Commune de Beaumont-Monteux (26)

Révision du PLU

Projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PIÈCE n°6

Projet arrêté le : 22 juillet 2019
Projet approuvé le : 9 mars 2020
Dépôt en préfecture le:

urbArchi
AMUNATEGUI URBANISME & ARCHITECTURE

eco STRATEGIE pour un territoire durable

25 juin 2019- mis à jour suite à enquête publique le 4 mars 2020

PRÉAMBULE

Conformément aux articles L.151-6 et 151-7, «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, favoriser la densification 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.»

Ces orientations viennent ici préciser les orientations du PADD sur des secteurs d'opérations d'ensemble afin de garantir la cohérence de leur aménagement. Elles explicitent les modes d'urbanisation et les aménagements nécessaires au quartier en termes d'équipements, de desserte et d'aménagement paysagers, ainsi que les formes bâties et implantations souhaitées.

Les zones AUc et AUf

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

QUARTIERS:

1. ***Quartier Thèpes 3***
2. ***Quartier Raisinières***
3. ***Quartier de l'Île: extension de la zone d'activité intercommunale***

Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le code de l'urbanisme a, depuis de nombreuses années, mis l'accent sur la limitation de l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles et naturels.

Depuis la loi ALUR (2014) et ELAN (2018), les articles L.151-4, L.151-7 et R.151-1 insistent plus encore sur la nécessité de densifier et de transformer les espaces déjà bâtis (ou urbanisés) afin limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Les sites qui font l'objet des orientations d'aménagement et de programmation ont été choisis pour leur capacité d'accueillir un urbanisme plus efficace dans l'enveloppe urbaine et d'éviter la surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles.

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme a également mis en avant l'objectif de mixité sociale dans l'habitat. Ces sites participeront tout particulièrement à cet objectif, en lien avec les prescriptions du règlement (voir plus loin).

La densité et la forme urbaine:

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent donc une plus grande compacité des formes urbaines avec des objectifs propres à chaque site. Ainsi plusieurs formes urbaines sont préconisées selon leur localisation (voir OAP de chaque site) :

- *habitat collectif ou habitat intermédiaire (semi-collectif)*
- *habitat individuel en bande*
- *habitat individuel ou jumelé*

Les principes d'aménagement:

L'organisation globale du site, l'accès et la desserte interne sont indiqués dans les schémas des OAP.

Des préconisations spécifiques pourront imposer des caractéristiques dimensionnelles aux accès et voies de dessertes pour permettre l'accès des pompiers, notamment dans le cas de cul-de-sac trop important.

Implantation des constructions

L'organisation des constructions devra favoriser, autant que possible l'implantation des bâtiments selon une orientation Sud, Sud-est ou Sud-ouest des logements pour maximiser les apports de chaleur et apports de lumières en toute saison.

Les vis-à-vis trop proches, devront être évités pour assurer l'accès au soleil et préserver l'intimité de chaque logement.

Limites de l'opération

Les limites de chaque opération devront faire l'objet d'un paysagement et d'une végétalisation permettant une meilleure insertion dans leur environnement, notamment en limite avec les parcelles agricoles.

Rappel du règlement: «Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées. En limite avec la zone A, la bande inconstructible d'au moins 5m, prévue plus haut à l'article 2.1.4., devra comprendre une haies vive (d'arbustifs, de taillis et d'arbres), d'au moins 2m au couvert couvrant et permanent, accompagnée d'une bande enherbée.».

Les espaces collectifs

Pour chacune des opérations des espaces extérieurs plantés collectifs (pouvant être des jardins partagés, des aires de jeux ou un accompagnement végétal...) et privatifs (jardins, grandes terrasses...) devront être aménagés pour assurer la qualité du cadre de vie.

Suivant les indications des schémas, le long des voies seront plantés des arbres en alignements, ou des bandes vertes enherbées pouvant intégrer des fossés/noues pour recueillir les eaux pluviales et/ou des cheminements piétons/cycles.

