



Commune de Callian

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

Révision



## 3.a. Orientation d'Aménagement et de Programmation – Touos Aussel

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2024, approuvant les dispositions de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

PLU prescrit le 31 juillet 2008

PLU arrêté le 4 juin 2012

PLU approuvé le 19 février 2013

Modification n°1 approuvée le 23 mai 2016

Révision PLU approuvée le 23 septembre 2024

## 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 selon le PLU en vigueur et correspond à l'ancienne ferme avicole de la route de Mons. La zone 1AU actuelle limite strictement les constructions à celles déjà édifiées. La future opération ne devrait pas autoriser de nouveaux défrichements.



*Zone 1AU de Touos Aussel du PLU*

Pour rappel, le secteur de l'OAP est concerné par les risques et nuisances suivantes :

- Risque incendie de forêt (aléa faible à très fort) ;
- Risque sismique modéré ;
- Nuisances liées à la RD37 (sonore et pollution atmosphérique) ;
- Potentiel exposition au radon.

## 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 très modérée, destiné à ramener à 0,1% le taux de variation annuel (soit 51 habitants supplémentaires à l'horizon 2035), la commune doit répondre à un besoin estimé entre 48 et 64 logements d'ici 2035. 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 la zone 1AU 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.

Se trouvant actuellement en situation de déficit hydrique, les ressources en eau potable étant inférieures aux besoins de la population, la commune de Callian se trouve contrainte de marquer une pause dans son processus d'urbanisation, notamment en ce qui concerne le secteur des Touos Aussel. En outre, la concrétisation du projet est avant tout conditionnée à une amélioration de la ressource en eau potable et de son approvisionnement.

## C. LE PROJET

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

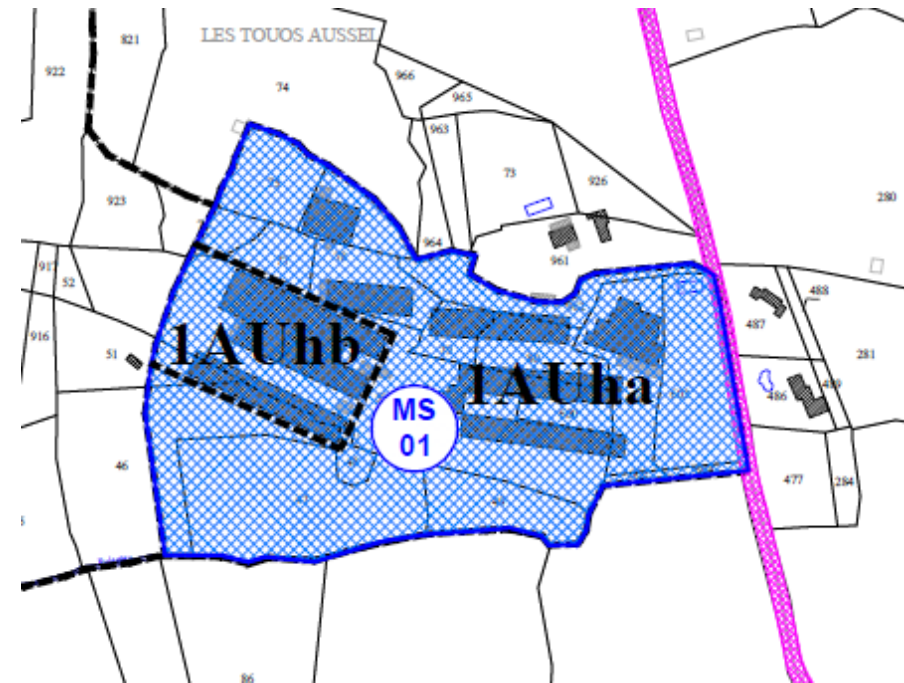
- le secteur 1AUha, à vocation d'habitat ;
- le secteur 1AUhb, à vocation d'activité

La zone dédiée aux activités conservera une partie de la surface de plancher des bâtiments existants, à laquelle s'ajouteront, au cas par cas, des bureaux.

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

- 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>, concernant la réalisation d'une opération d'habitat, dont la part réservée aux logements locatifs conventionnés 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, quant à elle, est limitée aux bâtiments existants exploitables en retrait de la route principale. Cette réhabilitation se fera sous le concept de « hameau d'entreprise »

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

Un principe de desserte circulaire est créé pour servir d'axe central autour duquel sont répartis les îlots. La connexion entre cette nouvelle voie et la route de Mons (RD37) est établie au moyen d'un carrefour sécurisé, devenant ainsi l'accès principal du site. Cet accès à la RD37 sera inclus dans l'opération d'aménagement d'ensemble : il constituera une condition sine qua non pour 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, favorisant le partage des modes de déplacements (modes doux et voiture), permettra d'accéder aux différents bâtiments. Des cheminements piétonniers doux seront intégrés 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 sécurisée pour les bus afin de faciliter la desserte ultérieure du site pour le ramassage scolaire.

### 3. En termes de réseaux

Le site devra être doté d'un réseau d'assainissement collectif connecté à une station d'épuration autonome pour pallier l'absence du réseau d'assainissement collectif communal. Étant donné l'insuffisance du réseau d'adduction d'eau potable pour alimenter le projet, une expansion de la conduite en DN 150mm qui alimente le site devra être envisagée une fois que les capacités de la ressource seront suffisantes.

