

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – OAP –

Commune de **GREOLIERES** - Alpes-Maritimes

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>3</b>
<b>1 - OAP SECTORIELLE - Développement de la micro zone d'activités</b> .....	<b>5</b>
Localisation, composition, desserte et environnement .....	6
Objectifs et principes d'aménagement.....	7
Objectifs et principes d'aménagement cartographiés .....	8
<b>2 - OAP SECTORIELLE - Les extensions urbaines du village de Gréolières</b> .....	<b>9</b>
Localisation, composition, desserte et environnement .....	10
Objectifs et principes d'aménagement.....	11
Objectifs et principes d'aménagement cartographiés .....	12

L'article L.151-1 et L.151-2 du Code de l'urbanisme stipule que le PLU respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, **des orientations d'aménagement et de programmation**, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme précise également que « *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 et les déplacements.* »

« *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 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.»*

## **Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs**

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

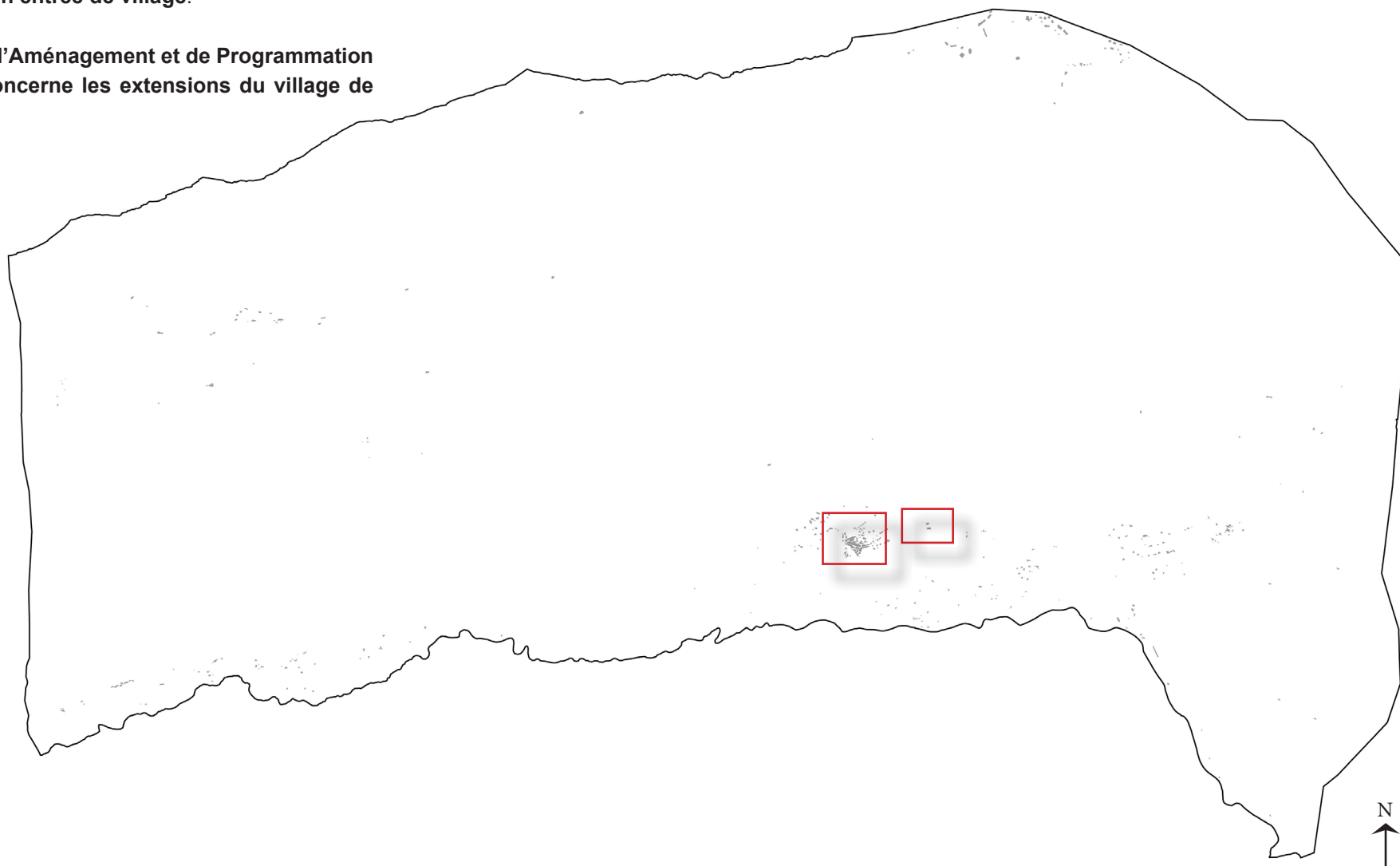
Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

