

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

M A R I O L



**MODIFICATION N°1 PRESCRITE PAR ARRETE DU
PRESIDENT N° 2023-02 EN DATE DU 19/01/2023**

3

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION**

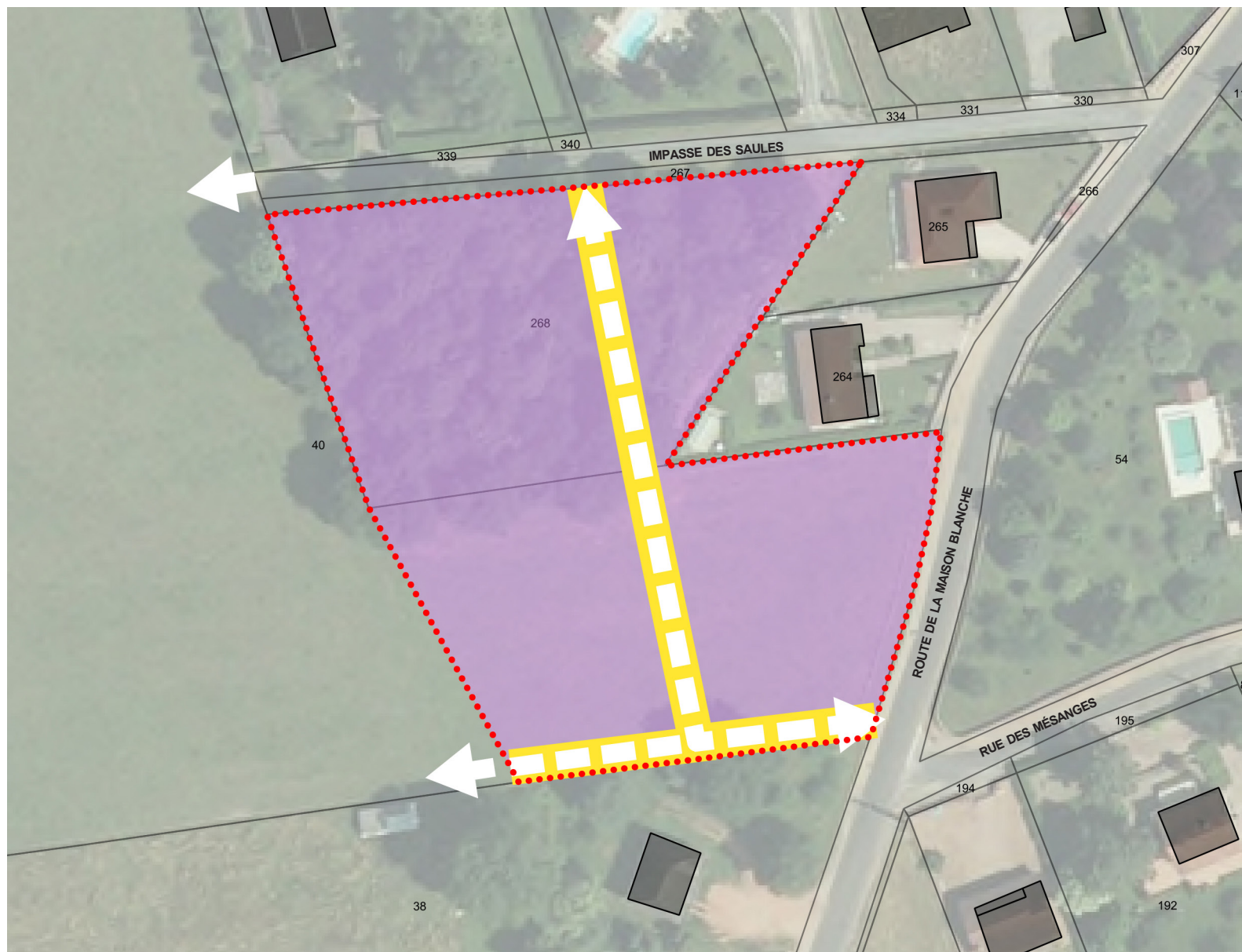
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».




Elles sont établies en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de « compatibilité », c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, les projets ne doivent pas remettre en cause les orientations. Mieux, les projets doivent les mettre en oeuvre.

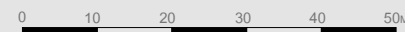
Le PLU de Mariol comprend trois OAP sectorielles visant à encadrer l'aménagement et les constructions sur trois secteurs de la commune :

- le secteur «Ouest - Maison Blanche» s'inscrit en extension du Chef-Lieu de Mariol,
- le secteur «Centre - Sud» localisé à proximité immédiate du centre-village,
- le secteur «Est - Moulin d'en Haut».



