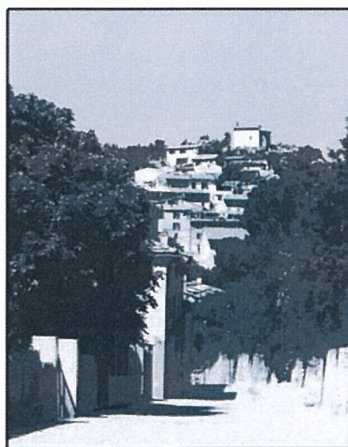
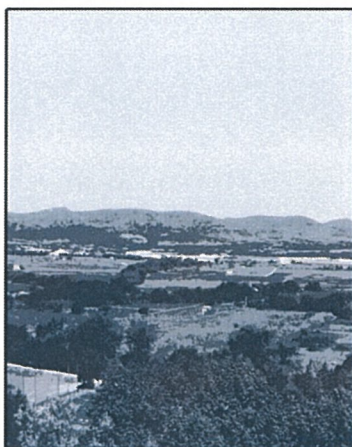


DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE PIERREFEU-DU-VAR



PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION GENERALE



PIECE N°3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Prescrite par DCM du 10.12.2015
Projet arrêté par DCM du 02.07.2019
Approuvée par DCM du 04.02.2020



Cabinet C. Luyton
Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
Télécopie : 04 94 89 97 44
christian.luyton@wanadoo.fr

PREFECTURE DU VAR

07 FEV. 2020

Contrôle de légalité

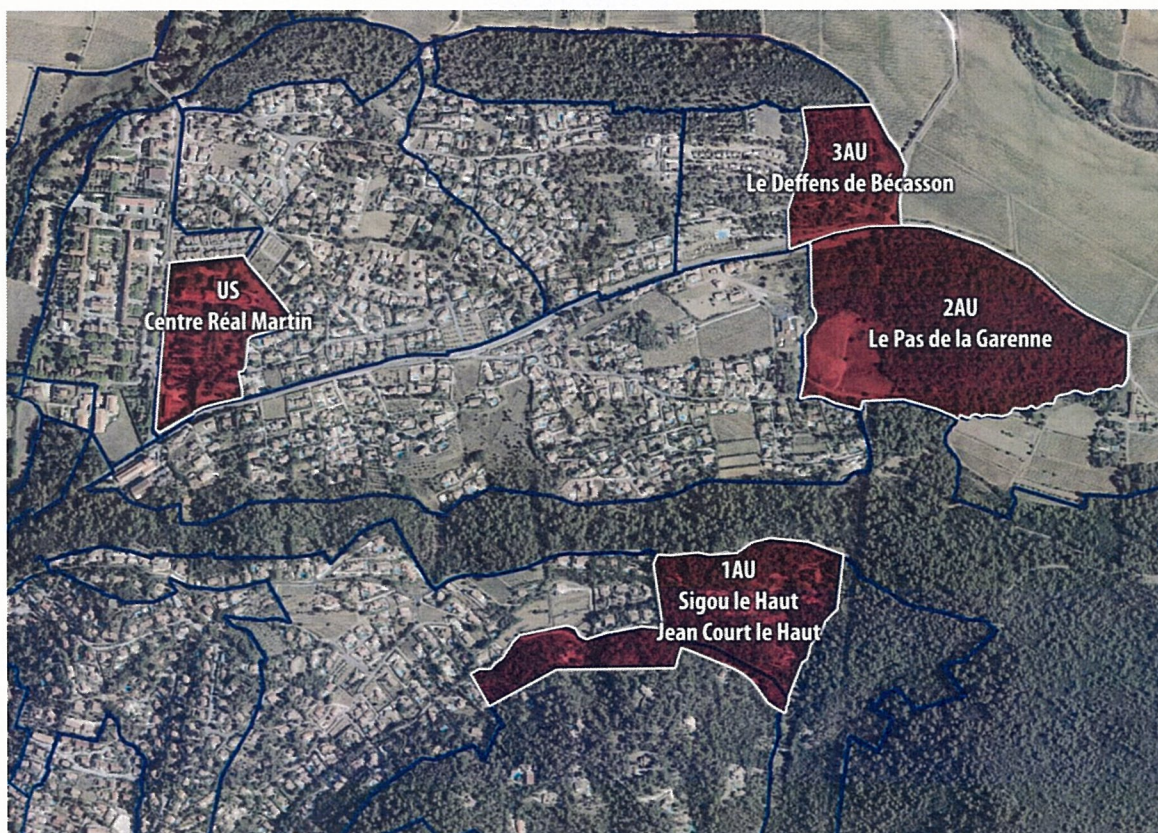
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PIERREFEU-DU-VAR

