

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE

Commune de

Saint-Pierre-de-Mézargues



Pièce n°
3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ELABORATION	ARRET	APPROBATION
du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2013	du document par délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2019	du document par délibération du Conseil Municipal du 8 juillet 2021
	LE MAIRE	LE MAIRE

Réalisation :
KAX, conseil en urbanisme – 28, rue François Arago, 13005 Marseille
Monteco – 90, chemin du réservoir – 04260 Allos

Préambule	4
OAP n°1 : zones Ubb et 2AU	7
1. Contexte	7
2. Principes d'aménagement et de programmation	8
3. Schéma d'aménagement.....	10

Préambule

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 intègre les Orientations d'Aménagement au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 fait de ce document un élément spécifique du PLU et indépendant du PADD. Elles se voient renforcées par la loi Grenelle II, opposables depuis le 13 janvier 2011, et deviennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Opposables aux tiers, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Le code de l'urbanisme définit l'objet et la portée des OAP :

Article L151-6

« 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. 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 comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L151-7

« 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 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 R151-6

« 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 R151-7

« 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. »

Article R151-8

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

OAP n°1 : zones Ubb et 2AU

1. Contexte

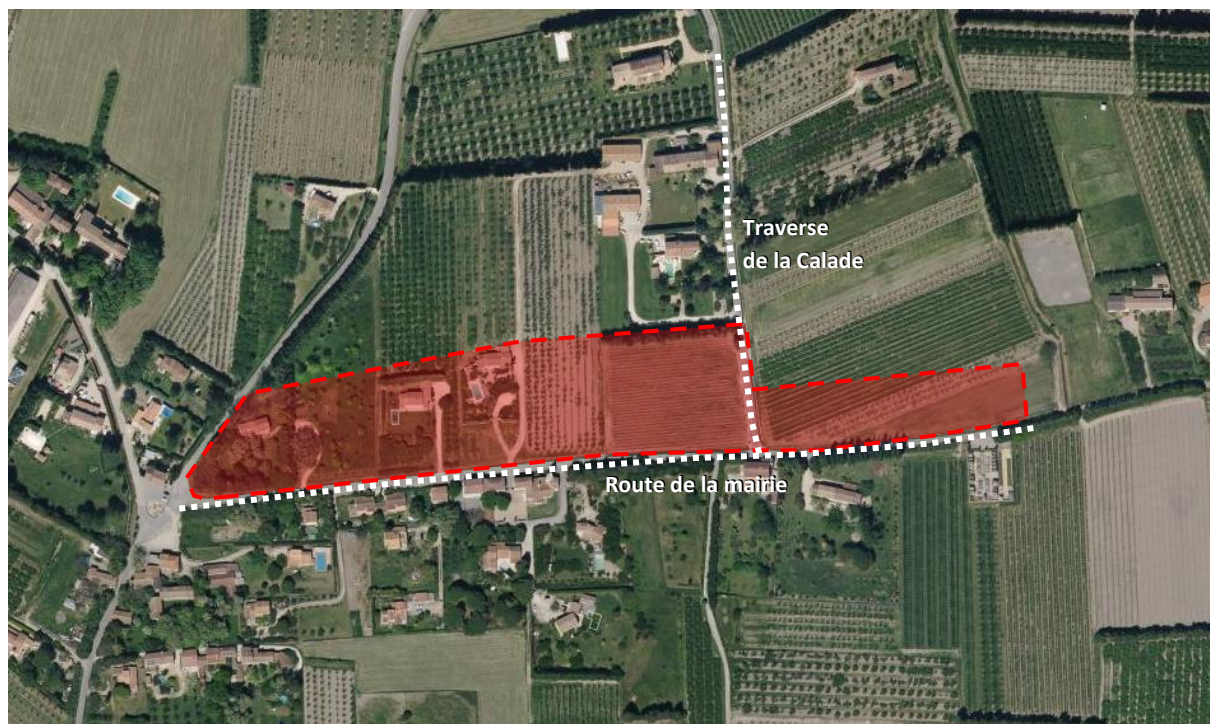
L'OAP n°1 a pour vocation d'encadrer le développement d'une zone stratégique pour la structuration du village. Elle concerne l'espace situé au nord de la route de la Mairie et classé en zones Ubb et 2AU au règlement du PLU.

