



DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE ROUGIERS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 2013
Plan Local d'Urbanisme Arrêté par délibération du Conseil Municipal du.....25 juillet 2016
Plan Local d'Urbanisme Approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....20 mars 2017



I. PORTEE ET DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. CADRE D'APPLICATION

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont cohérentes avec le PADD et viennent compléter le règlement et sont établies conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) est soumis au régime des « PLU-Grenelle », conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle II). Cette loi modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU. Les OAP sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, document n°2 du PLU.

2. EXTRAIT DES DISPOSITION DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AUX OAP

Article L151-6 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 et les déplacements. »

Article L151-7 du code de l'urbanisme : « 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 ;

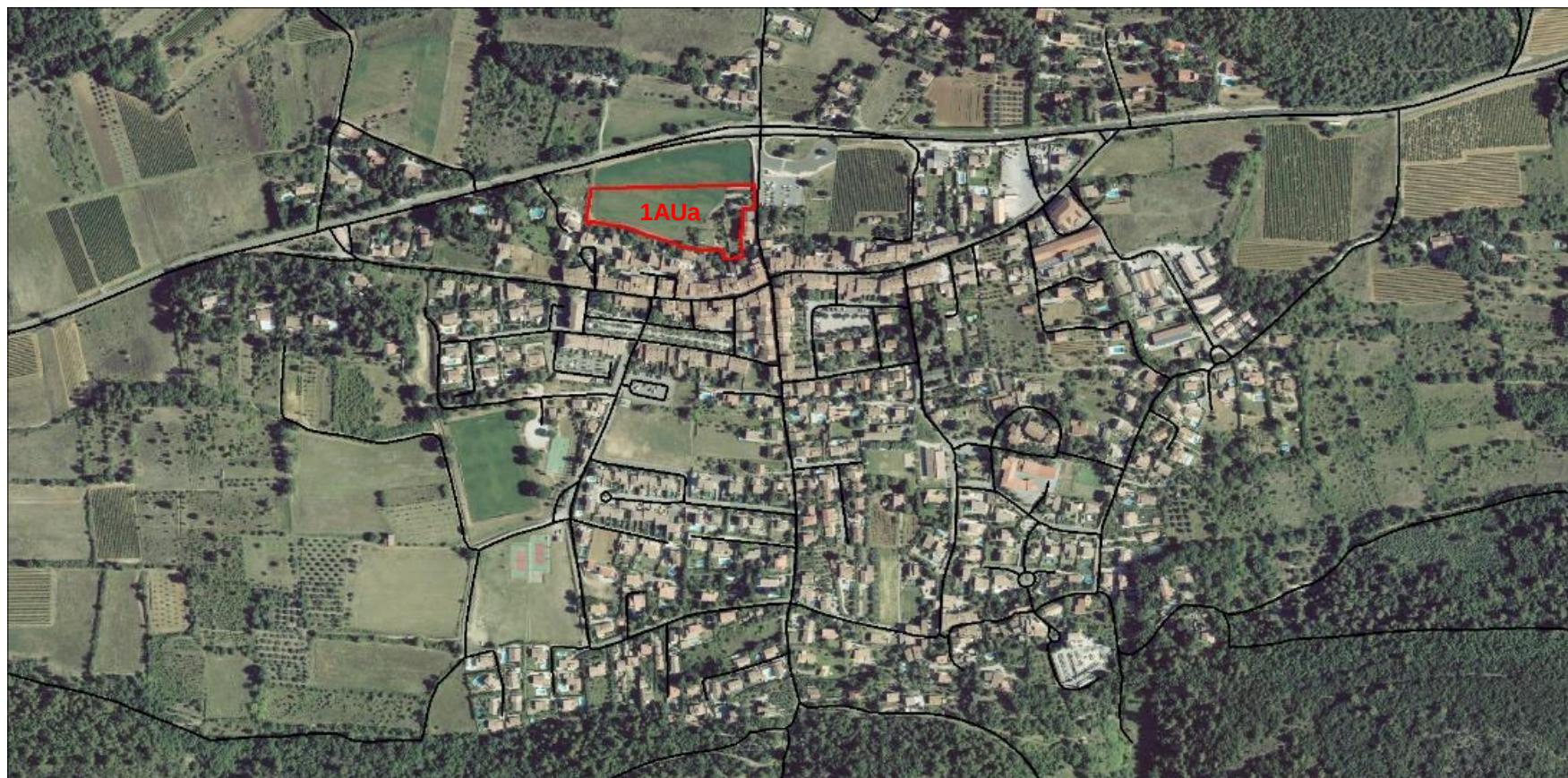
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. OPERATION EN GREFFE DU VILLAGE, ZONE 1AUa

1. Présentation du site

Le secteur 1AUa est localisé au nord/ouest du centre historique. Ce secteur non bâti est en extension directe du village.