## **Temporalité et phasage des opérations d'aménagement**

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

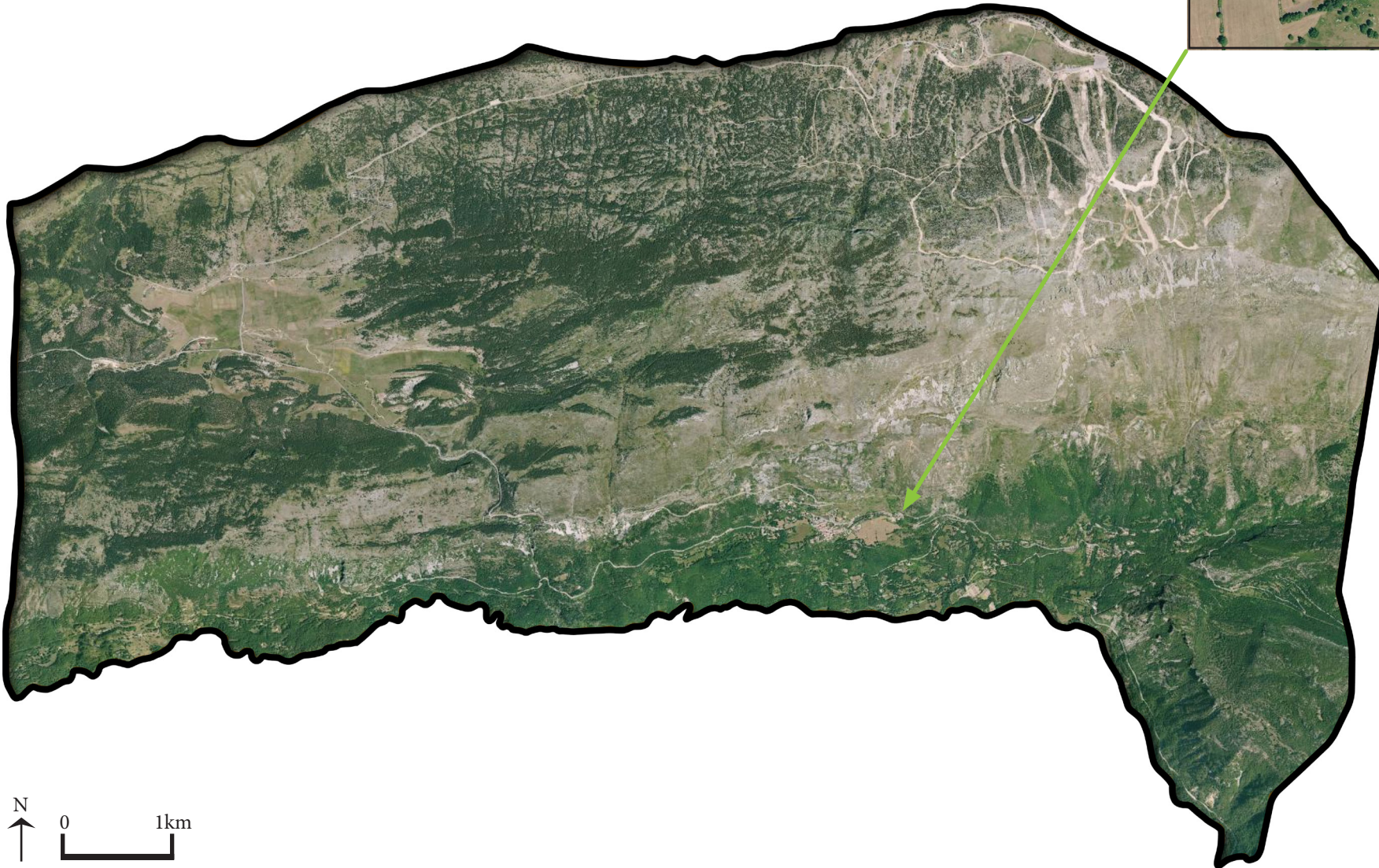
Sur le territoire communal de Gréolières, deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont retenues :

