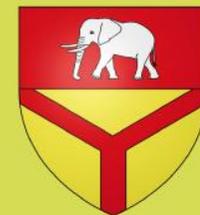


PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de Dauphin

TOME 3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Dossier d'approbation
Décembre 2019



NOVACERT
GROUPE

Plan Local d’Urbanisme de la commune de Dauphin	
Nom du fichier	Orientations d’Aménagement et de Programmation
Version	Approbation - Décembre 2019
Rédacteur	Estelle BOTTANI – Mandy ALBERTENGO
Vérificateur	Mandy ALBERTENGO – Judit ROULAND
Approbateur	Véronique COQUEL

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	4
Localisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la commune	5
OAP 1 – Zone d'activités de la Burlière	6
Caractéristiques et organisation actuelle du site	7
Éléments de programmation	10
Etude paysagère en vue de création de la zone d'activités de la Burlière	14

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). **Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager ou restructurer des quartiers ou des secteurs de son territoire.**

Etablies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles sont constituées d'un document graphique et/ou écrit qui **prend généralement la forme de schémas d'aménagement**. Les OAP sont **opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement** qui doivent être compatibles avec elles.

Les OAP constituent un outil clé d'encadrement et de maîtrise du développement ou du renouvellement urbain dans les secteurs à enjeux du territoire.

Ces orientations d'aménagement et de programmation :

En ce qui concerne l'aménagement, 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 favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

En ce qui concerne l'habitat, définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant (...) une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu de programme local de l'habitat tel que défini au code de la construction et de l'habitation (CCH) ;

En ce qui concerne les transports et les déplacements, définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains tel que défini par la loi de 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie dans le cadre du PLU. Elle a pour but de garantir le bon développement économique dans le cadre des objectifs de développement définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les autres objectifs en matière d'habitat et d'équipements publics ne nécessitent pas la définition d'OAP à l'heure actuelle.

LOCALISATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LA COMMUNE

Localisation de l'OAP



Zone d'activités de la Burlière

1.

OAP 1

Zone d'activités de la Burlière

Caractéristiques et organisation actuelle du site

Superficie de la zone : 1,9 hectare

Occupation du sol : zone agricole

Enjeux : Mettre à disposition du foncier, à court et moyen terme, afin d'accueillir de nouvelles entreprises et de créer des emplois / Trouver une alternative à la zone d'activités de Pitaugier qui est saturée / Réfléchir à une desserte cohérente de la zone d'activités / Prendre en compte les cônes de vue sur le site depuis la partie haute du village.

Documents d'urbanisme et patrimoine foncier

Le site de projet se situe en zone 1AUx du PLU, ce qui désigne une zone à urbaniser, à court ou moyen terme, à vocation économique dans le but d'implanter de petites entreprises, notamment artisanales ou industrielles.

Concernant le patrimoine foncier, l'orientation d'aménagement se développe sur une seule parcelle de propriété intercommunale : ZA 22.

Desserte en réseaux

Les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif sont disponibles au droit de la zone. L'ensemble des nouvelles constructions pourront être raccordées aux réseaux publics.

Occupations du sol

Située dans la plaine en contrebas du village, la parcelle comporte actuellement des cultures de fourrages (luzerne). Le terrain a été mis en culture par un éleveur suite à son achat par l'intercommunalité, dans l'attente de la création de la future zone d'activités.

La topographie du secteur est à prendre en compte avec la présence d'une pente sud/nord. Par ailleurs, c'est cette topographie qui permet au site d'être peu visible, y compris depuis la partie haute du village de Dauphin.

Avec l'absence de foncier disponible suffisant dans la zone d'activités de Pitaugier, sur la commune de Mane, il est nécessaire pour l'intercommunalité de trouver du foncier exploitable afin de permettre l'installation de nouvelles activités. Le secteur de la Burlière, à Dauphin, semble approprié de par sa situation géographique, à proximité des grands axes de transport (RD 4100, RD13), et étant desservi par les réseaux publics (eau potable et assainissement collectif).

Aux alentours du site de projet, on trouve quelques habitations dans la zone agricole, notamment à l'ouest et au sud. Le cimetière de la commune est lui aussi situé à proximité, sur la partie ouest du secteur à enjeux.

