

An aerial photograph of a village with numerous buildings featuring red-tiled roofs. The village is nestled in a valley, with rolling hills and mountains in the background under a clear sky. The foreground shows some greenery and a rocky outcrop.

PLAN LOCAL D'URBANISME LA GARDE-FREINET

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	3
2. OAP HAMEAU DE LA MOURRE	4
3. OAP SAINT JOSEPH.....	6
4. OAP SUD VILLAGE	9

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.*

Le Plan Local d'Urbanisme de La Garde Freinet comprend trois OAP définies sur les secteurs suivants : Sud Village, hameau de La Mourre, Saint Joseph.

Ces 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.

Ces 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.

2. OAP HAMEAU DE LA MOURRE

Superficie du site 2.8 ha

2.1. CONTEXTE

Situé au nord-est de la commune, le hameau de La Mourre est le hameau historique le plus important de la commune et a connu une importante activité durant les siècles passés. Véritable polarité à part entière de la commune, ce hameau est identifié dans le cadre du SCoT comme pouvant faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain et de densification par comblement des dents creuses dans son enveloppe existante. Il est desservi par la route départementale D74 au sud et est entouré de terres agricoles à l'ouest, et d'espaces boisés au nord, à l'est et au sud. La constructibilité dans ce hameau doit contribuer à maintenir son dynamisme.



2.2. PRINCIPES PROGRAMMATIQUES

Aménagement global

L'aménagement global dans ce secteur vise à rendre possible la création de nouvelles habitations dans le respect des formes urbaines historiques du hameau et sans extension de celui-ci. La constructibilité nouvelle dans le hameau y est autorisée dans le prolongement et dans les espaces résiduels entre les constructions existantes. Les nouvelles habitations doivent permettre de préserver et de recréer les continuités bâties (habitat groupé) typiques du hameau de La Mourre. Cette opération d'ensemble peut permettre, en optimisant les espaces, dont certains jardins aménagés, la création d'environ 8 à 12 logements.

Au-delà de la simple constructibilité, cette orientation d'aménagement et de programmation précise que la place/espace public existant situé au centre du hameau, doit être préservée.

Des espaces paysagers et des franges tampons paysagères devront être aménagés afin de faciliter l'intégration des bâtiments entre eux (pour offrir des ouvertures visuelles entre les différents lots d'habitations) et avec l'environnement agricole proche.

La constructibilité du secteur demeure néanmoins soumise au maintien d'une bonne accessibilité pour les services d'incendies et de secours ainsi qu'à la réalisation d'un hydrant permettant la défense incendie du hameau. En l'absence de ces éléments, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée.

Logements/activité

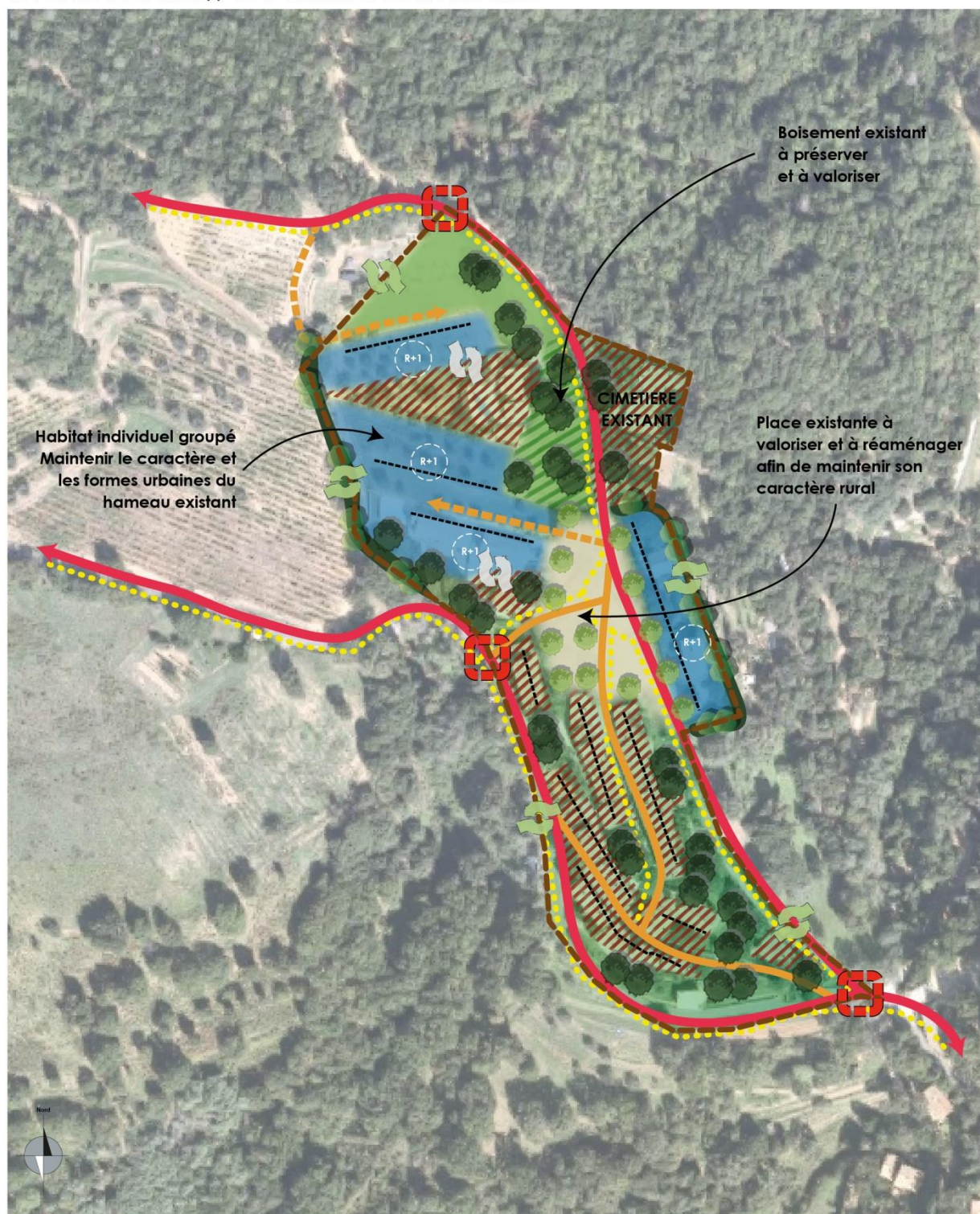
L'aménagement du quartier sera à dominante d'habitat individuel groupé. Les futures constructions seront uniquement réalisées en R+1 et ne devront pas dépasser en hauteur les constructions mitoyennes, afin de maintenir le caractère et les formes urbaines du hameau existant. Le site conservera l'habitat existant pour lequel la réhabilitation des bâtiments est seule autorisée.

