

VILLE DE
GRÉASQUE

PLU PLAN LOCAL D'URBANISME



3. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



PLU

Prescrit le : 20 / 06 / 2014

Arrêté par DCM le : 19 / 07 / 2016

Approuvé le : 13 / 03 / 2017

INTRODUCTION

Les orientations particulières d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat (loi UH) et Grenelle 2. Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, elles deviennent des orientations d'aménagement et de programmation et constituent désormais **une partie à part entière du dossier PLU** (article L. 151-2 du code de l'urbanisme).

L'article **L. 151-6 et L.151-7** du Code de l'urbanisme définit le contenu des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

« 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 ; ... »

Conformément à l'article **L. 152-1** du même code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement sont **opposables** : *« personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan »* ; ceci dans **une relation de compatibilité**, c'est-à-dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer, à les réaliser.

OAP N°1 - LES BASTIDES

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS

1.1. CONTEXTE



Situé en arrière de l'avenue de la libération, en rive Est de la Commune de Gréasque, le périmètre proposé à l'aménagement dessine, d'une part la limite entre l'urbanisation périurbaine et celle du centre ancien et d'autre part se situe en interface entre l'urbanisation et le massif boisé Est.

Le périmètre de cette orientation d'aménagement est classé en zone UC au PLU et il est concerné par une servitude de mixité sociale (SMS n°4) qui impose un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 30% et 40% de logements locatifs sociaux.



1.2. OBJECTIFS

Le projet d'aménagement de ce site est organisé autour de 3 objectifs principaux :

- conforter et valoriser le massif boisé, maintenir et garantir son intégrité ;
- optimiser l'urbanisation en respectant la topographie du site tout en dessinant une limite nette et cohérente avec l'urbanisation limitrophe ;
- marquer et mettre en valeur les entrées du massif, qui devient alors un parc urbain.

2. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET CIRCULATIONS

Accès / Circulations

L'extension urbaine de l'arrière de l'avenue de la libération est distribuée à partir du chemin existant, requalifié dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Cet accès réaménagé en un carrefour sera l'accès principal. Le carrefour permettra également de gérer la desserte de la future opération de mixité sociale (SMS3) située en face. La voirie interne permet de desservir les nouveaux programmes créés au sein de cette zone et de désenclaver quelques parcelles isolées. Il se termine par une aire de retournement qui pourra se connecter à un accès secondaire, constitué à partir d'un emplacement réservé perpendiculaire à l'avenue de la Libération qui permettra à moyen long terme un bouclage de l'opération.

D'autre part des principes de cheminements piétons sont proposés en lien avec les promenades dans le massif et aux cheminements existants vers le stade et l'école.

Les formes urbaines

Au Sud ouest de la voie d'accès principale l'urbanisation se fera sous forme d'habitat individuel et R+1 au maximum. Les accès se feront en peigne à partir de cette voie. Les boisements en interface avec l'urbanisation existante seront préservés au maximum.

Sur le terrain, au Nord Est de la voie principale de desserte, l'urbanisation s'organisera sous forme de logements intermédiaires/petit collectifs en R+2. Ils seront positionnés à proximité de la rue pour faciliter la desserte et préserver les boisements en interface avec le massif boisé. Les stationnements sont localisés sous les bâtiments.

Les espaces publics-espaces communs

Deux équipements sont proposés en interface avec l'urbanisation existante permettant une transition douce avec l'opération envisagée :

- Une aire de jeux/espace vert, ouverte sur le massif boisé qui permettra d'offrir un espace convivial aux futurs habitants et notamment aux enfants ;
- Un parking permettant au visiteur de stationner sans encombrer la voirie publique.

