COMMUNE DE CABANNES

Département des Bouches-du-Rhône - 13

COMMUNE DE Cabannes
volat fama per orbem

PLAN LOCAL D'URBANISME

6

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Délibération du Conseil Municipal :	29 mai 2010
Arrêté le :	
Enquête publique :	
Approuvé le :	

Modifications	Mises à jour

ES-PACE - 2 rue Alberti - 06000 NICE - tel 04 93 84 26 16 - fax 04 93 84 86 01

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de CABANNES - *Bouches-du-Rhône*

ES. PACE urbanisme architecture

2 rue Alberti
06000 NICE

Novembre 2016

INTRODUCTION 3

– OAP SECTORIELLE 6

1 - Secteur Vilhet 7
Localisation, composition, desserte et environnement 7
Objectifs et principes d'aménagement 9
Objectifs et principes d'aménagement cartographiés 13

2 - Secteur de la voie ferrée 15
Localisation, composition, desserte et environnement 15
Objectifs et principes d'aménagement 16
Objectifs et principes d'aménagement cartographiés 18

L'article L.123-1 du Code de l'urbanisme stipule que « *le PLU respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. […] Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.* ».

L'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme précise également que « *dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L.123-1-13. […] ».

Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.
Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

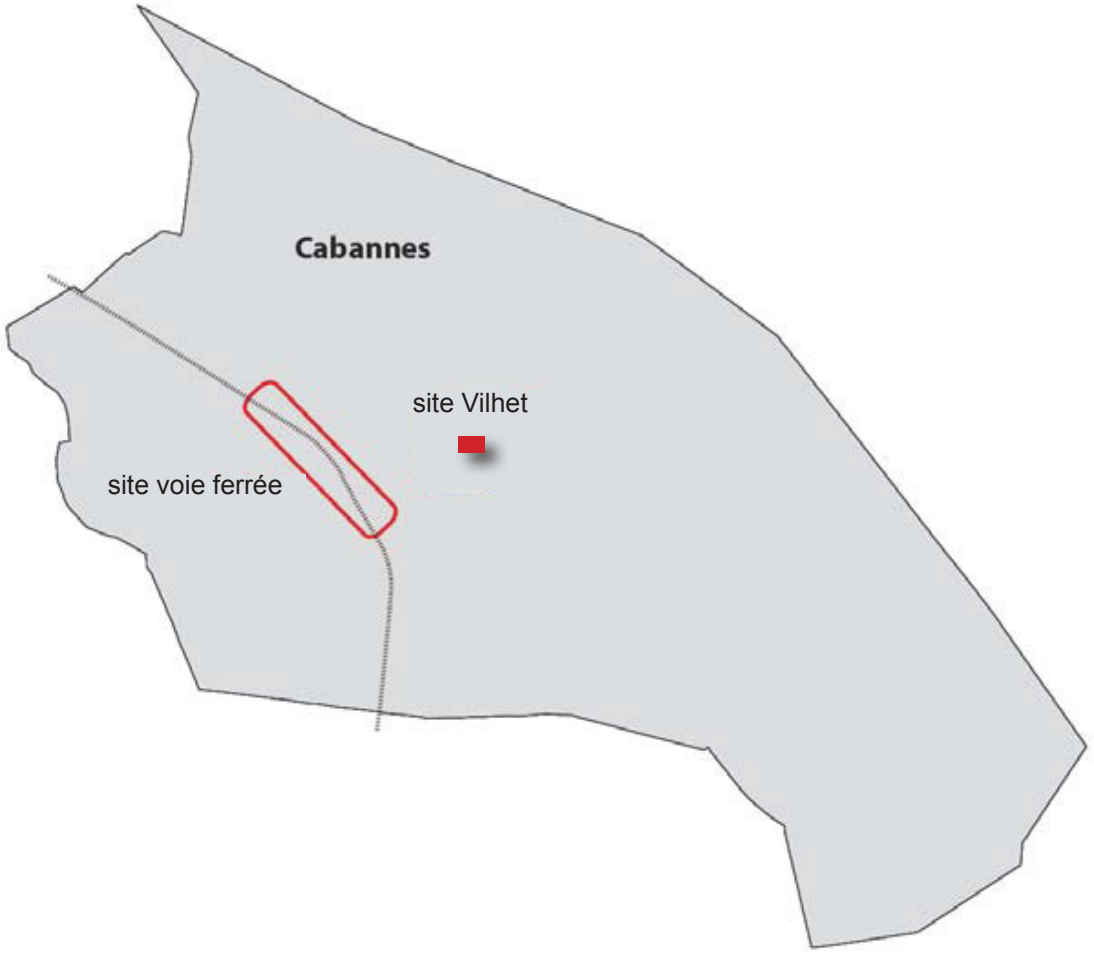
Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites dans ce document, prises en application de l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