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle qui concerne le développement de la micro zone d'activités en entrée de village.
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle qui concerne les extensions du village de Gréolières.

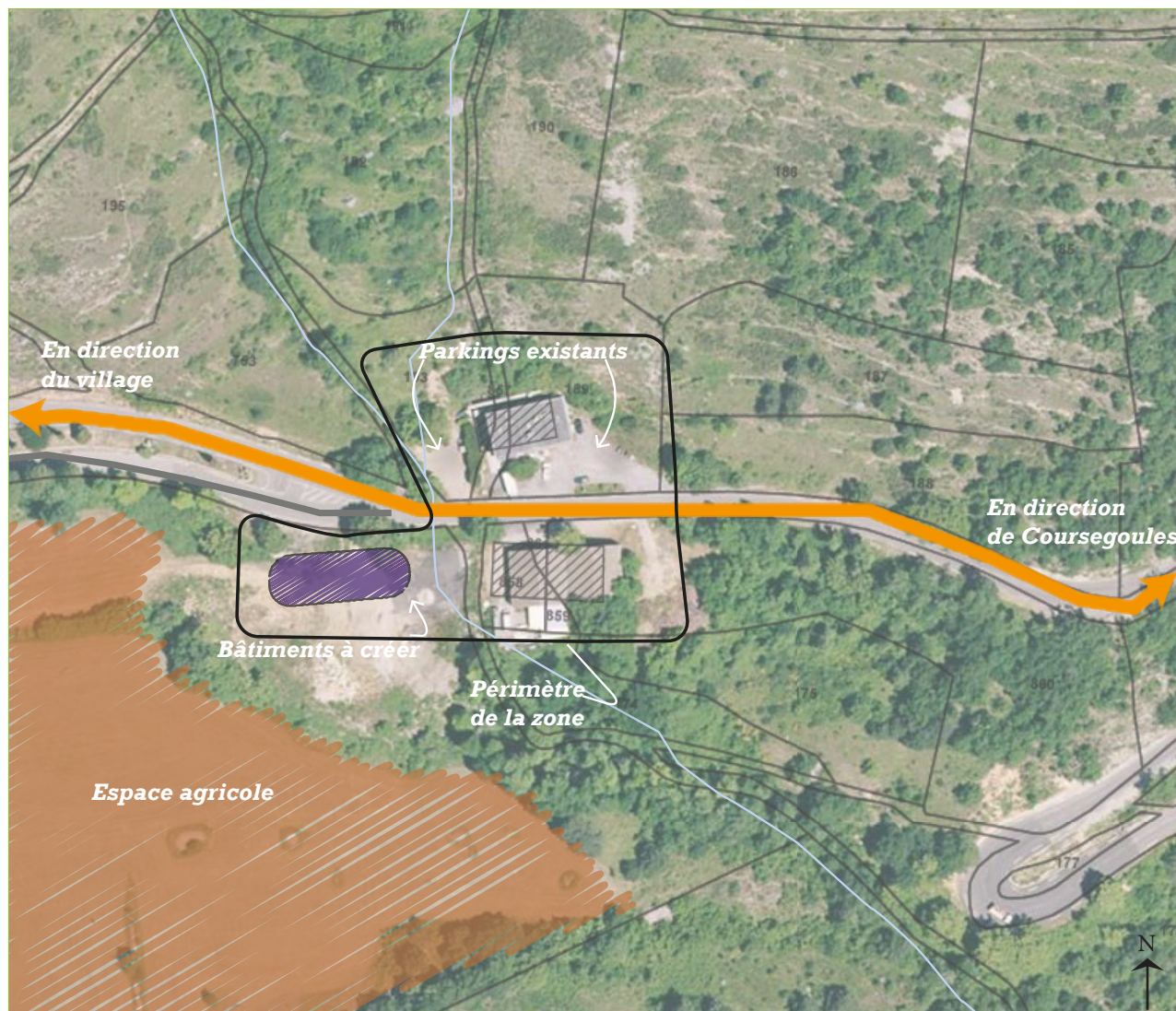


1

– OAP SECTORIELLE –  
LE DÉVELOPPEMENT DE LA MICRO ZONE D'ACTIVITÉS



## Localisation, composition, desserte et environnement



Le secteur de projet se situe au Sud-Est du territoire communal, en entrée de village, le long de la RD402 qui rejoint le centre-village.

Le site du projet constitue le premier lieu dit de Gréolières et se localise à environ 600 mètres du centre village.

Le Nord de la RD402, est occupé par un petit collectif comprenant en rez-de-chaussée une supérette et une agence immobilière.

Ce petit collectif est également occupé par quatre logements. Deux parkings de part et d'autre du bâti sont présents.

Cet immeuble en pied de talus occupe ainsi toute la perspective paysagère.

Au Sud de cette départementale, des hangars accolés accueillent des activités artisanales.

Dans cette zone de 0,6 hectare, la commune envisage d'y accueillir d'autres entreprises artisanales afin de renforcer cette activité économique mais également des ateliers municipaux localisés actuellement dans le village.

Les nouvelles constructions s'implanteront sur la partie du site actuellement occupée par un ensemble de déblais disgracieux.

La situation du projet en entrée de village couplée au caractère boisé, impliquent une faible visibilité.

Le versant arboré témoigne du caractère paysager du site.

### Enjeux globaux

L'aménagement de ce secteur est dédié au renforcement de la micro zone d'activités, tout en maintenant une qualité paysagère renforcée et une intégration harmonieuse dans l'environnement existant.