Le secteur représente **9 500 m²**.



2. Les caractéristiques du site

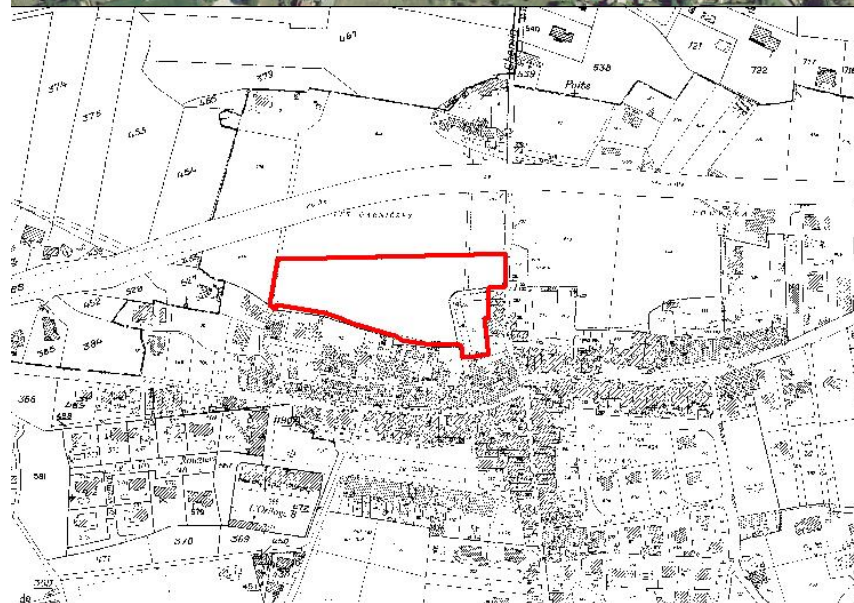


Vue du site depuis la RD1

Le site est en contact direct avec le village. Il est bordé au nord par la route départementale 1 et à l'Est par la rue Larousse. Il jouxte la gare routière. Il correspond à un espace enherbé, entretenu qui est une friche agricole.

Il est de part sa configuration plane, très perceptible depuis les principaux axes routiers. Sa bonne insertion en greffe du village est donc l'objectif principal vers lequel la commune veut tendre.

Ce secteur est repéré sur les parcelles 543, 36 et 25.



3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La question de l'insertion paysagère

Ce secteur a été identifié dans le plan et la charte du Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume approuvé le 8 février 2017, comme un cône de vue. Un cône de vue « est un point de vue, qui bénéficie d'une reconnaissance partagée, et qui permet d'embrasser un paysage représentatif ou particulier du territoire ».

Il devra être impérativement recherché une analogie, une similarité du nouveau tissu urbain par rapport à celui du village.

La première partie du socle du village est un espace tampon inconstructible, dans le plan en page suivante et ainsi préserver le cône de vue. L'opération prend place en second plan.

Les hauteurs autorisées permettent de conserver la visibilité sur le village en arrière-plan, et viennent compléter l'ordonnancement urbain et la silhouette du village.

- Ce secteur constituera le prolongement du village. Cet épaississement se caractérise essentiellement par la densité et l'alignement que les constructions devront respecter.
- La typologie recherchée sera de l'habitat groupé en bande et du collectif.
- Les bâtiments seront à un niveau de 7,00m (à l'égout du toit), 40 % du programme sera édifié à 9 mètres. Les niveaux attendus sont du r+1, r+1 et demie (comble aménageable) et r+2.

Cette hauteur différente sera idéalement répartie dans le programme (voir schéma page suivante).