Le site a pour vocation l'accueil de logements dans le respect des objectifs du PLU.

L'OAP a pour objectifs :

- d'organiser le développement urbain envisagé ;
- de phaser dans le temps le développement de ce secteur.

Situation du site d'OAP



Source : géoportail (2019)

2. Principes d'aménagement et de programmation

L'ensemble du site d'OAP est concerné par une bande paysagère ayant vocation à préserver un espace de respiration notamment en vis à vis du front bâti situé de l'autre côté de la RD81, et de nature à maintenir un champ de visibilité sur les vergers et la Montagnette.

Cette bande de 10 mètres minimum devra rester vierge de toute construction et faire l'objet d'aménagements paysagers de nature à participer à l'ouverture et la qualité paysagère du site et de la vue offerte vers la Montagnette. Elle devra être en pleine terre sur les 2/3 au minimum de sa surface par parcelle, et intégrer des espaces végétalisés sur ces espaces pleine terre, composés d'arbres ou d'arbustes d'essence locale, à raison d'une plantation tous les 6m² minimum.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments devront respecter les lieux avoisinants, les paysages naturels et urbains.

Le site d'OAP est divisé en secteurs pour lesquels sont définis des objectifs de construction et/ou d'aménagement à respecter :

Pour les 4 secteurs

Les dénominations des types d'habitats utilisées pour les règles de programmation dans les secteurs sont définies de la façon suivante :

- Habitat individuel : bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. Il est prolongé par un espace extérieur privatif.
- Habitat intermédiaire : bâtiment regroupant plusieurs logements individuels ayant chacun une entrée particulière. Cet habitat s'organise autour d'une mitoyenneté verticale et/ou horizontale. Chaque logement bénéficie d'un espace privé extérieur. Cette forme urbaine comprend également les logements accolés, c'est-à-dire des logements « individuels » liés par une ou plusieurs façades.

Le site d'OAP comprend des espaces déjà urbanisés. L'organisation et l'architecture des futures constructions doit assurer une insertion correcte dans ce contexte existant, notamment en portant une attention particulière aux covisibilités, à la proximité des constructions, aux ombres portées, etc.

Tout en conservant une cohérence architecturale, les nouvelles constructions devront présenter des volumétries et des architectures assez différentes les unes des autres pour les distinguer et éviter l'effet de répétition d'un unique modèle de construction.

Les secteurs 1, 3 et 4 de l'OAP sont en contact avec des espaces agricoles. Des espaces tampon végétalisés sont ainsi à réaliser pour :

- Limiter les nuisances liées à l'activité agricole (traitements phytosanitaires, poussières, odeurs, contraintes diverses) ;

- Constituer une transition paysagère entre les espaces habités et les espaces cultivés.

Secteur 1

Le secteur 1 est dédié à l'accueil de 2 logements individuels maximum.

L'accès véhicules sera réalisé depuis la route de la Mairie.

Secteur 2

Le secteur 2 est dédié à l'accueil de 3 à 4 logements intermédiaires ou individuels. Une mixité des types d'habitats est à réaliser.

Les logements pourront être desservis, de manière individuelle ou collective, depuis la route de la Mairie ou la traverse de la Calade. L'option retenue devra permettre d'assurer correctement et de manière sécurisée la desserte des logements.

Dans le cas de la réalisation d'une voie, celle-ci sera dimensionnée de manière à assurer la sécurité et le confort des piétons et automobilistes.

Un passage sera laissé libre afin de créer une perméabilité piétonne entre la route de la Mairie et le secteur 3. Il aura une largeur d'au moins 2 mètres et sera positionné comme indiqué sur le schéma d'aménagement (cf. titre 3 ci-après).

Secteurs 3

Les secteurs 3 constituent un espace à urbaniser à long terme. Ils sont classés en zone 2AU dans le règlement et sera urbanisable après l'approbation d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

Le secteur 3 est dédié à l'accueil de 3 à 4 logements intermédiaires ou individuels. Une mixité des types d'habitats est à réaliser.

Une voie d'accès interne sera réalisée depuis la traverse de la Calade pour desservir les logements du secteur. Cette future voie sera dimensionnée de manière à assurer la sécurité et le confort des piétons et automobilistes. Elle devra assurer une continuité, au moins piétonne (d'une largeur minimale de 2 mètres), jusqu'au passage traversant le secteur 2.

