



## PLAN LOCAL D'URBANISME



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêté le 16 Juillet 2019  
Approuvé le 18 Février 2020

<b>Identification du document</b>		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	Plan Local d'Urbanisme	
Version	Février 2020	
Rédacteur	Carine ALLARD	CAAL
Vérificateur	Antoine BERTOZZI	ANBE
Chef d'agence	Antoine BERTOZZI	ANBE



Altéréo - Europarc - 7 Rue Pascal - 69500 Bron

Éveilleur d'intelligences environnementales®

[www.altereo.fr](http://www.altereo.fr)



Le périmètre de l'agence Urbaniste Centre Est est certifié ISO 9001

# PRÉAMBULE

Introduite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le Rapport de Présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ou le règlement.

Dans son article L 151-6, le code de l'urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation 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».

Selon l'article L 151-7, 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 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 destinée 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 qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L 151-35 et L 151-36.

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement.

Il existe trois catégories d'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

▪ **Les OAP dites « sectorielles »**

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville ».

*Article R.151-6 du code de l'urbanisme*

▪ **Les OAP dites « sectorielles d'aménagement » ou « OAP à valeur réglementaire »**

Ces OAP permettent, en zones urbanisées ou en zones à urbaniser, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. « Les OAP des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- La mixité fonctionnelle et sociale,
- La qualité environnementale et la prévention des risques,
- Les besoins en matière de stationnement,
- La desserte par les transports en commun,
- La desserte des terrains par les voies et réseaux

▪ **Les OAP dites « patrimoniales »**

« Les OAP peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historiques, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19 »

Afin de répondre aux objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, principalement en matière de développement urbain, la commune de l'Albenc a identifié cinq secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation situés autour du centre bourg.

Ces orientations d'aménagement ont pour objectifs principaux d'assurer un développement cohérent et harmonieux de la commune, tout en répondant aux attentes diverses des habitants. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble définie par les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes et dont le périmètre figure sur le document graphique.



# Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur 1



## CONTEXTE

Ce premier secteur représente le site de projet le plus important de la commune à la fois de par sa superficie de près de 2 hectares, et de par sa situation tout à fait idéale à proximité des équipements publics de la commune : école, mairie, salle polyvalente, terrains de jeux et de sports, parcs ...

Actuellement occupé par des noyers, ce secteur présente une topographie plate. En arrière plan du site de projet, le Château de l'Alba, qui fait l'objet d'un classement monument historique, s'élève. Le site de projet s'inscrit ainsi dans un environnement résidentiel au maillage lâche et aéré.

L'objectif de cette orientation d'aménagement est de renforcer la polarité communale autour des équipements communaux en proposant un projet qui s'intègre au mieux dans l'environnement résidentiel, rural et patrimonial environnant.

Ce site est situé en aléa faible «ruissellement sur versant» (V1).

## ORIENTATIONS

Le projet devra mettre en oeuvre un habitat diversifié (logements individuels, logements groupés, petits collectifs de type R+1) avec des formes urbaines compactes et agréables à vivre. Le projet devra respecter une densité d'environ 11 logements/hectare et ainsi tendre vers la répartition suivante : 48% de logements individuels, 28% de logements collectifs et 24% de logements groupés. Le projet développé devra permettre l'accueil d'un habitat accessible et abordable à tous, facilitant les parcours résidentiels notamment en direction des jeunes ménages et des plus âgés non dépendants qui souhaitent vivre et/ou rester sur la commune. Ainsi, l'habitat collectif devra accueillir prioritairement des logements de type T2/T3.

L'organisation de la trame viaire devra permettre de desservir l'intégralité du site de projet en limitant au maximum les impasses et en permettant un dégagement sur la partie Est du secteur dans le cas d'une urbanisation à très long terme. Une voirie Sud Nord en direction de la Rue de la Peccatière devra être impérativement réalisée afin de récupérer les réseaux. Le tracé et le gabarit des voies devront être adaptés à l'opération, qui est avant tout tournée vers la réalisation d'un projet résidentiel. Les aménagements devront ainsi donner la priorité aux piétons.

La commune sera attentive à la qualité du projet, et notamment à sa qualité environnementale et à son insertion dans l'environnement.

