

Plan
Local
d' **U**rbanisme

Département des Bouches-du-Rhône

Commune de
Saint-Andiol



Document n°:

3

OAP

Orientations d'aménagement et de programmation

PLU prescrit par DCM du 21/02/2002
Délibération complémentaire en date du 30/07/2009
Délibération complémentaire en date du 30/11/2009
Projet de PLU arrêté par DCM du 10/05/2016
PLU approuvé par DCM du 09/02/2017

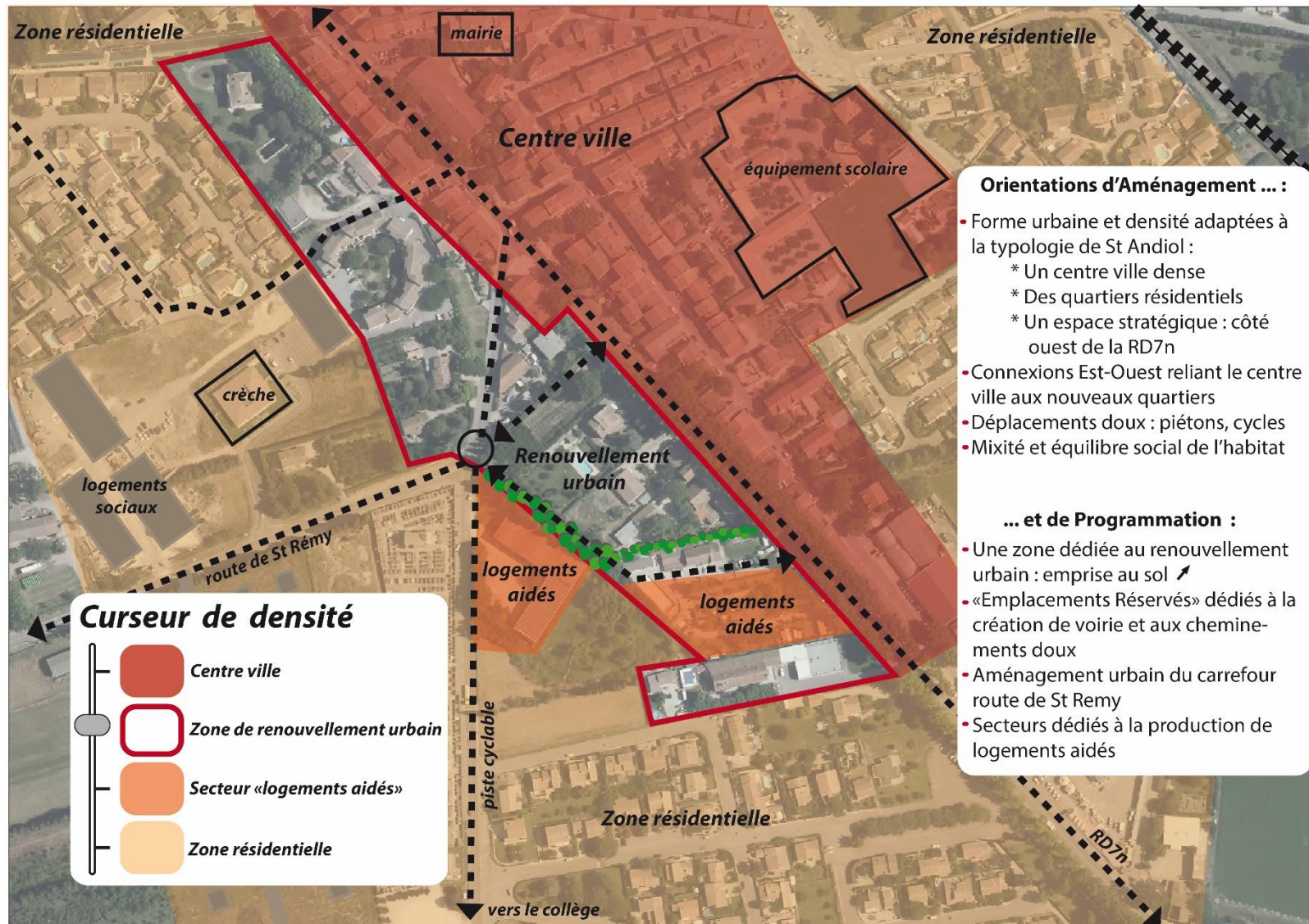
begeat
les solutions d'urbanisme
AMÉNAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DEVELOPPEMENT
www.begeat.fr
131 Place de la Liberté
83000 Toulon
Tel : 04 94 83 58 17
Fax: 04 94 09 20 34
Mail: contact@begeat.fr



Table des matières

OAP n°1 : Renouveau urbain du centre-ville	4
OAP n°2 : Le Parc et les Muscadelles	6
OAP n°3 : Zone d'activités	8
OAP n°4 : Orientations en matière de déplacement.....	10

OAP n°1 : Renouvellement urbain du centre-ville



Ce secteur longeant la RD7n est un futur quartier stratégique. L'objectif est de réaliser un « effet miroir », un reflet de la densité du centre-ville, à l'ouest du boulevard urbain (RD7n).