L'analyse de l'occupation actuelle du sol et la prise en compte des contraintes règlementaires ont permis de définir plusieurs enjeux et objectifs d'aménagement du site :

- **Renforcer la micro zone d'activités en entrée de village ;**
- **Maintenir l'offre commerciale sur le site ;**
- **Accueillir de nouvelles activités économiques ;**
- **Contenir l'urbanisation en dehors des zones boisées ;**
- **Améliorer les conditions d'accessibilité ;**
- **Mettre en valeur l'entrée de village ;**
- **Préserver les perceptions visuelles sur le village.**

Le parti d'aménagement retenu est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

### **RENFORCEMENT DE LA MICRO ZONE D'ACTIVITÉS**

- Maintenir la zone commerciale au Nord de la RD402 et développer les activités artisanales au Sud de la départementale
- Maintenir un alignement du bâti le long de la voie

### **AMÉLIORER LES CONDITIONS D'ACCESSIBILITÉ**

- Développer les liaisons modes actifs - *favoriser un partage multimodal de l'espace*
- Permettre la réalisation d'un carrefour giratoire et d'une voie permettant la desserte du site
- Maintenir le stationnement existant

### **INTÉGRER LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT**

- Préserver l'écran végétal le long de la RD402 - *maintien des masses boisées*
- Maintenir les boisements et préserver l'espace agricole de tout développement de l'urbanisation - *Identifier ces espaces par un zonage spécifique*
- Prendre en compte le cours d'eau qui traverse la zone - *bande inconstructible le long du cours d'eau et diverses dispositions réglementaires inscrites dans le règlement du PLU à respecter*
- Mettre en valeur l'entrée de village