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION.....	5
2 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	6
OAP N°1 – CENTRE REAL MARTIN.....	6
OAP N°2 – QUARTIER DE SIGOU LE HAUT	9
ET JEAN COURT LE HAUT	
OAP N°3 – QUARTIER DU PAS DE LA GARENNE	12
OAP N°4 – QUARTIER DU DEFFENS DE BECASSON	17
3 – ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION	23

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



1 - INTRODUCTION

1.1 – PORTEE GENERALE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L151-6 du Code de l'urbanisme encadre le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

« 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. »

Le PLU de Pierrefeu-du-Var comprend 4 OAP qui portent sur l'aménagement des secteurs de la commune correspondants, soit à un projet "phare" de renouvellement urbain, soit à des sites majeurs d'extension de l'urbanisation pierrefeucaïne :

- OAP n°1: Centre Réal Martin (zone US)
- OAP n°2 : Quartier de Sigou le Haut et Jean Court le Haut (zone 1AU)
- OAP n°3 : Quartier du Pas de la Garenne (zone 2AU)
- OAP n°4 : Quartier du Deffens de Bécasson (zone 3AU)

L'article L151-7 du Code de l'urbanisme dispose que les OAP 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. (...) »

Les OAP, en cohérence avec le PADD, sont opposables aux autorisations du sol et aux opérations d'aménagement.

1.2 – ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'échéancier envisagé par la commune prend en compte les quatre secteurs précités, afin de dresser un aperçu général du projet d'aménagement à l'horizon 2030. Cet ordre de priorité est néanmoins donné à titre indicatif. Il est susceptible d'évoluer, notamment en matière de simultanéité des projets. Ce cadre prévisionnel, de principe, n'engage donc pas la commune dans l'enchaînement éventuel de procédures d'urbanisme à venir.

2 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP N°1 – CENTRE REAL MARTIN

Nota : L'OAP N°1 est liée une procédure spécifique de déclaration de projet, approuvée le 27 septembre 2018. Bien qu'elle se distingue de la révision générale du PLU, elle en fait partie intégrante et ne peut être séparée du projet urbain global de la commune pour les prochaines années.

Cette procédure spécifique est menée avec l'assistance du cabinet Citadia Conseil. Les éléments présentés ci-après (cartographie, contexte et explication des choix) reprennent le contenu de l'OAP N°1, tel que réalisé par ce cabinet. Ils en constituent la synthèse. Pour plus d'informations, il convient de se référer au dossier concerné, notamment sa notice de présentation.



Extrait de la cartographie de l'OAP n°1 / Source Citadia Conseil

CONTEXTE

Le site du Réal Martin est localisé au Nord de la commune au lieu-dit "Les Plantiers", en face de l'hôpital Henri Guérin (encore en activité aujourd'hui). La reconversion du site du Réal Martin répond à de nombreux enjeux :

- Un enjeu de valorisation paysagère et d'intégration urbaine

Afin d'offrir une image de qualité pour la ville, le projet devra veiller à :

- Valoriser l'image de la commune.
- S'intégrer au mieux dans l'urbanisation existante.
- Respecter le cadre paysager.
- Prendre en compte la topographie marquée du site.

- Un enjeu de dynamisation urbaine, économique et sociale

Profitant d'un emplacement stratégique, propice au développement d'un véritable pôle urbain attractif pour les activités économiques, le projet devra permettre de :

- Redynamiser l'image de la commune.
- Renforcer l'attractivité de la commune.
- Prendre en compte la mixité sociale de l'habitat.

EXPLICATION DES CHOIX

Le site du Réal Martin présente un potentiel foncier mobilisable de 5 hectares environ. L'emprise foncière conséquente et la situation géographique favorable du site (proximité de la RD12 et RD14, arrêt de bus, équipement majeur à proximité (hôpital Henri Guérin) permet d'envisager une programmation mixte sur le site alliant à la fois de l'habitat (typologies variées) et des services / bureaux.