Collectes des ordures ménagères, boites aux lettres

Des aménagements pour la collecte des ordures ménagères pourront être prévus en périphérie de l'opération. Ainsi que pour les boites aux lettres.

Les liaisons douces

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans les schémas. Ces parcours devront être accompagnée de végétation et notamment d'arbres d'ombrage pour le confort thermique.

Les stationnements

Les schémas des OAP prévoient l'implantation de places de stationnement aériennes privées-collectives mutualisées répondant aux besoins des logements ou activités prévus et des visiteurs.

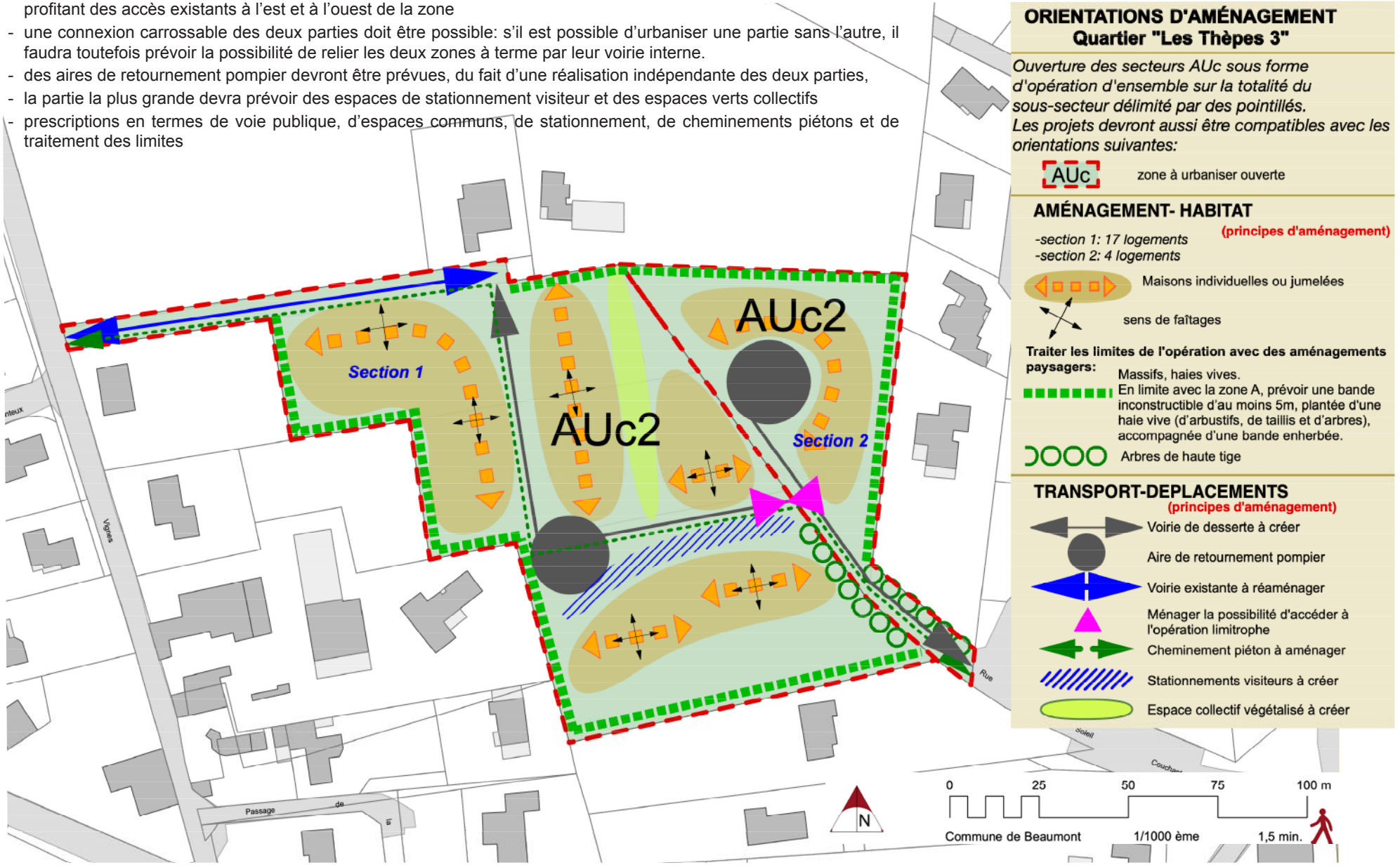
L'aménagement devra aussi prévoir un stationnement abrité pour les cycles en capacité cohérente avec le nombre de logement.