- Les matériaux et des teintes devront se fondre dans le paysage et s'inspirer de ce qu'est utilisé dans le village.
- Les espaces de stationnement devront être localisés à l'arrière des bâtiments par rapport à la RD 1.
- De véritables espaces publics devront être créés comme une place par exemple.

En matière d'aspect architectural

- Le parti d'aménagement devra permettre la création d'une « véritable rue de village », avec trottoirs et végétalisation sur une plate-forme d'au moins 8m.
- Les nouveaux bâtiments devront être alignés sur cette nouvelle voie pour la constitution d'un front urbain continu.

Les liaisons avec le village

Ce nouveau quartier sera accessible par la rue de Larousse mais une liaison piétonne directe dans le village est impérative.

Exemple de plan masse et d'insertion 3D:

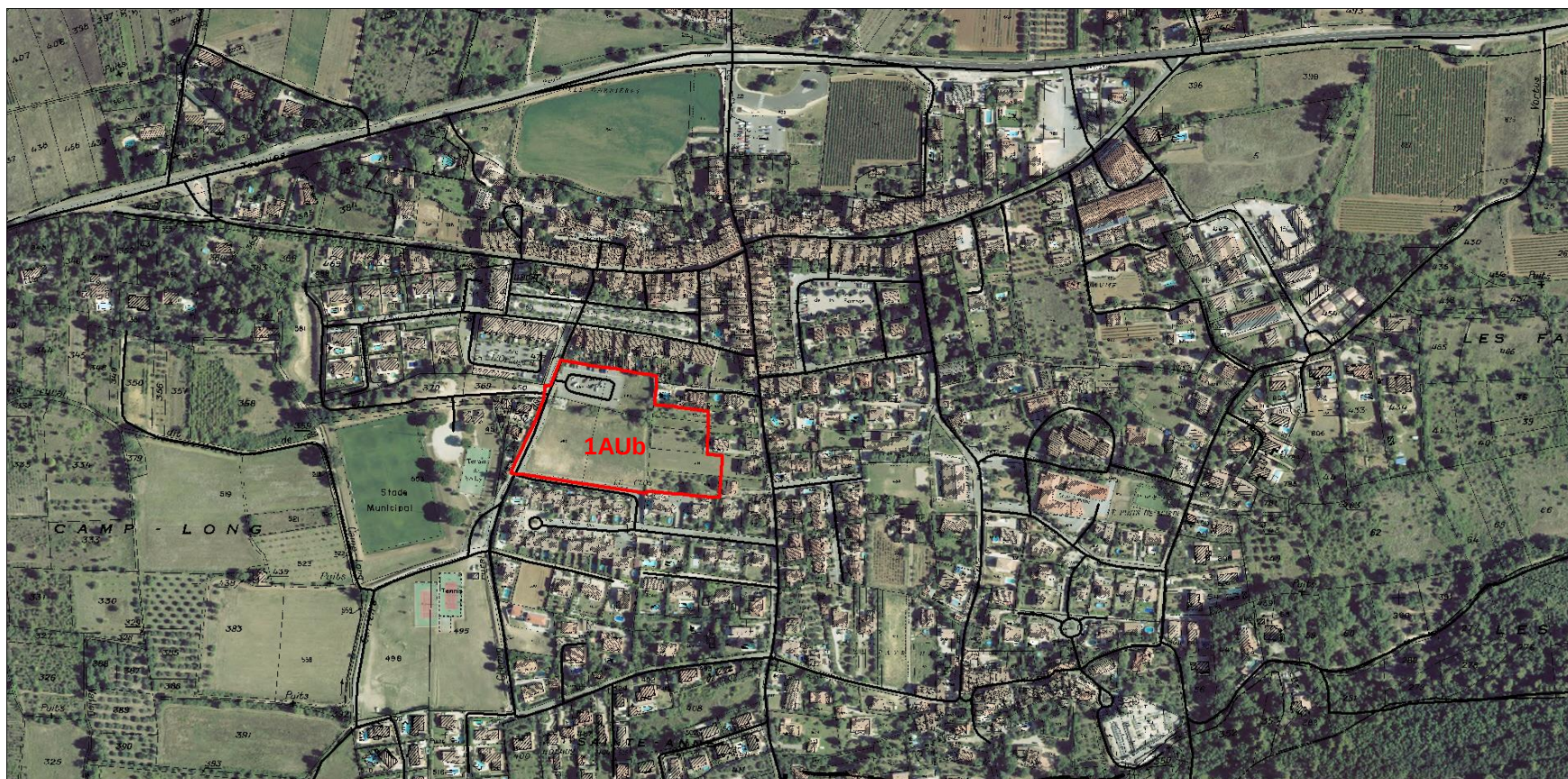


III. OPERATION TERRAIN LE CLOS, ZONE 1AUB

1. Présentation du site

Le secteur 1AUb est localisé au centre de l'enveloppe urbaine, entre l'avenue Jean Moulin et le chemin le Clos.

Le secteur représente **13 500 m²**.



2. Les caractéristiques du site

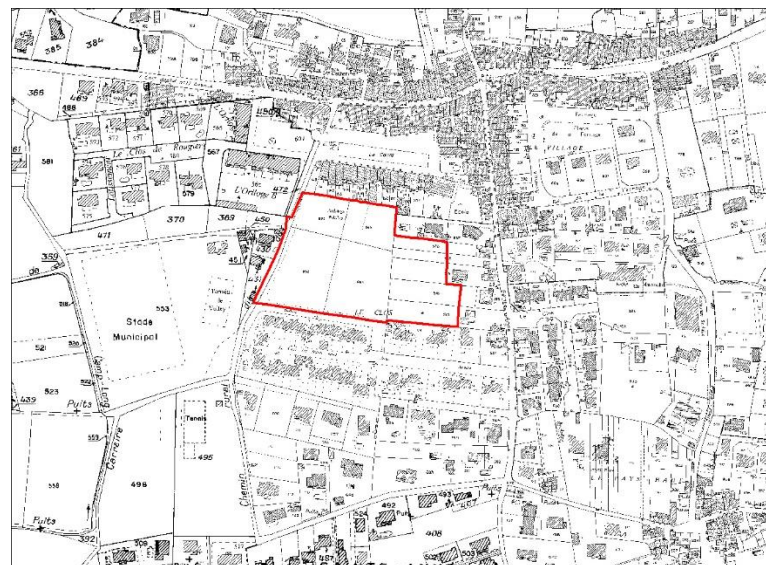


Vue du site depuis l'avenue Jean Moulin

