Plan Local d'Urbanisme de Cabriès

Modification n°1

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation du PLU : le 23 mars 2017

Modification n°1 du PLU approuvée : le 19 décembre 2019

Sommaire

1. OAP1 – Le Plan de Lamanon/Le Coulet de Lamanon (Calas)..... 7
2. OAP2 – Les Moulières de Pagnol/La Noria de Pagnol (Cabriès).....9
3. OAP3 - « La Carraire de Violési » (Cabriès).....11
4. OAP4 – Roundo des Bolles (Le Verger Est).....13
5. OAP5 - Le Jas (Le Verger).....15
6. OAP6 - « Saint-Victor » 17

Définies aux articles L.151-6 et L.151-7 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 et en complément du règlement, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Le Plan Local d'Urbanisme de Cabriès comprend six OAP.

Ces OAP définissent les principes d'aménagement notamment 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 règlementaire au même titre que le règlement du PLU. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les OAP.
Les principes d'aménagement sont détaillés pour chacune des orientations et disposent d'une transcription graphique.

OAP1
Calas
OAP2
OAP6
Cabriès
OAP3
OAP5
OAP4
Le Verger
0
500
1000
1500 m

1. OAP1 – Le Plan de Lamanon/Le Coulet de Lamanon (Calas)

1.1. Contexte

A l'entrée nord du village de Calas, cette OAP se situe de part et d'autre de la RD 543, en continuité du tissu urbain. Cet axe de transit est le support de flux importants entraînant aux heures de points une congestion du centre de Calas. En l'absence de lisibilité et d'aménagement de l'entrée du village, les vitesses sont souvent élevées.
Ouverte sur la vallée de la Trébillane à l'est, zone d'expansion de crues, le secteur est délimité par une colline boisée à l'ouest.

1.2. Principes d'aménagements et programmatiques

Aménagement global

L'aménagement de ce nouveau quartier d'habitat doit permettre de sécuriser et mettre en valeur l'entrée nord de Calas.
Les aménagements paysagers et la composition urbaine doivent être de grande qualité afin de qualifier les différents espaces : entrée de quartier et traitement paysager de la RD543 (boulevard urbain), mise en valeur de l'interface avec la plaine de Trébillane à l'est, préservation de l'interface avec la colline boisée à l'ouest urbaine…

Accès, circulation, déplacements

Les aménagements doivent concourir à réduire la vitesse de passage sur la RD543 et à valoriser la place du piéton, notamment par :

- La création d'un aménagement ponctuel au nord de façon à marquer positivement l'entrée du village et réduire la vitesse des véhicules ;
- L'aménagement d'un espace public partagé traversant la RD 543 et sécurisant la traversée piétonne ;
- L'aménagement d'un carrefour paysager et sécurisé au sud du secteur, permettant l'accessibilité au quartier ;
- La réalisation d'une trame de desserte interne permettant d'assurer un bouclage viaire et d'éviter les dessertes en impasse.

Afin d'assurer la défendabilité du quartier au regard du risque incendie, les mesures suivantes devront être mises en œuvre :

- créer des hydrants de capacité suffisante ;
- concevoir des voies de desserte et aires de retournement suffisamment dimensionnées pour les services de secours. L'espace public traversant devra constituer une issue de secours ;
- concevoir une urbanisation suffisamment dense et compacte supprimant tout îlot boisé au cœur de l'urbanisation le long de la RD 543 ;
- préserver une bande non bâtie et non boisée d'au moins 10 mètres en lisière Ouest du secteur.