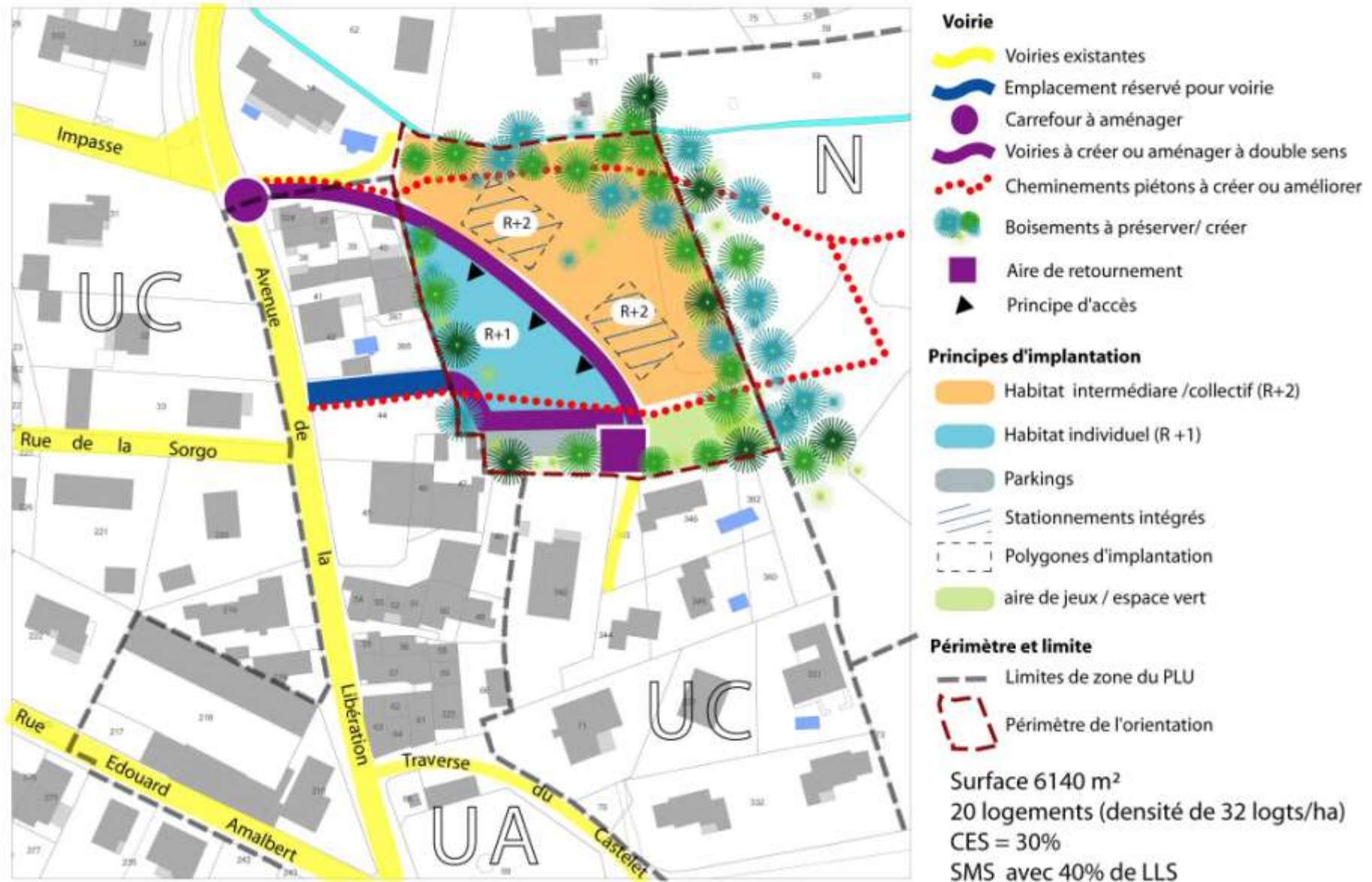
2.2. PROGRAMME DE LOGEMENTS

Sur cette parcelle de plus de 6 000 m², avec une densité d'au moins 30 logements à l'hectare, près de 20 logements sont programmés dont 40% de logements sociaux. Ces derniers devront comporter obligatoirement un minimum de 30% de logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et 70% de logements PLUS (prêt locatif à usage social).

2.3. TRAITEMENT DES INTERFACES

Afin de garantir une bonne insertion paysagère et un maintien des corridors écologiques, les boisements en limite Est de la future opération seront préservés au contact des franges boisées. Ils permettront ainsi de conserver une zone tampon naturelle et entretenue qui jouera également un rôle dans la protection du site contre le risque incendie.

Orientation d'aménagement du secteur des Bastides en zone UC à vocation d'habitat



OAP N°2 - LES IRIS

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS

1.1. CONTEXTE



Situé en surplomb de l'avenue Jean Moulin, le long de l'impasse des Iris, le secteur qui s'étire sur près de 1.2 ha, est bordé au Nord par le lotissement des Iris. L'impasse des Iris depuis le nord du site constitue son unique accès.

La topographie conjuguée à la présence de deux bastides singularise fortement ce site idéalement positionné en termes de proximité des équipements (crèche, école maternelle, collège...) et du village.

Le périmètre de cette orientation d'aménagement est classé en zone UB au PLU et il est concerné par une servitude de mixité sociale (SMS n°5) qui impose un CES de 30% et 40% de logements locatifs sociaux.