Secteur 4

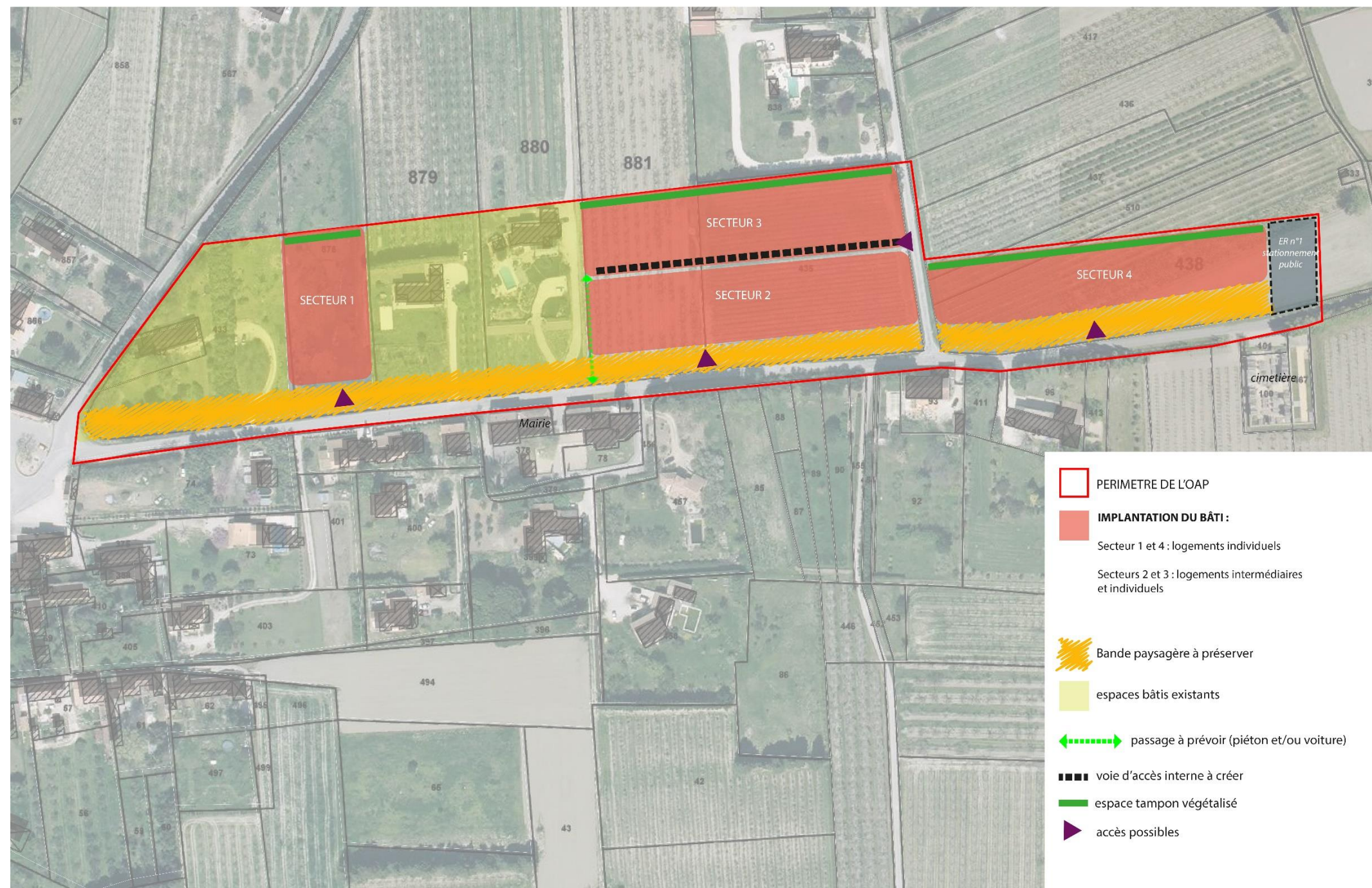
Le secteur 4 est dédié à l'accueil de 4 à 5 logements individuels.

L'accès véhicules sera réalisé depuis la route de la mairie.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble.

3. Schéma d'aménagement

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N °1 / ST-PIERRE-DE-MEZOARGUES
Schéma de principe d'aménagement



↑
Nord