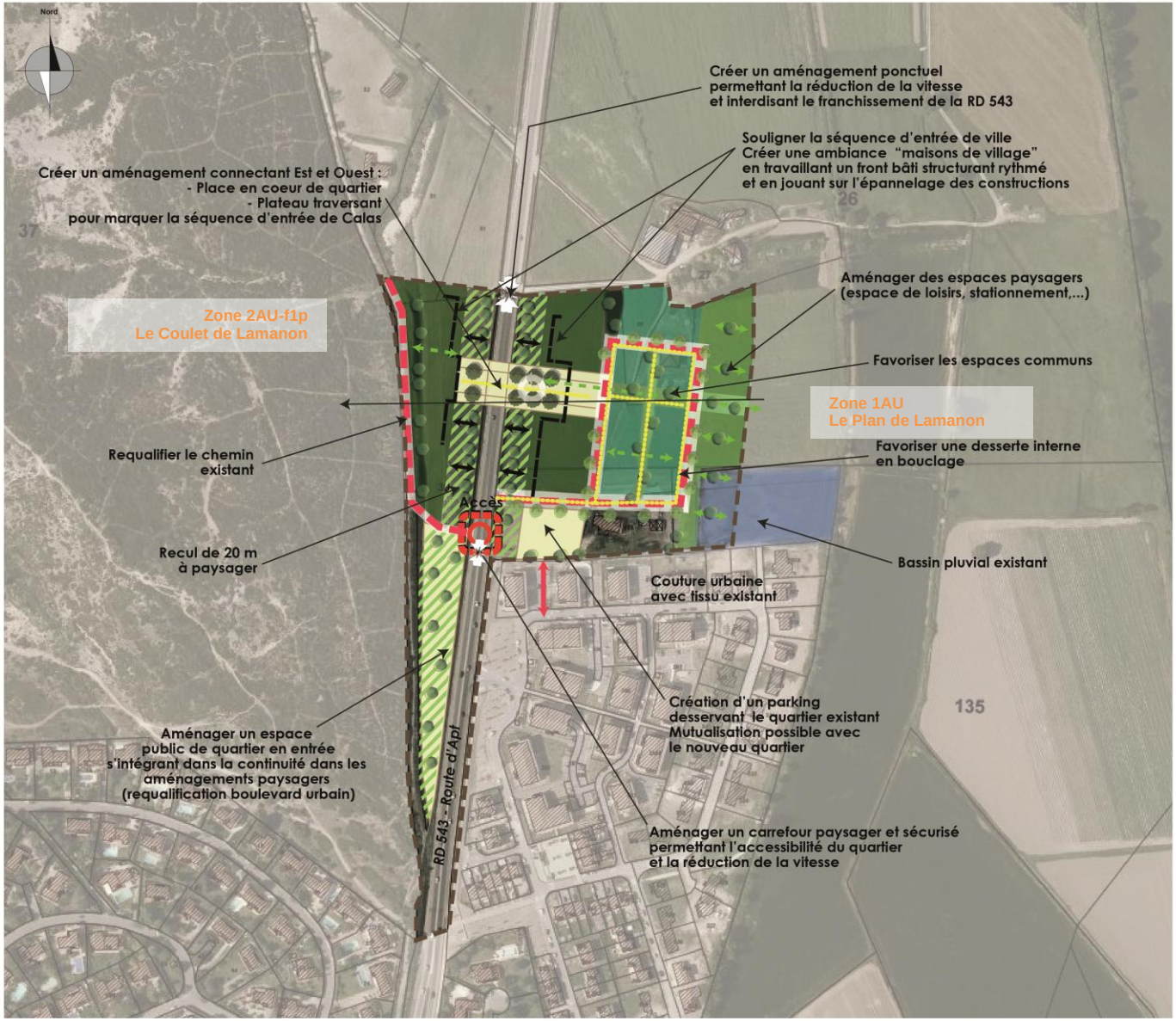
Programmation

Programme de logements :

- Un secteur d'habitat « petit collectif » le long de la RD 543 :
  . front bâti structurant et rythmé le long de la RD 543 et de l'espace public central,
  . implantation du bâti et écriture architecturale rappelant celle des « maisons de village », en R+1 et R+2 autour de la centralité matérialisée par le plateau traversant ;
- Un secteur d'habitat individuel et groupé en R+1 maximum ;

L'aménagement de ce secteur doit permettre, au total, la création d'environ 150 logements.
Espaces communs :

- Création d'un espace paysager commun à l'est (espaces récréatifs, stationnement, etc.) ;
- Aménagement d'un parking et liaison avec le quartier des Pradelles (emplacement réservé) ;
- Aménagement d'un espace récréatif à destination des habitants de Calas (emplacement réservé).



OAP1 – Le Plan de Lamanon/Le Coulet de Lamanon

2. OAP2 – Les Moulières de Pagnol/La Noria de Pagnol (Cabriès)

2.1. Contexte

Situé au Nord du centre ancien de Cabriès, cette OAP concerne deux secteurs non bâtis au cœur des extensions du village, en transition de quartiers organisés, d'un hameau ancien (Violet) et de secteurs d'urbanisation plus diffuse.

2.2. Principes d'aménagements et programmatiques

Aménagement global

L'aménagement de ces deux secteurs contribuera à la production de logements sociaux. L'urbanisation de ce secteur est phasée (zones 1AU/2AU) et implique que le niveau d'équipements (voirie, écoles, etc.) du village soit suffisant.

L'aménagement de ces secteurs doit être qualitatif. Une marge de recul le long de l'avenue Marcel Pagnol et les voies irrigant ces nouveaux quartiers seront paysagées. Les alignements d'arbres existants le long de l'avenue Marcel Pagnol et de la route de Pont de Bouc (RD60a) doivent être conservés.

L'épannelage des hauteurs et les formes urbaines doivent permettre de ménager et de mettre en valeur les transitions et les quartiers proches : un habitat collectif dans l'esprit des maisons de village le long des voies existantes (avenue Marcel Pagnol, route de Pont de Bouc), un habitat individuel à l'arrière.