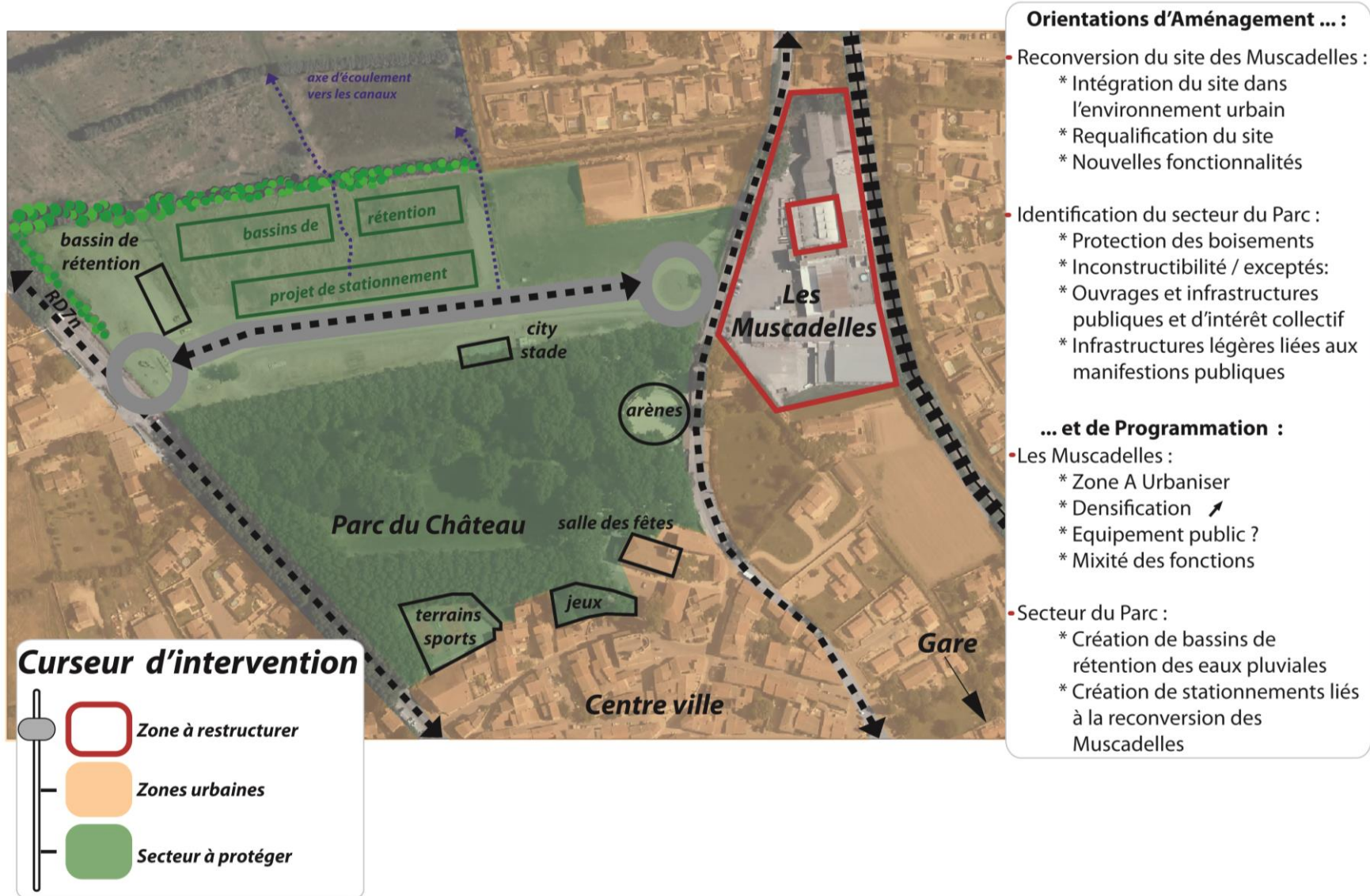
Très proche du cœur de ville et de ses équipements structurants et fédérateurs, il est aujourd'hui occupé en grande partie par des constructions individuelles, et quelques collectifs. Il dispose aussi d'un site en devenir correspondant au camping voué à être reconverti.

Son positionnement stratégique, à l'interface entre le centre-ville et les zones résidentielles, qui comprennent également des logements sociaux et la crèche, justifie son identification pour recevoir des opérations de renouvellement urbain d'habitat, incluant de la mixité et une densité plus élevée que la zone résidentielle classée Uc.

