



Commune de CALLIAN

# Plan Local d'Urbanisme

## 3.2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU prescrit le	31 Juillet 2008
PLU arrêté le	4 Juin 2012
PLU approuvé le	19 février 2013
Modification n°1 approuvée le	



## SOMMAIRE

A. Préambule : définition d'une OAP .....	3
B. Présentation du site .....	4
1. Situation .....	4
2. Enjeux et potentialités.....	5
C. Le projet .....	6
D. Principe de composition.....	7
1. En termes d'aménagement globale .....	7
2. En termes de desserte, circulation et stationnement.....	7
3. En termes de forme urbaine .....	7
4. En termes de paysage et d'environnement .....	8
5. En termes de performance énergétique .....	8
E. Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation .....	9

## A. PREAMBULE : DEFINITION D'UNE OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies par différents articles du Code de l'Urbanisme.

**Article L123-1** : Le PLU [...] comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), un règlement et des annexes.

**Article L123-1-4** : Dans le respect des orientations définies par le PADD, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

**Article L123-5** : Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent, en outre, être **compatibles**, lorsqu'elles existent, **avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation** mentionnées à l'article L121-1-4 et avec leurs documents graphiques.

L'OAP est au service de l'aménagement et de la cohérence du développement communal.

Elle :

- peut concerner n'importe quel quartier ou secteur : renouvellement urbain, densification (zones U), extensions urbaines (zones AU), qu'ils soient résidentiels ou d'activités ;
- permet de définir les objectifs, principes et conditions d'aménagement et d'équipements d'un site tout en laissant aux équipes municipales, concepteurs et opérateurs ultérieurs, une marge de manœuvre ;

- permet de définir un ordre de priorité d'ouverture à l'urbanisation d'un site (= phasage) ;
- permet de donner une assise juridique au projet, l'OAP est complémentaire au règlement du PLU.

Le Code de l'Urbanisme précise que « tous les travaux et opérations **doivent être compatibles avec** les OAP et leurs documents graphiques ». Ce qui signifie que les permis d'aménager et les permis de construire ne doivent pas remettre en cause les principes énoncés dans l'OAP. C'est un outil de proposition et de négociation qui permet de structurer le dialogue entre commune et opérateurs, même si la commune ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération.

**La notion de compatibilité et non de conformité est importante à souligner lors de l'élaboration d'une OAP.** Cela signifie que les aménageurs devront réaliser leur projet afin que celui-ci soit compatible avec les principes de l'OAP mais non conforme à ceux-ci.

*[Exemple : une OAP détermine une voie de contournement pour expliquer le principe circulatoire d'un projet, l'aménageur ne devra pas implanter la voie sur le tracé exact de l'OAP, cependant il devra prendre en compte le principe de circulation en voie de contournement.]*

## B. PRESENTATION DU SITE

### 1. Situation

Le secteur du TOUOS AUSSEL est situé sur la route de Mons au Nord du territoire communale.



Il est classé en zone 1AU au PLU en vigueur. Il correspond à l'ancienne ferme avicole de la route de Mons. La zone 1AU actuelle circonscrit strictement l'enveloppe aux constructions déjà édifiées. La future opération ne devant pas avoir pour effet de permettre de nouveaux défrichements.



*Zone 1AU de Touos Aussel du PLU actuel*

## 2. Enjeux et potentialités

C'est la perspective d'une future friche industrialo-agricole liée à la fermeture du site qui motive la commune à permettre une opération de renouvellement urbain nonobstant son caractère relativement isolé. L'étude sur les potentialités de reprise de l'exploitation réalisée par la chambre d'agriculture en 2010 avait clairement mis en exergue les coûts trop élevés de reprise ou de reconversion de l'exploitation.

Le rapport de présentation du PLU stipule que ces terrains se prêteront à une démarche cherchant l'innovation en termes d'urbanisme (formes urbaines, mixité de l'habitat, mixité sociale), d'architecture (architecture contemporain) et de performance énergétique et environnementale.

Le diagnostic habitat du rapport de présentation nous montre qu'en privilégiant le scénario d'une démographie maîtrisée, destiné à ramener à 1,1% le taux de variation annuel (soit 379 habitants supplémentaires), la commune doit répondre à un besoin estimé entre 160 et 170 logements d'ici 2022. Il est à noter que le renforcement projeté du parc de logements devra s'accompagner d'une plus grande diversité des produits ainsi que d'une mise en œuvre de formes urbaines privilégiant de plus fortes densités que celles existantes dans la majorité des secteurs communaux.