1.2. OBJECTIFS

L'aménagement de ce site repose sur différents objectifs :

- la conception d'un projet adapté en termes de morphologie (hauteur et densité) aux contraintes topographiques du terrain ;
- la préservation des bastides existantes ;
- une programmation résidentielle adaptée à la demande communale en termes de typologies et de mixité sociale ;
- une amélioration et une diversification des accès au site pour permettre son urbanisation.

2. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET CIRCULATIONS

Circulations

Une nouvelle voie de desserte est préconisée à partir du rond-point de la gendarmerie. L'implantation de cette voie nécessite un réaménagement du parking de la gendarmerie qui s'en trouvera réorganisé et agrandi.

Elle permet également de mettre en place une voie de bouclage à double sens qui dessert la SMS n°5 et d'organiser des espaces de vocation différente : stationnement, habitat collectif, habitat intermédiaire, espace vert.

L'impasse des Iris, auparavant accès principal devient un accès secondaire dont le fonctionnement sera très peu perturbé.

Des circulations douces trament l'ensemble de l'opération. L'allée d'arbres proche de la bastide communale sera préservée et les boisements existants sur le talus entre l'avenue Jean Moulin et

l'impasse des Iris seront confortés pour accentuer le rôle d'écran phonique et visuel.

Les formes urbaines

- De part et d'autre des deux Bastides conservées et requalifiées s'organisent des îlots d'habitats collectifs qui forment le cœur de l'opération.
- Un îlot d'habitats intermédiaires est positionné en bordure Nord de l'opération.
- La hauteur des bâtiments pour l'ensemble du site ne dépassera pas R+1.

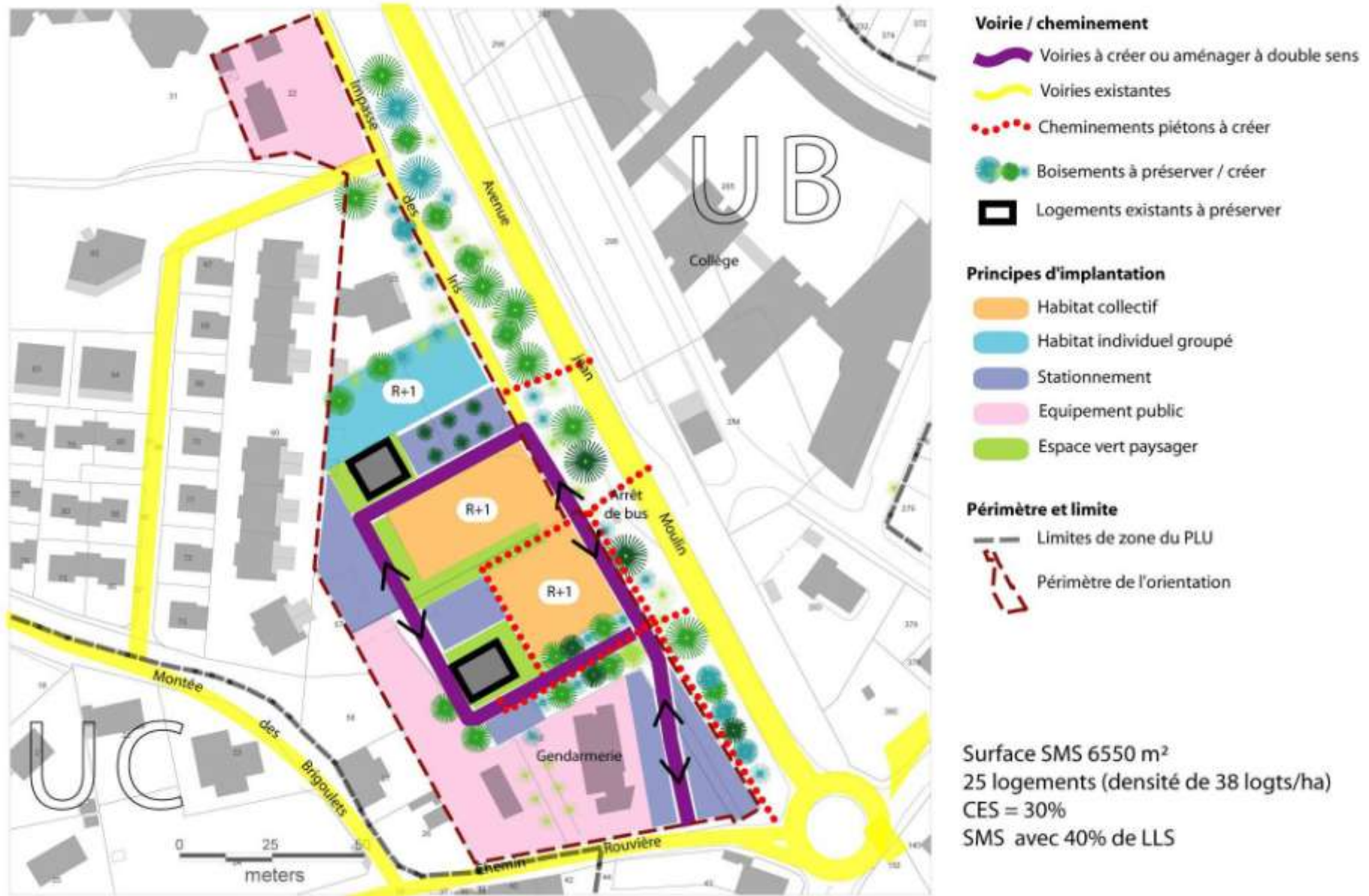
Les espaces publics-espaces commun :