-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat individuel ou groupé
-  Voie de desserte véhicule

CONCEPTION : Agence d'urbanisme URBE0
SOURCE : IGN, BD ORTHO 2013, Cadastre PCI Avril 2019



CONTEXTE ET ENJEUX

L'OAP porte sur un secteur de 7654m² qui se situe à l'Ouest du centre-village de Mariol, le long de la route de la maison blanche, l'un des principaux axes de desserte de la commune. Le secteur d'OAP correspond à une zone d'urbanisation future à long terme (zone 2AU).

Outre la route de la maison blanche positionnée à l'Est, le site est desservi au Nord par l'impasse des saules. La partie Ouest du site s'ouvre vers des terrains agricoles

Le terrain est globalement plat. Il correspond aujourd'hui à une prairie bordée au Nord par un fourré, et est encadré sur trois côtés par des maisons pavillonnaires.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Le secteur de Maison Blanche représente l'unique zone de développement de l'urbanisation communale (en dehors du comblement des dents creuses existantes). Le site est particulièrement stratégique en raison de son positionnement (comblement d'une vaste dent creuse) mais aussi au regard de sa superficie (7654m²). Le développement du site s'inscrit dans une vision à long terme ; ainsi les parcelles situées à l'Ouest du tènement peuvent, à long terme, constituer un secteur de développement futur de la commune, aussi est-il nécessaire d'anticiper le mode d'évolution de ce secteur de la commune.

L'aménagement du site vise à répondre à plusieurs objectifs en réponse au Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- maintenir la compacité du bourg,
- maîtriser l'évolution des paysages des entrées de village,
- adapter l'offre en logements pour répondre aux besoins émergents des ménages.