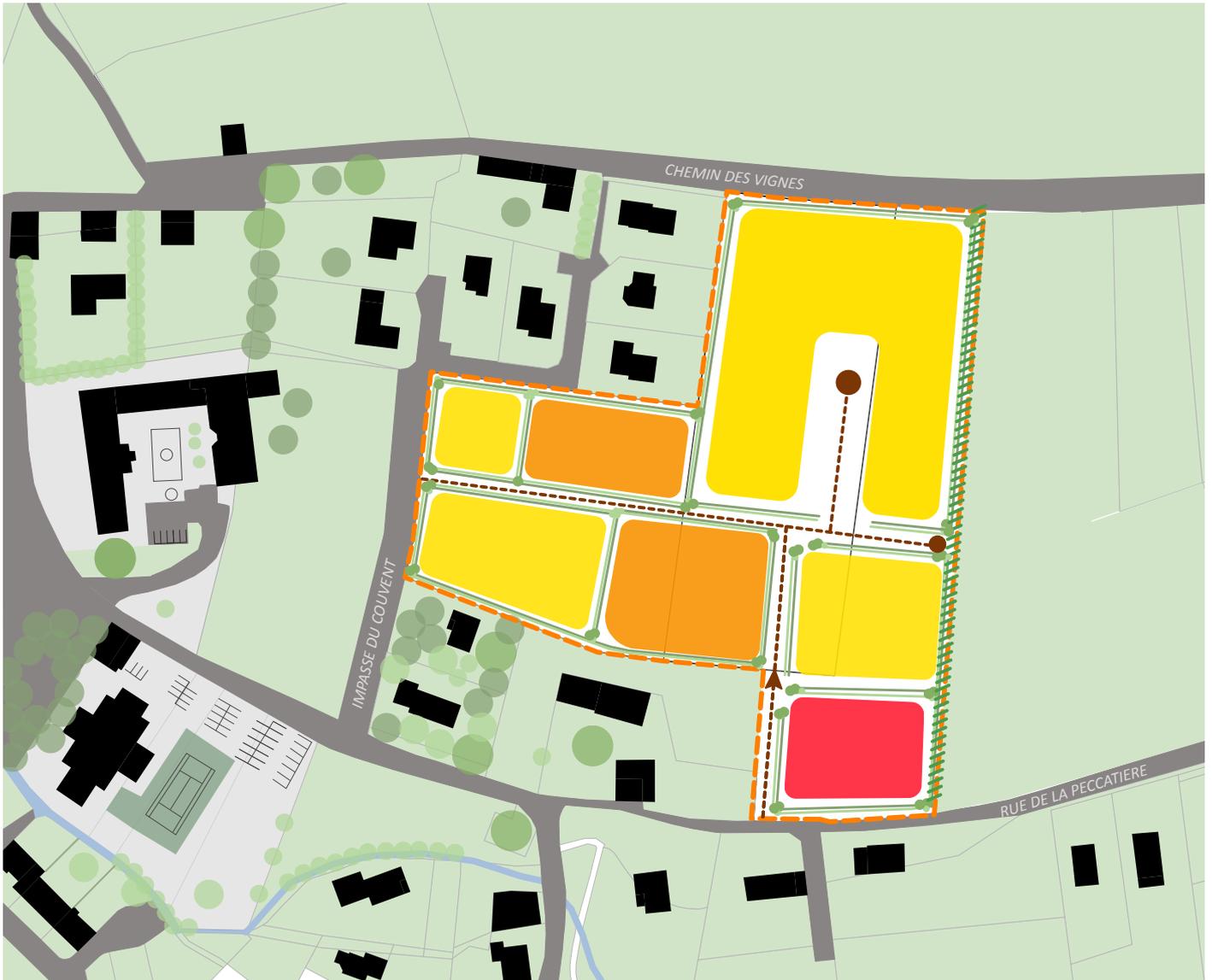
L'implantation des nouveaux bâtiments devra permettre de préserver les vues sur le château de l'Alba. Pour cela, il est essentiel de disposer les formes urbaines les plus imposantes dans la partie basse du secteur. D'une manière générale, les aménagements devront prendre en compte les vues sur le grand paysage et permettre des vues dégagées sur celui-ci. De plus, l'orientation au Sud des ouvertures principales devra être privilégiée afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les transitions entre les espaces publics, les espaces privés et les espaces agricoles devront être soignées et traitées de manière qualitative. Les espaces verts privés et notamment les limites parcellaires devront s'insérer au mieux dans l'environnement de la commune. Les espaces verts collectifs et les parkings non couverts des habitats collectifs devront être plantés et aménagés.