Le caractère très paysager du site est un atout pour le quartier car il constitue un espace de respiration, un poumon vert au sein d'un tissu urbain constitué et présentant peu d'espaces communs.

La déclivité naturelle du site du Sud vers le Nord, qui structure la perspective le long de l'allée principale devra être prise en compte et le programme des constructions devra s'y adapter.



L'allée principale

Compte tenu de la superficie mobilisable, du contexte urbain et du programme envisagé sur le site, une densité de 40 logements/hectare (soit la création d'environ 200 logements) peut être envisagée. Néanmoins, le projet d'aménagement devra veiller à l'intégration paysagère et à la qualité de l'insertion urbaine du nouveau quartier dans son contexte urbain, environnemental et fonctionnel.

- Les aménagements paysagers

- Aménagement d'espaces verts dont un parc permettant de valoriser les atouts paysagers existants ainsi que l'intégration paysagère du site.
- Création et traitement qualitatif de dessertes internes tous modes apportant une lisibilité au site.
- Création d'une placette et d'une promenade interne au parc favorisant la place des modes doux.
- Aménagement d'un bassin de rétention adapté permettant de récupérer les eaux de l'ensemble du site.

- La programmation

Un programme d'habitat en lien avec les études de marché et les attentes de la commune devra se décomposer de la manière suivante :

- Habitats collectifs au Sud du site, qui représente environ la moitié des logements à créer sur la zone.
- Habitats intermédiaires, petits collectifs pouvant accueillir une résidence seniors.
- Habitats individuels groupés au Nord du secteur en interface avec le tissu urbain existant.

- Mobilité et accès

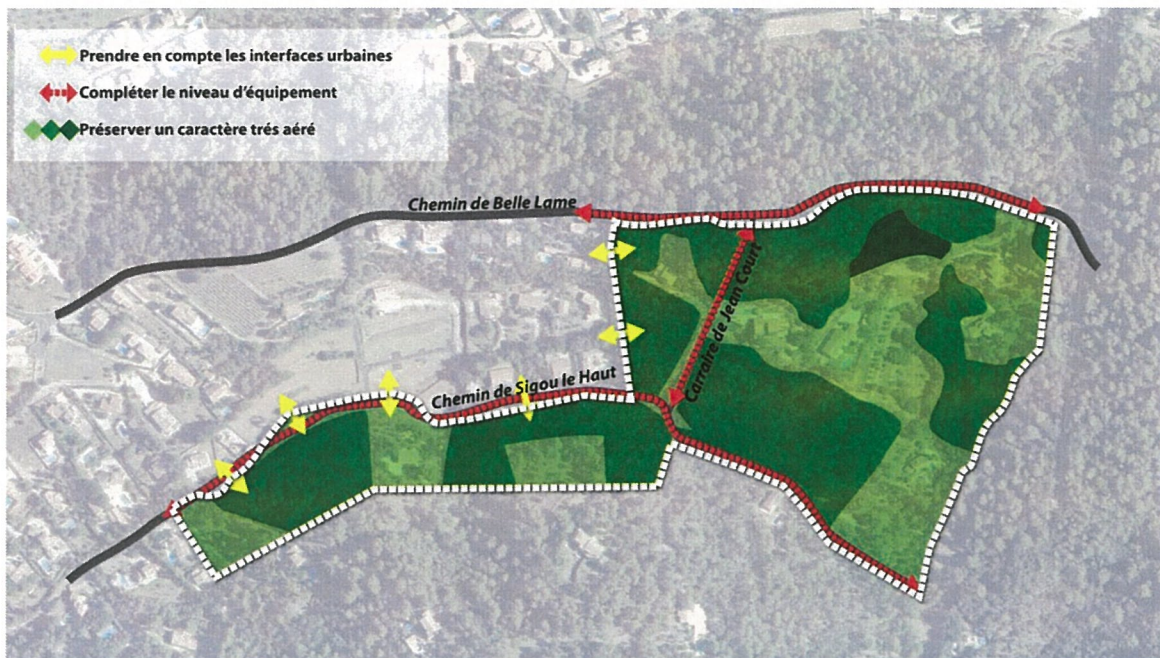
Les accès au secteur de projet se font depuis les deux routes départementales RD12 et RD14. Pour assurer la sécurité, il est proposé de faire un accès "entrant en sens unique" sur la RD14 depuis l'Est et un accès double sens sur la RD12 ainsi qu'un bouclage sur l'allée de la Farigoulette.