La commune compte actuellement 9 logements sociaux (soit 0.5% du parc de logement). N'étant pas soumise à l'article 55 de la loi SRU, elle n'a aucune obligation en matière de création de logements sociaux. Cependant, la création de logements conventionnés répondrait à une demande existante sur la commune.

Le projet d'Orientation d'Aménagement qui est en cours sur le secteur 1AUh de Touos Aussel concerne la requalification de la friche avicole en hameau intégré d'habitat et d'entreprises. La zone sera découpée en deux secteurs : 1AUha et 1AUhb. Elle sera composée d'une partie de logement collectif, de maisons individuelles et de zone d'activité. Une partie sera affectée à des logements sociaux.

## C. LE PROJET

La zone 1AU des Touos Aussel actuelle va se divisée en deux nouveaux secteurs :

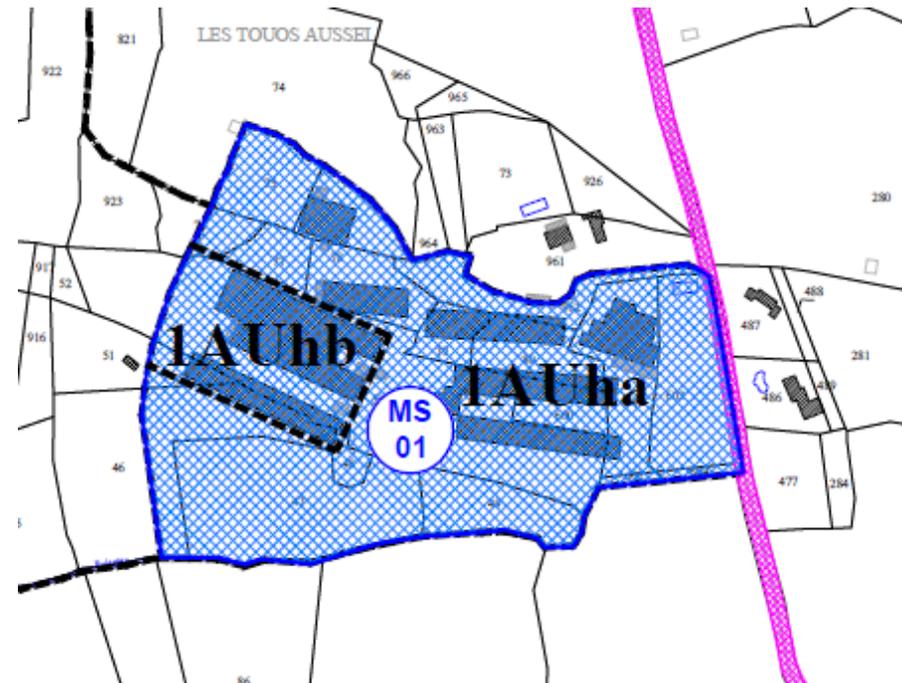
- le secteur 1AUha, à vocation d'habitat ;
- le secteur 1AUhb, à vocation d'activité

La zone dédiée aux activités conservera une partie de la surface de plancher des bâtiments existant, auquel s'ajoutera au cas par cas des bureaux.

Le secteur habitat va quant à lui permettre la création de 35 villas d'une surface de plancher globale de 4 200m<sup>2</sup> et 30 logements collectifs dont :

- 18 logements collectifs « libres » d'une surface de plancher d'environ 1 800 m<sup>2</sup> ;
- 12 logements collectifs conventionnés d'environ 950 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La nouvelle zone 1AUh sera grevée d'une servitude de Mixité sociale MS n°01 d'une superficie de 36 400 m<sup>2</sup> et concernera la réalisation d'opération d'habitat dont la part réservé aux logements locatif conventionné est fixée à 12 logements.



*Projet de modification*

## D. PRINCIPE DE COMPOSITION

Plusieurs principes de composition guident l'aménagement de ce secteur :

### 1. En termes d'aménagement global

L'habitat et l'activité deviennent les vocations principales de ce secteur en friche. Deux zones distinctes sont créées et se limitent à leur fonction principale.

La zone d'habitat est située en bordure de la route de Mons pour ensuite se développer dans toute la zone.

La zone d'activité est quant à elle, limitée aux bâtiments existants exploitables en retrait de la route principale. Cette réhabilitation se fera en « hameau d'entreprise ».

