

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE VALRAS PLAGE

TOME III – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DATE DE PRESCRIPTION	13/01/2021
ARRET EN CONSEIL MUNICIPAL	27/10/2022
APPROBATION	20/02/2024

Identification du document

Élément	
Titre du document	Tome III – Orientations d'Aménagement et de Programmation
Version	Dossier d'approbation
Rédacteur	Simon GIRARD
Vérificateur	Adèle CHAIZE RIONDET
Valideur	Benjamin PESQUIER

Sommaire

1. DIAGNOSTIC DU SITE RETENU	5
1.1. Localisation et dimension du site.....	5
1.2. Occupation du sol.....	5
1.3. Desserte et accès	7
1.4. Risques.....	8
1.6. Insertion paysagère et environnementale.....	9
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	10
2.1. Objectif général.....	10
2.2. Eléments de programmation.....	10

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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.

Une **Orientations d'Aménagement et de Programmation** a été définie dans le cadre du PLU. Elle a pour but de garantir le développement résidentiel et économique dans le cadre des objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1. DIAGNOSTIC DU SITE RETENU

1.1. Localisation et dimension du site

LOCALISATION ET DIMENSION DU SITE



Caractéristiques de l'OAP

L'OAP se situe à l'ouest du centre-ville, ce site accueille de nouveaux logements, des commerces et des constructions destinées à développer l'activité du casino déjà présente. Le site représente une surface de **2,98 ha**.

Le site couvre la totalité de la **zone UC1** du PLU. Le sous-secteur UC1 correspond à une zone mixte d'activité, de logements et de services.

Le périmètre du site comprend **22 parcelles cadastrées** : BK22, BK23, BK24, BK50, BK51, Bl13, Bl14, Bl17, Bl18, Bl22, Bl25, Bl29, Bl43, Bl44, Bl48, Bl50, Bl52, Bl53, Bl54, Bl55, Bl56 et Bl57.

1.2. Occupation du sol

Le site est actuellement occupé par diverses activités. Il est constitué du Casino (en R+1), d'un bâtiment abritant des commerces et du logement (en R+3), de plusieurs parkings et zones de stationnement ainsi que de deux zones perméables accueillant du stationnement ou des activités non permanentes, suivant la période de l'année (accueil fête foraine durant la période estivale). La zone de l'OAP accueille aussi une zone de promenade piétonne le long de la plage et une dune de sable au sud-ouest.

OCCUPATION DU SOL



CASINO



PROMENADE



BATIMENT COMMERCE ET HABITAT (R+3)



PARKING (AVENUE DES ELYSEES)

OAP

- Contour OAP
- Zone habitat et commerce (R+3)
- Zones de loisirs
- Parking
- Zone perméable (accueil de stationnement et d'activité non permanente)
- Promenade
- Dune