Ces principes seront à affiner techniquement (largeur des voies, largeur des accès, recul, ...) lors de la réalisation du projet.



Le site à l'intersection des RD12 et RD14

OAP N°2 – QUARTIER DE SIGOU LE HAUT ET JEAN COURT LE HAUT



Cartographie de l'OAP n°2



Au Nord, le chemin de Belle Lame

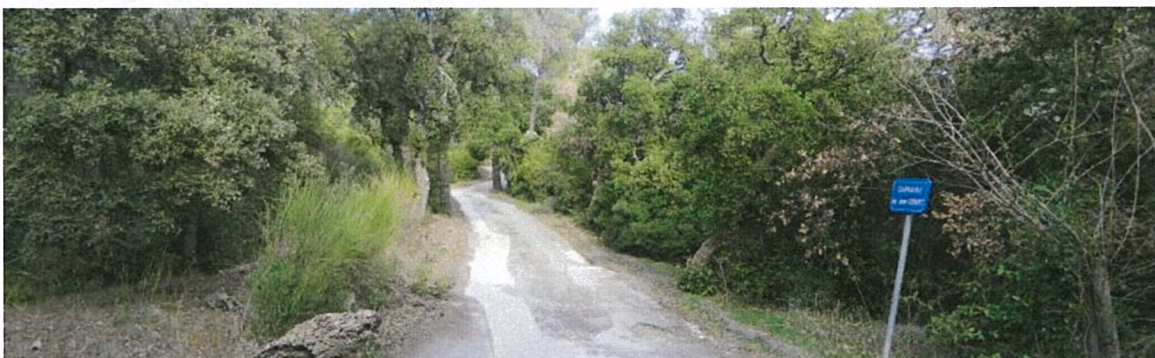


Au Sud, le chemin de Sigou le Haut

CONTEXTE

Stratégiquement situés en continuité immédiate des quartiers périphériques Est (Sigou, Belle Lame et Jean Court), urbanisés sous la forme de lotissements, les sites de Sigou le Haut et de Jean Court le Haut correspondent à une alternance de parcelles vierges et de terrains bâtis dans un environnement majoritairement boisé.

Cette zone forme un ensemble homogène de 9,8 hectares, desservie par les chemins de Sigou le Haut, au Sud, et de Belle Lame, au Nord. La carraire de Jean Court, au centre, complète le maillage en assurant la liaison entre les voies précitées. Sur ces 9,8 hectares, 5,8 hectares correspondent à des parcelles déjà bâties ou dont la topographie marquée (talwegs, ...) les rend inconstructibles.



La carraire de Jean Court

Cette zone figure dans un contexte topographique et paysager particulier, notamment marquée par une déclivité importante et une couverture végétale significative. Elle est classée en zone 1AU dans le PLU révisé. Son ouverture à l'urbanisation est doublement conditionnée, à une limitation de sa capacité d'accueil, afin de préserver son caractère de "nature en ville", et à son niveau d'équipement, les élargissements de voies et la réalisation des réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif et de défense incendie, étant un préalable à toute nouvelle habitation.

EXPLICATION DES CHOIX

- Prendre en compte les interfaces urbaines

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone permet d'assurer la continuité urbaine avec les quartiers résidentiels limitrophes de Sigou, au Sud, et Belle Lame, au Nord. Ce nouveau bouclage détermine une limite d'urbanisation franche et cohérente avec les vastes étendues boisées Nord et Est. L'intégration du site dans le creuset des tissus urbains pierrefeucains prend ainsi en compte cette interface urbaine, en définissant une nouvelle gradation avec des quartiers pavillonnaires aérés et des espaces naturels préservés.

- Préserver un caractère très aéré

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone permet de respecter le caractère de "nature en ville", en préservant les qualités paysagères d'un site marqué par sa topographie, et riche de sa mosaïque alternant espaces bâtis, abords défichés et boisements, parmi lesquels on note la présence de chênes lièges (parfois dégradés), de pins d'Alep et même d'une petite oliveraie.