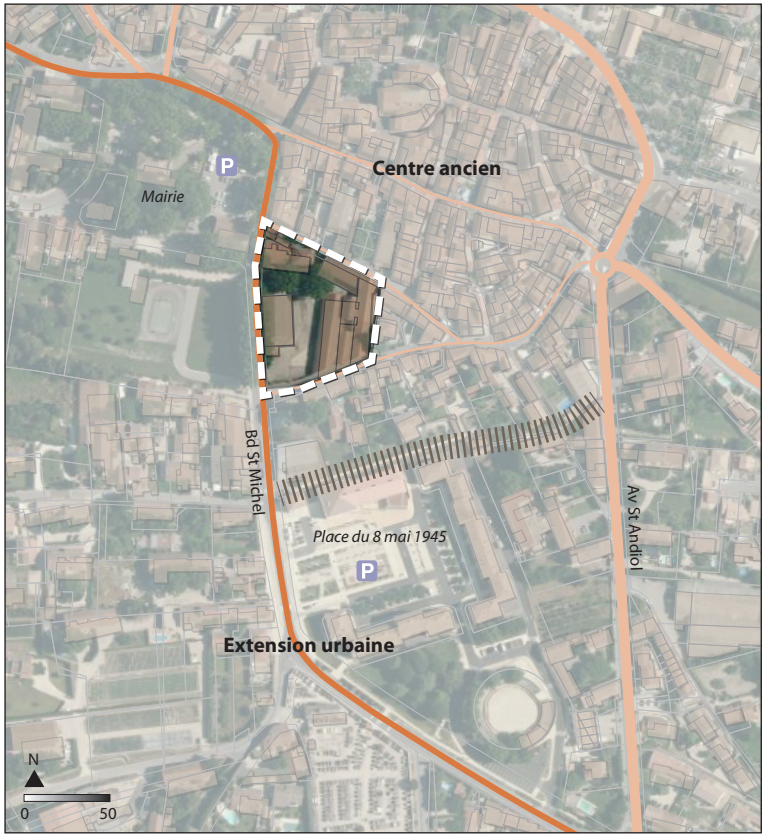
Le PLU de la commune de Cabannes contient deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.
Elles permettent de définir des objectifs sur un secteur visé (densité, mixité, desserte, qualité...) et les principes de l'organisation urbaine qui en découlent. Elles permettent que les futurs projets opérationnels s'inscrivent bien dans la cohérence d'ensemble du territoire.

Sur le territoire communal de Cabannes, deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont élaborées :

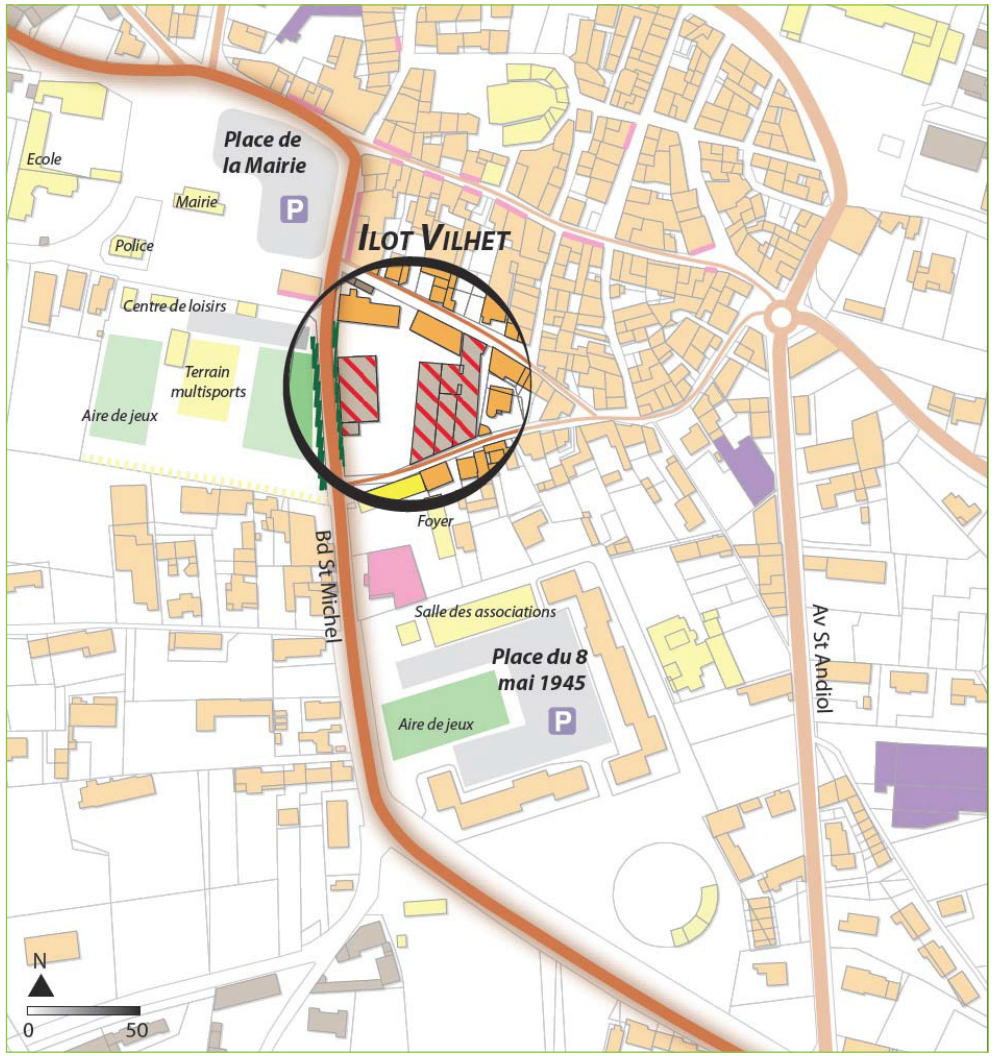
- Une sur le secteur Vilhet dans le centre ancien ;
- Une le long de la voie ferrée.