L'aménagement de ce secteur s'articule aussi autour d'un espace inter-quartier (emplacement réservé) qui pourra être créé indépendamment des opérations d'ensemble afin de répondre aux habitants actuels et futurs.

L'aménagement de l'espace public « Porte du quartier » devra contribuer à la mise en valeur du secteur. Les éléments patrimoniaux présents sur cet espace (puits..) doivent être conservés et mis en valeur.

Accès, circulation, déplacements

L'accès et la desserte reposent sur les principes suivants :

- Pour la partie sud, une desserte à partir de l'avenue Marcel Pagnol,
- Pour la partie nord, une desserte reliant l'avenue Marcel Pagnol et la route de Pont de Bouc ;
- Une connexion pourra être recherchée à terme, entre les deux secteurs ;
- Des voies internes favorisant les espaces partagés ;
- L'intégration d'un arrêt de bus au carrefour de l'avenue Marcel Pagnol et de la route de Pont de Bouc ;
- L'intégration d'une piste cyclable le long de la RD 60a. Elle sera intégrée dans la marge de recul des bâtiments.

Programmation

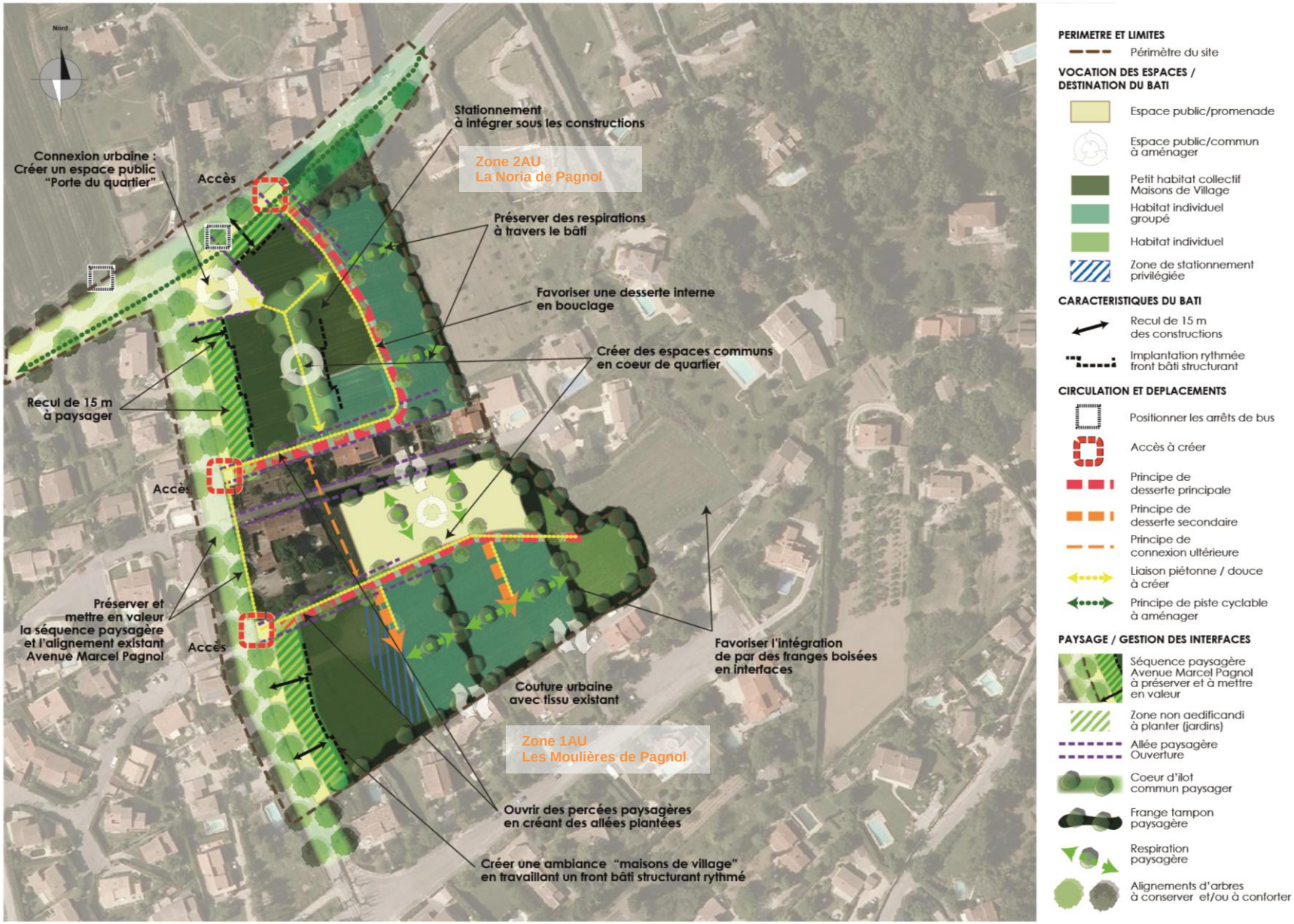
Programme de logements :

- un secteur de « petits collectifs » de type maisons de village le long en R+1, ponctuellement en R+2 le long des voies existantes ;
- un secteur d'habitat individuel et groupé en R+1 maximum.

