

Département des Alpes-de-Haute-Provence

Commune de MIRABEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°5

Orientations d'Aménagement et de
Programmation



Document approuvé



Elaboration du plan local d'urbanisme	Date d'approbation :
Plan local d'urbanisme – orientations d'aménagement et de programmation	Version approuvée



ETUDES ET REALISATION

URb'Alp - Maison de l'Ingénierie de l'Environnement et de l'Urbanisme
1, rue des Pénitents, Zone d'Activités la Cassine – 04310 PEYRUIS
Tél : 06.22.80.06.14 - Email : claire.lungo@urbalp.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
AVANT-PROPOS	5
❖ Contexte réglementaire.....	5
❖ Contexte communal.....	6
ORIENTATIONS	7
1. LE SECTEUR DE L'ECOLE	8
1.1. Description du site et enjeux identifiés	8
❖ Localisation et superficies	8
❖ Eléments descriptifs du secteur d'étude	9
❖ Enjeux identifiés	13
1.2. Orientations d'aménagement et de programmation.....	14
❖ Principes de déplacements.....	14
❖ Principes de composition urbaine	14
❖ Principes paysagers	14
1.3. Exemples de scénarios d'aménagement étudiés	16
2. LE SECTEUR DE LA CONDAMINE	17
2.1. Description du site et enjeux identifiés	17
❖ Localisation et superficies	17
❖ Eléments descriptifs du secteur d'étude	18
❖ Enjeux identifiés	21
2.2. Orientations d'aménagement et de programmation.....	22
❖ Principes de déplacements.....	22
❖ Principes de composition urbaine	22
❖ Principes paysagers	22
2.3. Exemples de scénarios d'aménagement	24

AVANT-PROPOS

❖ Contexte réglementaire

Article L 151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

Article L 151-7 du Code de l'Urbanisme

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

Article R 151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R 151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

❖ **Contexte communal**

Le territoire communal de Mirabeau fait l'objet de plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en fonction des enjeux identifiés sur chaque site, répondant aux orientations définies dans le PADD.

Les sites faisant l'objet d'OAP sont les suivants :

- 1. Le secteur de l'école : extension Est du centre ancien.
- 2. Le secteur communal : extension Nord-Ouest du quartier de la Condamine.

ORIENTATIONS

1. LE SECTEUR DE L'ECOLE

1.1. DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX IDENTIFIES

❖ Localisation et superficies

CARTE : LOCALISATION DU SITE FAISANT L'OBJET D'OAP (SOURCES : ORTHO 2015, URb'ALP)



Le secteur faisant l'objet d'OAP est situé en continuité du centre ancien, sur sa partie Est. Il est caractérisé notamment par la proximité du groupe scolaire. Ce secteur comprend deux secteurs non bâtis : un à l'Ouest et un à l'Est de l'école.

CARTE : LOCALISATION DU SITE FAISANT L'OBJET D'OAP (SOURCES : ORTHO 2015, URb'ALP)



Le secteur Ouest s'étend sur 4070 m² et le secteur Est sur 3532 m².