1 – OAP VILHET –


Centre ancien
Mairie
Bd St Michel
Av St Andiol
Place du 8 mai 1945
Extension urbaine
N
0
50

Localisation, composition, desserte et environnement



Situé à proximité immédiate du centre ancien, il est envisagé de requalifier ce site, grâce notamment au développement d'un projet portant sur la création d'un nouvel espace stratégique, à vocation d'habitat et de services.
Alors que certains bâtiments existants pourraient être réhabilités, de nouvelles constructions et de nouveaux espaces seront proposés dans le cadre du projet.

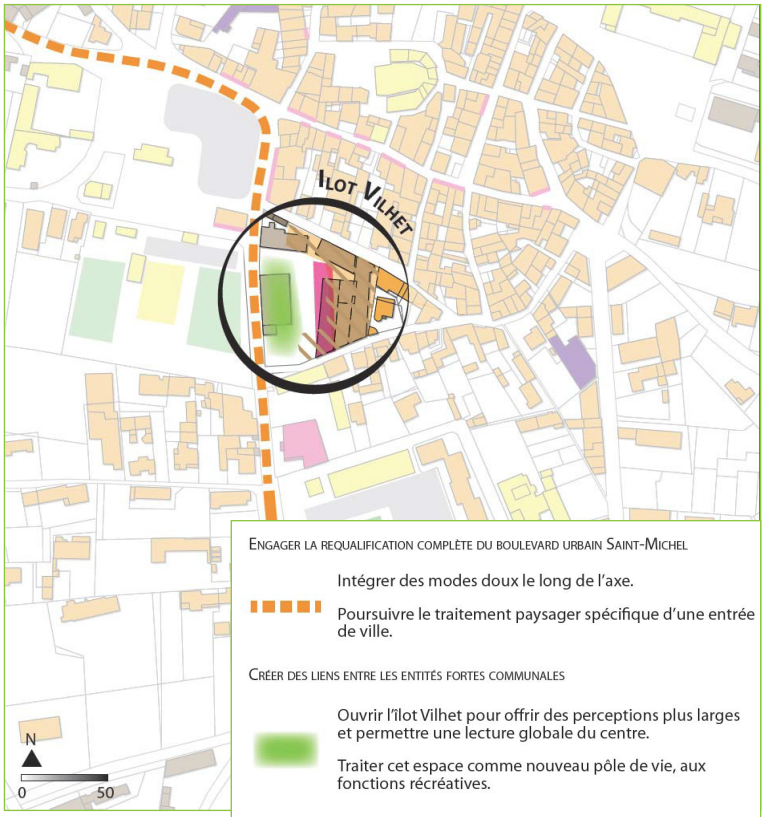
L'analyse urbaine du secteur a révélé les éléments suivants :

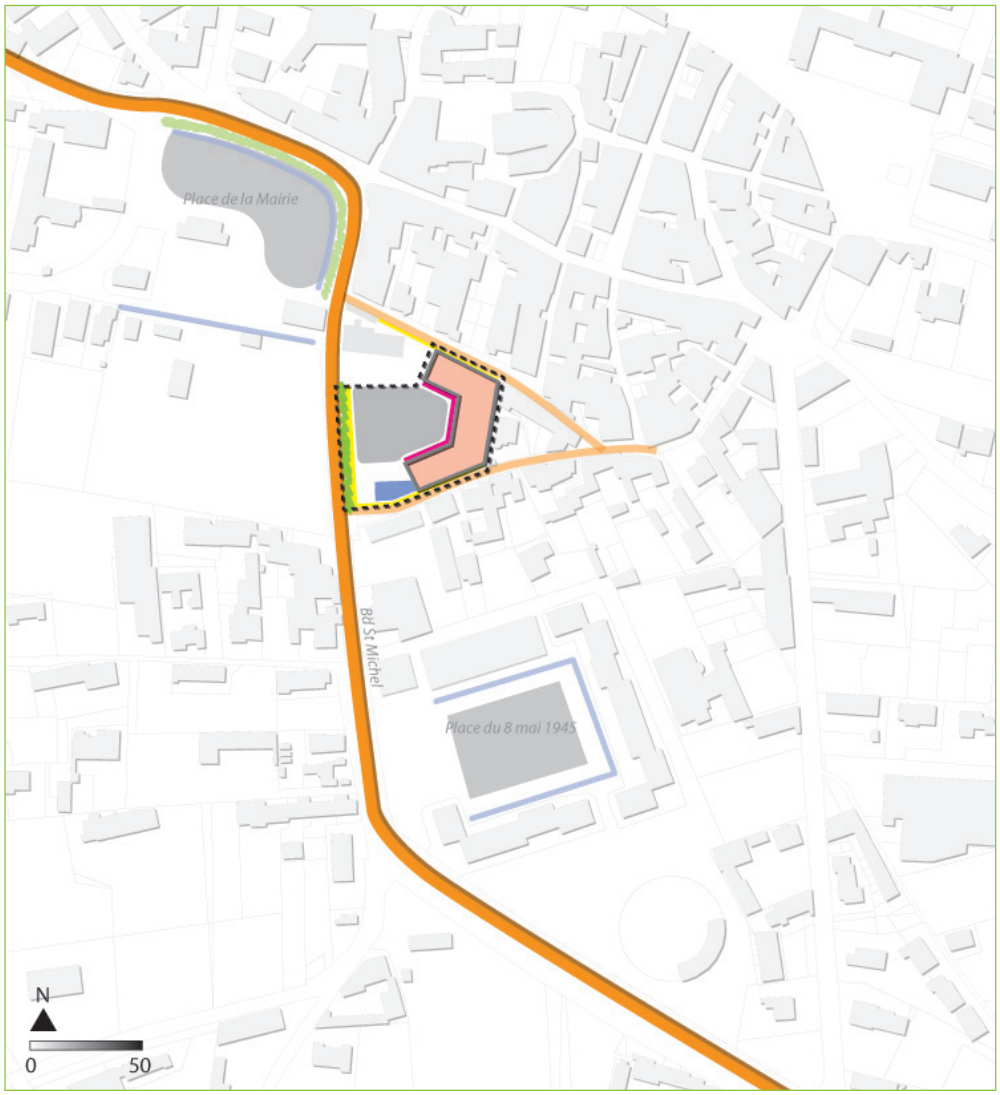
- Un espace central, à l'interface entre les secteurs résidentiels du centre ancien et ceux de la « ville nouvelle » ; également en lien avec les bâtiments administratifs et ceux à vocation culturelle, sportive ou de loisir.
- Un secteur peu traversé : l'avenue de Saint-Andiol est la plus souvent empruntée, au détriment du boulevard Saint-Michel qui borde l'îlot Vilhet.
- Un axe routier qualitatif, avec sa rangée de platanes, cependant peu mis en valeur et peu sécurisé.
- De nombreux espaces publics (place de la mairie, place du 8 mai 1945, espaces verts devant le terrain multi-sports), souvent accompagnés d'aires de stationnement.
- Quelques commerces et services de proximité, insuffisants pour répondre aux besoins et dynamiser le centre.
- Un secteur assimilable à une friche urbaine, présentant un grand enjeu pour la requalification du centre de Cabannes.