L'aménagement de ce secteur doit permettre, au total, la création d'environ 100 logements. Ce secteur fait l'objet d'une servitude de mixité sociale.

Espaces communs :

- des espaces de stationnement mutualisés pour les deux secteurs d'habitat, à destination des visiteurs.

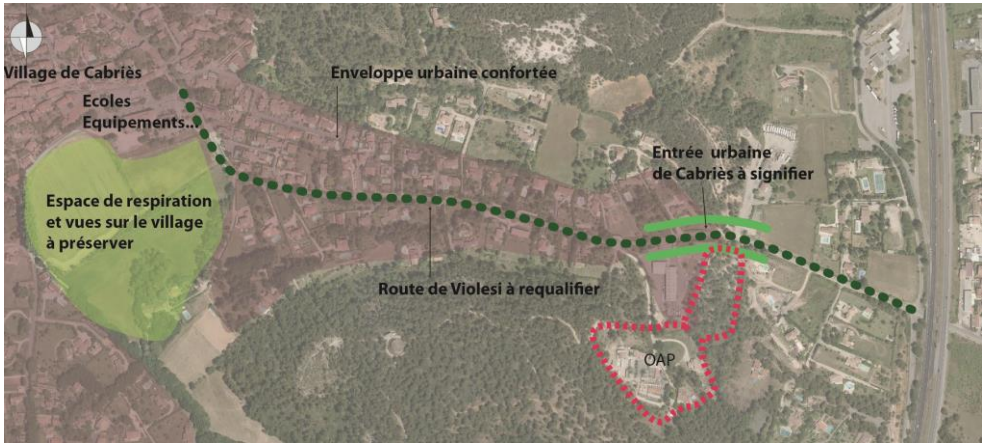


OAP2 – Les Moulières de Pagnol/La Noria de Pagnol

3. OAP3 - « La Carraire de Violési » (Cabriès)

3.1. Contexte

Situé à l'entrée est de Cabriès, au sud de la route de Violesi, l'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain dans la mesure où il permettra de réutiliser un espace actuellement occupé par un refuge pour animaux. Il offre un cadre paysager de qualité.
Compte tenu de la protection des espaces paysagers autour du piton, ce site constitue l'un des secteurs stratégiques d'accueil résidentiel de Cabriès, permettant de bénéficier de la proximité des équipements.



3.2. Principes d'aménagements et programmatiques

Aménagement global

L'aménagement du site est dédié à la production de logements.
L'aménagement de ce secteur implique que le niveau d'équipement (voirie, écoles, etc.) du village soit suffisant. L'extension du réseau d'assainissement route de Violési est un préalable.
Un espace commun assurera l'articulation entre le secteur d'habitat collectif, à l'ouest, et celui d'habitat individuel, à l'est. Les immeubles de petits collectifs seront regroupés de façon à préserver en espace tampon (franges non bâties et non boisées) en lisière de la pinède. De la même façon, le secteur d'habitat individuel doit s'inscrire au cœur d'une clairière tout en assurant l'intégration paysagère des bâtiments.

Afin d'assurer la défendabilité du quartier au regard du risque incendie, les mesures suivantes devront être mis en œuvre :

- créer des hydrants de capacité suffisante ;
- concevoir des voies de desserte et aires de retournement suffisamment dimensionnées pour les services de secours ;
- rechercher un bouclage sur la route de Violési pour faciliter les sorties en cas d'incendie ;
- concevoir une urbanisation suffisamment dense et compacte supprimant tout îlot boisé au cœur de l'urbanisation ;
- préserver une bande non bâtie et non boisée d'au moins 10 mètres en lisière du massif.

Accès, circulation, déplacements

L'accès et la desserte du quartier reposent sur les principes suivants :

- Un/des accès à partir de la route de Violési ;
- Une desserte par le chemin existant (à aménager) ou toute solution alternative assurant une desserte adaptée et sécurisée ;