Le site est en contact direct avec le village. Il est bordé au sud par l'avenue Jean Moulin et à l'Ouest par le chemin du Clos. Il comprend un espace de stationnement situé sur un premier niveau du site.



Ce secteur est repéré sur les parcelles 862, 863, 864, 865 (propriété de la commune) et pour partie les parcelles 525, 523, 518, 516, 514 .



3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Insertion du nouveau secteur dans son contexte environnant

- Ce secteur occupera un site en dent creuse dans l'enveloppe urbaine. La densité attendue est celle des espaces résidentiels voisins, comme par exemple le lotissement le Clos Sainte Anne.
- La typologie recherchée sera de l'habitat groupé en bande et du collectif.
- Les bâtiments seront à un niveau de 7 mètres (à l'égout du toit), 30 % du programme sera édifié à 8 mètres. Les niveaux attendus sont du r+1, r+1 et demie (comble aménageable). Cette hauteur différente sera idéalement répartie dans le programme.
- Les matériaux et des teintes devront se fondre dans le paysage et s'inspirer de ce qu'est utilisé dans le village.
- De véritables espaces publics devront être créés comme une place par exemple, elle sera positionnée en fonction d'un intérêt évident de composition (l'emplacement de la place publique sur le schéma en page suivante est un exemple).