Déplacements et accès

L'axe qui dessert le secteur de projet est le chemin de Biabaux, situé au nord de la parcelle, et qui permet de relier le carrefour des RD13/513.

En voies de desserte secondaires, on retrouve le chemin d'exploitation au sud de la parcelle et la voie communale située à l'ouest.



Zone du PLU et parcelle concernées par l'OAP



Vue sur la partie nord-est du projet, depuis le chemin de Biabaux



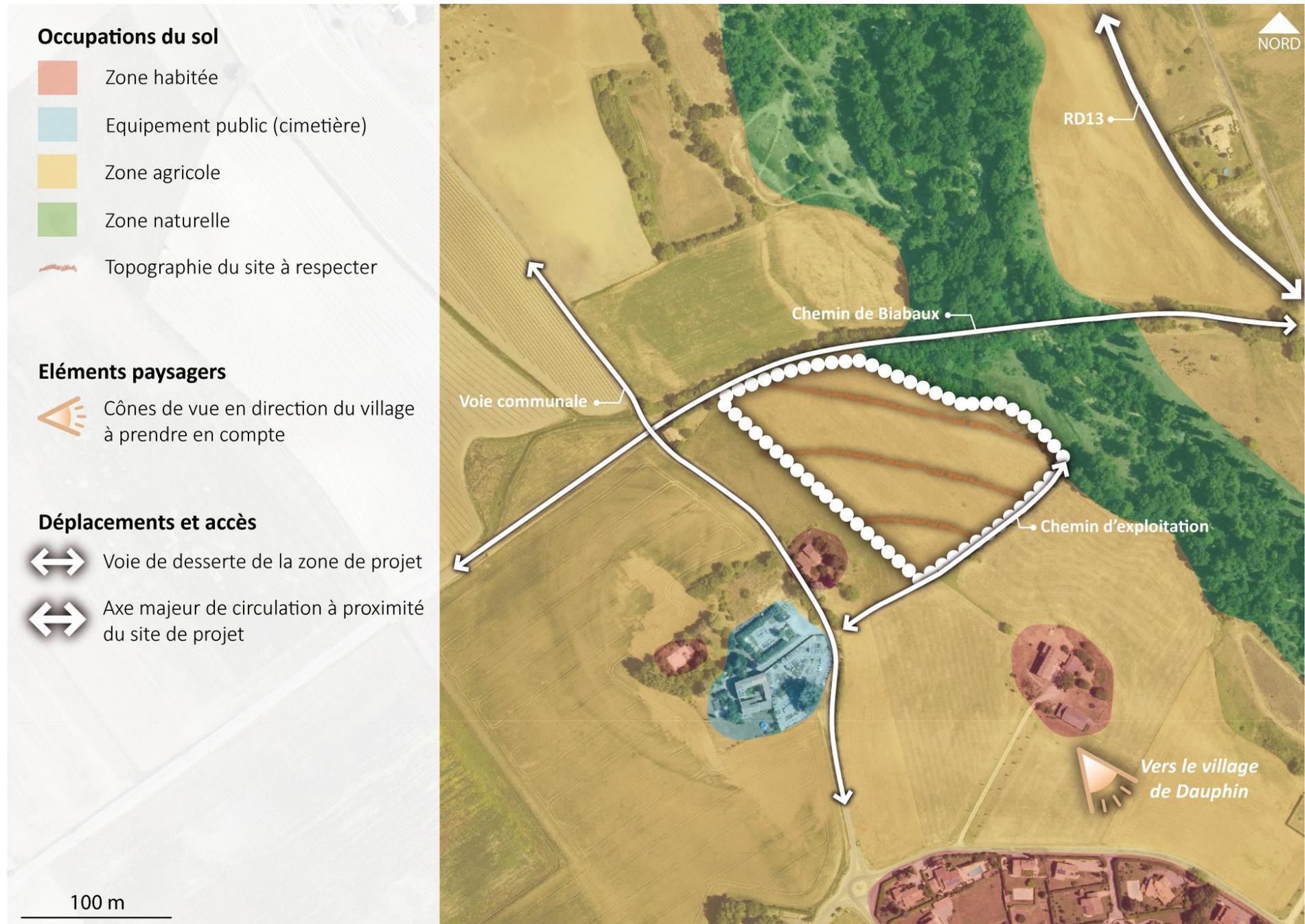
Vue sur la partie sud-ouest du projet, depuis le chemin de Biabaux



