



PLAN LOCAL D'URBANISME LA GARDE-FREINET

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

1. Introduction	3
2. OAP HAMEAU DE LA MOURRE	5
3. OAP SAINT JOSEPH.....	7
4. OAP ENTREE DE VILLE	9
5. OAP SUD VILLAGE	11

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 quatre OAP définies sur les secteurs suivants : Entrée de village, 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.

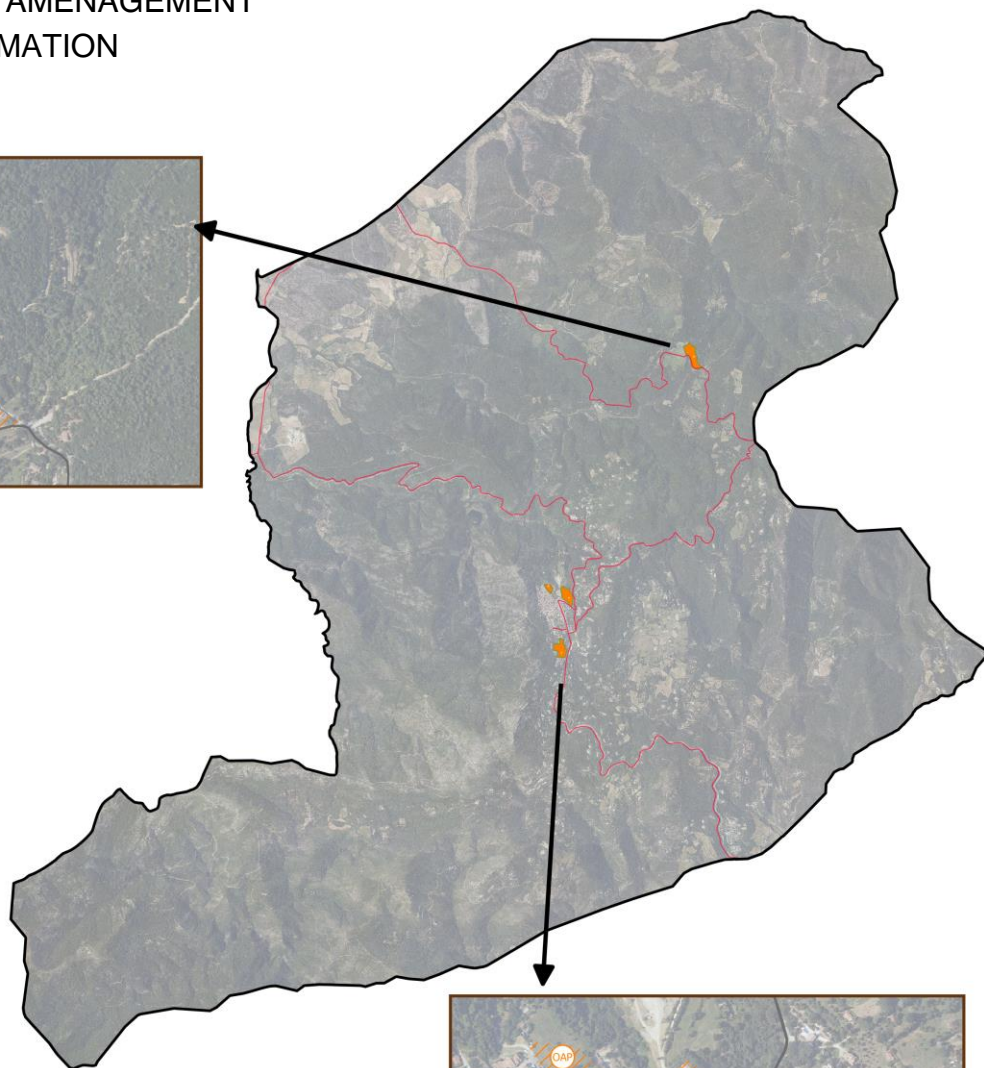
Ces OAP ont une valeur réglementaire au même titre que le règlement du PLU. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement du PLU.