En ce qui concerne le traitement des eaux pluviales, l'infiltration collective privée des eaux pluviales sera préconisée pour éviter la saturation des réseaux existants.

Si l'inaptitude du sol à recevoir les eaux pluviales est démontrée, une rétention collective privée des eaux pluviales avant rejet au réseau sera proposée afin de ne pas saturer les collecteurs.

Le débit de fuite de ces ouvrages de rétention sera alors de 10 L/s/ha maximum.



-  Logements individuels
-  Logements groupés
-  Logements collectifs

-  Voie d'accès à créer
-  Intégration paysagère à prévoir
-  Assurer l'intégration des franges urbaines par des haies végétales

## Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur 2



## CONTEXTE

Ce deuxième secteur, d'une superficie de 3 500 m<sup>2</sup>, représente une dent creuse au sein du tissu pavillonnaire à proximité de la gare. Proche des équipements communaux, ce secteur dispose ainsi d'une bonne localisation au sein de la commune.

Actuellement occupé par des noyers, le site présente une topographie tout à fait plate.

L'objectif de cette orientation d'aménagement est de combler cette dent creuse en proposant un projet qui s'intègre au mieux au tissu résidentiel environnant.

Ce site est situé en aléa faible «ruissellement sur versant» (V1).



*Traiter la transition entre l'espace de projet et les hangars de la gare, en limitant au maximum leur impact visuel*



*Entrée depuis la Rue de la Gare*

## ORIENTATIONS

Le projet développé sur ce site devra permettre d'accueillir des constructions qui s'intègrent dans le tissu résidentiel environnant, qui se compose uniquement de maisons individuelles. Ainsi, il est attendu la construction de maisons groupées deux à deux afin de garder un tissu aéré, pour une densité d'environ 11 logements/hectare.

Compte tenu de l'accès étroit depuis la Rue de la Gare, la commune souhaite privilégier une voirie à sens unique avec une entrée depuis la Rue de la Gare et une sortie sur la gare. Cela permettra de sécuriser la sortie des véhicules.

La commune sera également attentive à la qualité du projet.

Les espaces verts collectifs et privés devront être plantés et s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune. Il est notamment attendu un traitement paysager particulier et de qualité (type haies végétales) afin de limiter l'impact visuels des bâtiments de la gare sur le projet.

En ce qui concernent l'assainissement des eaux pluviales, l'infiltration sera préconisée pour éviter la saturation des réseaux existants. Cette infiltration pourra être mise en oeuvre à la parcelle ou de façon collective privée.

Si l'incapacité du sol à recevoir les eaux pluviales est démontrée, une rétention collective privée des eaux pluviales avant rejet au réseau sera proposée afin de ne pas saturer les collecteurs.

Le débit de fuite de ces ouvrages de rétention sera alors de 10 L/s/ha maximum.



*Sortie sur la gare*



Logements groupés



Voie d'accès à créer



Intégration paysagère à prévoir

## Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur 3



## CONTEXTE

Ce secteur, situé à l'entrée Sud Ouest de la commune, en limite de Vinay, représente une superficie de 8 600 m<sup>2</sup>. Le site de projet s'insère dans un environnement naturel en retrait par rapport à la Rue des Sablons qui mène au centre du village et où l'on retrouve plusieurs constructions à l'alignement de la voie.

Actuellement occupé par des noyers, ce secteur présente une topographie en légère pente et est situé en aléa faible «ruissellement sur versant» (V1).

L'objectif de cette orientation d'aménagement est de renforcer l'entrée de la commune depuis Vinay en réalisant un projet qui s'insère au mieux dans l'environnement aéré du secteur.

## ORIENTATIONS

Le programme de logements devra favoriser la diversification des formes urbaines. Elles devront s'intégrer au mieux dans un environnement peu bâti et largement visible depuis la Rue du Sablon. Il est attendu la création de maisons individuelles (environ 7 logements) et de maisons groupées «deux à deux» (environ 4 logements) qui permettront de limiter «l'effet bloc» et de créer des ouvertures et des aérations dans le futur tissu bâti. Le projet devra ainsi respecter une densité d'environ 13 logements/hectare.

La voirie devra permettre de desservir l'ensemble du site. De par la configuration du secteur, il sera nécessaire de créer une impasse avec une raquette de retournement.