Vue sur la partie sud du projet et sur le village de Dauphin au second plan, depuis le chemin de Biabaux



Vue sur la partie nord du projet, depuis le chemin de Biabaux



Caractéristiques et organisation actuelle du site

Eléments de programmation

Objectifs

L'objectif pour la commune est de **proposer du foncier disponible afin de créer une nouvelle zone économique** et de permettre la création d'emplois locaux pour l'ensemble de l'intercommunalité. L'objectif est de proposer une alternative à la zone d'activités de Pitaugier aujourd'hui presque saturée. Une réflexion à l'échelle de l'intercommunalité a permis d'identifier les besoins en foncier économique afin de satisfaire les besoins de l'ensemble du territoire.

Sur ce secteur, la commune souhaite à la fois **attirer de nouvelles entreprises** mais aussi **relocaliser les activités artisanales existantes** situées dans le village et qui présentent des nuisances pour les habitants. L'ensemble de ces activités artisanales à nuisances qui se trouvent dans le village ou dans les zones agricoles pourront se regrouper au sein de la zone de la Burlière.

Prescriptions générales

Le site de l'OAP est une zone d'urbanisation à court ou moyen terme prévue pour des activités économiques.

Tout en respectant un schéma d'ensemble pour l'accès, la desserte et le raccordement aux réseaux, l'aménagement du site sera progressif au fur et à mesure des besoins effectifs en débutant à partir de l'accès ouvert à l'ouest du site. Ainsi, la partie non encore aménagée pourra rester à vocation agricole aussi longtemps que possible, son accès se faisant par le chemin d'exploitation qui borde la parcelle à l'est et rejoint la route desservant le cimetière.

Eléments de programme

Principes de composante urbaine

Le site est destiné accueillir des unités économiques qui devront s'organiser autour de la voie de desserte interne.

Dans un objectif de préservation de l'environnement et de développement durable, les entreprises qui pourront s'installer ne devront pas être polluantes.

Principes d'accès et de déplacements

Concernant l'accessibilité du site, **un accès unique** devra être créé depuis le Chemin communal de Biabaux, assurant une circulation fluide ainsi qu'une desserte optimale du site. En effet, à 400 mètres à l'est du site se situe le carrefour d'accès avec la RD13 qui permet de desservir le territoire intercommunal et de le relier avec la vallée de la Durance (autoroute A51).

La desserte interne se fera selon un **principe de voie unique avec une aire de retournement** qui devra respecter la topographie du site. La taille et la situation du site ne permettent pas de pouvoir réaliser un bouclage de voirie.

Vocation de la zone :
Activités économiques

Typologie des constructions :
Industries par exemple de type agroalimentaire, cosmétique...
Artisans
Y compris les bureaux directement liés à ces établissements

Entreprises non polluantes pour la qualité de l'air et l'environnement



Carrefour des RD13 et RD513 avec le chemin de Biabaux

Principes d'insertion paysagère et environnementale

■ Topographie

La topographie du site devra être respectée et les nouvelles constructions devront épouser le dénivelé du terrain. Un léger décaissement sur la partie haute du site devrait permettre de diminuer la pente existante et de limiter les vues sur la zone d'activités.

■ Paysage

Afin d'**intégrer au mieux les nouvelles constructions à leur environnement**, ces dernières ne devront pas dépasser 5 mètres au faîtage dans la partie la plus haute du site et 10 mètres au faîtage dans le but de préserver les vues depuis la partie haute du village de Dauphin.

Un traitement paysager devra être réalisé sur les limites sud et ouest du projet, avec la création de franges paysagères plantées, afin de limiter les vues sur la zone d'activités depuis la partie haute du village et depuis le cimetière.