Source : Diagnostic territorial du PLU

Enjeux globaux

- Un espace connecté aux places fortes de la commune, par le boulevard Saint-Michel.
- Un espace permettant de relier, par son ouverture et un traitement qualitatif, les différents espaces structurants de la commune de Cabannes : la mairie et sa place, le terrain multi-sports et l'aire de jeux pour enfants ou la place du 8 mai 1945, la salle des associations et son aire de jeux.
- Un espace permettant d'accompagner la requalifi cation du boulevard Saint-Michel en véritable boulevard urbain.
- Un espace aujourd'hui en friche, dont la restructuration répondra aux besoins communaux en termes de logements et d'équipements (commerces, services) et améliorera l'image de la commune.





Périmètre de l'OAP

Objectifs et principes d'aménagement

Le parti d'aménagement retenu est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

Créer un espace de vie en lien avec le boulevard commercial et la Mairie

Le parti d'aménagement privilégie la création d'un espace public de type place de village autour de laquelle s'organise le bâti. Les rez de chaussée accueilleront des petites commerces, des services à la personne, des cafés, restaurants et leur terrasse ombragée, ainsi que des équipements collectifs et du stationnement.

L'aménagement paysager de la place et le traitement architectural des façades devront se réaliser en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants. Le stationnement des voitures sera interdit sur cette place, le projet devra intégrer des places de stationnement dans les nouvelles constructions à raison d'une place par logement à l'exception des logements sociaux et 1 place pour les activités.

Une trentaine de logements seront réalisés dans les étages des nouvelles constructions, 30% seront dédiés à du logement social..