❖ Éléments descriptifs du secteur d'étude

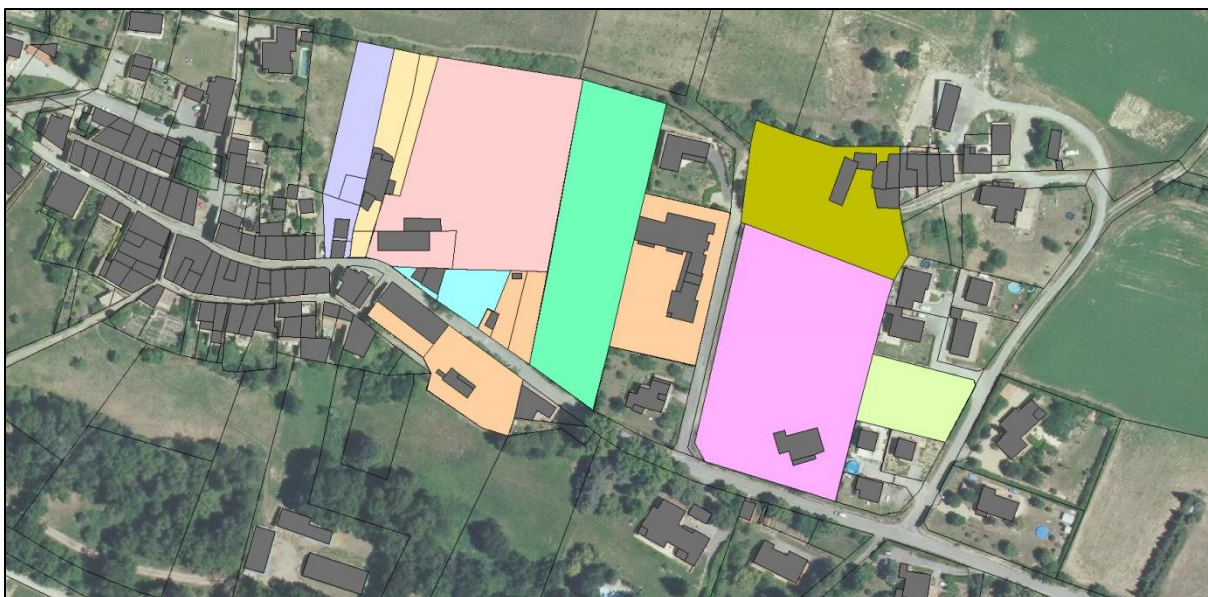
CARTE : DESCRIPTION DU SITE D'ETUDE ET DE SES ENVIRONS (SOURCES : ORTHO 2015, URb'ALP)



○ Morphologie urbaine

- Proximité immédiate du centre ancien situé à l'Ouest et du hameau des Barbarins au Nord-Est, très denses, avec des formes urbaines groupées de type maisons de village alignées le long de la voie de manière linéaire sur plusieurs rangées.
- Présence de maisons individuelles au Nord-Ouest et le long de la route départementale.
- Secteur d'équipements publics avec le groupe scolaire, la mairie et des bâtiments publics.
- Présence de bâtiments agricoles et d'un bâtiment d'activité à l'Ouest de la zone.
- Présence de 8 unités foncières.

CARTE : LES UNITES FONCIERES DES TERRAINS NON BATIS (SOURCE : ORTHO 2015, MAIRIE)



○ Paysage et patrimoine

- Secteur présentant une topographie ascendante depuis la route départementale jusqu'au Nord du site, impliquant la présence d'enjeux paysagers d'entrée de village.
- Co-visibilité depuis le nord sur le secteur à urbaniser et le centre ancien.
- Présence de végétation aux alentours du site, sur les secteurs déjà urbanisés. Les deux zones destinées à être urbanisées ne présentent en revanche pas de caractère boisé ou arboré.
- Présence d'espaces à vocation agricole sur toute la partie Nord du site.
- Proximité immédiate du centre ancien présentant des éléments patrimoniaux.

○ Environnement

- Espace de fonctionnalité du torrent de Barrabine au sud de la route départementale, présentant des enjeux écologiques et environnementaux.

○ Desserte et stationnement

- Présence de 3 aires de stationnement : une liée à l'école, une au secteur de la mairie et une plus petite le long de la route, en bordure du terrain de pétanque.
- 6 accès depuis la route départementale permettent de desservir les constructions et équipements existants.
- Le site Ouest est longé au Sud par la RD ; le site Est est longé des deux côtés par des voies communales.
- Une seule liaison douce non aménagée existe à proximité du secteur d'étude et permet de relier le centre ancien au quartier de la Condamine

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE (SOURCE : URb'ALP)

Vues depuis la Condamine au nord-ouest sur le secteur de l'école et l'extrémité ouest du centre ancien



Vues depuis le terrain de pétanque au Sud sur le site Ouest de l'école





Vue depuis la Condamine au Nord-Ouest sur le secteur de l'école et le hameau des Barbarins



Vue depuis la montée de l'école sur le hameau des Barbarins et le site à OAP Est de l'école





❖ **Enjeux identifiés**

- Diversification des formes urbaines bien intégrées à l'environnement, sur des secteurs situés en continuité du centre ancien et à proximité d'équipements publics.
- Fort enjeu d'accueil de jeunes ménages sur ces secteurs d'urbanisation.
- Desserte du secteur, tant motorisée que piétonne, permettant de connecter les sites au centre ancien et aux équipements publics.
- Prise en compte des enjeux paysagers d'entrée de village.
- Qualité architecturale des constructions.