La commune sera attentive à la qualité du projet, et notamment à sa qualité environnementale et à son insertion dans l'environnement.

L'implantation des nouveaux bâtiments devra se faire en fonction des courbes de niveaux. Au vu de la topographie du site il est essentiel de disposer les formes urbaines les plus imposantes dans la partie basse du secteur.

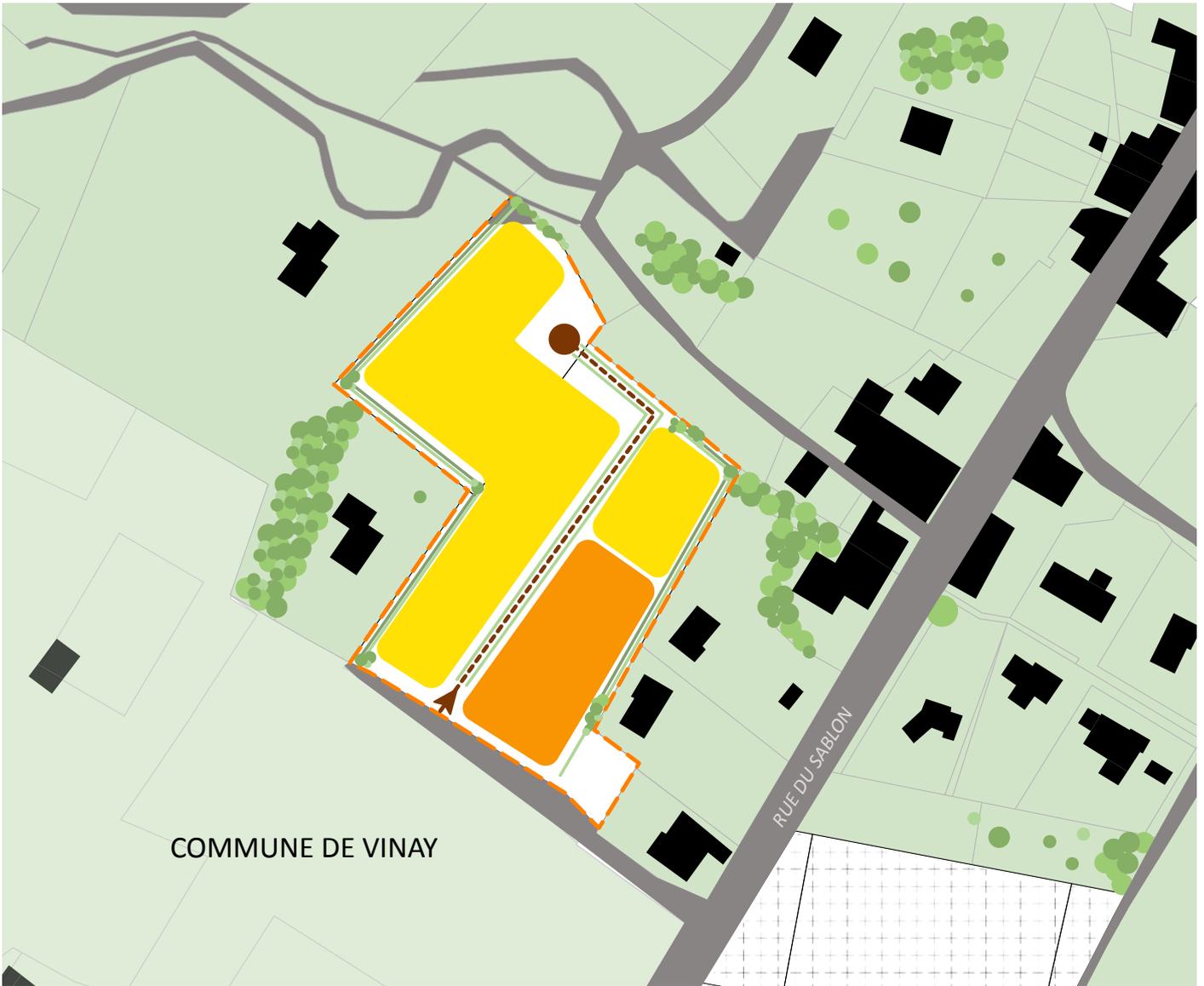
D'une manière générale, les aménagements devront prendre en compte les vues sur le grand paysage et permettre des vues dégagées sur celui-ci. Les constructions groupées devront s'implanter au plus proche de la voirie de façon à assurer l'aménagement d'espace d'agrément au Sud et de préserver l'ensoleillement des constructions existantes. L'orientation au Sud des ouvertures principales devra être privilégiée afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les transitions entre les espaces publics, les espaces privatifs et les espaces naturels devront être soignées et traitées de manière qualitative. Les espaces verts privatifs et notamment les limites parcellaires devront s'insérer au mieux dans l'environnement de la commune.