Cette ouverture à l'urbanisation va permettre la composition d'un nouveau paysage urbain, adapté aux qualités du site, respectant cette identité de "nature en ville". Le choix d'une densité limitée (continuité d'un habitat individuel), la place réservée aux espaces verts de pleine terre, la limitation des aires extérieures de stationnement, ainsi que la conservation, pour partie, du couvert végétal existant (notamment des haies et les sujets les plus significatifs) vont fédérer la création d'un nouveau tissu urbain éminemment aéré, dans lequel végétal et minéral composeront une nouvelle harmonie.



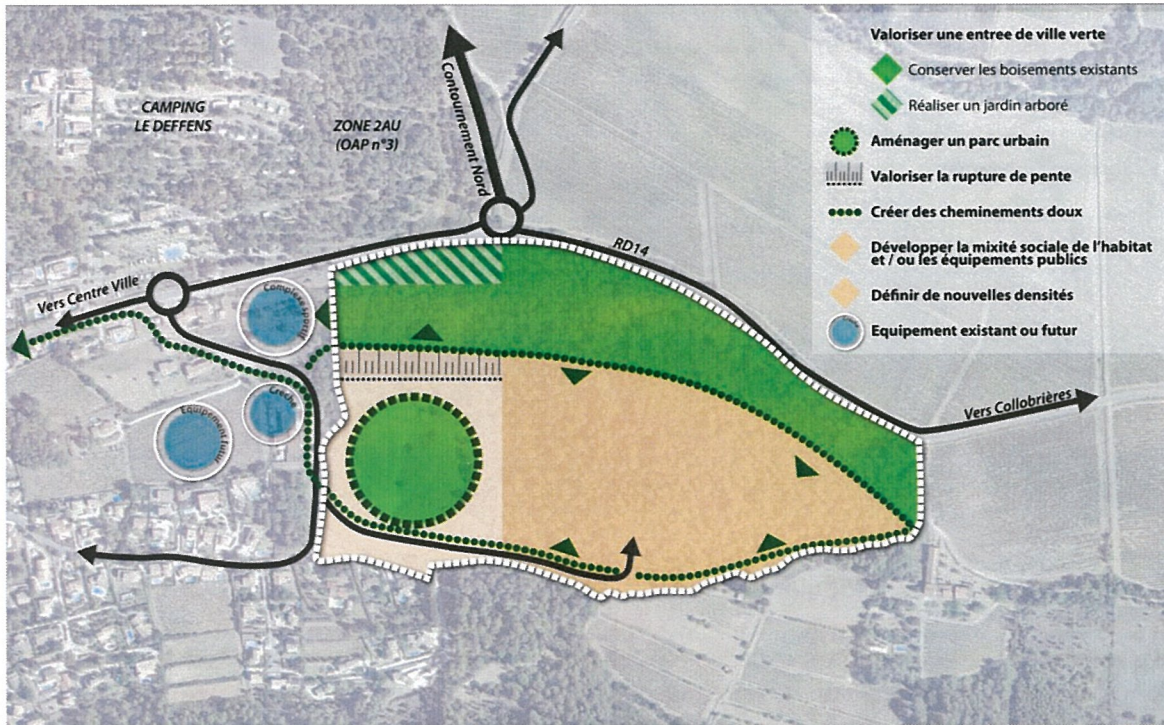
- Compléter le niveau d'équipement

La largeur des voies existantes, et le niveau d'équipements sont insuffisants pour autoriser, en l'état, de nouvelles habitations sur la zone. Sa densification maîtrisée, même si sa capacité d'accueil demeure notablement limitée, ne peut être envisagée qu'après que les travaux visant à sa viabilisation optimale aient été réalisés. Seules les secteurs de cette zone déjà desservis suffisants pourront autoriser de nouvelles constructions.

A ce titre, une attention particulière sera notamment apportée en matière de développement du réseau d'assainissement collectif des eaux usées, ainsi que des dispositifs et aménagements destinés à la défense incendie.



OAP N°3 – QUARTIER DU PAS DE LA GARENNE



Cartographie de l'OAP n°3



Au Nord, la partie basse du site, le long de la RD14



Au Sud, la partie haute du site et sa plate-forme

CONTEXTE

Localisé dans le quartier du Pas de la Garenne, en continuité immédiate des équipements structurants réalisés par la commune au cours des dernières années (complexe sportif et crèche), le site correspond à une réserve foncière du PLU initial, initialement destinée à recevoir la zone d'activités économiques de la commune. La présente révision abandonnant cette vocation initiale, peu adaptée au contexte urbain (tissu résidentiel, présence d'équipements structurants, déclivité, nature du sol, ...), un nouveau projet urbain doit préfigurer et fédérer son devenir.