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

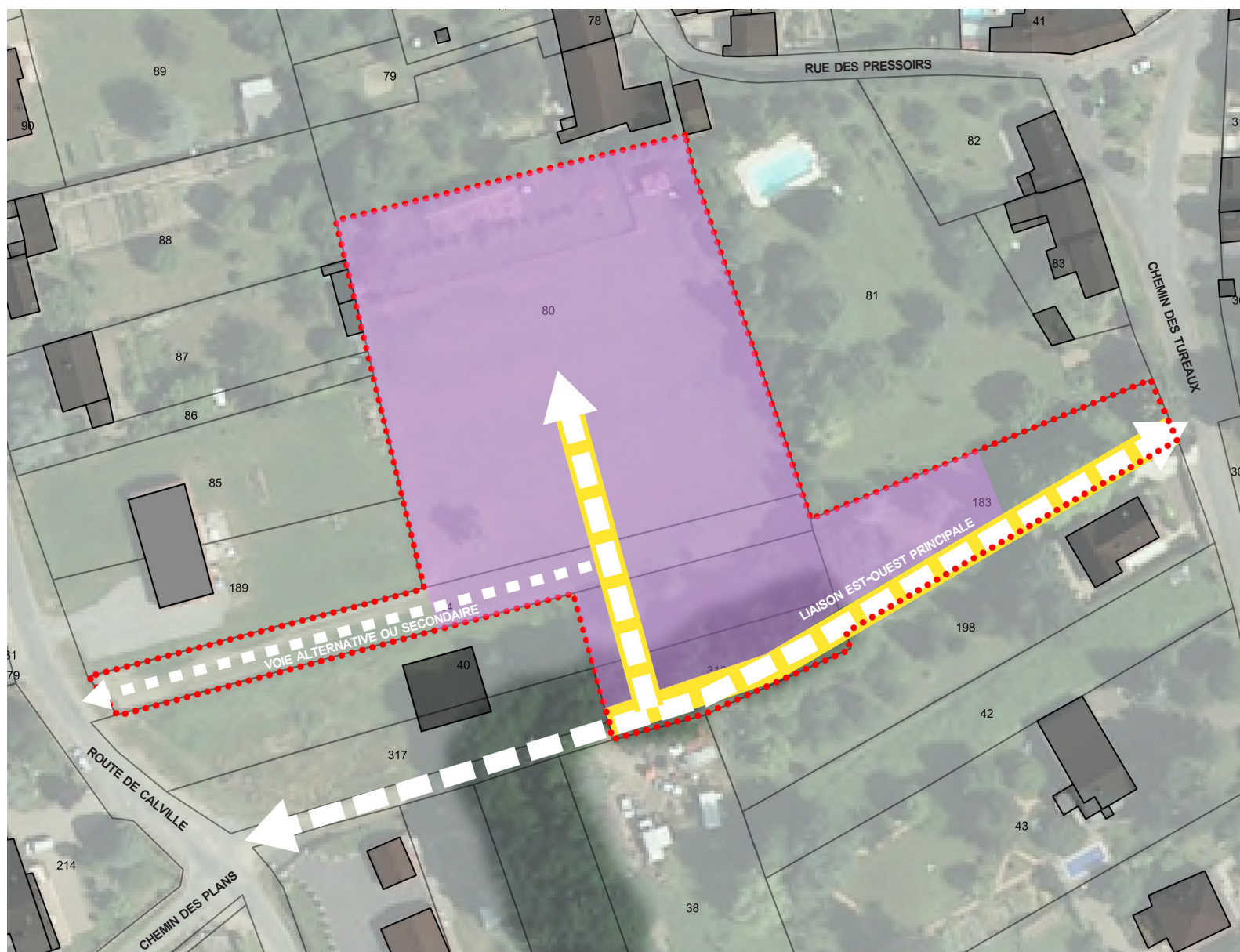
Programme de construction

- Le secteur accueillera principalement des constructions à usage résidentiel,
- Environ 6 à 7 logements individuels ou individuels groupés devront être édifiés sur le secteur,
- La superficie des parcelles ne pourra être uniforme et oscillera entre 600 à 1200m². Une variété des surfaces sera recherchée dans les découpages fonciers de chaque sous-secteur du site à aménager.

Programme d'aménagement

- Le futur «quartier» sera desservi par une voie de bouclage reliant l'impasse des saules à la route de la maison blanche. La voie de bouclage se greffera à l'amorce de voirie définie en emplacement réservé n°9.
- Un accès depuis la voie Est-Ouest devra être ménagé en direction Ouest, vers les terrains agricoles, de manière à anticiper la réalisation d'un éventuel futur quartier à l'Ouest.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR CENTRE-SUD



CONCEPTION : Agence d'urbanisme URBEO
SOURCE : IGN, BD ORTHO 2013, Cadastre PCI Avril 2019



CONTEXTE ET ENJEUX

L'OAP porte sur un secteur de 6874m² qui se situe au Sud du centre-village de Mariol. Le tènement correspond à un cœur d'îlot regroupant plusieurs parcelles situées en second rang de voies périphériques (chemin des Tureaux, route de Calville). Le secteur se positionne à l'articulation du centre ancien au Nord et d'une périphérie pavillonnaire. Le terrain en pente, du Sud vers le Nord, présente une partie humide dans sa limite Sud.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Le secteur Centre-Sud correspond à un secteur de densification du village. Il constitue l'un des rares secteurs d'urbanisation de la commune.

L'aménagement du site vise à répondre à plusieurs objectifs :

- maintenir la compacité du bourg,
- maîtriser l'évolution des paysages des entrées de village,
- adapter l'offre en logements pour répondre aux besoins émergents des ménages,
- créer un maillage et des liaisons piétonnes interquartiers au sein de la commune.

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Programme de construction

- Le secteur accueillera des constructions à usage résidentiel,
- Environ 5 à 6 logements individuels ou individuels groupés devront être édifiés sur le secteur,
- La superficie des parcelles ne pourra être uniforme et oscillera entre 600 à 1200m². Une variété des surfaces sera recherchée dans les découpages fonciers de chaque sous-secteur du site à aménager.

Programme d'aménagement

- Une nouvelle liaison viaire Est-Ouest sera créée. Elle se greffera à l'impasse existante s'inscrivant en prolongement du chemin des plans. Cette liaison mono ou bidirectionnelle reliera la route de Calville au chemin des Tureaux.
- Une liaison secondaire, alternative ou simplement piétonne pourra être créée au niveau de la parcelle n°84
- Une voie de desserte à l'intérieur de l'îlot se dessinera perpendiculairement à la voie Est-Ouest.
- Les nouvelles liaisons viaires seront autant que faire se peut plantées.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR EST «MOULIN D'EN HAUT»



- Périètre de l'OAP
- Habitat individuel ou groupé
- Voie de desserte véhicule
- Liaison piétonne

CONCEPTION : Agence d'urbanisme URBEO
SOURCE : IGN, BD ORTHO 2013, Cadastre PCI Avril 2019



CONTEXTE ET ENJEUX

L'OAP porte sur un secteur de 6248m² qui se situe à l'Est du centre-village. Le tènement se localise entre la rue du Moulin d'en-haut et l'impasse des Myosotis. Il regroupe plusieurs parcelles se développant en longueur.