1.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

❖ Principes de déplacements

L'objectif est de prendre en compte la problématique des déplacements sur ce secteur, en lien avec le tissu bâti existant, le centre ancien et les équipements publics. L'aménagement du site doit également être l'occasion de traiter la problématique des liaisons douces sécurisées qui n'existent pas aujourd'hui sur ce secteur.

- **Créer des voies de dessertes** dont le tracé et le gabarit sera adapté au projet ;
- **Créer une liaison douce** entre le groupe scolaire et la zone à urbaniser à l'est.
- **Créer des places de stationnement longitudinales** le long de la voie d'accès au groupe scolaire.

❖ Principes de composition urbaine

L'objectif est de créer une greffe urbaine au centre ancien et d'assurer une continuité urbaine dense entre le centre ancien et le hameau des Barbarins. Il s'agira également de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions et de proposer des formes d'habitat variées répondant aux différents besoins de la population sur Mirabeau, permettant ainsi d'accueillir de jeunes ménages à proximité du groupe scolaire.

Principes généraux :

- **Les constructions et occupations du sol admises ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans le cadre d'une ou de deux opérations d'aménagement par secteur.** L'objectif est de permettre un aménagement du secteur garantissant une organisation cohérente, respectant les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- **Permettre une insertion du projet** d'urbanisation dans son environnement proche et lointain, en prenant en compte le contexte paysager et urbain du centre ancien.
- **Proposer un principe de composition urbaine qui s'appuie sur les courbes topographiques**, rappelant ainsi le sens de l'urbanisation linéaire du centre ancien.

Principes de diversification des formes urbaines :

- Prévoir de **l'habitat groupé** à proximité du hameau des Barbarins afin de rappeler les formes urbaines denses des cœurs historiques de Mirabeau. Il s'agira également de prévoir sur ces secteurs plus denses une **continuité du bâti** afin de marquer un caractère plus urbain.
- Privilégier de **l'habitat individuel** moins dense sur les autres secteurs, permettant ainsi d'aérer le tissu urbain.
- **Sur le site d'étude à l'Ouest de l'école :**
 - Créer au minimum 7 logements, en continuité du tissu bâti du centre ancien (4 logements minimum sur la partie située au nord-ouest et 3 logements à l'est).
- **Sur le site d'étude à l'Est de l'école :**
 - Créer au minimum 8 logements.

❖ Principes paysagers

- Prévoir de végétaliser les sites à urbaniser afin de minimiser l'impact visuel des futures constructions, avec notamment un traitement paysager des voiries à créer.
- Assurer la gestion du pluvial à l'échelle des opérations. Elle devra être adaptée aux aménagements prévus en fonction du type d'occupation souhaité. Les opérations doivent être neutres au regard du ruissellement pluvial en comparaison à la situation

initiale. La gestion des eaux pluviales doit passer par des dispositifs ouverts d'aménagement paysagers (noues, bassins de rétention paysagers, profil en « V » des voies, ...).



OAP SECTEUR DES ECOLES

-  Périmètres soumis aux OAP
-  Haie végétale à créer
-  Végétation dense à conserver
-  Ecran végétal à préserver

-  Stationnement longitudinal à créer
-  Continuité piétonne à aménager
-  Bâtiment non cadastré (à titre indicatif uniquement)
-  Bâtiment (source DGFIP)
-  Parcelles (source DGFIP)

N 0 10 20 30 40 50 m
 ↑
 Fond de plan : BD ORTHO, DGFIP

1.3. EXEMPLES DE SCENARIOS D'AMENAGEMENT ETUDIES

Les scénarios d'aménagement suivants sont présentés à titre indicatif. Ils ont servi de base à la validation des grandes orientations d'aménagement.