Bâtiment à créer

Place, espace de convivialité à créer

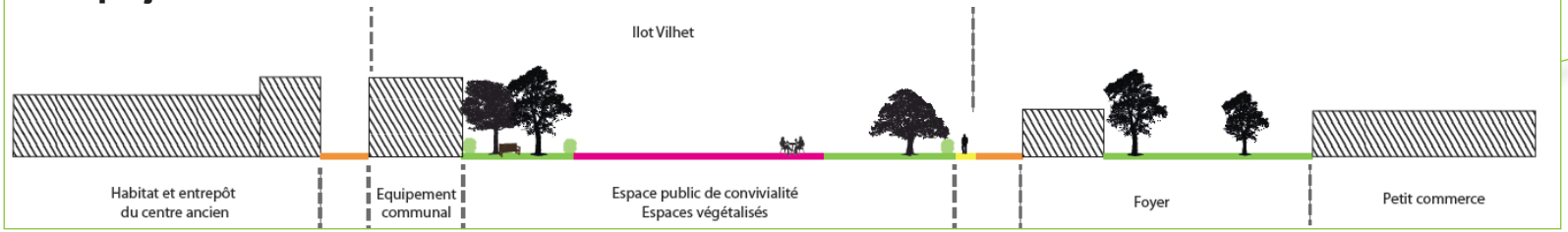
Stationnement

Préservation de l'alignement des platanes

Objectifs et principes d'aménagement
coupes de principe

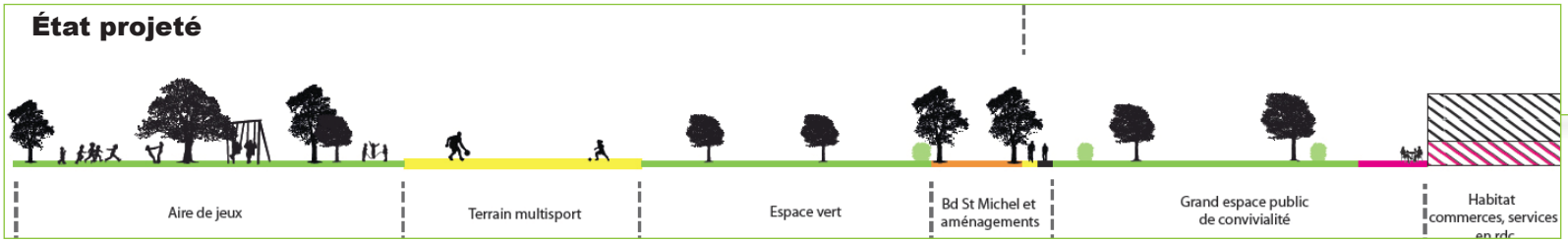
État existant

État projeté



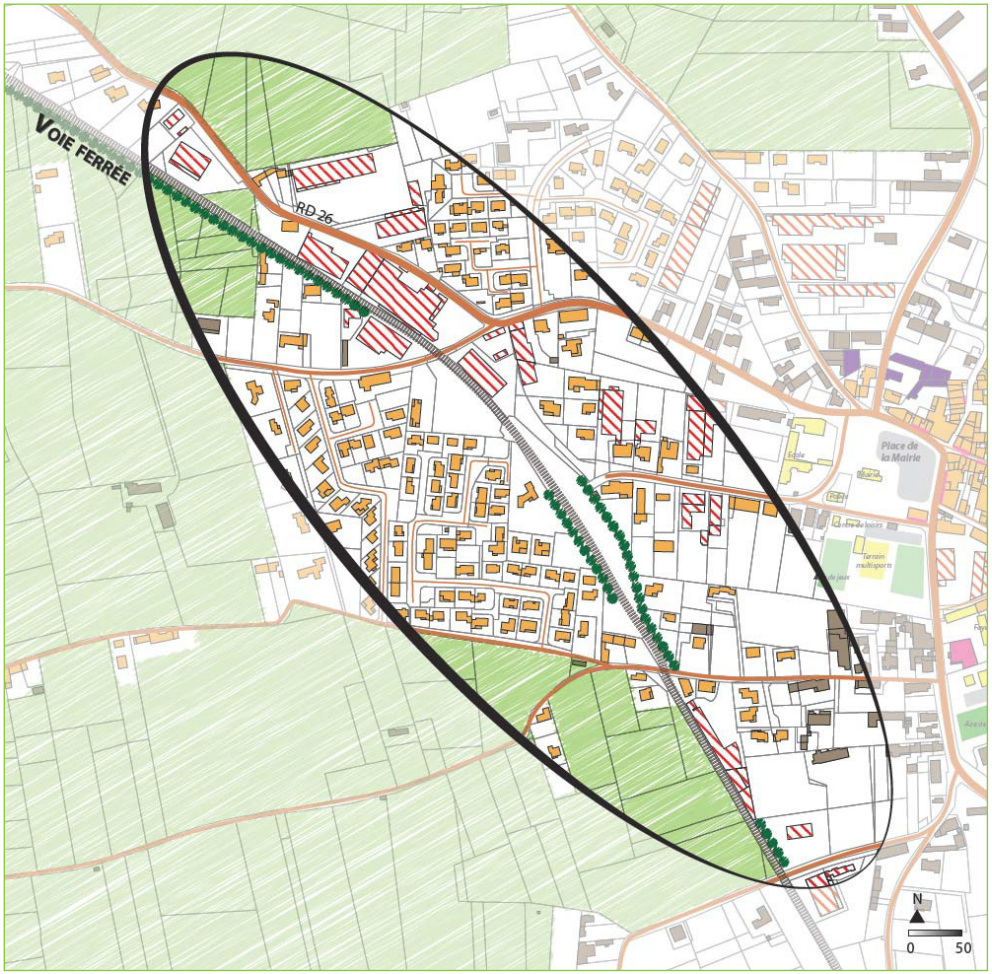
une véritable place forte

État projeté



2 – OAP DE LA VOIE FERRÉE –

Localisation, composition, desserte et environnement



Equipements

Espaces agricoles et jardins

Espaces boisés

Un site d'interface et de coupure, entre le centre ancien et la « ville nouvelle ».
Un site historique, traversé par une ancienne voie ferrée.
Un espace à l'emplacement stratégique, à proximité des équipements structurants de la commune et en lien avec les communes voisines.
Un espace aujourd'hui majoritairement en friche.

L'analyse urbaine du secteur a révélé les éléments suivants :

- Une voie ferrée aujourd'hui abandonnée, constituant un mail identitaire et un support de liens forts, notamment avec les communes voisines.

- Un espace de coupure, à l'interface entre la ville dense du centre-ville et les secteurs résidentiels de la « ville nouvelle ».

- Un espace hétérogène, constitué à la fois d'activités industrielles et d'entrepôts désaffectés mais également bordé de plusieurs lotissements, maisons individuelles et terrains agricoles.

- Un linéaire présentant un réel intérêt écologique, identifié comme corridor écologique communal.