### 2. En termes de desserte, circulation et stationnement

Un principe de desserte circulaire est créé afin de faire office d'axe central autour duquel sont répartis les îlots. La connexion entre cette nouvelle voirie et la route de Mons (RD37) est effectuée au moyen d'un carrefour sécurisé, devenant l'accès principal du site. Cet accès à la RD37 sera inclus dans l'opération d'aménagement d'ensemble : il sera une condition *sine qua none* de l'ouverture à l'urbanisation du secteur et devra respecter les normes techniques édictées par le Conseil départemental.

Un réseau de voirie secondaire et tertiaire, privilégiant le partage des modes de déplacements (mode doux et voiture), permettra d'accéder aux différents bâtiments. Des cheminements piétonniers doux seront intégrer aux aménagements des différentes zones.

Une desserte interne autour d'une voie de contournement principale et de voies secondaires Le stationnement sera regroupé intégré ou

souterrain dans les différents îlots Des parkings seront implantés dans l'îlot accueillant des activités et/ou ponctuellement par poches pour éviter le stationnement anarchique des visiteurs.

La ligne de bus scolaire 3343 passe à proximité du site. L'aménagement du carrefour devra intégrer une voie d'arrêt sécurisé pour les bus pour faciliter la desserte ultérieure du site pour le ramassage scolaire.

### 3. En termes de réseaux

Le site devra être équipé d'un réseau d'assainissement collectif raccordé à une station d'épuration autonome afin de pallier à l'absence du réseau d'assainissement collectif communal. Le réseau d'adduction d'eau potable est suffisant pour permettre l'alimentation en eau du projet mais une dilatation de la conduite en DN 150mm qui alimente le site pourra être envisagée.

Les systèmes de lutte contre les incendies (type hydrants...) nécessaires à l'aménagement de la zone devront également être prévus. Ils devront répondre aux normes en vigueur (distances maximale, pression...).

### 4. En termes de forme urbaine

L'urbanisation du secteur doit permettre de produire du logement collectif afin de diversifier l'offre d'habitat existante sur la commune. Un épandage des hauteurs est donc réalisé afin de permettre une parfaite intégration du quartier dans son environnement naturel. La hauteur sera de R+2 maximum (9 m) dans les zones d'habitat et de R+1 (7 m) dans la zone d'activité à l'Ouest.

Les îlots à proximité de la route de Mons sont dévolus à de l'habitat collectif en R+2 maximum, alors que les îlots de l'intérieur de la zone sont à R+1 maximum et dévolus à de l'habitat individuel.

La diversité de typologie urbaine de faible hauteur permettra une intégration paysagère optimale.

## 5. En termes de paysage et d'environnement

L'épannelage des hauteurs assure l'intégration des bâtiments dans le paysage. Les percées visuelles ménagées par l'implantation des bâtiments permettent de conserver largement des ouvertures sur le paysage.

L'intégration paysagère est également complétée par un espace naturel au sud-ouest. Cet espace pourra recevoir la station d'épuration et le bassin écréteur pour les eaux pluviales.

Des connections en internes et avec l'environnement seront mis en œuvre pour une continuité des parcours et un maintien des continuités paysagères et naturelles.

Les voies, îlots et espaces de transition entre zones urbaines sont également arborés ou font l'objet d'un traitement paysagé.

Le quartier restera largement vert au profit de respirations paysagères de qualité.

## 6. En termes de performance énergétique

La performance environnementale sera globalement recherchée au travers :

- la prédominance des espaces libres paysagés sur l'emprise bâtie favorisant les modes doux ;
- une gestion des eaux pluviales sur site dans des dispositifs appropriés (noues, bassins de rétention, dispositifs de dépollution conformément à la réglementation en vigueur) ;
- la création d'une station d'épuration récoltant les eaux usées de la zone et permettant l'assainissement de la zone ;
- des bâtiments performants en matière d'énergie : la consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax défini dans la réglementation thermique 2012 – 10%.

Des études sur la pertinence de réaliser des réseaux de chaleur collectifs devront également être réalisées en amont de la réalisation des constructions pour étudier la possibilité de leur mise en œuvre.

## E. SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



### PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site d'étude

### CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+2** Nombre de niveaux du bâti
- Espace naturel pouvant recevoir la station d'épuration et le bassin écreteur pour les eaux pluviales

### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat collectif
- Habitat individuel intégrant cheminements doux et respirations paysagères
- Bâti existant réhabilité en activités

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Carrefour à aménager
- Principe de circulation intégrant les modes doux et aménagements paysagers