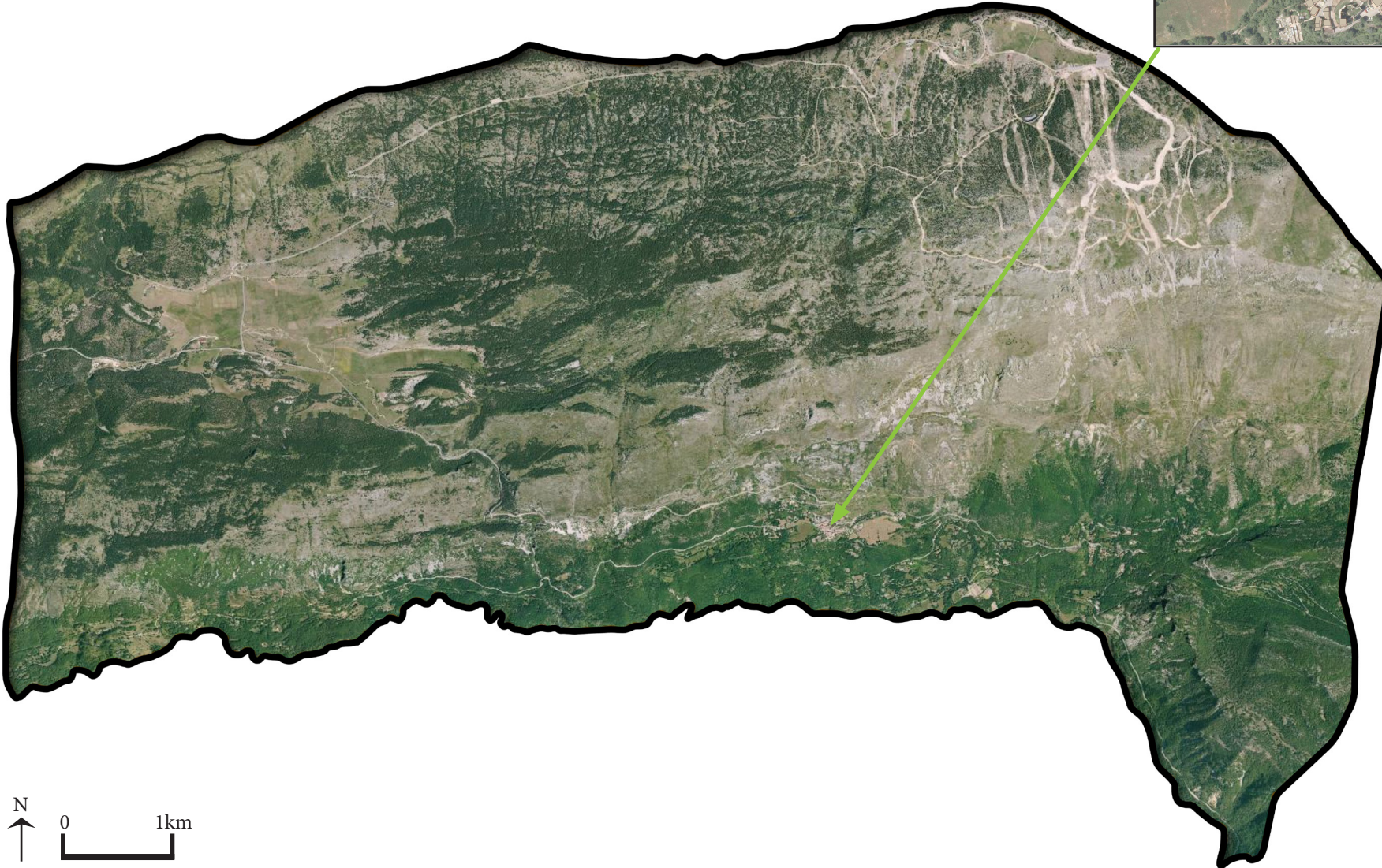
# LE DÉVELOPPEMENT DE LA MICRO ZONE D'ACTIVITÉS

## Objectifs et principes d'aménagement cartographiés

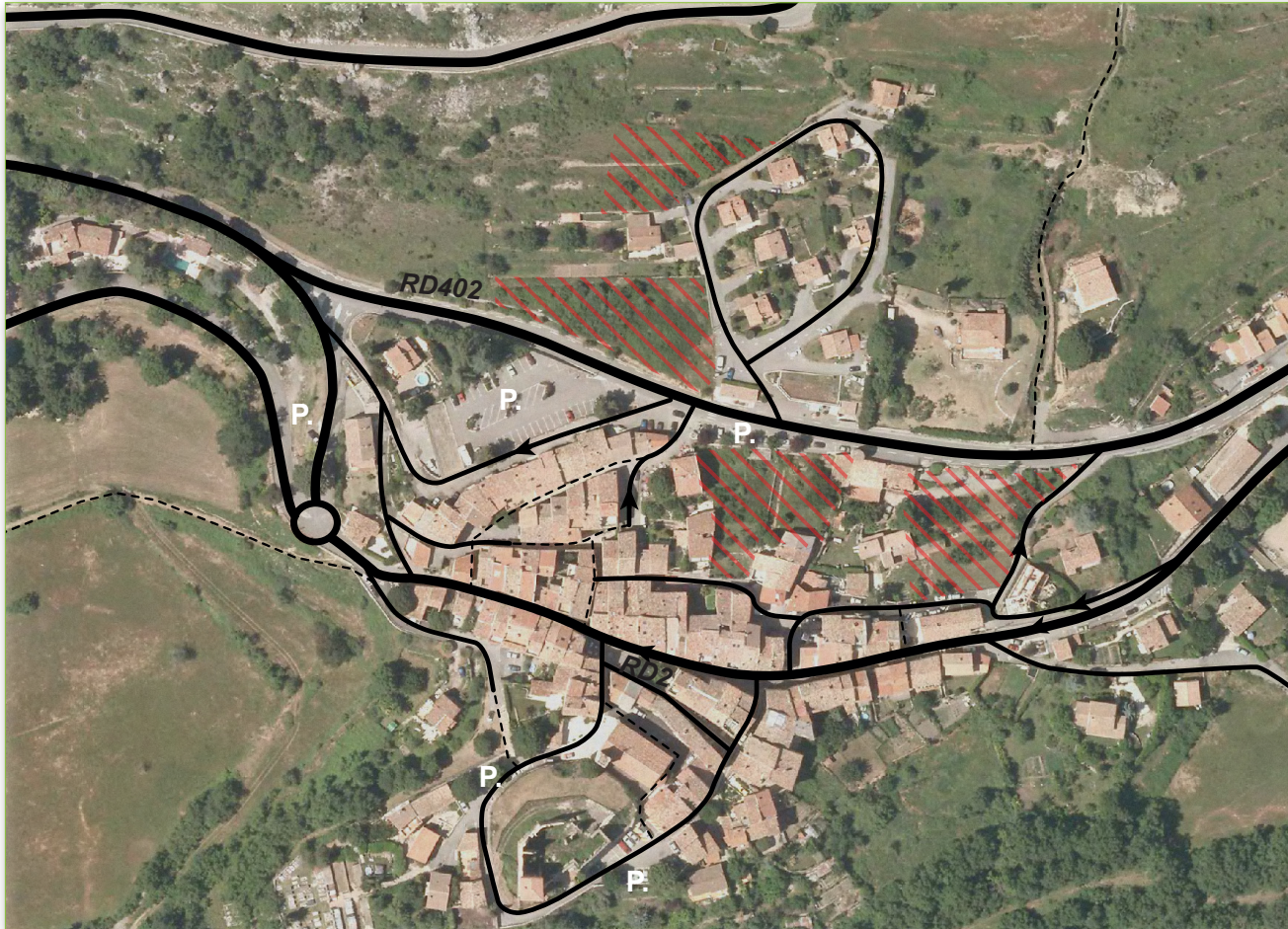


# 2

## – OAP SECTORIELLE – LES EXTENSIONS URBAINES DU VILLAGE



## Localisation, composition, desserte et environnement



Le village de Gréolières intègre les principaux équipements et commerces de la commune.

La typologie architecturale et urbaine présente une forte densité avec un tissu urbain resserré et des hauteurs de l'ordre de R+2/R+3 dans le coeur du village. Au-delà des routes départementales qui ceinturent le centre-village, le tissu urbain est plus lâche et à dominante résidentielle avec des maisons en R+1.

Inscrit dans l'axe valléen et fortement marqué par le relief, de larges points de vues sont perceptibles depuis le centre-village.