Les systèmes de lutte contre les incendies (tels que les hydrants) nécessaires à l'aménagement de la zone devront également être planifiés. Ils devront être conformes aux normes en vigueur, incluant les distances maximales et la pression requise.

### 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 épannelage 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 harmonieuse des bâtiments dans le paysage. Les percées visuelles ménagées par l'implantation des bâtiments permettent de conserver de larges ouvertures sur le paysage.

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

Des connexions internes et avec l'environnement seront mises en œuvre pour assurer la continuité des parcours et le maintien des continuités paysagères et naturelles.

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

Le quartier restera largement verdoyant en faveur de respirations paysagères de qualité.

## 6. En termes de performance énergétique

La performance environnementale sera recherchée globalement à travers plusieurs aspects :

- 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 recueillant 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 la réalisation de réseaux de chaleur collectifs devront également être effectuées en amont de la construction pour évaluer la possibilité de leur mise en œuvre.

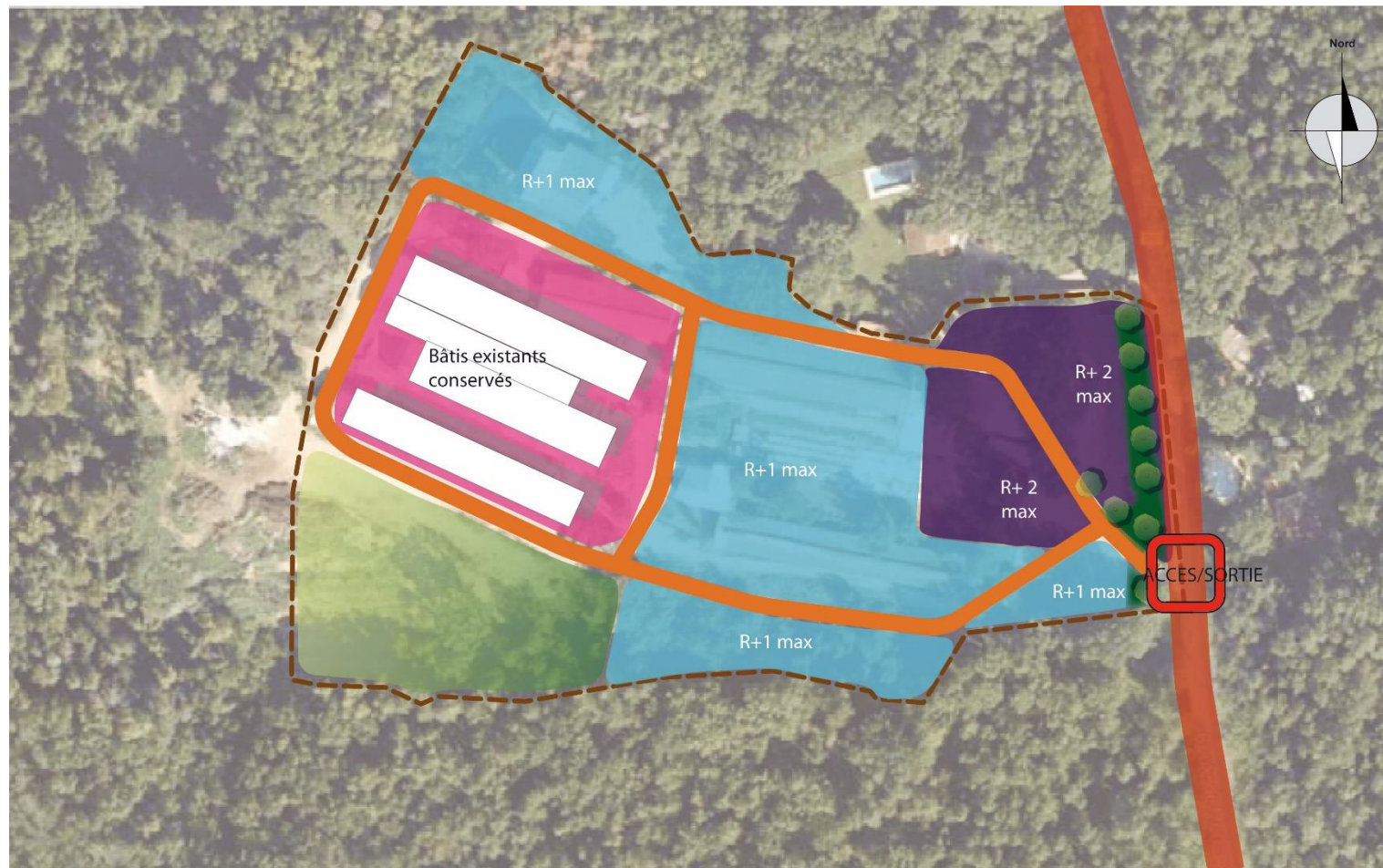
## 7. En termes de prise en compte des risques

Les aménagements prévus devront améliorer la défendabilité du site en intégrant des aires de retournement, ainsi que l'élargissement de voiries. En limite avec les zones naturelles et boisées, une piste périmétrale pourra être envisagée, ainsi que des accès pompiers transversaux d'une bande de roulement suffisante. Les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) seront portées à 150 mètres.

Situé à proximité de la route de Mons, dont la circulation est génératrice de pollutions sonores et atmosphériques, les projets devront apporter une réflexion et intégrer des adaptations en termes de disposition, d'orientation et de ventilation des bâtiments, tout en tenant compte des paramètres existants (topographie, végétation, etc.).



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



### PERIMETRE ET LIMITES

- Périètre 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