Prescriptions :

- La zone de renouvellement urbain assure un « effet miroir » avec le centre-ville historique situé de l'autre côté de la « nationale 7 ». Cette « effet miroir » se caractérise essentiellement par la densité et l'alignement que la zone Ub devra respecter. Le règlement a été conçu à cet effet.
- Développer un réseau primaire qui permette d'assurer un maillage complet depuis le centre-ville jusqu'au zones résidentielles en passant par le secteur stratégique de renouvellement urbain (centré sur le camping).
- Créer un carrefour urbain au croisement des 4 axes principaux de liaison centre-ville / zone résidentielle
- Prévoir des cheminements doux comme alternative à l'utilisation de la voiture, notamment jusqu'au collège.
- Assurer une mixité sociale dans l'habitat en identifiant des secteurs dédiés spécifiquement à un (ou des) programme(s) de logements sociaux (secteurs Uba) et en imposant la réalisation d'au moins 20 % de logements à caractère social pour toute opération d'au moins 5 logements réalisée dans le reste du secteur (zone Ub).
- Mettre en œuvre les mesures constructives et environnementales préconisées dans Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement et relatives au risque de sismicité présente sur le territoire afin d'éviter ou de limiter au maximum l'apparition de désordres au niveau des structures (fissurations plus ou moins importantes).

OAP n°2 : Le Parc et les Muscadelles



Le site des Muscadelles est une friche industrielle située en limite du noyau villageois, autrefois occupée par une usine agroalimentaire. Cette friche industrielle présente une opportunité de renouvellement urbain pour Saint Andiol : sa reconversion et son identification sont inscrites au PLU. La zone est classée en zone d'urbanisation future « 2AU ». Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à :

- Une éventuelle dépollution du site.
- La réalisation d'un schéma d'aménagement global correspondant aux souhaits de la municipalité.
- La réalisation des équipements (réseaux, stationnement ...).
- La modification ou révision du PLU présentant le projet retenu par la municipalité.

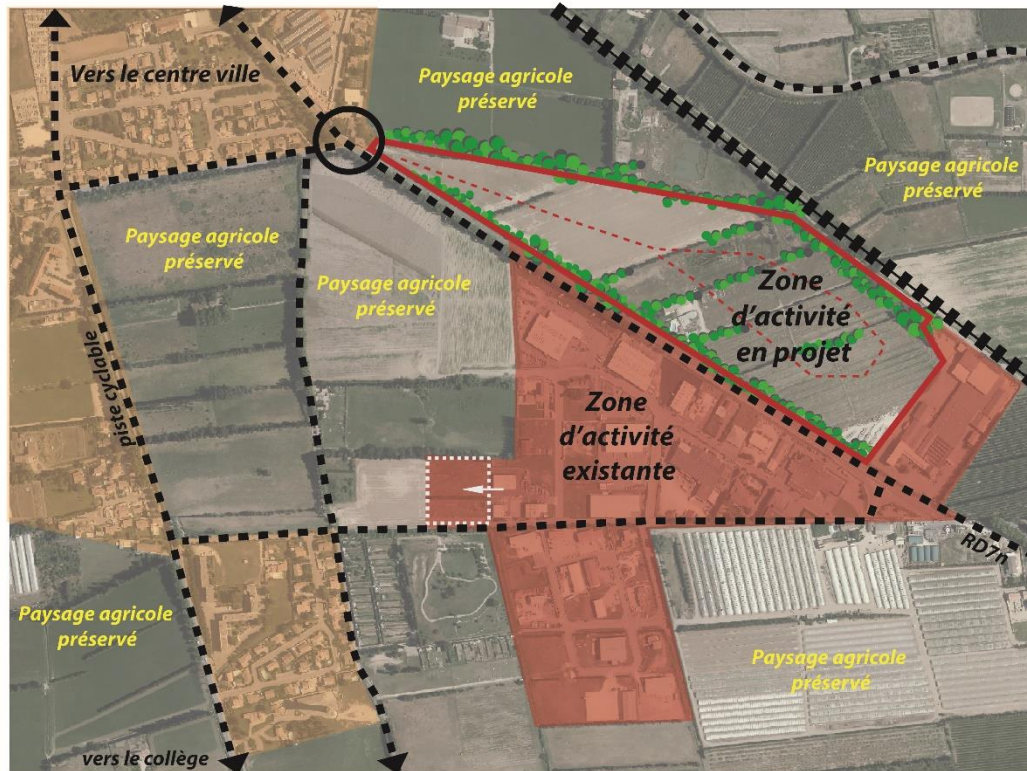
Le site fait face à l'actuel « *city stade* » et au parc du château, lequel comporte des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs (équipements sportifs et de loisirs).