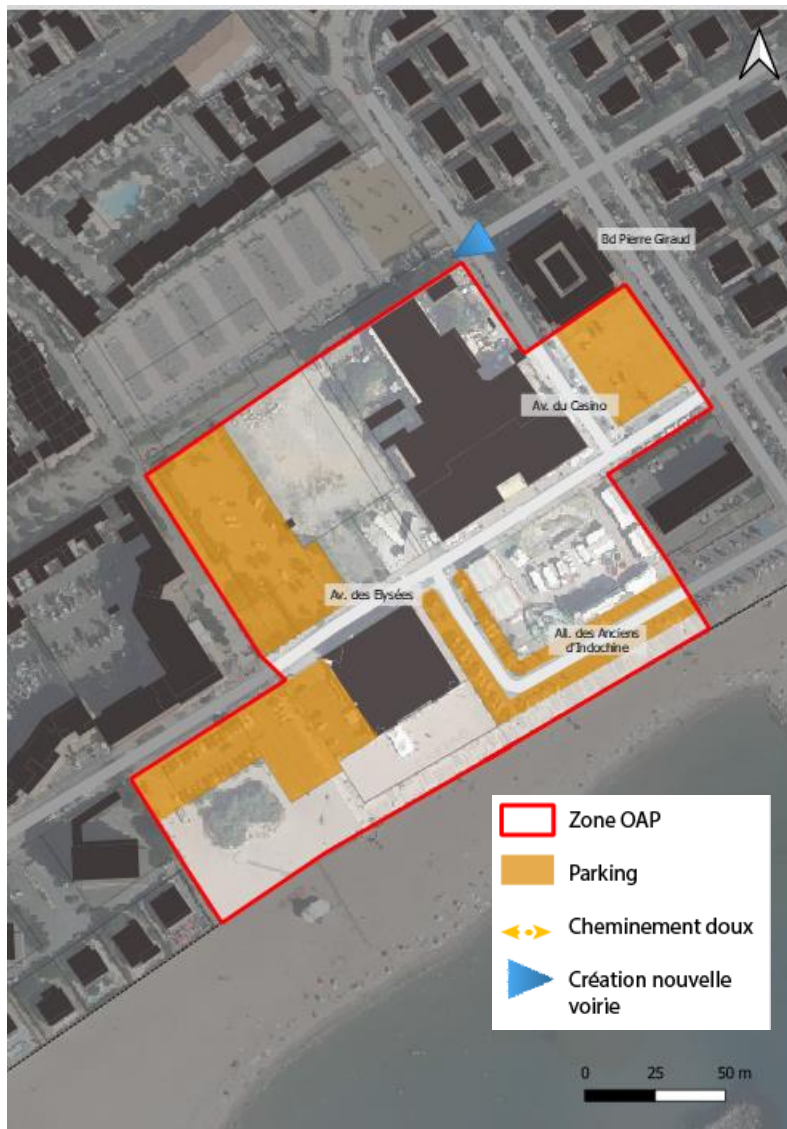
Cadastre

- Bâtiments
- Parcelles



1.3. Desserte et accès

DESSERTE ET ACCES DU SITE



Le site est traversé par l'Avenue des Elysées, il est aussi accessible depuis l'Allée des Anciens d'Indochine (au sud du secteur) et l'Avenue du Casino (venant du nord). Le Boulevard Pierre Giraud longe également le secteur de l'OAP à l'est.

Un cheminement doux traverse également la zone d'est en ouest en longeant la plage.

De nombreux parkings sont présents dans la zone, à l'ouest le parking du Casino (réservé à sa clientèle) ainsi que le parking « Avenue des Elysées », à l'est de la zone le parking « Giraud ». Des stationnements sont également présents de part et d'autre de l'Allée des Anciens d'Indochine.

Le parking Ponant est aussi présent à la limite nord du secteur.

1.4. Risques

La commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) approuvé le 22 juin 2020. Le risque inondation important contraint donc le développement de la commune.

La zone de l'OAP est elle aussi concernée par le risque inondation ainsi que le risque de déferlement, rendant les parties sud et nord-ouest du secteur inconstructible.

CARTE DU PPRi SUR LA ZONE DE L'OAP



1.5. Insertion paysagère et environnementale

Le site est à proximité immédiate du front de mer, il s'insère entre la plage et la zone urbaine composé principalement d'habitat, collectif à l'ouest et plutôt individuel ou petit collectif à l'est. Une dune est également présente dans le secteur de l'OAP.

VUE SUR LA ZONE URBANISEE DEPUIS L'OAP



VUE SUR LA PLAGE ET LA DUNE DEPUIS L'OAP



2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. Objectif général

Cette opération est destinée à recevoir l'extension de la zone de loisirs, un équipement d'intérêt collectif (à vocation de santé), des commerces et des activités de services, les commerces et des logements, dont des logements seniors, afin de répondre aux enjeux du territoire. Ainsi, le projet communal prévoit des orientations à respecter afin de garantir la réalisation d'un projet bien intégré à la commune et au contexte environnant, ainsi que des éléments de programmation urbaine.

2.2. Eléments de programmation

Tout projet d'aménagement sur ce secteur se réalise en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui respectent un schéma d'organisation commun.

■ Composante urbaine

Habitat

Le projet accueille environ 200 logements. Les logements sont intégrés dans le contexte urbain et la proximité avec le littoral.

On recense deux typologies d'habitat sur ce secteur :

- Un collectif en R+3 au sud de l'Avenue des Elysées (environ 30 logements),
- Un collectif en R+10 au nord de l'Avenue des Elysées (environ 50 logements collectifs, 120 logements seniors, des activités commerciales et des services).

L'objectif est de varier les densités bâties, les formes urbaines et le type de logements.

D'autres constructions à destinations d'équipements et de commerces seront présents sur le secteur :

- Un établissement d'intérêt collectif (à vocation de santé), des commerces et des activités de services dans un bâtiment pouvant aller du R+3 au R+5.
- Un casino existant qui fait l'objet d'une extension et qui conserve sa hauteur en R+1.

Mixité générationnelle et fonctionnelle

Le projet intègre une mixité générationnelle avec des logements seniors pour l'accueil des personnes âgées pour répondre au vieillissement de la population. Des commerces et des services seront également intégrés au projet pour permettre une mixité fonctionnelle et répondre aux besoins des populations vivant dans ce secteur.

■ Intégration paysagère et environnementale

Une zone d'intérêt paysager est à protéger dans le secteur de l'OAP, la dune à l'ouest de la zone, cette protection est intégrée dans la programmation de l'OAP.