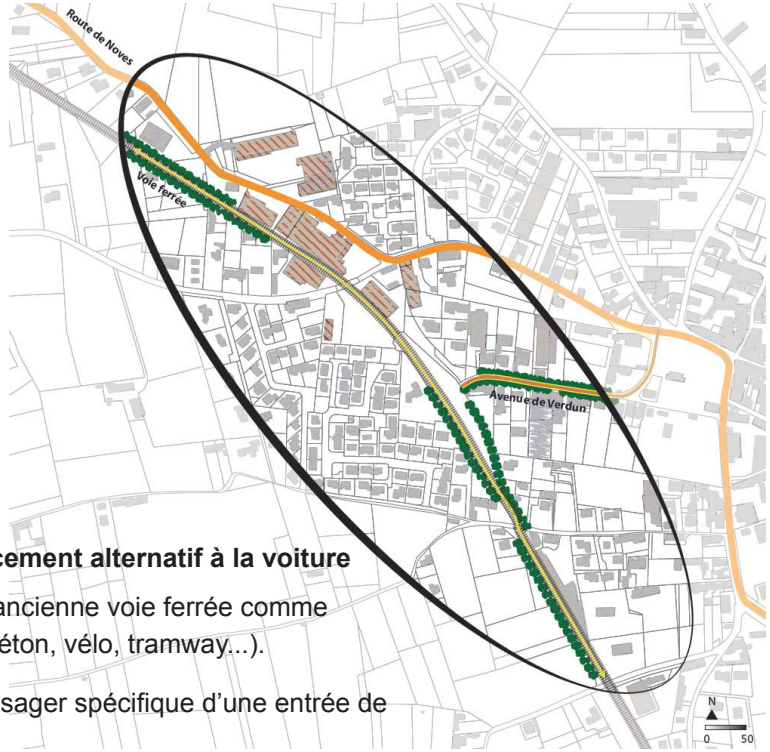
- Une voie ferrée répondant aux caractéristiques d'une trame verte.

Source : Diagnostic territorial du PLU

Enjeux globaux

- Un linéaire chargé d'histoire.
- Une connexion aux communes limitrophes toute tracée.
- Un secteur à proximité du centre-ville et de ses équipements, à l'interphase entre la ville dense, les lotissements et les espaces agricoles.
- Un espace aujourd'hui majoritairement en friche.
- Une restructuration qui répondra aux besoins communaux en termes de logements, d'équipements, de mobilité et de continuités écologiques, et qui améliorera l'image de la commune.

Objectifs et principes d'aménagement



Développer des modes de déplacement alternatif à la voiture

Réinvestir le linéaire de l'ancienne voie ferrée comme support de mode doux (piéton, vélo, tramway...).

Engager le traitement paysager spécifique d'une entrée de ville.

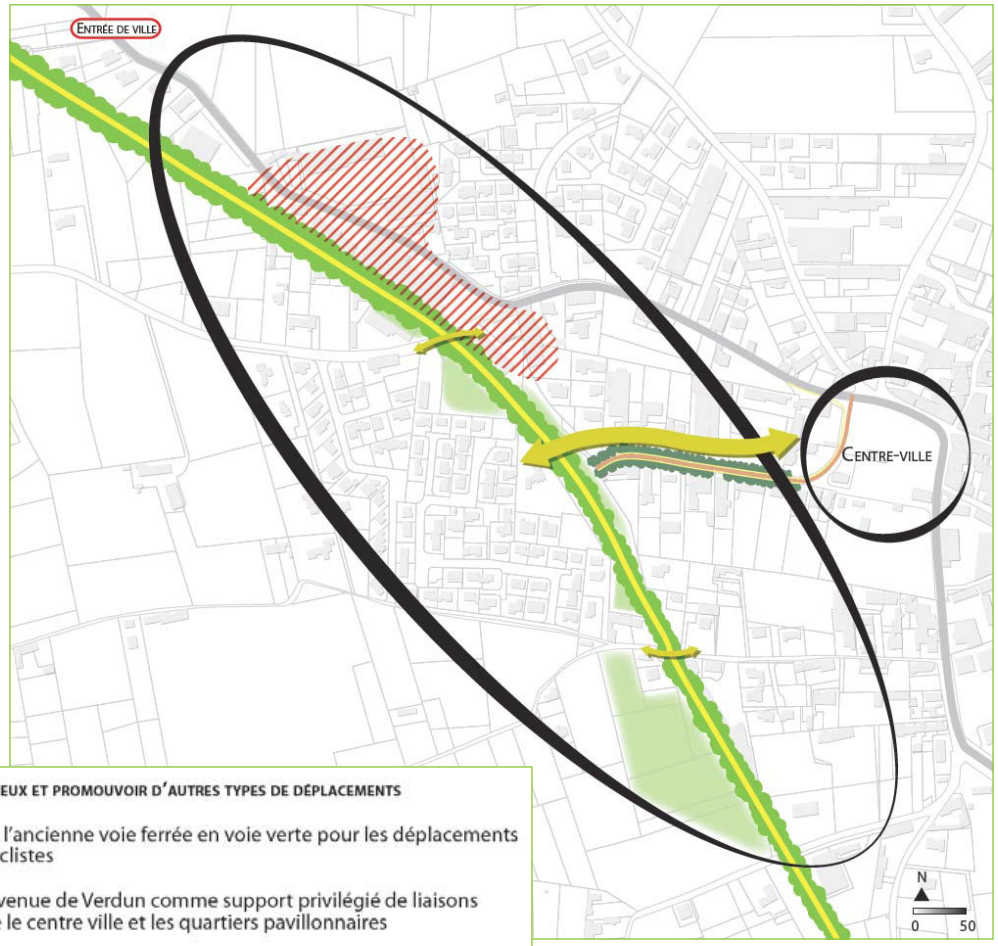
Privilégier les cheminements piétons sur des axes sécurisés, qualitatifs, qui desservent une majorité d'équipements communaux et les principales zones pavillonnaires.