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

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



OAP La Mourre (2.8 ha)



OAP SAINT JOSEPH (0.8 ha)

OAP ENTREE DE VILLE (0.94 ha)

OAP SUD VILLAGE (2.1 ha)

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

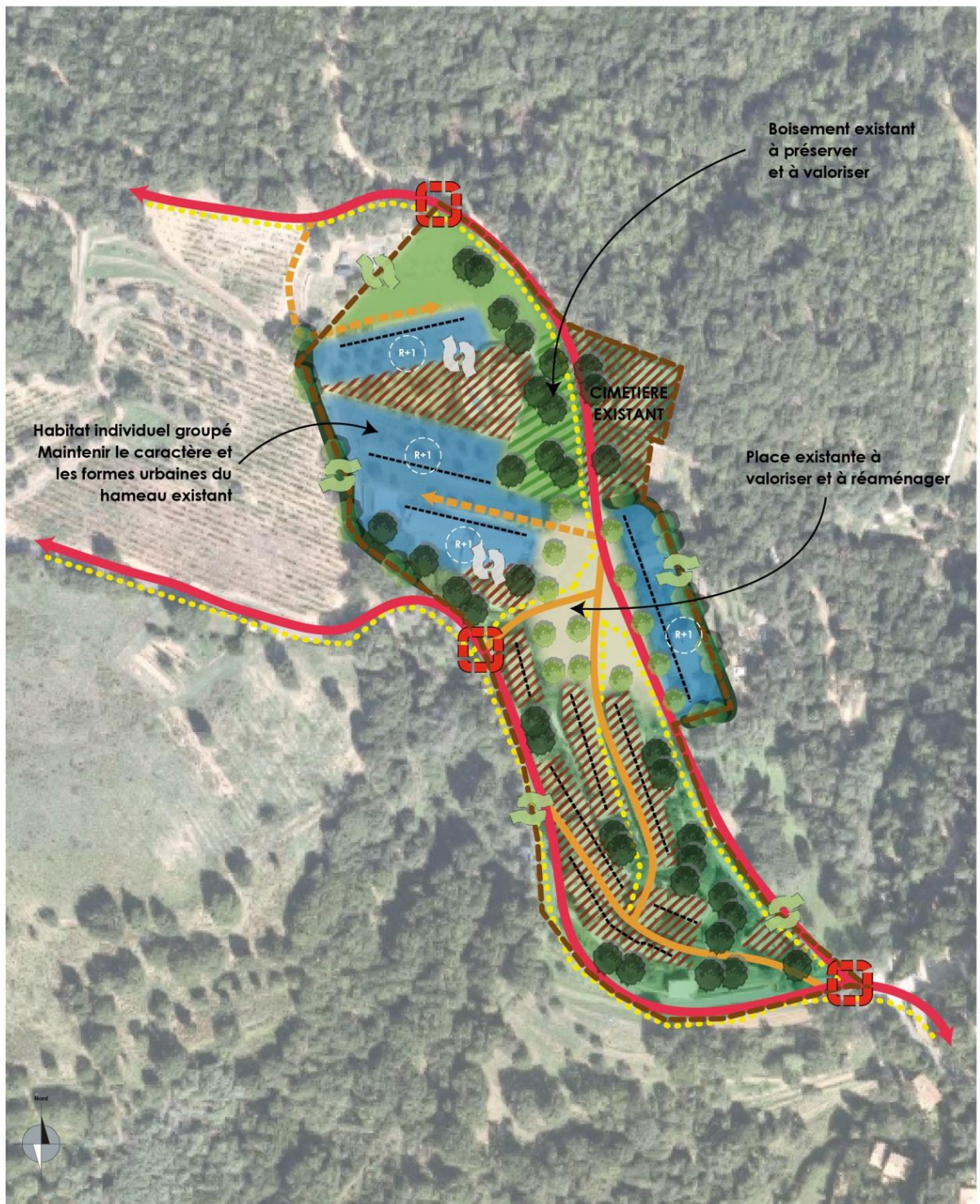
L'aménagement du quartier sera à dominante d'habitat individuel groupé. Les futures constructions seront uniquement réalisées en R+1 et ne devront pas dépasser en hauteur les constructions mitoyennes, afin de maintenir le caractère et les formes urbaines du hameau existant. Le site conservera l'habitat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

— Périmètre 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. Des jardins privatifs aménagés en restanques seront aménagés au nord de ces habitations. 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. L'aire de battage sera ainsi conservée.

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.

Logements/activité

L'aménagement du quartier sera à dominante d'habitat intermédiaire en R+1. Environ 6 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.



- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périmètre du site
 - Limite d'urbanisation
 - Risque incendie
- CARACTERISTIQUES DU BATI**
- Principe d'orientation du bâti
 - Hauteur maximum autorisée
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
- Habitat intermédiaire / Maisons de ville
 - Place existante agrandie
 - Emprise Projet en cours
 - Stationnement public
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- Principe de liaison douce
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Espace naturel existant
 - Espace vert privatif / Jardins en restanques (intégration dans la topo)
 - Espace de respiration / Coeur d'îlot paysager
 - Frange tampon paysagère
 - Couture urbaine / paysagère



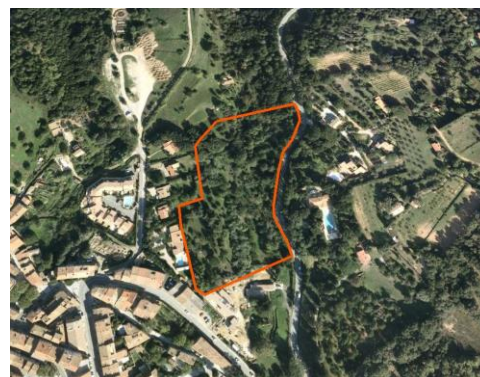
LA GARDE FREINET // OAP SAINT JOSEPH

4. OAP ENTREE DE VILLE

Superficie du site 0.94 ha

4.1. CONTEXTE

Situé légèrement au Nord-Est de la commune, en entrée de village, ce site représente une réelle opportunité de développement. Il vise à répondre à la demande en foncier pour la production de logements et pour le développement de l'artisanat.



4.2. PRINCIPES PROGRAMMATIQUES

Aménagement global

L'aménagement de ce site prévoit une urbanisation de faible à moyenne densité à vocation d'habitat et d'artisanat. Le périmètre de l'OAP correspond aux espaces fonciers libres qui devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une double typologie est prévue dans le site :

- développement d'activités à vocation purement artisanale au Nord du site. La commune ne dispose pas d'espaces dédiés à l'activité artisanale et souhaite pouvoir répondre à la demande. Des lots devront donc être spécifiquement dédiés.
- développement de l'habitat, en lien idéalement avec les porteurs de projets pour l'activité artisanale.

L'urbanisation envisagée ne devra pas accroître le risque inondation sur les quartiers environnants, et un recul par rapport au ruisseau des Neufs Riaux sera prévu.

Un traitement paysager qualitatif devra être mis en œuvre, afin de permettre une bonne transition visuelle avec les quartiers existants et les espaces naturels. Cette opération d'ensemble devra également prendre en compte la trame verte et bleue : épandage des hauteurs, franges tampons paysagères et naturelles en interfaces, espaces paysagers... De plus, les espaces situés dans le PIG Plaine des Maures devront être conservés en espaces naturels.

Logements/activité

L'aménagement du quartier sera à dominante d'habitat individuel, et individuel groupé en R+1 et. Environ une dizaine de logements est envisageables sur le site.

Un espace dédié à l'artisanat est également autorisé dans le secteur. Du stationnement visiteur devra être prévu pour l'activité.

Accès et desserte

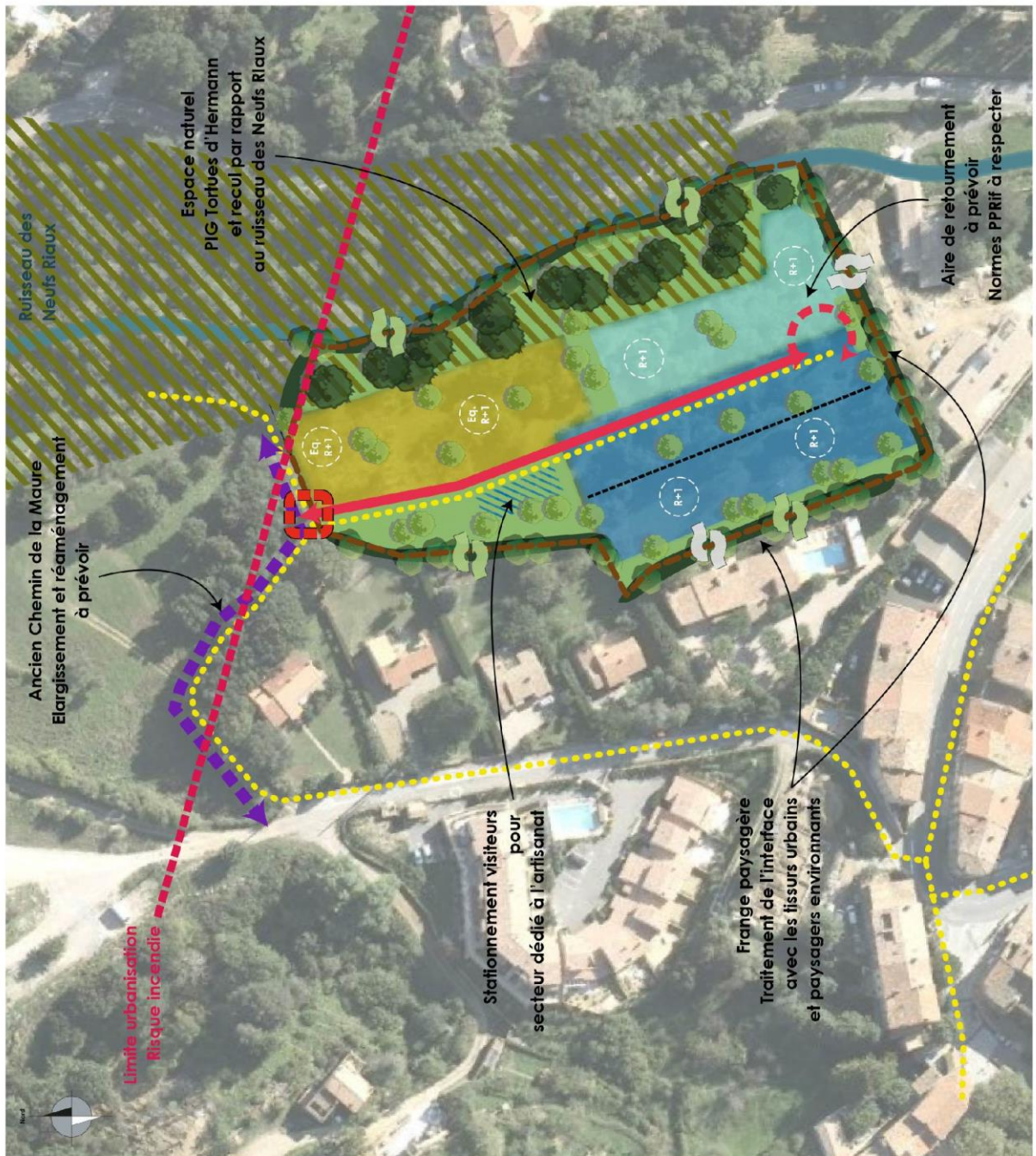
Un accès pour la voie de desserte principale sera créé au nord du site.