L'insertion paysagère des constructions dans leur environnement devra être optimale. Au sein de la zone, les constructions, infrastructures et aménagements devront être accompagnés d'espaces plantés sous la forme de noues paysagères, de haies, d'espaces verts, de plantations d'arbres de haute tige, etc.

Les constructions devront privilégier des matériaux de qualité permettant une bonne intégration paysagère (composition des matériaux, couleurs, aspects).

L'étude paysagère ci-après devra être prise en référence pour les mesures d'intégration paysagères.

■ Environnement

Pour une bonne intégration environnementale du projet, en limite de la frange boisée au nord-est, l'aménagement du site devra être réalisé en respectant un recul de 5 mètres minimum depuis le cordon boisé qui borde le site. Cette mesure permettra de limiter les effets sur la ripisylve de la Laye présente en contrebas du site à une cinquantaine de mètres.

Le talus et la haie existante le long du Chemin de Biabaux devront être conservés pour maintenir leur fonctionnalité hydraulique et écologique. Les aménagements devront se tenir à 2 mètres minimum de ces éléments.

La gestion des eaux de ruissellement devra être traitée en interne par des noues plantées ainsi que par un bassin de récupération des eaux si nécessaire. Les espaces imperméabilisés devront être réduits au strict nécessaire et les espaces perméables, notamment pour le stationnement, doivent être favorisés.

Les constructions devront être établies en optimisant l'espace disponible au sol et la consommation d'espaces de manière générale :

- éviter l'implantation au centre des parcelles, privilégier l'implantation en limite pour optimiser l'espace disponible, privilégier l'implantation mitoyenne des bâtiments ;
- privilégier la réalisation de parkings mutualisés, perméables et plantés ;
- intégrer des espaces d'infiltration des eaux pour chaque parcelle et des espaces de pleine terre (10% minimum).

■ Développement durable

L'utilisation de matériaux renouvelables et à haute performance énergétique est recommandée.

L'utilisation de moyens de production d'énergie renouvelable est préconisée, notamment les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage proche et lointain.

La zone d'activité sera dotée d'un règlement spécifique concernant les constructions, leur implantation, leurs volumes, les aménagements, les abords et les plantations.

Principes d'insertion paysagère et environnementale du projet



Haie mélangée du site : arbustes et arbres indigènes



Noûe plantée



Parking perméable



Principes de composante urbaine

-  Bâtiments à vocation économique et non polluants
-  Respect de la topographie du site

Principes d'accès et de déplacements

-  Principe d'accès motorisé depuis le Chemin de Biabaux
-  Organiser la desserte interne dans le respect de la topographie

Principes d'insertion paysagère

-  Franges paysagères plantées à créer en limite de zone
-  Prise en compte du cône de vue depuis la partie haute du village de Dauphin

Principes d'insertion environnementale

-  Recul de 5 mètres à maintenir depuis le cordon boisé
-  Principe de préservation du talus végétalisé

80 m



Etude paysagère en vue de la création de la Zone d'activités de la Burlière



le verre d'eau
atelier de paysage

Helène Despaigne
paysagiste dplg

Vues des abords immédiats



Vue 1 depuis le chemin de Biabaux



Vue 2 depuis le chemin du prieuré



Vue 3 depuis la RD 316 (bordure du lotissement de la Burlière)

Vues depuis le village



Vue depuis la tour de la vierge : ZA dissimulée



Vue depuis la tour Nord : ZA visible pour partie derrière différents écrans



Vue depuis le parking sous le bistrot : ZA visible pour partie derrière différents écrans