Le réseau viaire du centre-village est constitué :

- de routes départementales (RD402, RD 2 et RD79) permettant de rejoindre Andon ou encore Gréolières-Les-Neiges,
- de voies secondaires desservant le centre-village (voies majoritairement en sens unique et partagées avec les piétons sans aménagements distincts),
- de voies piétonnes étroites au coeur du village ancien.

Le centre-village présente des espaces de stationnement public sous forme de parkings ou le long des voies de circulations. Au coeur du village, de nombreux véhicules sont stationnés au sein de l'espace public. Il est ainsi recensé un manque de place de stationnement pour les habitants du centre-village et également pour les touristes de passage dans le village de Gréolières.

Le centre-village dispose de plusieurs sites support d'un développement urbain futur.

Ces sites devront s'inscrire dans le paysage urbain particulier du village de Gréolières.

## Enjeux globaux

L'analyse de l'occupation actuelle du sol et la prise en compte des contraintes réglementaires ont permis de définir plusieurs enjeux et objectifs d'aménagement sur les sites d'extensions du village de Gréolières :

- Développer une offre en logements qui vise à ancrer la population sur le territoire,
- Assurer une offre en logements diversifiée qui réponde aux attentes des futurs résidents et qui favorise une mixité sociale,
- Affirmer l'identité du village en assurant des futurs aménagements dans la continuité des caractéristiques architecturales et urbaines du centre-ancien,
- Préserver le patrimoine bâti,
- Permettre le développement d'une offre complémentaire en commerces dans le centre-village,
- Conforter l'offre en stationnements aux abords du village pour répondre à la demande actuelle et future des habitants et des touristes de passage ,
- Renforcer l'accessibilité et les déplacements piétons dans le coeur de village et ouvrir la possibilité au développement de pistes cyclables,
- Mettre en valeur et préserver les vues sur le grand paysage et le centre-ancien,
- Préserver des espaces de respiration végétalisés dans le tissu urbain dense du centre-ancien.