Ces secteurs forment un ensemble cohérent sur lequel la commune souhaite formaliser des orientations d'aménagement et de programmation en préalable de son ouverture à l'urbanisation. Elles seront un cadre de travail à la restructuration du secteur.

Prescriptions :

- Le site des Muscadelles est dévolu à la réalisation d'un programme mixte d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations suivantes :
 - o Le projet de requalification de la friche devra respecter une densité élevée de construction,
 - o Le projet comprendra des logements, dont des logements locatifs sociaux, situés aux étages des futurs bâtiments,
 - o Une partie du rez-de-chaussée sera réservé aux équipements publics (telle qu'une salle de spectacle, ou des fêtes ...),
 - o Le reste du rez-de-chaussée de la Muscadelle sera affecté aux commerces de proximité,
 - o la façade « historique » de la Muscadelle devra être protégée et conservée (au titre du patrimoine du XXème siècle),
 - o les aménagements extérieurs comprendront du stationnement et de l'espace public.
- Le site naturel localisé au nord du « barreau routier » et jouxtant le parc du château sera dévolu à la création d'ouvrages de rétention des eaux de pluie, conformément à l'étude réalisée sur le pluvial, et d'espaces de stationnement aménagés en aire naturelle paysagère.
- Les boisements du parc du château sont strictement protégés, seuls les ouvrages ou les infrastructures publiques sont autorisés. Ces équipements sont déjà présents aux abords du parc : arène, terrains de tennis, jeux et salle des fêtes.
- Mettre en œuvre les mesures constructives et environnementales préconisées dans Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement et relatives au risque de sismicité présente sur le territoire afin d'éviter ou de limiter au maximum l'apparition de désordres au niveau des structures (fissurations plus ou moins importantes).

OAP n°3 : Zone d'activités



Orientations d'Aménagement ... :

- Extension de la zone d'activités :
- * Projet intercommunal
 - * Equipements, infrastructures et réseaux à réaliser

Intégration paysagère :

- * Les haies
- * Les enseignes, la publicité et la signalisation

... et de Programmation :

- Zone A Urbaniser sous conditions :
- * Un aménagement de zone adapté au risque inondation
 - * Création du giratoire en entrée Nord
 - * Création de la desserte interne
 - * Extension et calibrage des réseaux Eaux Usées, Eau Potable, EDF, ADSL
 - * 100 mètres de haies par hectare à conserver et/ou à planter si destruction

La commune dispose d'une zone d'activités existantes dite de La Crau, elle est aujourd'hui en totalité occupée par des activités économiques, industrielles artisanales et commerciales.

Compte tenu du développement économique envisagé par la communauté d'agglomération, et des contraintes qui l'affectent (notamment au regard de l'inondabilité), le site de Saint Roch localisé au sud-est de Saint Andiol apparaît comme étant le secteur le plus stratégique et adéquat : en bordure de la RD7N, en continuité de la zone économique existante de La Crau, hors zone inondable.

Cette **zone d'activité communautaire** est également inscrite dans le projet de SCOT du Pays d'Arles.

Prescriptions :

- La situation partielle de la zone d'activité communautaire, en zone inondable, nécessitera que sa création soit conditionnée à la réalisation des aménagements suffisants pour exonder l'ensemble de la zone concernée par le risque.

La prise en compte du pluvial est caractérisé par la réalisation imposée d'un bassin de rétention (conformément aux conclusions du schéma directeur pluvial, relatives à la zone de Saint Roch). Une étude hydraulique complémentaire pourra également être demandée.

- La desserte de la nouvelle zone sera assurée par la création d'un giratoire en entrée nord et sur la RD7N : ce giratoire conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la zone, tout comme la réalisation et le calibrage des réseaux internes. C'est à partir de ce giratoire que s'effectueront l'entrée et la desserte de la zone.
- La bonne intégration paysagère de cette nouvelle zone sera assurée par la conservation des haies existantes à raison de 100 mètres de haies par hectare, par l'implantation des constructions et le respect des implantations publicitaires : le règlement de la zone 1AU a été rédigé en ce sens.
- Mettre en œuvre les mesures constructives et environnementales préconisées dans les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement et relatives au risque de sismicité présente sur le territoire afin d'éviter ou de limiter au maximum l'apparition de désordres au niveau des structures (fissurations plus ou moins importantes).

OAP n°4 : Orientations en matière de déplacement

Orientation d'Aménagements et de Programmation : Transports et Déplacements

- Créer des liaisons (piétonnes et cyclables) entre les éléments attractifs et structurants du territoire.
- Faciliter les déplacements routiers, par des élargissement et création de voies.
- Conserver la voie ferrée et la gare SNCF comme supports potentiels de développement futur (économie, transport...).