Le sol des aires de stationnement devront privilégier des revêtements perméables.

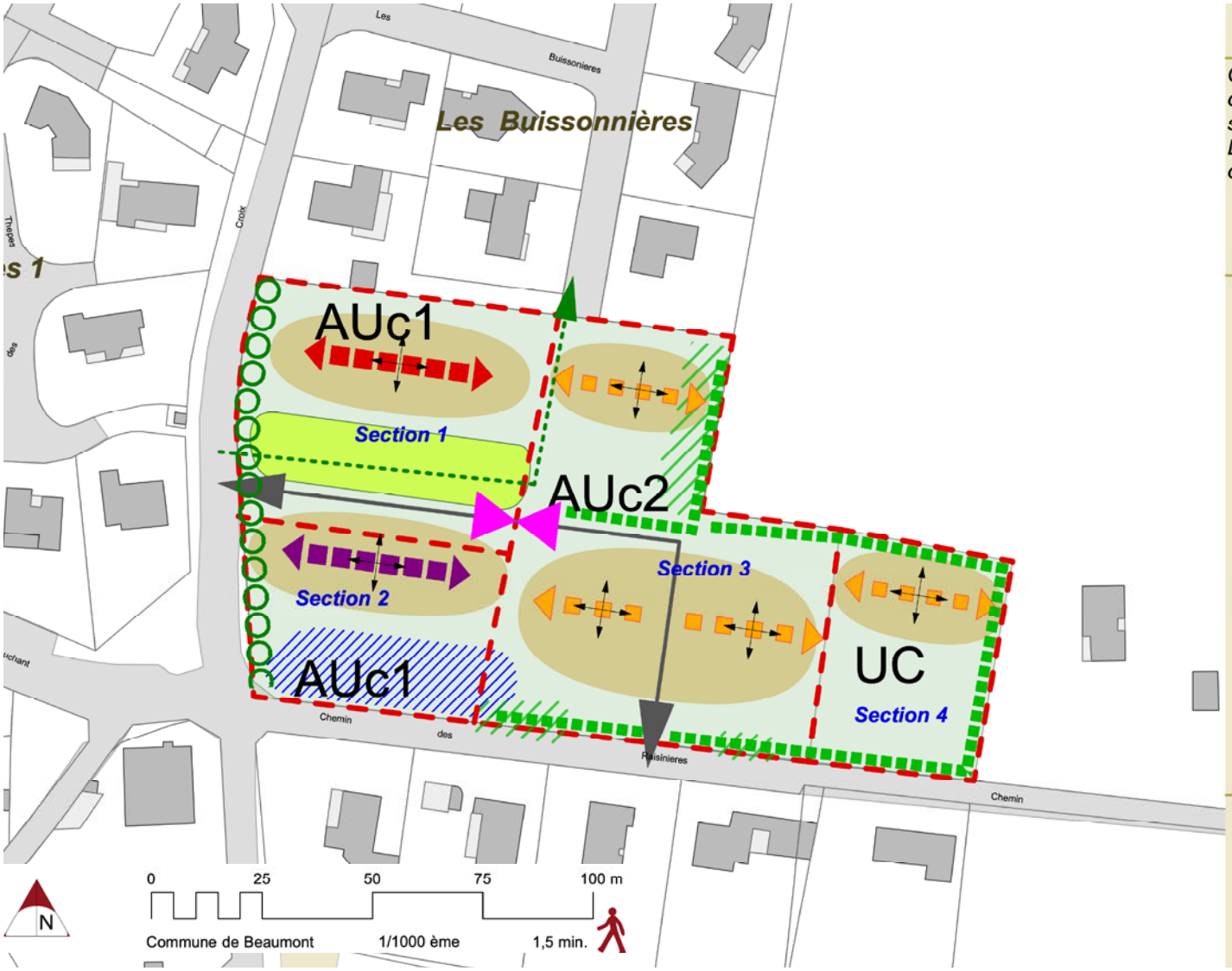
Eaux pluviales: *Les opérations devront prévoir l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers ou de puits d'infiltration. Rappel du règlement: «en l'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration…)».*