SCENARIO 1



SCENARIO 2

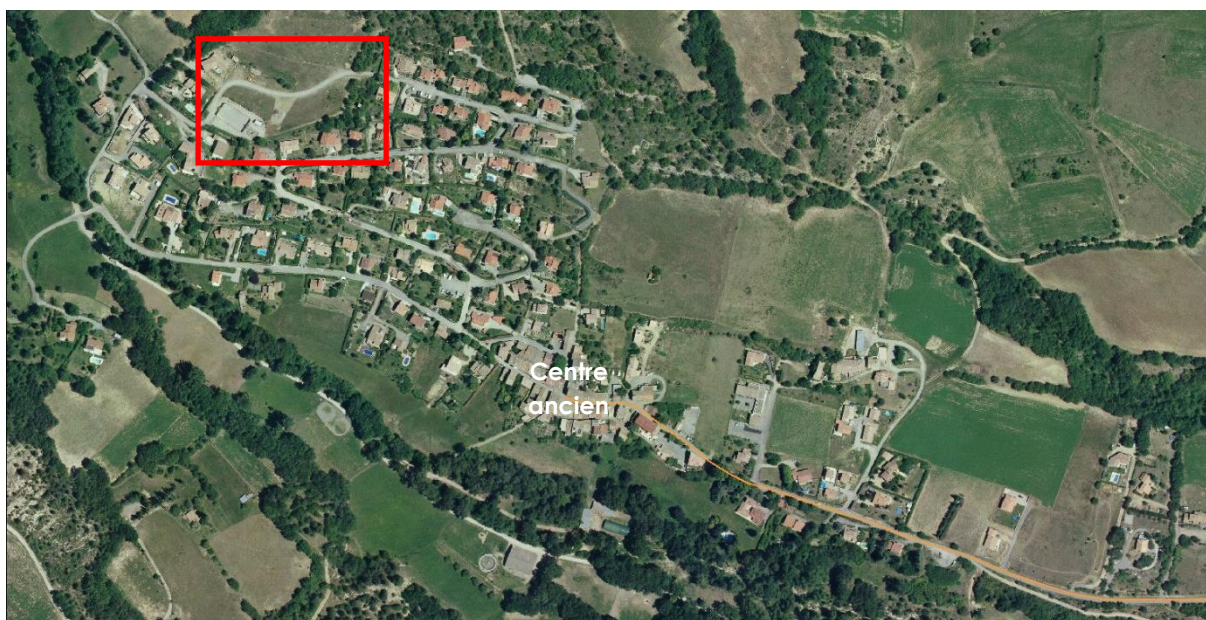


2. LE SECTEUR DE LA CONDAMINE

2.1. DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX IDENTIFIES

❖ Localisation et superficies

CARTE : LOCALISATION DU SITE FAISANT L'OBJET D'OAP (SOURCES : ORTHO 2015, URB'ALP)



Le secteur faisant l'objet d'OAP est situé à l'Ouest du centre ancien, en continuité du quartier de la Condamine, sur sa partie Nord-Ouest. On y trouve à proximité immédiate les terrains de sports.

CARTE : LOCALISATION DU SITE FAISANT L'OBJET D'OAP (SOURCES : ORTHO 2015, URB'ALP)



Le secteur soumis à OAP s'étend sur 7717 m².

❖ Éléments descriptifs du secteur d'étude

CARTE : DESCRIPTION DU SITE D'ETUDE ET DE SES ENVIRONS (SOURCES : ORTHO 2015, URb'ALP)



○ Morphologie urbaine

- Proximité immédiate des habitations du quartier de la Condamine.
- Tissu bâti composé essentiellement de maisons individuelles. Les constructions sont implantées selon une orientation principale nord-sud, en respectant les lignes topographiques du site, organisées de manière parallèle à la voie de desserte principale.
- Densité moyenne variant entre 6 et 15 logements par hectare, excepté sur la partie nord du quartier où on retrouve des maisons groupées deux à deux sur des parcelles de plus petite taille, avec par conséquent une densité plus importante comprise entre 21 et 25 logements par hectare.
- Hauteur majoritaire des constructions en R+1, avec 2 niveaux au maximum sur le quartier.
- Présence d'équipements publics avec les terrains de sports au sud-ouest du site.
- Présence d'une unité foncière : terrains communaux.