- Plusieurs espaces dédiés aux stationnements sont positionnés à proximité des îlots bâtis et des bastides préservées, ils devront être paysagés ;
- Des espaces verts sont à traiter autour des bastides préservées et en interface des deux îlots collectifs ;
- L'extrémité nord du périmètre de l'orientation pourra être traitée à terme en lien avec le fonctionnement de l'école adjacente.

2.2. PROGRAMME DE LOGEMENTS

Sur un périmètre de près de 1,2 ha, la servitude de mixité sociale couvre 6 550 m². Avec une densité d'au moins 38 logements à l'hectare, près de 25 logements sont programmés dont 40% de logements sociaux. Ces derniers devront comporter obligatoirement un minimum de 30% de logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et 70% de logements PLUS (prêt locatif à usage

Orientation d'aménagement du secteur des Iris en zone UB à vocation principale d'habitat



OAP N°3 – FRANGE OUEST DE LA COMMUNE

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS

1.1. CONTEXTE



Situé en frange Ouest de la commune en interface avec la zone naturelle, ce secteur est sensible au risque feux de forêt. La commune souhaite encadrer les conditions de l'urbanisation de ce secteur en vue de prendre en compte ce risque dans la future urbanisation.



Le périmètre de cette orientation d'aménagement est classé en zones 2AU (A Urbaniser stricte), UD (zone urbaine mixte) et UBt (zone urbaine à vocation principale de tourisme) au PLU. Le foncier, d'environ 9,4 ha, est en partie de maîtrise communale et en partie de maîtrise privée.

Son urbanisation est prévue à court et long terme.

1.1. OBJECTIFS

L'objectif de l'orientation d'aménagement de ce secteur est d'assurer la mise en place des conditions d'une bonne défendabilité par rapport au risque incendie feu de forêt :

- une bonne couverture par les hydrants nécessaire à la défense incendie
- une bonne condition de circulation et d'accès pour la population en place et future
- une bonne gestion des interfaces boisées avec la zone naturelle (création de zone tampon et d'une zone entretenue).

2. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Accessibilité/aménagement viaire

Le secteur sera accessible depuis le Nord via la Montée du Serpolet puis l'impasse de la Sauge, et depuis le Sud via la route Puits Hely d'Oissel.

Dans l'attente de la réalisation de l'emplacement réservé dédié à la desserte de la zone 2AU, une piste DFCl sera aménagée à partir des deux points d'accès au site. Cette dernière créée en bordure Ouest

du secteur à aménager permettra une bonne accessibilité des services incendies.

Suite à la définition d'un emplacement réservé à vocation d'établissement scolaire en appui de la route Puits Hely d'Oissel, une voie de desserte sera créée à partir de cet axe afin de raccorder les chemins privés qui ne posséderont plus de fait d'accès. Cette nouvelle voie se terminera par une aire de retournement au contact de la piste DFCl. Une seconde aire de retournement sera également aménagée au droit de l'impasse de la Sauge le long de la Montée du Serpolet afin de faciliter l'accès des services pompiers. Dans cet objectif, le prolongement de la route du Puits Hely d'Oissel et de la Montée du Serpolet seront élargies à 5 m dans leur dernière section.

Équipement pour la défense incendie

Afin d'assurer la défendabilité du site par une interface avec les espaces boisés, une zone tampon de 25 m qui sera à entretenir et débroussailler est définie en limite Ouest du secteur résidentiel.

Par ailleurs, pour compléter la couverture en hydrants des deux poteaux incendies existants situés en partie Sud sur la route Puits Hely d'Oissel, un troisième poteau incendie sera implanté au Nord au contact de la piste DFCl et de la zone tampon. Il permettra ainsi la protection de ce secteur non couvert aujourd'hui et de la future zone 2AU.

Orientation d'aménagement thématique défense incendie de forêt Frange Ouest