Programmation

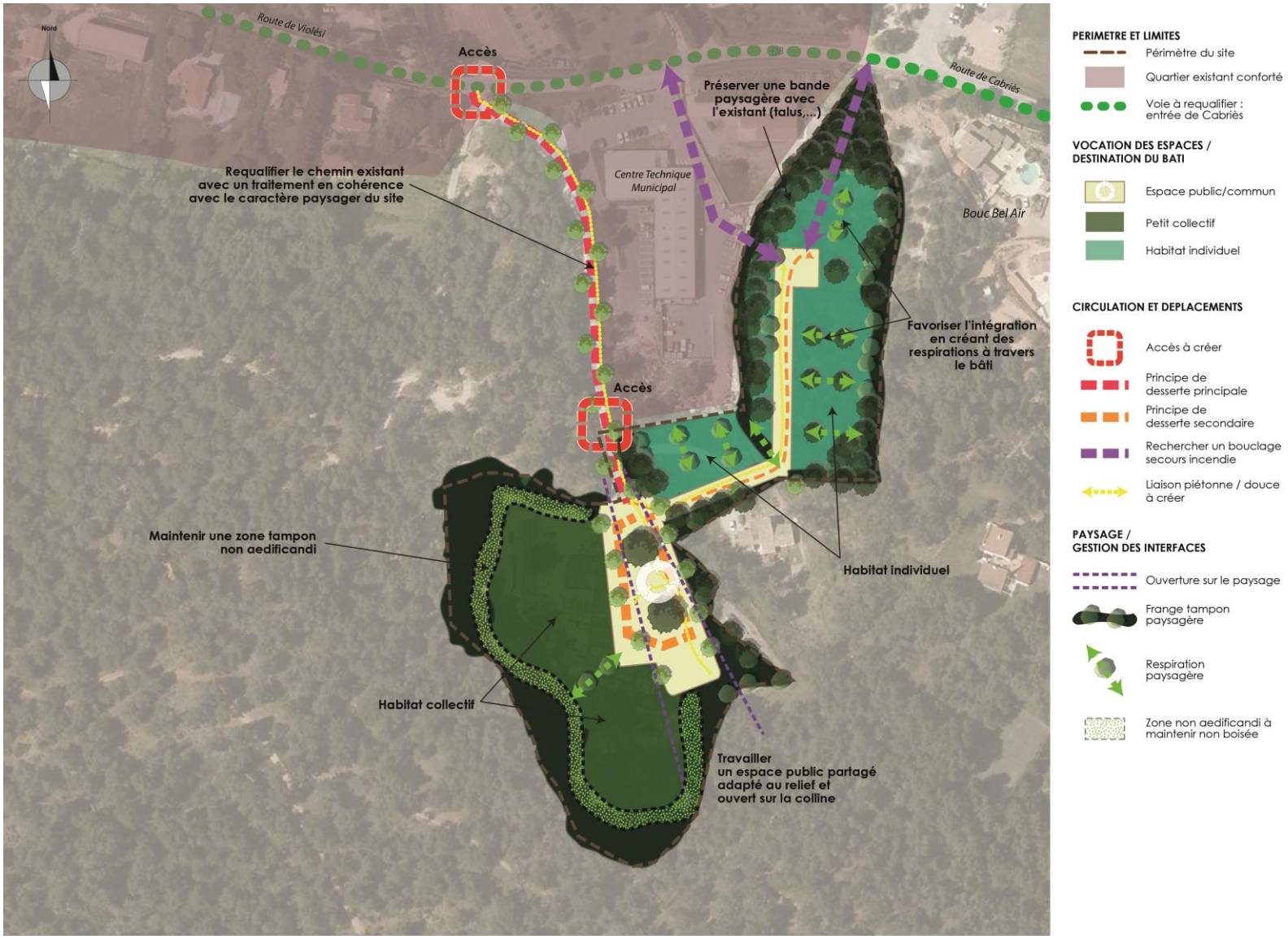
Programme de logements :

- Secteur d'habitat « petit collectif » à l'est en R+2 ;
- Secteur d'habitat individuel et groupé en R+1 maximum ;

L'aménagement de ce secteur doit permettre, au total, la création d'environ 60 logements. Ce secteur fait l'objet d'une servitude de mixité sociale.

Espaces communs :

- Aménagement d'un espace vert public inter-quartiers (propriété commune) destiné aux habitants des quartiers existants de Cabriès comme à ceux des quartiers futurs ;
- Création d'espace(s) de stationnement commun(s).



OAP3 – La Carraire de Violési

4. OAP4 – Roundo des Bolles (Le Verger Est)

4.1. Contexte

Le secteur concerne l'entrée sud du Verger (RD 60D), en limite de Bouc Bel Air. L'objectif est de favoriser le renouvellement urbain d'un site qui accueille actuellement une discothèque. Un parking communal est aménagé au sud de la route de Rans.

4.2. Principes d'aménagements et programmatiques

Aménagement global

L'aménagement du site est dédié à la production de logements.
Un espace tampon sera maintenu non boisé en frange nord de l'opération.
L'aménagement de ce secteur s'accompagnera d'une mise en valeur de l'entrée de la route de Rans et du carrefour avec le boulevard Mireille et le chemin du Levant.