Vues lointaines



Vue 5
Depuis le haut de la chapelle Sainte-Agathe de Saint-Maime

Autres vues



Vue 6 - Depuis le chemin de Biabaux en arrivant de l'ouest



Vue 7 - Depuis le chemin d'exploitation 7 en arrivant du Nord

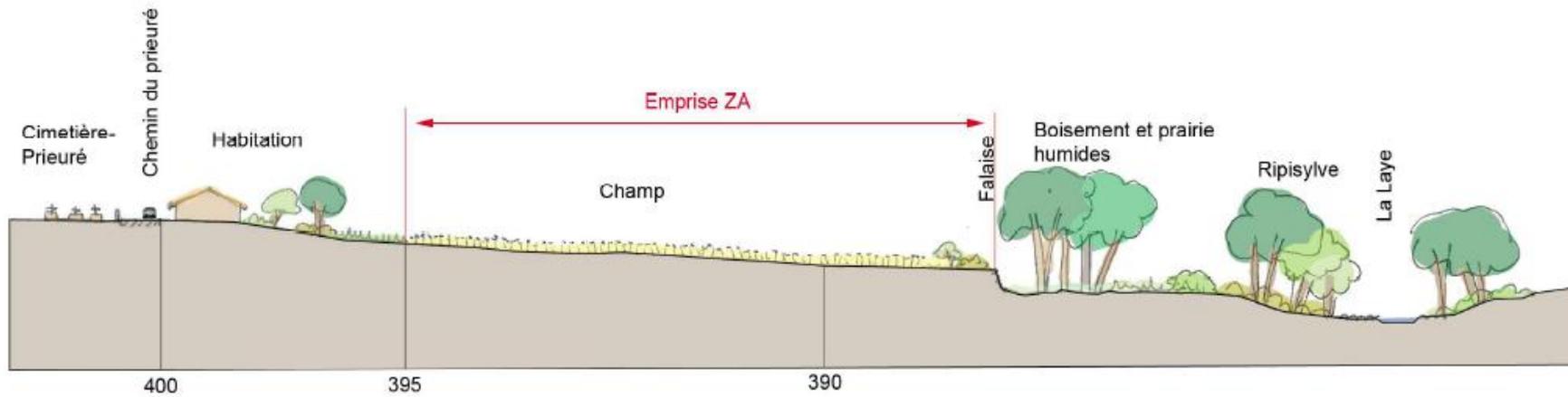
Propositions d'insertion

Echelle : 1/1 500 ème

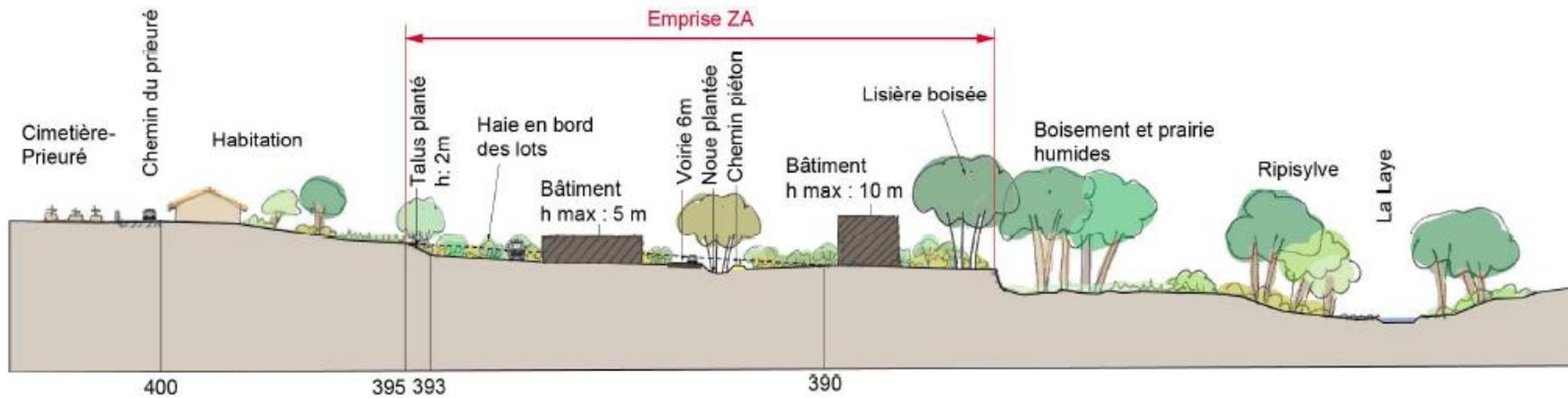


Coupes état actuel / Projet

