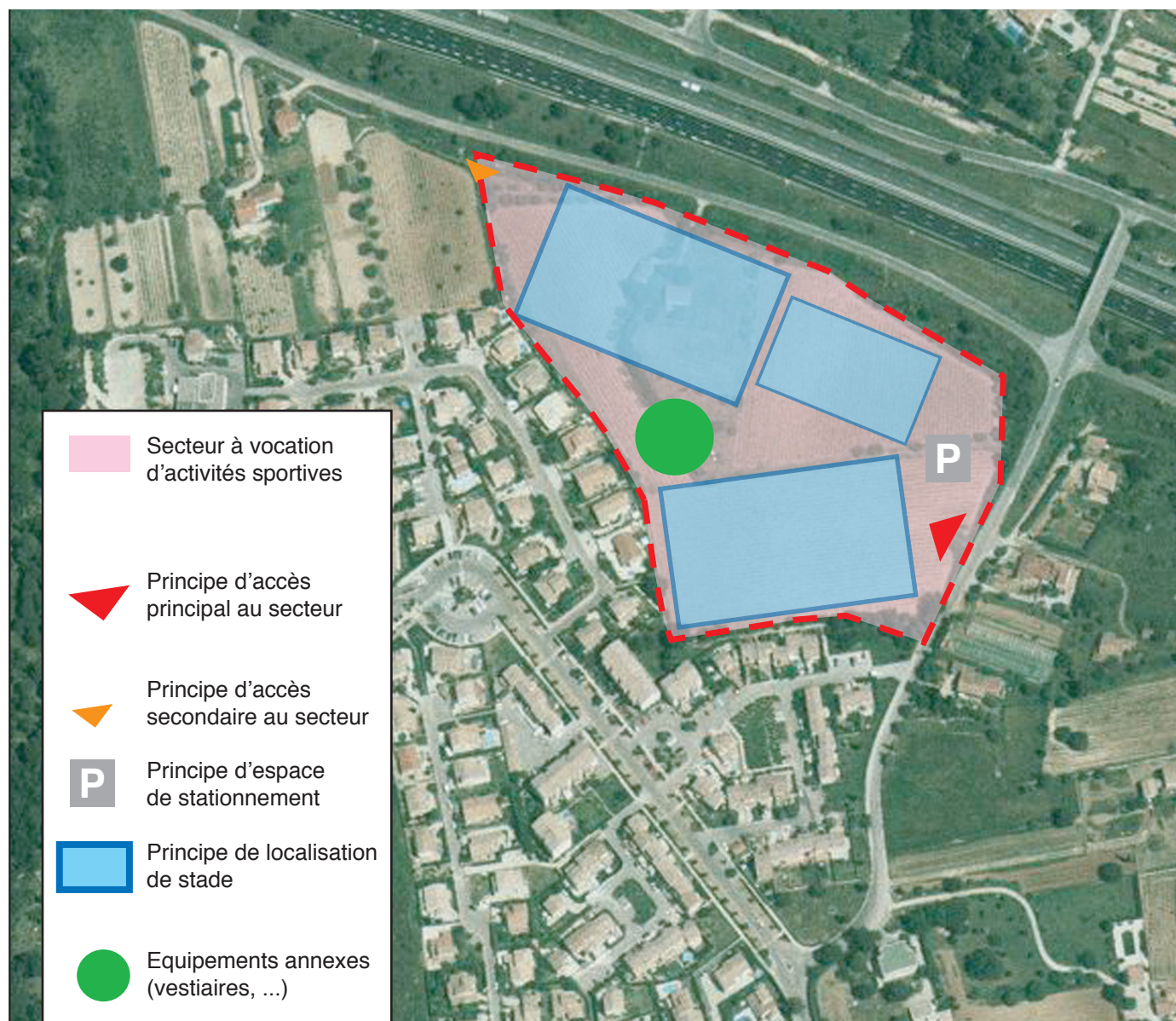
SECTEUR AU_s

La zone AUs du PLU est seule zone d'urbanisation future de ce document. Elle est destinée à la création d'un équipements publics sportifs et de loisirs sur des terrains acquis par la commune, dans le prolongement du quartier de la Vernette qui rassemble de établissement scolaires (école maternelle, primaire, collège) des équipements publics sportifs (stade, parcours sportifs, piscines...).

Le code de l'urbanisme dispose dans son article R 123-6 que «Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement»

Les Orientations d'aménagement et de Programmation du secteur AUs s'inscrivent dans ce dispositif législatif.

Orientations d'Aménagement de la zone AUs, quartier La Clavelle



Les principales orientations sur ce quartier d'équipements publics sont :

- Les accès de principe
- Le fait qu'il puisse accueillir au minimum deux terrains de sport et un terrain d'entraînement de taille plus réduite
- La réservation d'un espace pour les vestiaires et équipements annexes
- La détermination d'espaces de stationnement

SECTEUR UDa1 DE PIERREDON

Le secteur UDA1 est issu de la zone UEb du plan d'occupation des sols.