Cette zone ouverte à l'urbanisation présente la particularité d'être en partie concernée par un risque faible de glissement de terrain et un risque fort de ravinements et ruissellement sur versant. La gestion des eaux pluviales par infiltration est donc à éviter sans l'avis favorable d'une étude géotechnique et hydrogéologique.

Le mode de gestion des eaux pluviales retenu pour cette zone est la rétention collective privée avant rejet avec débit de fuite régulé au réseau existant.

Le débit de fuite de ces ouvrages de rétention sera alors de 10 L/s/ha maximum.



-  Logements individuels
-  Logements groupés

-  Voie d'accès à créer
-  Intégration paysagère à prévoir

## Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur 4



**CONTEXTE**

Ce quatrième site de projet se situe au Sud de la commune «derrière Malan». Ce site représente deux secteurs de projet.

Le secteur Ouest représente une superficie de 13 500 m<sup>2</sup>. Actuellement en herbe et occupé par des maïs, ce secteur présente une topographie en très légère pente. Afin d'assurer la faisabilité du projet, ce dernier devra être découpé en deux phases distinctes comme indiqué sur le schéma suivant. Les phases A et B sont indépendantes et ces deux zones pourront donc s'urbaniser indépendamment.

Le secteur Est représente une superficie de 6 200 m<sup>2</sup> et actuellement occupé par des noyers.

Ce site est situé en aléa faible «ruissellement sur versant» (V1) et en zone d'aléa faible «glissement de terrain» (G1).

**ORIENTATIONS**

Ces deux projets devront mettre en oeuvre un habitat diversifié (logements individuels, logements groupés, petit collectif de type R+1) avec des formes urbaines compactes mais agréables à vivre.

Sur le secteur Ouest, il est attendu une densité globale de 17 logements/hectare selon la répartition suivante :

- Environ 6 logements groupés et 4 logements individuels pour la phase A
- Environ 6 logements collectifs et 6 logements individuels pour la phase B

L'organisation de la trame viaire doit permettre de desservir individuellement la phase A et la phase B depuis la Rue derrière Malan. L'accès au chemin rural devra être préservé.

Sur le projet Est, il est attendu une densité globale de 14 logements/hectare selon la répartition suivante : environ 5 logements individuels et 4 logements groupés.

L'organisation de la trame viaire doit permettre de desservir l'intégralité du site en permettant un dégagement sur la partie Est du secteur dans le cas d'une urbanisation à très long terme.

La commune sera attentive à la qualité du projet et notamment à sa qualité environnementale et à son insertion dans l'environnement.

En ce qui concerne l'implantation des nouveaux bâtiments, l'orientation au Sud des ouvertures principales devra être privilégiée afin de permettre une utilisation optimale de la lumière et de l'énergie solaire.

Les transitions entre les espaces publics, les espaces privés et les espaces naturels devront être soignées et traitées de manière qualitative. Les espaces verts privés et notamment les limites parcellaires devront s'insérer au mieux dans l'environnement de la commune. Les espaces verts collectifs et les parkings non couverts des habitats collectifs devront être plantés et aménagés.

Cette zone ouverte à l'urbanisation est la seule non couverte par le réseau d'eaux pluviales communal.

Un lotissement créé à proximité immédiate de cette zone infiltre à l'heure actuelle ces eaux pluviales et les investigations de terrains menées lors de l'élaboration du Schéma Directeur d'Assainissement de la communauté de communes de Vinay ont montré que les sols étaient aptes à l'infiltration des eaux pluviales.

La solution retenue pour ce secteur est donc une gestion des eaux pluviales par infiltration collective privée.



- |   |                       |   |  |
|---|-----------------------|---|--|
|  | Logements individuels |  | Voie d'accès à créer   |
|  | Logements groupés     |  | Permettre l'accès au chemin ruraux                                 |
|  | Logements collectifs  |  | Intégration paysagère à prévoir                                    |
|   |                       |  | Assurer l'intégration des franges urbaines par des haies végétales |