Accès et desserte

Les accès existant du hameau doivent être conservés et aucun accès complémentaire ne pourra être créé. Les axes de desserte existants doivent également être le support du confortement du hameau.



LA GARDE FREINET // OAP HAMEAU DE LA MOURRE



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

--- Principe d'orientation du bâti

R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat indiv. groupé

Existant

Esp. public existant à valoriser

CIRCULATION / DEPLACEMENTS



Principe d'accès



Principe de desserte principal / secondaire



Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES



Espace vert existant à préserver / valoriser



Espace vert paysager



Frange tampon paysagère



Couture urbaine et / ou paysagère

3. OAP SAINT JOSEPH

Superficie du site 0.8 ha

3.1. CONTEXTE

Situé légèrement au Nord du village, à proximité des aménités de celui-ci, ce site représente une des rares opportunités de développement en extension du village. Il est desservi à l'Ouest par la rue Saint-Joseph, et au Sud par la rue des Jardins. Compte tenu de sa visibilité en piémont du village, son aménagement nécessite des règles d'intégration paysagère strictes.

L'urbanisation de ce site doit contribuer à répondre à l'enjeu de production de logements auquel est confrontée la commune.



3.2. PRINCIPES PROGRAMMATIQUES

Aménagement global

Cette OAP a pour objectif de permettre une extension du village sous la forme d'une greffe urbaine au nord de celui-ci. Le périmètre du site de projet a été déterminé de manière relativement large afin de créer un projet homogène prenant en compte les espaces déjà bâtis, ceux en cours de constructions, ceux à réaliser dans le cadre d'une opération d'ensemble et les espaces verts d'interface à traiter pour la gestion du risque incendie.

Les nouvelles constructions à réaliser dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble devront prendre la forme d'habitations intermédiaires de type « maison de ville » en R+1 afin de respecter les tissus urbains traditionnels dans le village. Ce nouveau linéaire bâti viendra « fermer » la rue/aire de stationnement St Joseph, qui sera conservée en l'état. Les places de stationnement complémentaires liées aux nouvelles habitations devront être réalisées en contrebas du parking existant.

Le muret de séparation devra être conservé ainsi que l'aire de battage ~~sera ainsi conservée~~, dont le stationnement restera public.

Des jardins privatifs aménagés en restanques ou conservés sans arbres seront aménagés au nord de ces habitations. Des annexes (terrasses, piscines, abris de jardin...) pourront y être réalisées sous couvert d'intégration dans le grand paysage et à condition de ne pas accentuer les problématiques de risque. L'implantation de constructions facilitant la propagation depuis le massif vers le village pourra à ce titre être interdite.