Afin d'assurer la défendabilité du quartier au regard du risque incendie, les mesures suivantes devront être mises en œuvre :

- créer des hydrants de capacité suffisante ;
- concevoir des voies de desserte et une aire de retournement suffisamment dimensionnées pour les services de secours ;
- concevoir une urbanisation suffisamment dense et compacte ;
- préserver une bande non bâtie et non boisée d'au moins 10 mètres en lisière du massif.

- Accès, circulation, déplacements

Les aménagements doivent concourir à mettre en valeur et à sécuriser l'entrée du Verger :

- Création d'un accès sécurisé au nouveau quartier d'habitat ;
- Mise en valeur paysagère de la route de Rans ;
- Aménagement/ sécurisation du carrefour route de Rans – boulevard Mireille – chemin du Levant.

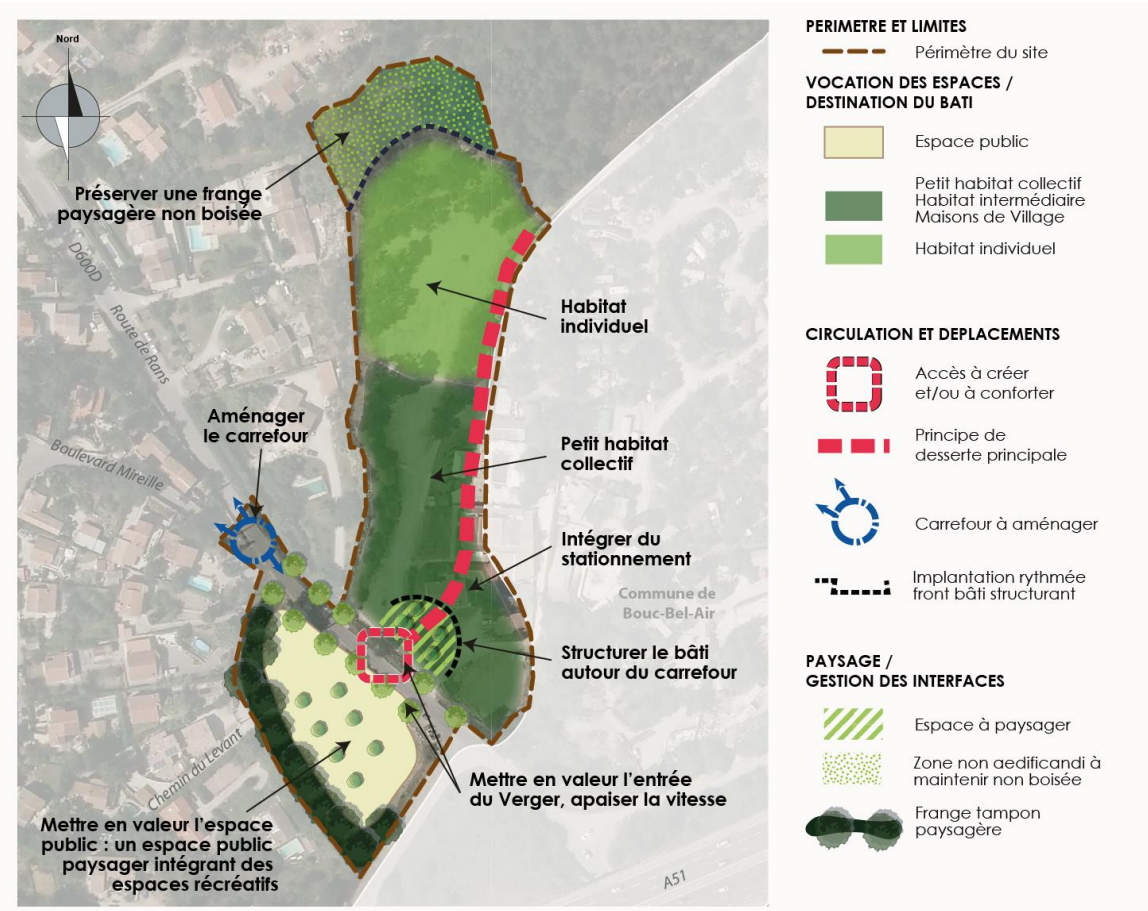
Afin d'assurer la défendabilité du quartier au regard du risque incendie, les mesures suivantes devront être mises en œuvre :

- créer des hydrants de capacité suffisante ;
- concevoir des voies de desserte et aires de retournement suffisamment dimensionnées pour les services de secours ;
- concevoir une urbanisation suffisamment dense et compacte supprimant tout îlot boisé au cœur de l'urbanisation ;
- préserver une bande non bâtie et non boisée en lisière du boisement.

Programmation

Programme de logements : Secteur d'habitat réservé à du petit collectif et/ou de l'habitat intermédiaire en R+1 maximum en partie nord, R+2 possible en partie sud.
L'aménagement de ce secteur doit permettre, au total, la création d'environ 60 logements. Ce secteur fait l'objet d'une servitude de mixité sociale.
Espaces communs :

- Création d'un espace paysager commun à l'est intégrant un parking ;
- Mise en valeur d'un espace public paysager et convivial au Sud de la RD60D – route de Rans, intégrant des espaces récréatifs.