○ Paysage et végétation

- Secteur présentant une topographie ascendante depuis le chemin du Prieuré jusqu'au nord du site, impliquant la présence d'enjeux paysagers sur le nord. En effet, l'ensemble du quartier de la Condamine est visible depuis les hauteurs de la commune.
- Présence de végétation aux alentours du site, avec un quartier de la Condamine très végétalisé, minimisant ainsi l'impact visuel sur le paysage et facilitant l'insertion paysagère des constructions.
- Présence de la ripisylve du torrent de Barrabine à l'ouest du secteur.
- La zone destinée à être urbanisée ne présente en revanche pas de caractère boisé ou arboré.
- Présence d'espaces à vocation agricole sur toute la partie Nord du site.

○ Environnement

- Espace de fonctionnalité du torrent de Barrabine à l'ouest, présentant des enjeux écologiques et environnementaux liés à la zone humide.

○ Desserte et stationnement

- Le quartier de la Condamine est longé sur sa partie sud par le chemin du Prieuré. La montée de la Condamine permet de desservir les maisons situées dans le quartier ; cette voie se termine à plusieurs reprises en impasse, aucun système de bouclage n'existe.
- Le chemin de Saint Jean permet de desservir la partie ouest du quartier ainsi que les terrains de sport et le cimetière et se termine également en impasse.
- Un chemin non aménagé, pratiqué par les riverains et traversant le site soumis à OAP, relie le chemin Saint Jean et la montée de la Condamine.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE (SOURCE : URb'ALP)

Montée de la Condamine



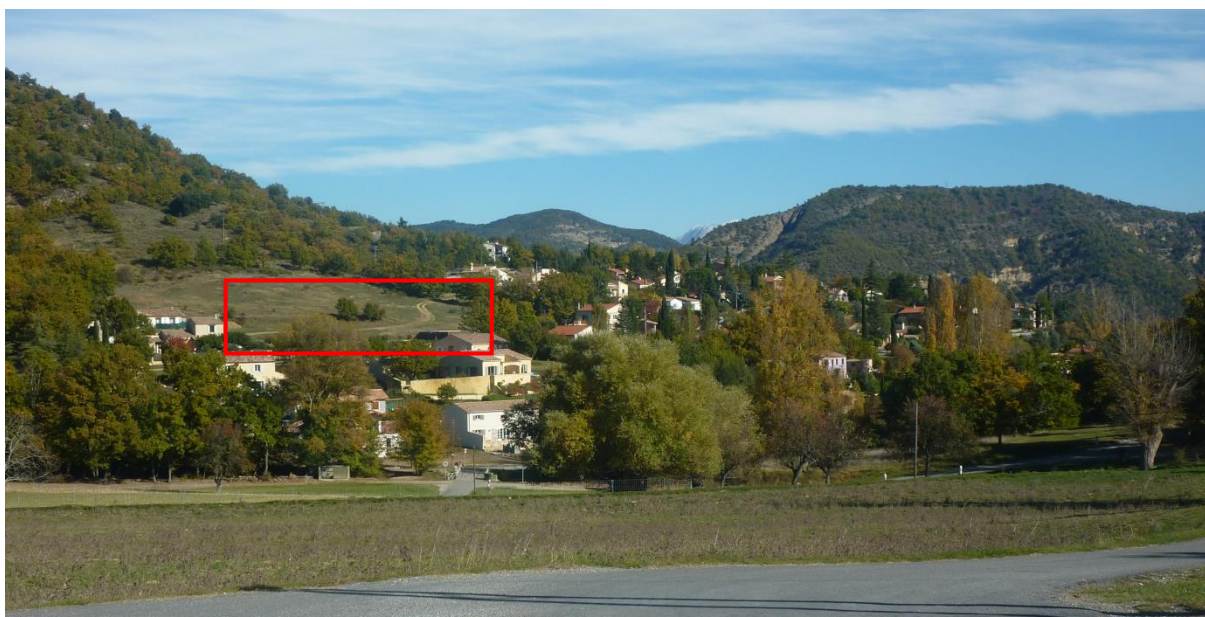
Constructions du quartier de la Condamine