Cette vaste zone (16,14 hectares) est stratégiquement située le long de la RD14, face à l'arrivée de la future voie de contournement Nord de la commune, en direction de Collobrières. Le terrain correspond à un espace naturel largement boisé et dépourvu de toute construction. Seule une installation de tir à l'arc en occupe une petite partie, sur une plate-forme située à l'Ouest. Le site est classé en zone 2AU dans le PLU révisé. Il présente un relief collinaire dont le point bas longe la RD14.

Une voie de desserte du quartier longe sa limite Ouest. Elle a été élargie dernièrement dans le cadre de travaux accompagnant la réalisation du complexe sportif. Elle permet d'accéder à la plate-forme occupée par l'installation de tir à l'arc.



Située à l'interface entre la plaine agricole où coule le Réal Collobrier, et les zones mixtes (pavillonnaires et équipements) correspondant aux extensions urbaines les plus récentes, cette zone constitue une "porte d'entrée" dans l'agglomération pierrefeucaïne, face à la zone 3AU du Deffens de Bécasson (cf. OAP n°4).

EXPLICATION DES CHOIX

- Valoriser une entrée de ville "verte"

La limite Sud de la zone, en frange de la RD14 doit faire l'objet d'un traitement paysager particulier, de manière à mettre en valeur un premier plan aménagé en jardin arboré, en continuité du complexe sportif. Cet élément fort du projet va permettre de marquer la porte d'entrée dans l'agglomération pierrefeucaïne en provenance de Collobrières, face à l'arrivée de la voie de contournement Nord et son futur carrefour à aménager sur la RD14. Cette valorisation paysagère de l'entrée de ville sera prolongée de l'autre côté de la route départementale RD14, le long de la "façade" Sud du camping et de la zone 3AU (cf. OAP n°4).

En complément de cette séquence urbaine paysagère, le premier plan vert naturel sera maintenu, avec la conservation des boisements qui couvrent le relief collinaire boisé le long de la limite Nord de la zone, face au vignoble pierrefeucain. La préservation du caractère naturel de ce secteur qui représente l'enjeu écologique le plus important, le rendra strictement inconstructible. Il pourra également faire l'objet d'un programme d'aménagement paysager visant à valoriser et à mieux gérer la richesse et la diversité de la couverture boisée existante (pinède de pins d'Alep, chênes vert, maquis, ...). La frange mitoyenne avec la RD14, qui correspond au point bas de la zone, permettra de recevoir des dispositifs adaptés de rétention des eaux pluviales (noues, bassins, etc).



- Créer un parc urbain en cœur de quartier

La plate-forme à Ouest du site, en belvédère sur l'entrée de ville et dont le sol est pollué, n'est pas appelée à accueillir des bâtiments. Cet espace, qui a une vocation centrale à l'échelle du quartier, au contact immédiat avec le complexe sportif et la crèche, conservera son statut de "poumon vert". Sa requalification permettra qu'il devienne pleinement un nouvel espace public de référence. Ce lieu stratégique est ainsi destiné à recevoir un futur parc urbain qui constituera un nouvel espace de rencontre, de détente et de loisirs pour l'ensemble du quartier.

-Travailler l'intégration topographique

La rupture de pente qui sépare la plate-forme haute et la partie basse du site a vocation à être valorisée, notamment en apportant une attention particulière dans le traitement paysager du talus existant. La limite entre la plate-forme et le haut du talus favorisera la création d'un effet de belvédère, en surplomb de l'entrée de ville le long de la RD14.



- Développer la mixité sociale de l'habitat et/ou les équipements publics

Afin de participer à la satisfaction des besoins d'habitat et à la diversification du parc de logements pierrefeucain, un objectif de développement de la mixité sociale de l'habitat est retenu. A ce titre, le programme résidentiel général devra s'articuler sur la base d'un équilibre entre le marché libre, les Logements Locatifs Sociaux (LLS) et les logements dits "intermédiaires" (à prix maîtrisés).

Par ailleurs, l'aménagement futur de la zone pourra donner lieu à la réalisation d'équipements publics structurants, en complément et en synergie avec les établissements existants (complexe sportif, crèche, etc.).