Dynamiser la périphérie de Cabannes

- Engager la mutation des bâtiments agro-industriels des abords de la voie ferrée.
- Permettre une mutualisation des fonctions : services, équipements, logements...
- Répondre aux besoins communaux en intégrant des logements adaptés à la population.

Parvenir à maintenir l'équilibre végétal / minéral le long de l'axe

- Développer et préserver la trame végétale très prégnante le long de la voie ferrée.
- Faire de la voie ferrée l'une des principales trames vertes de la commune.



RELIER LES QUARTIERS ENTRE EUX ET PROMOUVOIR D'AUTRES TYPES DE DÉPLACEMENTS

Réaménager l'ancienne voie ferrée en voie verte pour les déplacements piétons et cyclistes

Maintenir l'avenue de Verdun comme support privilégié de liaisons douces entre le centre ville et les quartiers pavillonnaires

DYNAMISER ET REQUALIFIER LES ABORDS DE L'ANCIENNE VOIE FERRÉE

Engager un renouvellement urbain
Requalifier les friches agro-industrielles et développer l'habitat, les services et les équipements

ACCOMPAGNER LES PROJETS PAR UN TRAITEMENT VÉGÉTAL SPÉCIFIQUE

Définir la voie verte comme support de la trame verte communale ; lien entre les espaces agricoles et les espaces naturels ; et garant du cadre de vie des habitants

Objectifs et principes d'aménagement

Le parti d'aménagement retenu est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

La réalisation d'une voie verte sur le linéaire de l'ancienne voie ferrée permettant de :

- Offrir une alternative de déplacement à la voiture individuelle – essor de la marche à pied et du vélo – ;
- Relier les communes par un nouvel axe ;
- Rendre accessible à tous ce linéaire ;
- Créer un nouvel espace sportif, de convivialité et de rencontre.

La requalification et le changement de destination de certains bâtis agro-industriels pour :

- **Créer un aménagement global et qualitatif** du quartier et améliorer sa lisibilité au sein du territoire communal ;
- **Créer de nouveaux logements adaptés.**
- **Mettre en place de nouveaux équipements et services.**

Le désenclavement du quartier et son rattachement au centre-ville par :

- **Le développement des modes doux** le long des axes qui relient le quartier aux équipements du centre-ville ;
- **Des formes d'habitat adaptées** à cet espace de transition entre urbain et agricole ;
- **Une place du végétal importante** ;
- **Une entrée de ville qualitative**.

Principes d'aménagement cartographiés et objectifs chiffrés de production de logements

Au nord de la route de Noves : séquence n°1 «entrée de ville qualitative»

Bâtiment à créer

Stationnement

Espaces verts paysagers

Accès à privilégier avec accompagnement végétal

Sur l'îlot n°1 de la séquence «entrée de ville qualitative», située en continuité d'un quartier d'habitat individuel, il sera développé un tissu de maisons individuelles.

Le long de la route, sur l'îlot n°2, l'habitat sera plus regroupé, sous la forme de maisons individuelles mitoyennes en R+1.

En bordure de la voie ferrée, sur l'îlot n°3, en continuité des bâtiments industriels, l'habitat se développera sous la forme de petits bâtiments d'habitat collectif de R+1. Néanmoins, pour répondre aux objectifs de mixité sociale, le PLU prévoit la création de logements sociaux répartis sur les trois îlots de la séquence, et correspondant à 30% pour l'ilot n°3 et 50% pour les ilots n°1 et n°2 de l'ensemble des nouveaux logements créés.

Les îlots 2 et 3 répondent au principe d'intensification urbaine.

La création des espaces paysagers constituera un élément important de la composition urbaine. Elle assurera la transition avec les espaces agricoles voisins mais, également, contribuera fortement à la mise en valeur de ce site.

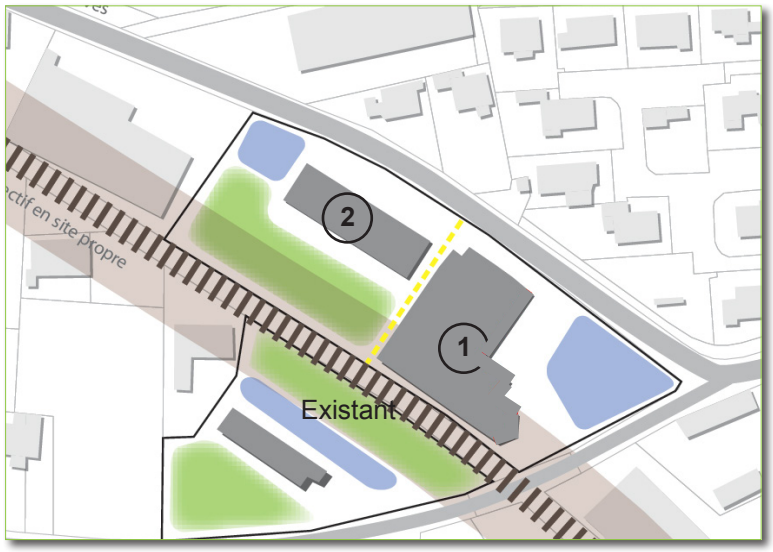
1	**Typologie**	Maisons individuelles en R+1
	Emprise totale du bâti	1 035 m²
	Nombre d'habitation	20 maisons d'environ 100 m² habitable dont 50% de logements sociaux, soit 10 logements sociaux