Vue sur le quartier de la Condamine depuis la Paroisse au Sud



Vues sur le quartier de la Condamine depuis le Sud-Ouest





❖ **Enjeux identifiés**

- Diversification des formes urbaines bien intégrées à l'environnement, sur un secteur sensible sur le plan paysager, visible depuis les hauteurs du territoire.
- Connexion du site aux quartiers périphériques en s'appuyant sur les voies d'accès en impasse existantes.
- Prise en compte des enjeux paysagers.
- Qualité architecturale des constructions.

2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

❖ Principes de déplacements

Il s'agit d'intégrer la problématique des déplacements en lien avec les maisons existantes du quartier de la Condamine et la desserte des équipements publics. L'aménagement du site doit également être l'occasion de traiter la problématique des liaisons douces sécurisées qui n'existent pas aujourd'hui sur ce secteur.

- **Aménager une voie de desserte à double sens reprenant le tracé du chemin existant**, permettant de raccorder l'impasse des Ginestes au chemin de Saint-Jean ;
- **Créer une liaison douce** longeant la voie de desserte.

❖ Principes de composition urbaine

L'objectif est d'assurer une urbanisation qui poursuive l'organisation des constructions existantes à proximité immédiate du site. Il s'agira de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions.

Principes généraux :

- **Les constructions et occupations du sol admises ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans le cadre d'une seule opération d'aménagement par site d'étude**, d'un seul tenant. L'objectif est de permettre un aménagement du secteur garantissant une organisation cohérente, respectant les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- **Permettre une insertion du projet** d'urbanisation dans son environnement proche et lointain, en prenant en compte le contexte paysager et urbain du quartier de la Condamine.
- **Proposer un principe de composition urbaine qui s'appuie sur les courbes topographiques**, afin d'assurer une cohérence visuelle depuis les vues lointaines, favorisant ainsi les apports solaires depuis le Sud.
- Prévoir un éventuel espace sur la partie nord des terrains de sports pour des **équipements et aménagements publics** : stationnement, espaces publics, extension des jeux de loisirs, aire de jeu pour enfants, ...