Des respirations paysagères devront structurer le quartier au sud et offrir des ouvertures visuelles entre les différents lots d'habitations.

Les espaces naturels identifiés par la trame verte du schéma d'aménagement devront rester dégagés (végétation rase, arbres de hautes tiges interdits...) afin de préserver les vues vers le village depuis la plaine des Maures et garder une interface avec la forêt afin de limiter le risque incendie.

Le projet mis en œuvre devra veiller à une parfaite intégration des constructions dans le paysage. En aucun cas, l'opération ne devra avoir comme conséquence de paraître comme une pièce-rapportée par rapport au village. Le projet devra être conçu comme valorisant le socle du village.

Logements/activité

L'aménagement du quartier sera à dominante d'habitat intermédiaire en R+1. Environ 8 logements sont envisageables.

Accès et desserte

L'accès du site se fera le long de la rue Saint-Joseph. La desserte du site devra s'effectuer également par la rue Saint-Joseph.

Le projet devra limiter les nouvelles voiries et les rendre peu visible depuis l'extérieur du village.





4. OAP SUD VILLAGE

Superficie du site 1,8 ha

4.1. CONTEXTE

Situé légèrement au sud du village, à proximité des équipements sportifs de la commune, ce site représente une opportunité de développement à proximité des aménités du village.

Il est desservi par la route départementale 558 à l'Est, et par la rue de Famorane à l'Ouest. Il est entouré par de l'habitat individuel avec jardins.

L'aménagement de ce site vise à répondre aux besoins en matière de production et de diversification du parc de logement et à optimiser le foncier disponible dans le village.



4.2. PRINCIPES PROGRAMMATIQUES

Aménagement global

L'urbanisation du secteur devra s'organiser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble afin de permettre un aménagement cohérent à l'échelle du secteur.

L'aménagement global du site prévoit une urbanisation de moyenne densité, à vocation dominante de constructions destinées à l'habitat.

L'aménagement du site sera organisé en deux plateaux orientés. Le premier plateau, situé le plus à l'Est devra être composé d'habitat individuel ou groupé en R+1. Le second plateau, situé à l'Ouest devra être composé d'habitat individuel en R+1.

Un traitement paysager qualitatif devra être mis en œuvre, afin de permettre une bonne transition visuelle avec les quartiers existants. Une frange tampon paysagère fortement boisée et végétalisée devra être mise en œuvre tout autour du site afin de limiter les nuisances visuelles et les covisibilités avec les habitations environnantes. De plus, des respirations paysagères devront structurer le quartier, et offrir des ouvertures visuelles entre les différents lots d'habitations.

Prise en compte du risque

Les aménagements devront tenir compte des problématiques de risque incendie et de ruissellement. Pour cela, ceux-ci devront :

- respecter les dispositions du règlement en ce qui concerne la rétention des eaux pluviales. Le projet ne devra pas aggraver les problématiques existantes de ruissellement et ne devra pas avoir d'impact sur les habitations existantes.
- respecter les dispositions du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie du SDIS, annexé au PLU, en particulier les règles suivantes :
 - o des poteaux incendies devront être judicieusement implanter et disposer d'un débit de 60m³/h pendant 2 h ;
 - o les voies devront avoir une largeur de 5 m et ne pas constituer d'impasse sur une longueur supérieur à 80m ;
 - o des liaisons et des bouclages avec les voies et accès existants ou futurs devront être recherchés. A ce titre, des emplacements de 4 m de large permettant ces liaisons devront être prévus. Ces emplacements pourront être réservés uniquement aux secours ;

- la nécessité de maintenir une liaison entre la départementale 558 et la rue de Famorane/ chemin du Débat devra être respectée à terme.

Logements/activité

L'aménagement du quartier sera à dominante d'habitat. Environ 65 logements sont envisagés sur le site.

Accès et desserte

L'accessibilité au site s'effectuera au moyen de deux entrées/ sorties situées à l'Est et à l'Ouest. Celles-ci devront être mise en scène par des aménagements paysagers, notamment le long de la route départementale 558.

Un axe de desserte interne permettra de relier ces deux accès et assurera un maillage au quartier. Cette voie sera réalisée en lacets, et fera office d'axe central de distribution autour duquel sont répartis les îlots. Cet axe devra être accompagné de liaisons piétonnes / modes doux à l'intérieur du site afin de desservir le site.

Des voies de retournement pourront être aménagées dans le cadre d'une urbanisation par phase (via plusieurs opérations d'aménagements d'ensemble). Des espaces nécessaires au raccordement des voies des différentes opérations devront être réservées.

Des connexions complémentaires, utilisables uniquement pour les services d'incendie et de secours, devront être réalisés vers le quartier St Eloi.



LA GARDE FREINET // OAP SUD VILLAGE