OAP4 – Roundo des Bolles

5. OAP5 - Le Jas (Le Verger)

5.1. Contexte

Le secteur se situe à l'articulation du village du Verger à l'est, de la zone d'activité de Plan de Campagne à l'ouest, de l'autoroute au sud et du massif de au nord-ouest.
Il s'agit d'un secteur stratégique pour le quartier du Verger, dans la mesure où son aménagement permettra d'améliorer sa défense incendie (nécessité de créer une voie d'accès/désenclavement adaptée pour la lutte contre l'incendie).

5.2. Principes d'aménagements et programmatiques

Le périmètre de l'OAP comprend deux secteurs d'habitats pouvant être aménagés de façon indépendante. L'aménagement des secteurs Nord et Sud repose sur le confortement d'un chemin existant qui sera élargi et aménagé (emplacement réservé).
L'aménagement de ce quartier doit permettre, au total, dans les secteurs d'aménagement précisés par l'OAP, la création d'environ 120 logements. Trois servitudes de mixité sociale sont identifiées pour les deux zones AU.
L'ouverture de l'urbanisation de la zone 2AU nécessitera une évolution du PLU précédée d'une concertation. Les principes définis ci-après le sont donc à titre indicatif.

<u>Secteur Sud (zone 1AU) :</u>

Aménagement global

Un espace vert inter-quartiers assurera l'articulation des quartiers actuels et futurs, à l'ouest, et celui d'habitat individuel, à l'est. Un traitement paysager de la marge de recul le long de l'A51 assurera une préservation des réciproques entre le nouveau quartier et l'autoroute.

Accès, circulation, déplacements

Une voie de desserte traversante assurera la connexion entre les chemins existants au nord et au sud (chemin de la Meunière). Une liaison douce doit relier le quartier au Verger d'une part, et à la zone économique de Plan de Campagne d'autre part.

Programmation

Programme de logements :

- Petit collectif ou habitat intermédiaire en R+1, ponctuellement et en R+2 s'il n'est pas limitrophe d'une maison individuelle ;
- Secteur d'habitat individuel groupé en R+1 au nord ;
- Secteur faisant l'objet d'une servitude de mixité sociale.

Espaces communs :

Aménagement d'un espace public de quartier et parking paysager.

PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site
- Quartier existant conforté

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Espace public
- Espace public/commun à aménager
- Petit habitat collectif ou habitat groupé Maisons de Village
- Habitat individuel

CARACTERISTIQUES DU BATI

- Recul de 50 m des constructions
- Implantation rythmée front bâti structurant

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès à créer et/ou à conforter
- Principe de desserte principale
- Principe de desserte secondaire
- Liaison piétonne / douce à créer
- Continuité piétonne interquartiers
- Assurer un passage DFCI

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Zone non aedificandi à planter (recul A51)
- Frange tampon paysagère
- Respiration paysagère
- Zone non aedificandi à maintenir non boisée

OAP5 – Le Jas

6. OAP6 - « Saint-Victor »

6.1. Contexte

Situé entre le centre hippique et le complexe d'équipements communal, le secteur est relié au village par la rue Raymond Martin (qui doit être comprendre une voie pour cycliste et piétons (emplacement réservé)) et desservi par le chemin de Saint-Victor.
La partie située à l'ouest du chemin est actuellement urbanisée mais offre, à terme, un potentiel de renouvellement urbain.

6.2. Principes d'aménagements et programmatiques

Aménagement global

Les aménagements paysagers et la composition urbaine doivent être de grande qualité afin d'assurer l'insertion paysagère de l'ensemble : prise en compte de la topographie, traitement de l'interface avec la plaine agricole et le centre hippique, préservation d'un espace tampon (non boisé) avec la colline boisée à l'ouest...
Ce secteur sera raccordé aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

Accès, circulation, déplacements

Les aménagements doivent assurer une bonne desserte du quartier, notamment par :

- Aménagement du chemin de Saint-Victor sur lesquels seront positionnés les accès ;
- Création d'un bouclage viaire sur la partie est ;
- Création d'espaces communs partagés intégrant du stationnement pour les habitants et les visiteurs ;
- Mise en place de cheminements doux à l'échelle du quartier et en lien avec l'élargissement de la rue Raymond Martin qui intègrera des mobilités douces vers Cabriès (emplacement réservé).