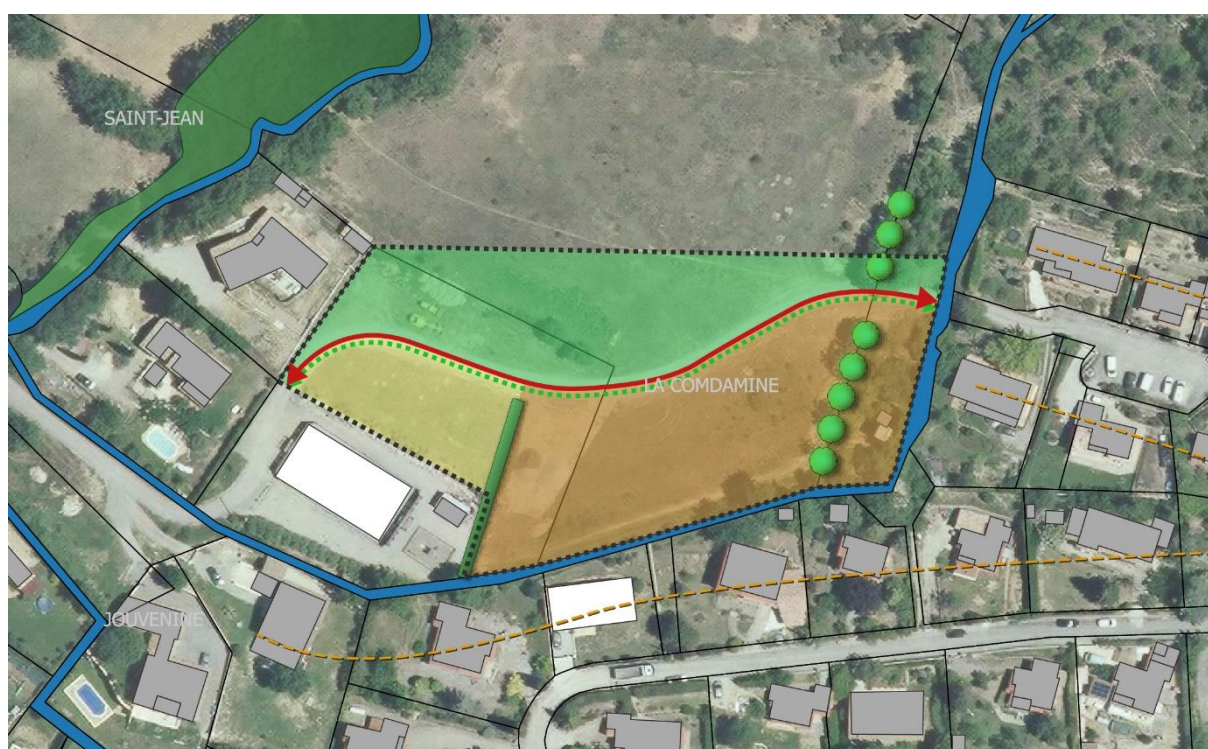
Principes de diversification des formes urbaines :

- Prévoir de **l'habitat individuel semi-groupé** dans la continuité des densités observées sur la partie Nord de la Condamine.
 - Ainsi, **4 logements individuels semi-groupés** seront créés sur le site identifié.
- Dans le cas où le site au nord des terrains de sport ne serait pas dédié à des équipements publics, **1 logement individuel** pourrait y être créé.

❖ Principes paysagers

- Au niveau du grand paysage, préserver l'ensemble des cordons arborés liés à des cours d'eau ou des ravins, permettant de limiter l'impact visuel des futures constructions depuis les vues lointaines du territoire.

- Préserver au maximum et éventuellement densifier la végétation d'arbres présents à l'est du site et assurant une limite et une protection visuelle entre les habitations du Nord de la Condamine et la futur projet.
- Prévoir l'implantation d'une haie végétale entre le secteur dédié à de l'habitat semi-groupé et le secteur d'équipements public des terrains de sport.
- Assurer la gestion du pluvial à l'échelle de l'opération. Elle devra être adaptée aux aménagements prévus en fonction du type d'occupation souhaité. Les opérations doivent être neutres au regard du ruissellement pluvial en comparaison à la situation initiale. La gestion des eaux pluviales doit passer par des dispositifs ouverts d'aménagement paysagers (noues, bassins de rétention paysagers, profil en « V » des voies, ...). Il s'agira également de limiter l'imperméabilisation des sols sur le secteur dédié à l'habitat semi-groupé.



OAP SECTEUR DE LA CONDAMINE

- ⬜ Périmètre soumis aux OAP
- Secteur dédié à des aménagements paysagers
- Secteur dédié à de l'habitat individuel semi-groupé
- Secteur dédié à des équipements publics
- Haie végétale à créer
- Végétation dense à conserver
- Alignement d'arbres à conserver

- ↔ Voie structurante à créer
Connexion à créer double sens
- ⋯ Continuité douce à aménager
- Habitat individuel suivant les courbes topographiques
- Bâtiment non cadastré (à titre indicatif uniquement)
- Bâtiment (source DGFIP)
- Parcelles (source DGFIP)

N 0 10 20 30 40 50 m
Fond de plan : BD ORTHO, DGFIP

2.3. EXEMPLES DE SCENARIOS D'AMENAGEMENT

Les scénarios d'aménagement suivants sont présentés à titre indicatif. Ils ont servi de base à la validation des grandes orientations d'aménagement.

SCENARIO 1



SCENARIO 2