Il est situé dans une zone urbaine pavillonnaire qui s'étend depuis le quartier de la Baou jusqu'à l'extrémité du chemin Raoul Coletta, de part et d'autre de l'autoroute.

Il apparaît comme l'une des dernières opportunités foncières du secteur en continuité de l'urbanisation et d'un accès aisé par des voies de desserte telles que l'ancien chemin de Toulon et le chemin e Pierredon Sud.

1. Enjeux Urbains

Les enjeux urbains sont d'organiser et d'encadrer un programme de logements plus dense que dans le reste de la zone, en s'adaptant à la topographie du terrain, et de définir des conditions pour assurer son insertion dans son environnement proche.

Deux typologies de logements peuvent être envisagées en application du règlement du secteur :

- Des logements collectifs sur le premier tiers Est du site;
- Des logements individuels groupés ou non sur les deux autres tiers du secteur.

Cette décomposition présente plusieurs avantages :

- Les logements «collectifs» en r+2 sont localisés dans la partie la plus basse du secteur et donc la moins perceptible;
- l'implantation de ces logements en r+2 présente comme second avantage de former une barrière visuelle et acoustique;
- les logements individuels sur les deux autres tiers, à l'Ouest du secteur, permet de retrouver un typologie urbaine identique aux parcelles voisines, et de faciliter l'adaptation du bâti à la déclivité du terrain.

2. Enjeux paysagers

Les enjeux paysagers portent sur la conservation, la valorisation du cadre de vie et l'insertion paysagère du futur programme.

Ainsi, 40 % de la surface du secteur devra être traité en espace vert paysager non imperméabilisé. De plus, le projet devra conserver les boisements situés en limite nord-est du secteur afin de former un espace tampon entre le programme et les voies de circulation voisines, principalement l'autoroute et secondairement le chemin de Pierredon Sud.

L'objectif est également de préserver la qualité paysagère vis à vis des lotissements environnants, aussi une attention toute particulière est accordée à l'insertion dans le site.

3. Enjeux de sécurité et de limitation des nuisances

Le recul des constructions par rapport aux voies, limitera les nuisances visuelles et acoustiques des constructions et diminuera l'exposition de celles-ci au bruit.

Le recul de 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute située en contre bas du site aura le même effet. L'impact acoustique pourra être réduit par l'implantation des bâtiments les plus hauts dans la partie Est du secteur.

De plus, l'application des normes de protections acoustiques permettra de protéger les constructions de l'impact sonore des voies.

La localisation de l'accès au secteur au niveau du chemin de Pierredon Sud permettra, compte tenu de la visibilité et de la largeur de cette voie, des entrées/sorties facilitées.

En effet, cette voie présente une largeur d'environ 8 mètres.

La parcelle n° 603 sera donc presque exclusivement réservée à l'aménagement d'un accès confortable et sécurisé au projet.

4. Enjeux de circulation

L'organisation urbaine du secteur repose sur un réseau primaire constitué par :

- l'ancien chemin de Toulon : il comporte un emplacement réservé N°14 qui prévoit son élargissement à 12 m en vue d'améliorer le trafic communal et intercommunal.

Il a fait l'objet d'aménagements routiers récents avec la création d'un giratoire, au croisement chemin de St Roch / ancien chemin de Toulon;

- le chemin de Pierredon Sud, qui est l'une des rares voies communales traversant l'autoroute, est un lien entre le nord et le sud du territoire déconnecté par la présence de l'autoroute;

- l'Allée des Terriers, qui forme la limite Ouest du site, est une voie d'accès en impasse aux constructions voisines du secteur.

L'organisation interne devra prévoir un accès au secteur en empruntant le chemin de Pierredon sud. Il pourra être envisagé un bouclage avec l'allée des Terriers.

Les enjeux de circulation à moyen et long terme sont liés à la réalisation du nouvel échangeur autoroutier.











Cet ouvrage très proche du secteur, fait de ce projet une opération encore plus attractive.

5. Le programme de l'opération

Le programme de l'opération prévoit la création d'environ 100 logements comprenant 70% logements locatifs sociaux et 30% de logements d'accession à la propriété à coût maîtrisé.



échelle : 1 / 2 000

- | | | | |
|---|---|--|---|
|  | Site d'études |  | Restanques existantes
Sens privilégié d'implantation des constructions |
|  | Voies primaires communales |  | Secteur privilégié d'implantation des constructions en r+1 |
|  | Voies secondaires de desserte intra-quartier |  | Secteur privilégié d'implantation des constructions en r+2 |
|  | Autoroute |  | Conserver les boisements pour conserver un espace tampon vis à vis de l'autoroute |
|  | Accès au site et au futur programme | | |
|  | Nuisance routière <50 m de l'axe de l'autoroute | | |