2	**Typologie**	Maisons mitoyennes en R+1
	Emprise totale du bâti	800 m²
	Nombre d'habitation	21 logements d'environ 75 m² habitable dont 50% de logements sociaux, soit 10 logements sociaux

3	**Typologie**	Habitats collectifs en R+1
	Emprise totale du bâti	370 m²
	Nombre d'habitation	12 logements de 60 m² en moyenne dont 30% de logements sociaux, soit 3 logements sociaux

Principes d'aménagement cartographiés et objectifs chiffrés de production de logements

Au droit du chemin du Mas de Poule : séquence n°2



Sur cette séquence, il est prévu la création d'un petit pôle d'équipements, de commerces et de services, bureaux sous forme de pépinière d'entreprises. Des logements seront réalisés sur les deux niveaux supérieurs des constructions, au total 56 logements sur les deux étages.

La réalisation de ces logements sous la forme de petits bâtiments d'habitat collectif de trois niveaux maximum prendra en compte le principe d'intensification urbaine.

La création des espaces paysagers constituera un élément important de la composition urbaine. Notamment, elle contribuera fortement à la mise en valeur de ce site.

Bâtiment à créer

Stationnement

Espaces verts paysagers

1	**Typologie**	Équipements communaux : Services, bureaux, artisanats, commerces en rdc Logements en étages (sur les niveaux R+1 et R+2)
	Emprise totale du bâti	1 210 m²
	Nombre d'habitation	40 appartements de 60 m² en moyenne
2	**Typologie**	Habitats collectifs en en étage (sur les niveaux R+1 et R+2) + commerces, services et artisanats en rdc
	Emprise totale du bâti	500 m²
	Nombre d'habitation	en étage, 16 appartements de 60 m² en moyenne
TOTAL		**56 logements** **dont 16 logements sociaux correspondant à 30% du nombre total de logements produits**

Principes d'aménagement cartographiés et objectifs chiffrés de production de logements

Sur la séquence «au sud du chemin du Mas de la Poule», située en continuité de quartiers résidentiels, la vocation habitat est maintenue à 100%.
Néanmoins, pour répondre aux objectifs de mixité sociale, le PLU prévoit la création de 16 logements sociaux correspondant à 100% de l'ensemble des nouveaux logements créés.

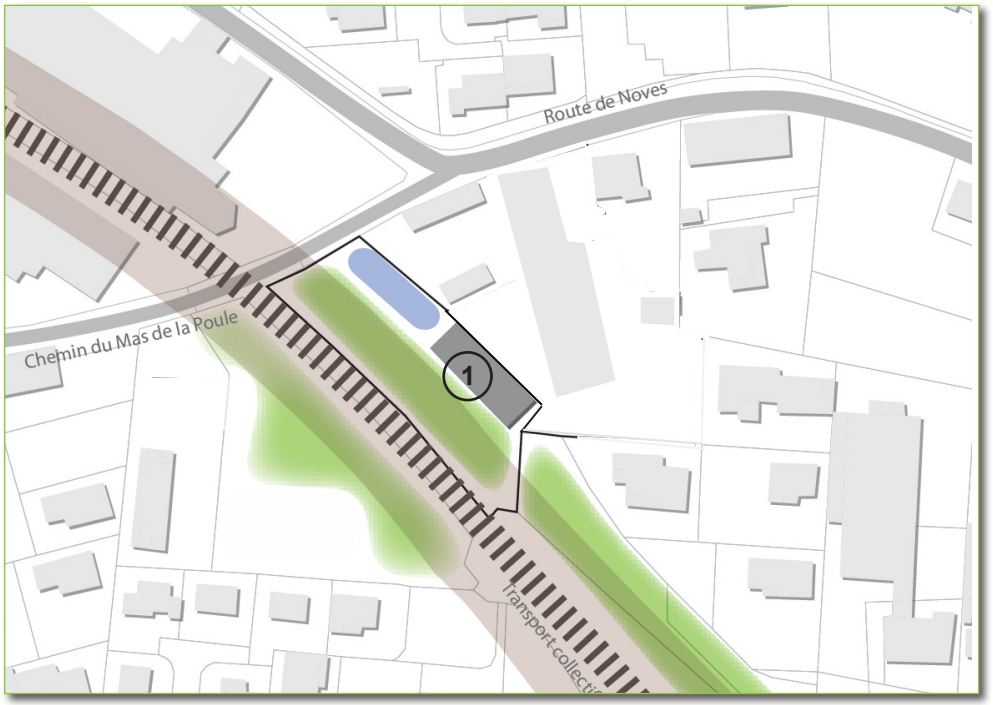
La réalisation de ces logements, sous la forme de petits bâtiments d'habitat collectif ne dépassant pas trois niveaux, prendra en compte le principe d'intensification urbaine.

La création des espaces paysagers constituera un élément important de la composition urbaine. Notamment, elle contribuera fortement à la mise en valeur de ce site.

Bâtiment à créer

Stationnement sur voie publique

Espaces verts paysagers



Au sud du chemin du Mas de la Poule

1	**Typologie**	Habitats collectifs en R+2
	Emprise totale du bâti	310 m²
	Nombre d'habitation	16 appartements de 60 m² en moyenne
TOTAL		**16 logements dont 4 logements sociaux correspondant à 30% du nombre total de logements produits**