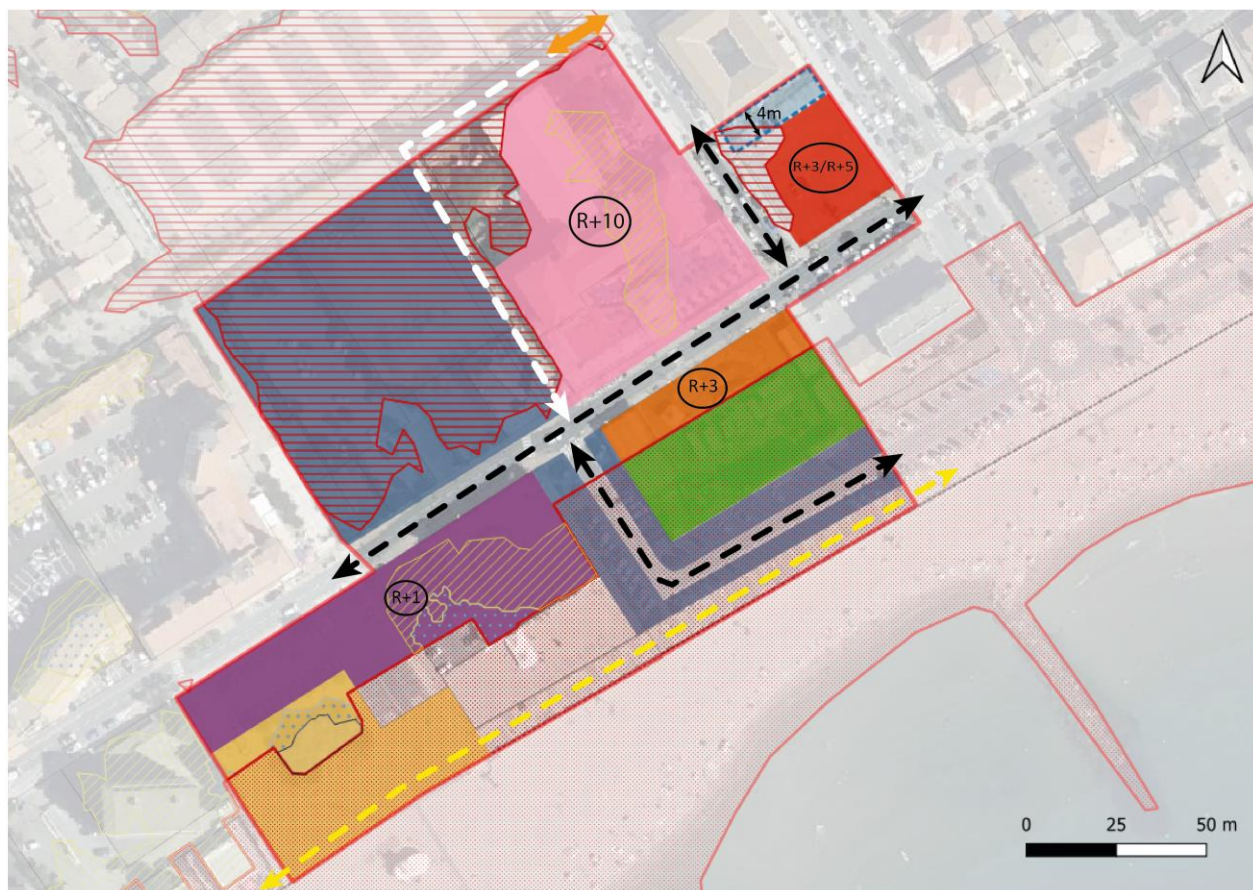
Des jardins sont créés dans la zone rouge du PPRI qui jouxte le bâtiment collectif au sud de l'Avenue des Elysées.

■ Desserte, accès et stationnement

Un principe d'accès à la voirie est créé au nord de l'OAP avec un principe de voie entre le bâtiment collectif et le parking du Casino permettant une meilleure desserte de la zone. Le parking du Casino est agrandi pour pouvoir accueillir plus de visiteurs.

Les accès viaires sont maintenus (Avenue des Elysées, Avenue du Casino, Allées des Anciens d'Indochine).

L'accès doux qui se situe le long de la plage est également maintenu dans la réalisation de cet OAP.



Composante urbaine

- Activités commerciales et habitations
- Logements collectifs
- Etablissement d'intérêt collectif (à vocation de santé), de commerces et activités de services
- Casino et son extension

Insertion paysagère et environnementale

- Jardins à protéger
- Dune à protéger

Plan de Prévention des Risques Inondations

- Zone de précaution résiduelle
- Zone rouge urbaine
- Zone de précaution urbaine
- Zone rouge par déferlement
- Zone de précaution élargie

Principes de voirie

- Voirie existante
- Principe d'accès à la voirie
- Création d'une nouvelle voirie d'accès à la zone
- Cheminement doux existant (piétons et vélos)
- Parking et zones de stationnement
- Marge de recul entre les limites séparatives (4 mètres)
- Périmètre de l'OAP