Cette OAP prévoit la réalisation:

- 21 logements dont la forme bâtie s'apparentera à des maisons individuelles ou des maisons jumelées
- la possibilité d'aménager le secteur en deux tranches autonomes (sous-secteurs délimités par des pointillés), en profitant des accès existants à l'est et à l'ouest de la zone
- une connexion carrossable des deux parties doit être possible: s'il est possible d'urbaniser une partie sans l'autre, il faudra toutefois prévoir la possibilité de relier les deux zones à terme par leur voirie interne.
- des aires de retournement pompier devront être prévues, du fait d'une réalisation indépendante des deux parties,
- la partie la plus grande devra prévoir des espaces de stationnement visiteur et des espaces verts collectifs
- prescriptions en termes de voie publique, d'espaces communs, de stationnement, de cheminements piétons et de traitement des limites



- **Quartier Raisinières (AUc1 et 2 et UC)**: Elle prévoit:
  - 36 logements dont la forme bâtie s'apparentera à de l'habitat collectif ou habitat intermédiaire (semi-collectif), des maisons individuelles ou des maisons jumelées
  - Une décomposition possible en 4 tranches, pouvant être indépendantes les unes des autres
  - une connexion carrossable entre les sections 1 et 3 doit être possible
  - sur la section 1, 12 logement collectifs, dont 5 à vocation sociale
  - sur la section 1, un espace collectif végétalisé sera créé
  - sur la section deux, l'implantation d'une résidence pour personnes âgées de type EHPAD est prévue (fait l'objet d'un emplacement réservé au titre de la mixité sociale)
  - sur la section deux, l'implantation d'un stationnement collectif est prévu (qui fait l'objet d'un emplacement réservé)
  - Prescriptions en termes de voie publique, d'espaces communs, de stationnement, de cheminements piétons et de traitement des limites



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
Quartier "Chemin des Raisinières"

Ouverture des secteurs AUc sous forme d'opération d'ensemble sur la totalité du sous-secteur délimité par des pointillés.
Les projets devront aussi être compatibles avec les orientations suivantes:

AUc — zone à urbaniser ouverte
UC — zone urbaine

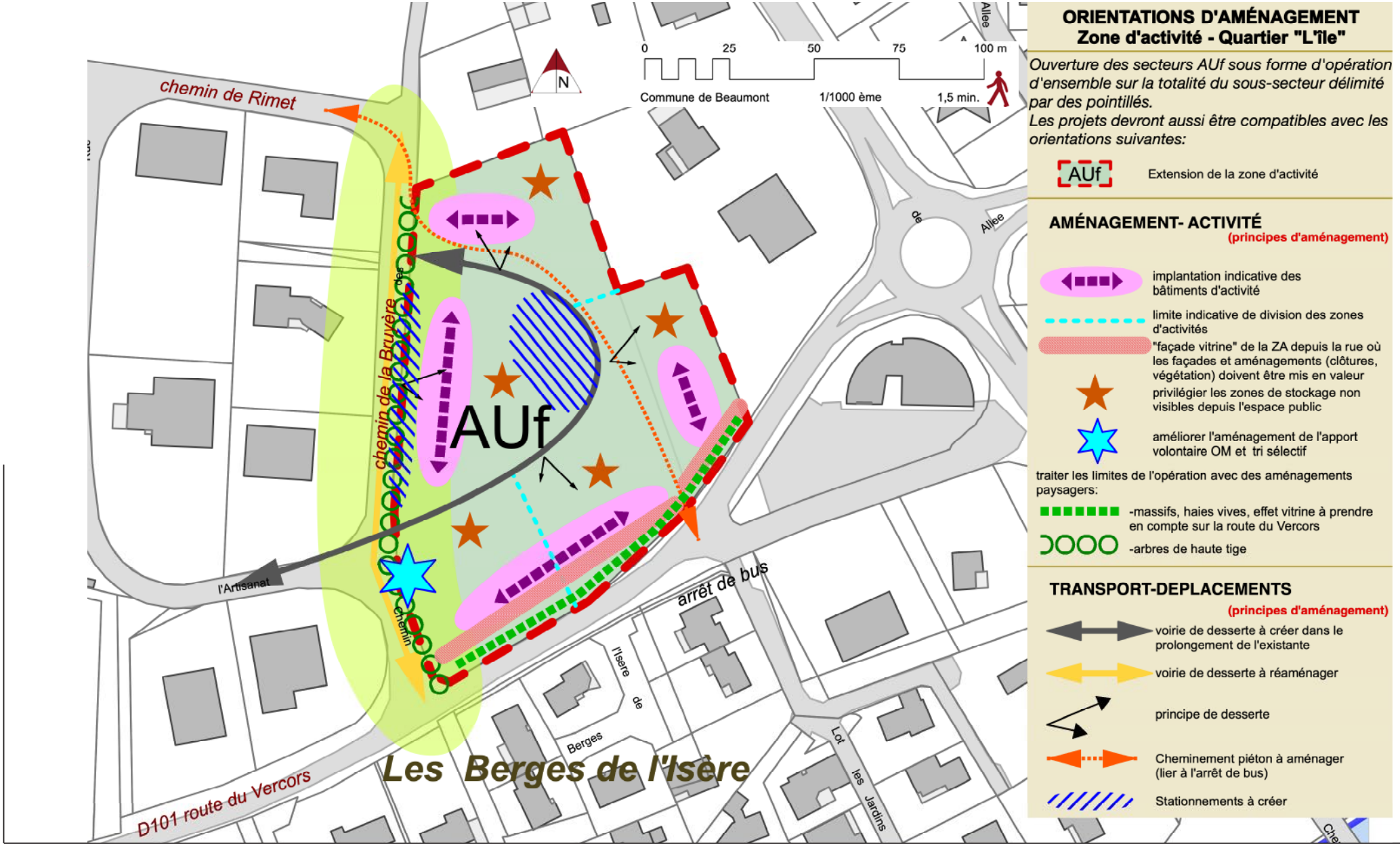
AMÉNAGEMENT- HABITAT
(principes d'aménagement)

-section 1: 12 logements en collectif (AUc1), dontc 5 à vocation sociale
-section 2: 16 chambres en résidence (AUc1)
-section 3: 6 logements individuels ou jumelés (AUc2)
-section 4: 2 logements individuels ou jumelés (UC)

Maisons individuelles ou jumelées (8 maisons)
Résidence pour personnes âgées (16 hébergements) RDJ ou R+1
Petit collectif (12 logements) R+1
sens de faîtages

Traiter les limites de l'opération avec des aménagements paysagers:
Massifs, haies vives.
En limite avec la zone A, prévoir une bande inconstructible d'au moins 5m, plantée d'une haie vive (d'arbustifs, de taillis et d'arbres), accompagnée d'une bande enherbée.
Arbres de haute tige
-végétation existante à préserver

TRANSPORT-DEPLACEMENTS
(principes d'aménagement)

voirie de desserte à créer
Cheminement piéton à aménager
ménager la possibilité d'accéder à l'opération limitrophe

- **Quartier de l'Île (AUf)**: extension de la zone d'activité intercommunale: l'OAP prévoit notamment:
  - Un principe d'aménagement avec une implantation des lots potentiels
  - Une ««façade vitrine» de la ZA, vue depuis la rue où les façades et aménagements (clôtures, végétation) doivent être mis en valeur
  - Des prescriptions en termes d'accès, de voie publique, d'espaces communs, de stationnement, de cheminements piétons et de traitement des limites.