- Définir de nouvelles densités

Le projet doit composer un nouveau paysage urbain, adapté aux qualités du site. A ce titre, la partie Est de la zone, actuellement largement boisée, pose le principe d'une intégration respectueuse des futures constructions dans cette ambiance particulière. Le choix d'une nouvelle densité dans le quartier (petits collectifs), l'organisation d'ensemble des bâtiments, leur implantation, la place réservée aux espaces verts de pleine terre, la limitation des aires extérieures de stationnement, ainsi que la conservation, pour partie, du couvert végétal existant devra fédérer la création d'un nouveau tissu urbain aéré, dans lequel végétal et minéral composeront une nouvelle harmonie.



La recherche d'une conception architecturale bioclimatique et durable permettra de doter les bâtiments de qualités adaptées au climat méditerranéen : orientation Sud préférentielle (pour les pièces à vivre), larges balcons, loggias, terrasses et jardinets, dispositifs d'occultation, etc...

Dans le cas où la zone serait amenée à recevoir des équipements publics structurants, les hauteurs des bâtiments devront correspondre à leurs nécessités de fonctionnement.

- Créer des liaisons "douces"

Le développement des liaisons douces devra être pris en compte dans l'aménagement global du site et de son environnement, en premier lieu en matière de maillage inter-quartier. A ce titre, la

connexion entre la zone, le quartier du Pas de la Garenne et notamment ses équipements publics existants (complexe sportif, crèche), futurs (implantation possible d'un nouveau groupe scolaire) et le reste de l'agglomération devra être étudiée, en partenariat avec le Conseil départemental, cette liaison devant obligatoirement s'effectuer à partir d'une requalification de la RD14).

Au titre de la largeur d'emprise de la RD14 et de ses délaissés, ce nouvel aménagement "doux" devrait permettre de créer une piste cyclable et des piétonniers sécurisés, dans un premier temps jusqu'à l'intersection avec la RD12 au niveau du centre Réal Martin) et de l'hôpital Henri Guérin.

