

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE D'OLLIOULES
PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE D'OLLIOULES
PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision allégée n°1

1

PIECES PRINCIPALES

E – Orientations d'Aménagement et
de Programmation



PLU prescrit le 28/09/2009
PLU arrêté le 03/06/2016
PLU approuvé le 19/12/2016

Modification n°1 du PLU approuvée le 27/12/2017
Révision allégée n°1 prescrite le 27/12/2017
Révision allégée n°1 arrêtée le 25/10/2018
Révision allégée n°1 approuvée le 23/05/2019

1. INTRODUCTION

Définies aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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;*

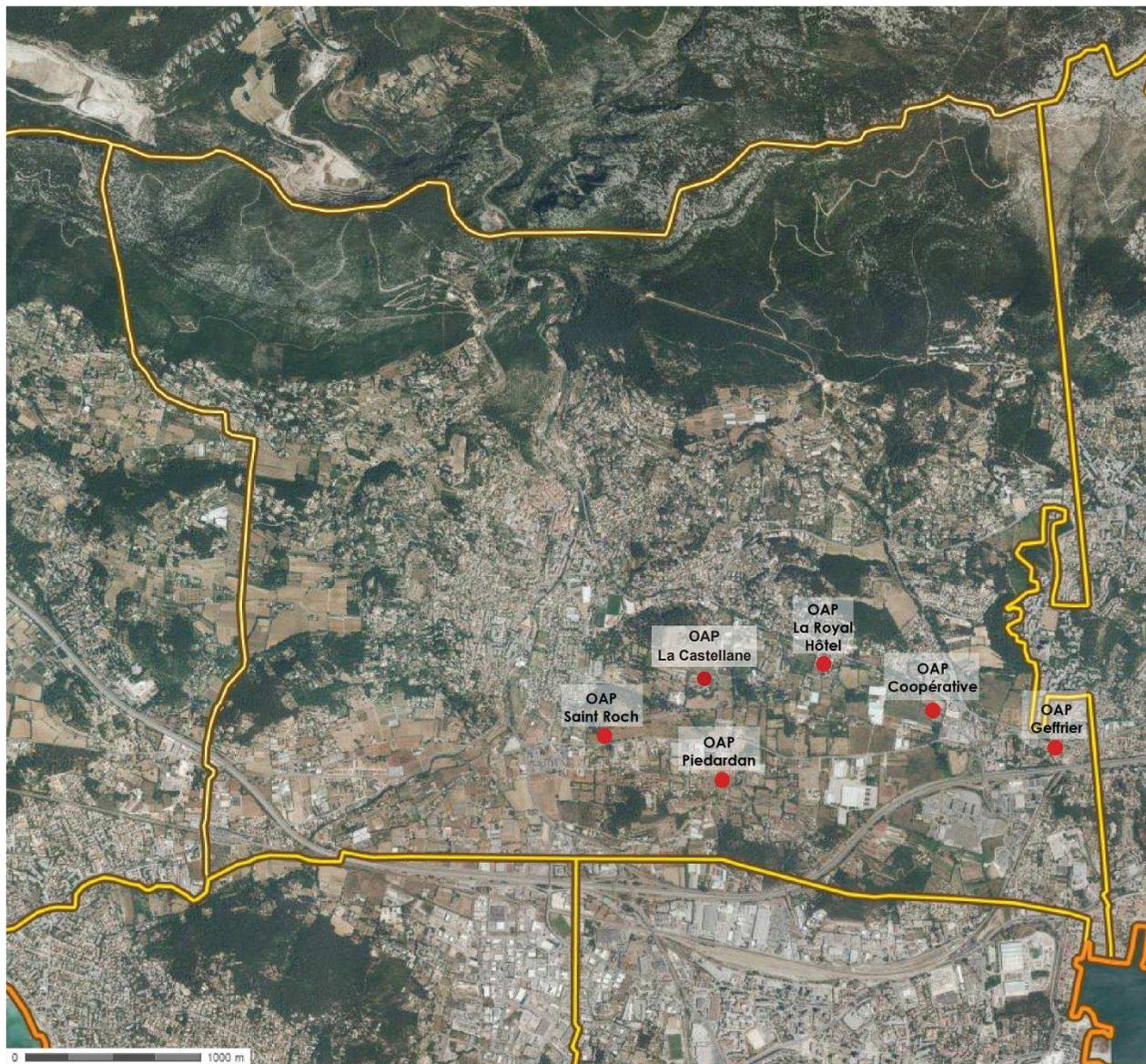
- 6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

Les OAP permettent de figer notamment les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation de futures constructions.

Les OAP ont une valeur réglementaire au même titre que le règlement du PLU. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement du PLU.

Les principes d'aménagement sont détaillés pour chacune des orientations et disposent d'une transcription graphique.

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation



5. OAP 4 : SAINT-ROCH

Superficie : 3,65 ha

Contexte

Ce secteur se situe en entrée sud de la ville, à proximité de la Castellane et de la ZAC Entre les Horts. Il est desservi par l'Avenue Jean Monnet et le Chemin de Saint Roch.

Ce secteur est constitué, en partie est, d'une prairie, de quelques commerces et habitations, et en partie ouest, de terrains en friche. Au Nord, le tissu urbain est essentiellement pavillonnaire, alors qu'au sud, se développe la zone d'activités de Piedardan. A l'est, un programme récent de logements sociaux et d'équipement d'intérêt collectif (écoles, stade) ont été construits.

Aménagement global

L'aménagement urbain de ce nouveau quartier a été conçu comme une transition entre les différentes typologies de bâtis existants à proximité.

Une voie piétonne traversant ce secteur permettra d'assurer la continuité entre la voie verte de la Castellane et le sentier du canal des Arrosants. Des espaces verts de quartier, valorisant le cadre de vie en offrant aux habitants des espaces de jardins (jardins partagés, jardins familiaux) seront proposés, notamment en lisière à l'Est.

Les accroches de bâtiments sont imposées, d'une part pour constituer un front bâti sur l'avenue Jean Monnet mais également

pour ménager des espaces verts de respiration entre chaque bâtiment.

Logements - Commerces

Les constructions seront de type collectif en R+2 le long de l'Avenue Jean Monnet et en R+1 au-delà, sur les parties hautes et en limite des quartiers d'habitat existants. Au total, environ 170 logements sont envisageables, dont 80 logements locatifs sociaux (soit plus de 45%).

La possibilité de réaliser des commerces en rez-de-chaussée des immeubles n'est pas écartée.

Accès et dessertes

Les accès sont assurés à partir du chemin Saint Roch.

La réalisation de cette opération nécessitera la construction d'un nouveau rond-point au carrefour Saint Roch / RD 206/ la Mistralade.



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre de l'OAP

VOICATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel groupé
- Habitat collectif
- Espace commun
- Espace agreste à préserver (cultures, jardins...)
- Possibilité d'implantation de services en RDC
- R+1 Nombre maximal de niveaux du bâti

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voie structurante communale existante
- Principe de desserte existante ou à créer
- Principe de retournement à créer
- Principe de plateau traversant à créer
- Principe de liaison piétonne à créer
- Accompagnement paysager à créer (alignement)
- Principe de stationnement ponctuel

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert paysager
- Frange tampon paysagère
- Principe de respiration paysagère à travers le bâti

COMMUNE D'OLLILOULES

Orientation d'aménagement et de programmation - OAP // Saint Roch