Echelle : 1/ 1 000 ème

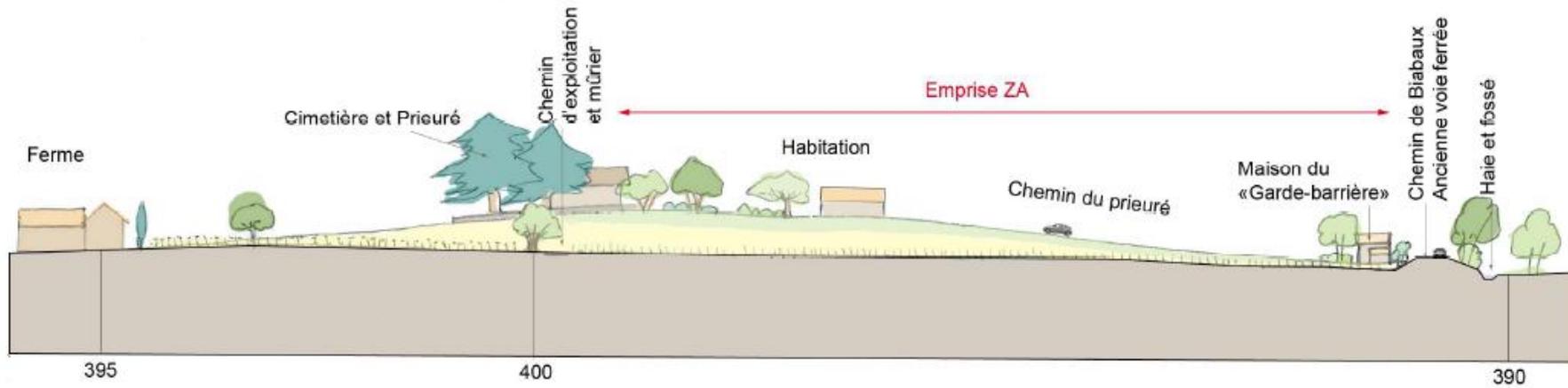


COUPE 1

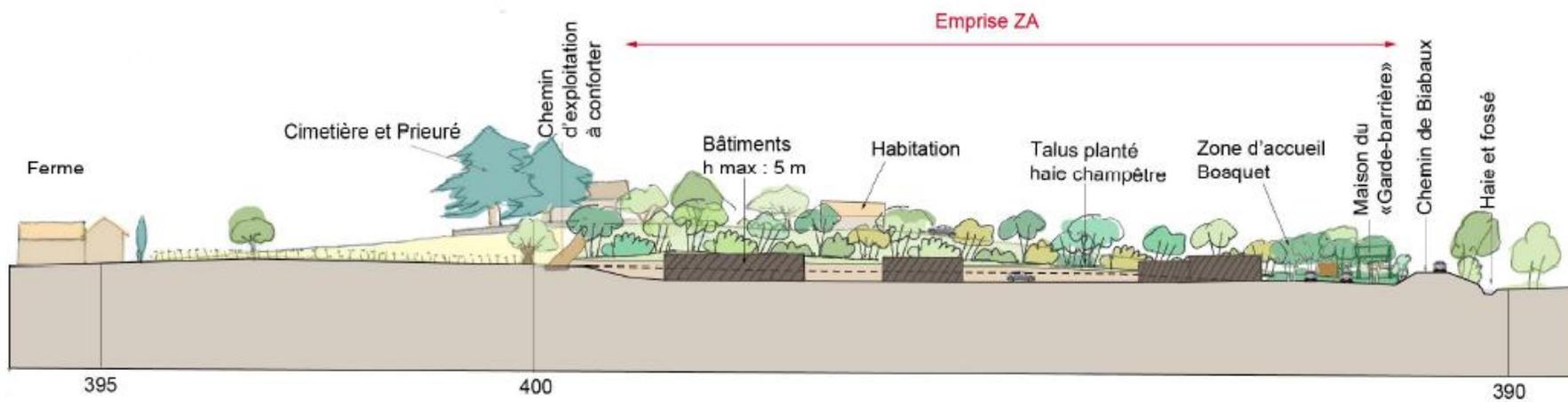


Coupes état actuel / Projet

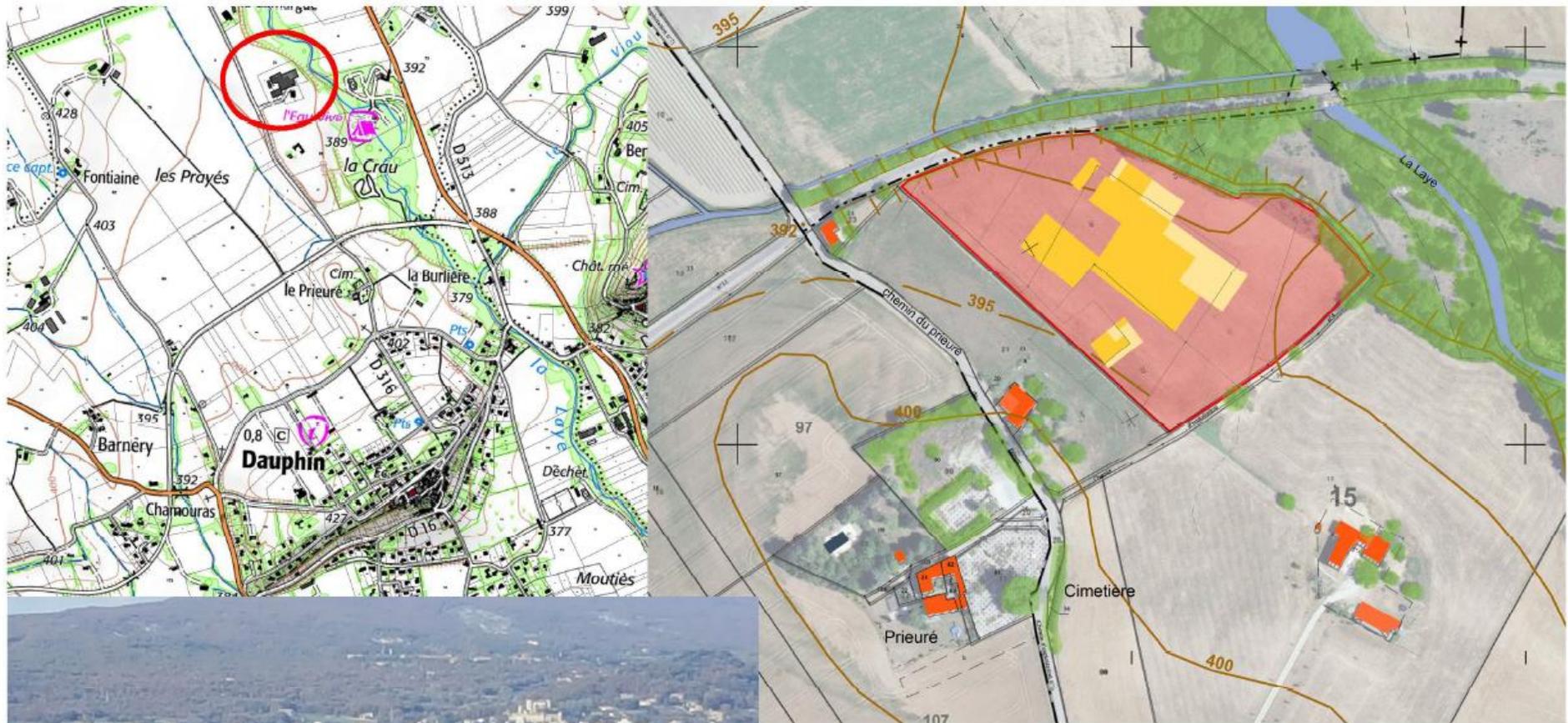
Echelle : 1/ 1 000 ème



COUPE 2



Rapport d'échelle : une exploitation agricole dans le paysage de Dauphin



Simulation sur le terrain de la ZA de l'implantation d'une exploitation agricole existante...



Impact de l'exploitation dans le paysage...

Références : structures paysagères et architecture des bâtiments



Parking perméable



Bâtiments d'activités bien intégrés par leur implantation, la couleur et le matériau du bardage, la hauteur (ZA Pitaugier Mane - ZA La Cassine Peyruis)

Haie mélangée du site : arbustes et arbres indigènes



Noûe plantée