Une voie de desserte principale devra être réalisée au centre du site, elle fera office d'axe central de distribution autour duquel sont répartis les îlots, longeant toute la zone du Nord au Sud. Une aire de retournement sera également prévue au sud du secteur. Celle-ci devra être conforme aux normes techniques permettant l'intervention des services d'incendie et de secours.

Un élargissement et un réaménagement de l'ancien chemin de la Maure dot être prévu, afin de permettre une meilleure accessibilité au nouveau quartier.



- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périmètre du site
 - Limite d'urbanisation
 - Risque incendie
- CARACTERISTIQUES DU BÂTI**
- Principe d'orientation du bâti
 - Hauteur maximum autorisée
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI**
- Habitat individuel
 - Habitat indiv. groupé
 - Artisanat
 - Stationnement
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- Principe d'accès
 - Principe de desserte
 - Voirie existante à élargir et à aménager
 - Aire de retournement Normes PPRIF
 - Principe de liaison douce
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Espace naturel PIG pour tortues d'Hermann
 - Espace vert paysager
 - Frange tampon paysagère
 - Couture urbaine / paysagère



5. OAP SUD VILLAGE

Superficie du site 2.1 ha

5.1. 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.



5.2. 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 trois plateaux orientés vers l'Est. Le premier plateau, situé le plus à l'Est devra être composé uniquement d'habitat individuel groupé en R+1. Le second plateau devra être composé d'habitat intermédiaire en R+1 et R+2. Le dernier plateau devra être composé uniquement 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 devra être mise en œuvre tout autour du site afin de limiter les nuisances visuelles et les covisibilités. De plus, des respirations paysagères devront structurer le quartier, et offrir des ouvertures visuelles entre les différents lots d'habitations.

Logements/activité

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

Accès et desserte

Plusieurs accès sont prévus

- Un accès principal est situé à l'Est, avec une entrée mise en scène par un aménagement paysager le long de la route départementale 558.
- Un accès secondaire situé à l'Ouest, permettra de desservir l'habitat individuel.
- Une ou deux connexions au Nord devront être envisagées afin de permettre une meilleure intégration du futur quartier dans la trame urbaine existante.

Une voirie en lacets sera réalisée, 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. Une liaison douce sera aménagée à l'Ouest de cette opération d'ensemble afin de desservir l'habitat individuel.



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site

CARACTERISTIQUES DU BÂTI

- - - Principe d'orientation du bâti
- R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI

- Habitat individuel
- Habitat indiv. ou groupé
- Habitat intermédiaire
- Stationnement

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès principaux / secondaires
- Principe de desserte principale / secondaire
- Connexion à envisager
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert Paysager
- Frange tampon paysagère
- Coeur d'îlot paysager
- Mur de soutènement
- Gestion de la topo
- Couture urbaine / paysagère