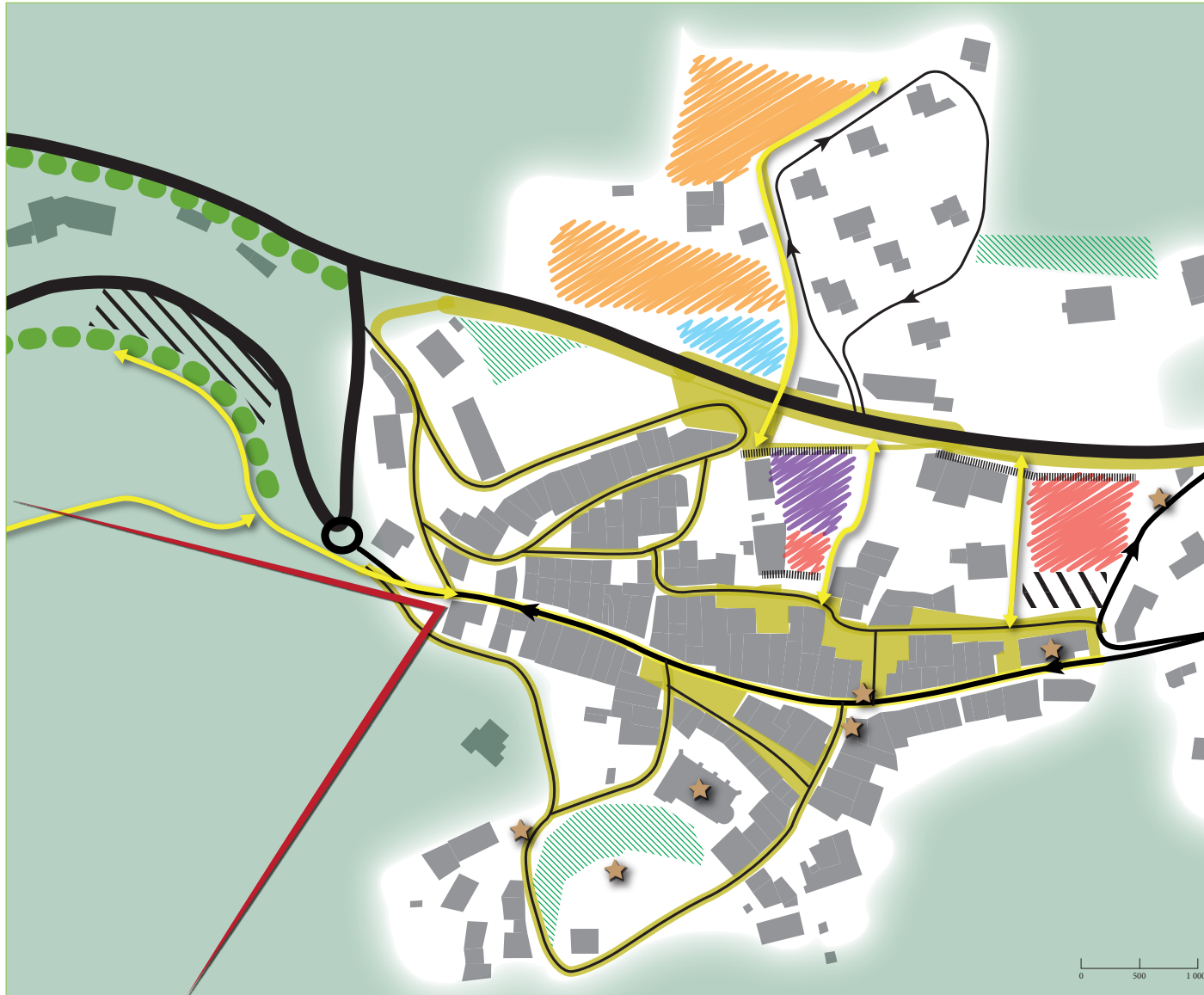
## Objectifs et principes d'aménagement

Le parti d'aménagement retenu est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

- Répondre aux besoins en logements et assurer le développement d'une offre diversifiée en permettant la création de constructions à vocation de logements de type habitat groupé et petits collectifs,
- Affirmer les contours du centre-village de Gréolières en définissant une limite claire entre espaces naturels et espaces urbains,
- Assurer l'insertion des futures constructions dans le paysage :
  - Aligner les futures constructions aux voies de circulation dans le coeur du village,
  - permettre le développement de constructions de même gabarits que les constructions avoisinantes : petits collectifs dans le coeur du village et maisons individuelles aux abords du village,
  - respecter la topographie dans les espaces de restanques,
  - limiter les terrassements et déblais remblais,
  - préserver les alignements d'arbres existants,
  - préserver le patrimoine bâti,
  - préserver les vues sur le grand paysage.
- Répondre aux besoins en surfaces commerciales et équipements publics dans le centre-village en permettant l'implantation de nouveaux commerces et équipements publics en corrélation avec les équipements et commerces existants,
- Renforcer les déplacements piétons en centre-village :
  - créer des liaisons piétonnes connectées au réseau existant depuis les futures opérations,
  - accroître l'offre en stationnement public aux abords du village.
- Permettre le développement de liaisons pour les cyclistes,
- Répondre aux besoins en stationnement des résidents actuels et futurs et des touristes :
  - augmenter l'offre en stationnement public,
  - assurer la création de places de stationnements correspondant à la création des surfaces à vocation d'habitat, de commerces et d'équipements publics.

# LES EXTENSIONS URBAINES DU VILLAGE DE GRÉOLIÈRES

## Objectifs et principes d'aménagement cartographiés



- Opération à vocation d'habitat de type habitat individuel groupé
- Opération à vocation d'habitat de type petit collectif
- Opération à vocation mixte commerce et habitat de type petit collectif
- Opération à vocation de commerce
- Axe d'alignement des façades des futures constructions
- Stationnement public à créer
- Réseau viaire existant :  
route départementale  
desserte centre-village
- Cheminements piétons existants
- Liaisons douces à créer : piétons, vélos...
- Espaces naturels & agricoles à protéger
- Éléments de paysage remarquables
- Vue sur le grand paysage à préserver
- Alignement d'arbres à préserver
- Patrimoine bâti à préserver