Le site présente une topographie chahutée, particulièrement prononcée au Nord avec des pentes pouvant atteindre 35%. Au Sud, des modelés de terrain dessinent creux et bosses sur le secteur. Cette dernière partie du site correspond à une zone plus ou moins humide. Le terrain constitue un point bas pour un micro-versant qu'il s'agit de conserver face à l'accentuation des risques de ruissellement.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

L'aménagement du site vise à combler la dent creuse existante et à répondre à plusieurs objectifs d'aménagement :

- maintenir la compacité du bourg,
- maîtriser l'évolution des paysages des entrées de village,
- adapter l'offre en logements pour répondre aux besoins émergents des ménages,
- protéger les zones humides
- créer un maillage et des liaisons piétonnes interquartiers au sein de la commune.
- aménager un bassin d'orage paysager.

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Programme de construction

- Le secteur accueillera principalement des constructions à usage résidentiel,
- Environ 4 - 5 logements individuels devront être édifiés.
- La superficie des parcelles oscillera entre 400 à 1200m². Une variété des surfaces sera recherchée dans les découpages fonciers de chaque sous-secteur du site à aménager,

Programme d'aménagement

- Le futur quartier sera desservi par une liaison Nord-Sud se greffant à l'amorce de chemin existant au départ de la rue du Moulin d'En-Haut.
- une liaison piétonne Est-Ouest pourra être créée au sein du quartier si elle vise à se connecter aux voies et impasses périphériques (publiques ou privées).
- La partie Sud du site sera aménagée sous la forme d'un bassin d'orage paysager recueillant les eaux des quartiers périphériques. Des installations de loisirs précaires pourront être implantées sur le site.

OAP intensification des usages en cœur d'îlot



OAP SECTEUR CENTRE BOURG

CONTEXTE ET ENJEUX

L'OAP porte sur un secteur de 3,3 ha en centre-bourg, secteur de développement stratégique de la Commune. Cette OAP se situe à proximité d'équipements publics existants en particulier la salle des fêtes, l'ancienne caserne des pompiers...

Lors de l'élaboration du PLU, la Commune n'ayant pas de projet précis sur ce secteur, elle a fait le choix d'instaurer un Périmètre d'Attente d'un projet d'Aménagement Global (PAPAG) qu'elle a décidé de lever après avoir acquis quelques parcelles et préciser les axes de développement qu'elle formalise dans la présente OAP. La zone est entourée à l'Ouest par la route des Guillemottes, au Nord la rue des Chapelles et l'Est l'impasse de la Cure.

Une attention particulière doit être apportée à la desserte interne de ce secteur et son organisation qui devra prendre en compte à la fois les équipements publics à conforter, le développement de zones de constructions qui devront s'insérer dans le tissu et les éléments paysagers existants à maintenir et conforter.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

L'aménagement du site vise à maintenir la compacité du bourg et adapter l'offre en logements pour répondre aux besoins des ménages. Il est également essentiel que ce site assure la continuité avec les équipements publics présents (salle des fêtes, espace public...) qu'il convient de conforter et développer.

La maîtrise de ce secteur stratégique, en centre bourg, devra être assurée par la Commune déjà propriétaire de plusieurs parcelles, qui devra poursuivre ses acquisitions afin de développer son projet d'aménagement sans pour autant maîtriser la totalité du foncier, laissant place à des opérations maîtrisées par les propriétaires privés.

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Programme de construction

- Le programme accueillera 3 zones d'habitat mixte : la première zone accessible par la route des Guillemottes englobant la partie arrière du cimetière jusqu'au city parc, une seconde zone sur les parcelles donnant sur l'impasse de la cure et une dernière au Nord du futur city parc donnant sur la rue des chapelles.

- Construction d'un city parc et rénovation d'un bâtiment existant en maison des jeunes

Programme d'aménagement

- Aménagement d'un espace de loisirs à destination des jeunes (espace public) à l'arrière de la salle des fêtes : construction d'un city parc et rénovation d'un bâtiment existant en maison des jeunes.

- Aménagements paysagers notamment par la plantation d'arbres autour du city parc et le maintien des arbres existants.

- Principe de desserte du secteur par une voie traversante piétonne entre la route des Guillemottes et l'impasse de la cure.

- Desserte automobile pour chaque poche d'habitat mixte selon un principe de retournement.

Objectifs de densité par secteur :

- S1 : 10 logements/ha soit entre 8 et 10 logements

- S2 : 15 logements/ha soit 3 ou 4 logements

- S3 : 15 logements/ha soit entre 4 et 6 logements