Afin d'assurer la défendabilité du quartier au regard du risque incendie, les mesures suivantes devront être mises en œuvre :

- créer des hydrants de capacité suffisante ;
- concevoir des voies de desserte et aires de retournement suffisamment dimensionnées pour les services de secours. Le principe de bouclage inscrit dans l'OAP doit être a minima assuré ;
- concevoir une urbanisation suffisamment dense et compacte supprimant tout îlot boisé au cœur de l'urbanisation ;
- préserver une bande non bâtie et non boisée en lisière du massif, à l'Ouest (espace tampon précisé sur la partie graphique).

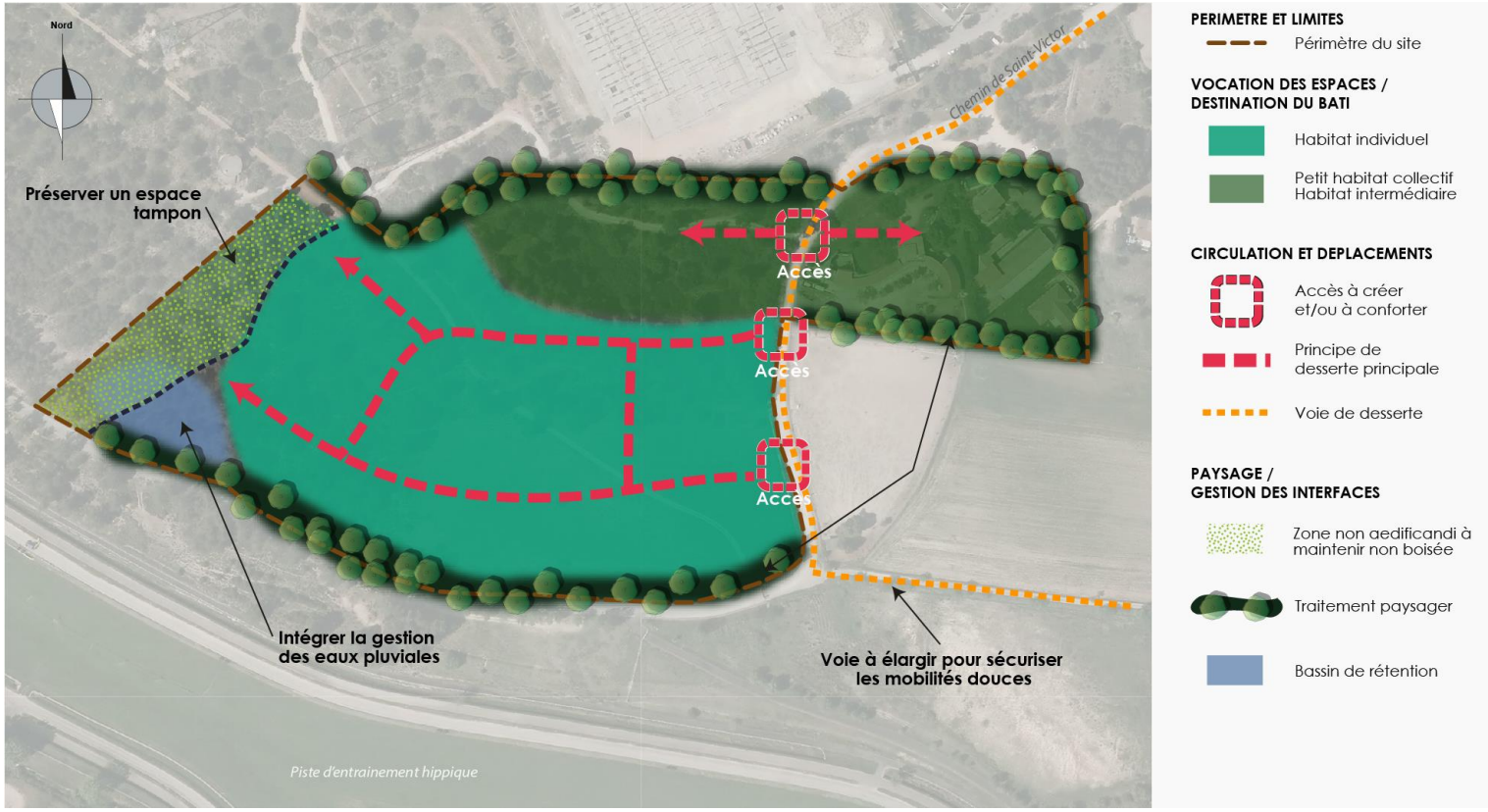
Programmation

Programme de logements :

- Secteur de petits collectifs et/ou habitat intermédiaire en partie nord, en R+1 et en R+2 ;
- Secteur d'habitat individuel en R+1 maximum en partie sud ;
- Ce secteur fait l'objet de deux servitudes de mixité sociale.

L'aménagement de ce secteur doit permettre, au total, la création d'environ 160 logements.
Espaces communs :

- Création d'espaces communs (espaces récréatifs, stationnement, etc.) ;
- Création d'un bassin de rétention.



OAP6 – Saint-Victor