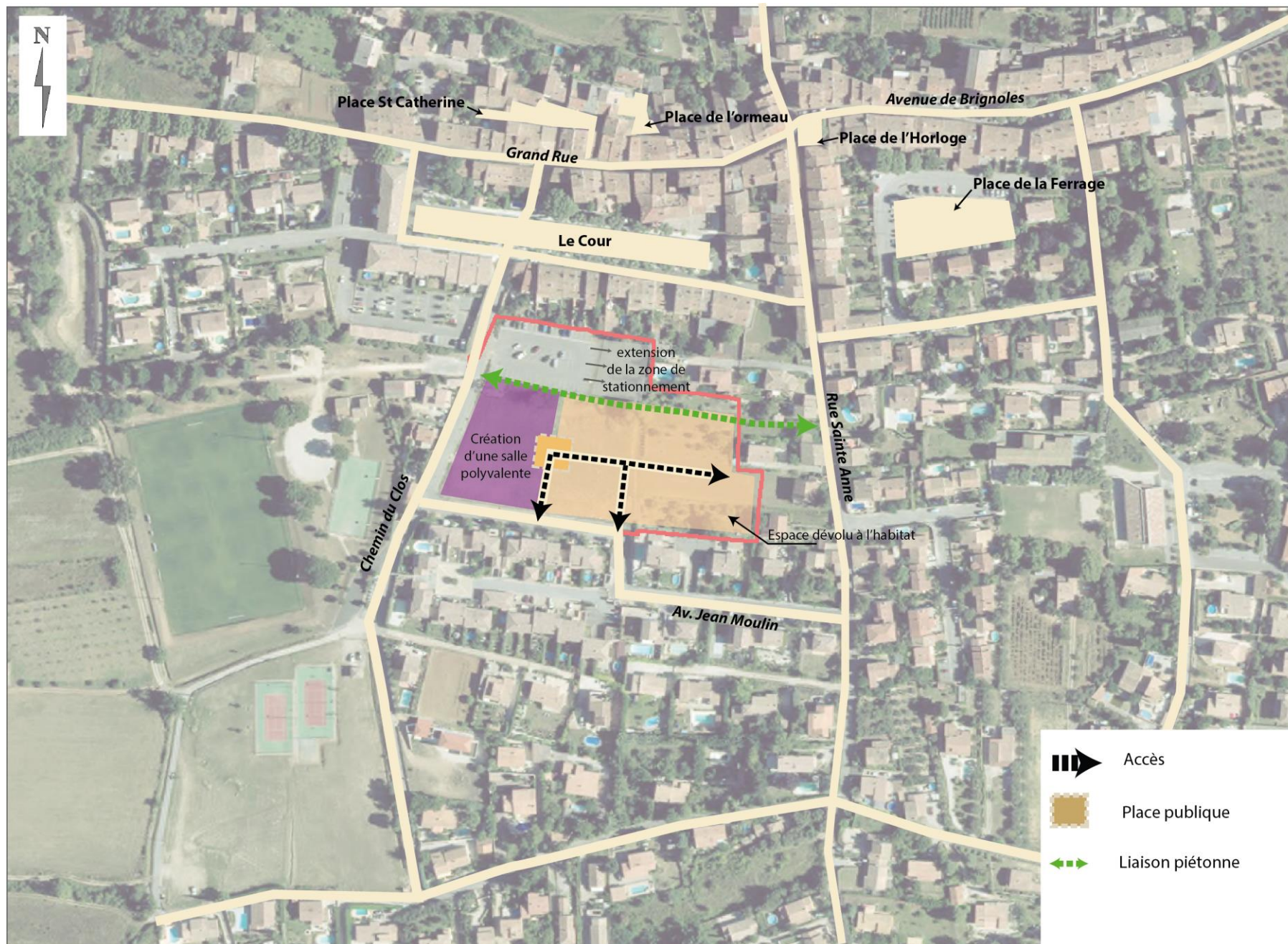
- Le ou les programmes devront conduire à la création d'espaces ouverts et offrir des perméabilités en direction de la future salle polyvalente, ils ne pourront constituer des lotissements fonctionnant en vase clos. Il s'agit là d'une volonté de création d'un nouveau quartier et non d'un lotissement fermé.

En matière d'aspect architectural

- Création d'une « véritable rue de village », avec trottoirs et végétalisation sur une plate-forme d'au moins 5m (sens unique) ou 8 m (double sens) : bande roulante et trottoir.
- Alignement des bâtiments sur cette nouvelle voie pour la constitution d'un front urbain continu ou semi continu en fonction du parti architectural envisagé.

Les liaisons avec le village

Une nouvelle liaison piétonne devra être créée entre la rue Sainte Anne et le chemin du Clos.



Exemple de plan masse et d'insertion 3D :