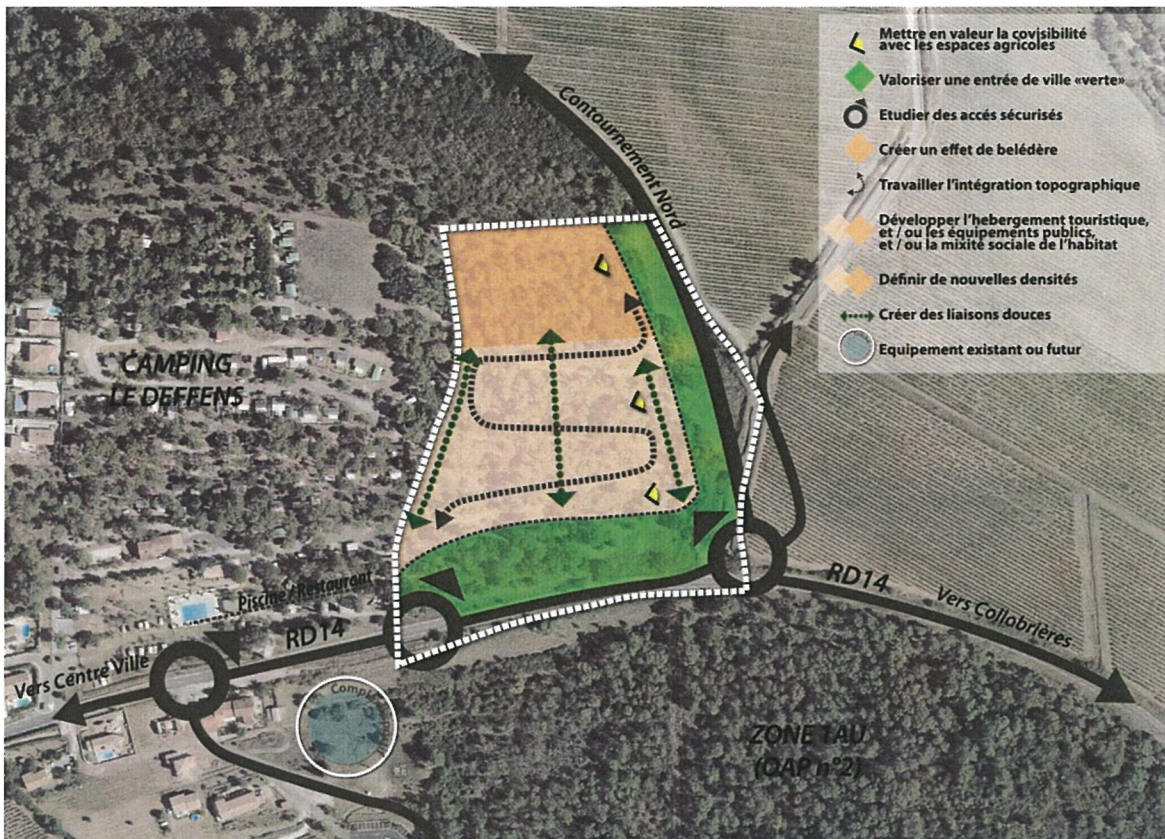


Pour parfaire ce nouveau maillage, des cheminements "doux" devront être créés au cœur même du projet, mettant en relation ses entités structurelles (logements, parc urbain) avec leur environnement immédiat, notamment les équipements publics précités, existants ou futurs, sans oublier le camping dans cette nouvelle dynamique urbaine.

- Prendre en compte la mixité sociale de l'habitat

La programmation d'habitat devra respecter une mixité sociale de l'habitat articulée autour d'une complémentarité entre logements aidés et libres.

OAP N°4 – QUARTIER DU DEFFENS DE BECASSON



Cartographie de l'OAP n°4



L'accessibilité à partir de la RD14 (à gauche la limite Sud du site)



Un site actuellement dépourvu de toute construction

CONTEXTE

Localisé dans le quartier du Deffens de Becasson, en continuité immédiate du camping et à proximité directe des grands équipements structurants dernièrement réalisés par la commune (complexe sportif et crèche), le site correspond à une réserve foncière du PLU 2007, initialement destinée à recevoir une extension du camping. La présente révision retient toujours cette destination, mais elle ouvre également la possibilité qu'elle puisse avoir d'autres vocations, notamment des équipements ou de l'habitat. Sur la base de ces éléments, un nouveau projet urbain doit préfigurer et fédérer la programmation et l'aménagement de ce site stratégique.

Le foncier concerné se développe sur une superficie importante (3,75 hectares). Il est stratégiquement situé, le long de la RD14, face à l'arrivée de la future voie de contournement Nord de la commune, en direction de Collobrières. Ce terrain appartient à la commune. Il est classé en zone 3AU du PLU révisé.

Implanté dans un contexte topographique marqué, le site correspond à un espace naturel dépourvu de toute construction. Il se développe suivant une pente générale orientée Nord-Sud, les points bas débouchant sur la RD14. Le terrain est boisé dans sa majeure partie. Une piste existante aujourd'hui désaffectée serpente et innerve l'ensemble du terrain, de sa partie basse jusqu'à son sommet.

Situé à l'interface entre la plaine agricole où coule le Réal Collobrier, et les zones mixtes (pavillonnaires et équipements) correspondant aux extensions urbaines les plus récentes, le terrain constitue une "porte d'entrée" dans l'agglomération pierrefeucaïne, face à la zone 2AU du Pas de la Garenne(cf. OAP n°3).

EXPLICATION DES CHOIX

Comme précédemment noté, le devenir du camping doit favoriser la montée en gamme de l'équipement existant, tout en permettant d'assurer son extension future, en continuité immédiate de son emprise actuelle. Par ailleurs, la superficie relativement importante du camping et son occupation actuelle permettent qu'il puisse faire l'objet à l'avenir de travaux visant à augmenter sur site sa capacité d'accueil.

Intégration faite de ces éléments, la situation éminemment stratégique du terrain le destine à recevoir désormais un projet urbain plus adapté aux besoins des pierrefeucaïns, à vocations multiples (hébergement touristique, équipements ou résidentielle), élaboré sur la base des principes d'aménagement et de programmation suivants :

- Mettre en valeur la covisibilité avec les espaces agricoles

La beauté des espaces agricoles qui se développent en continuité Est de la zone, séquencés par le Réal Collobrier et sa ripisylve, doit être prise en compte dans le projet urbain, de manière à préserver des perspectives, des liens visuels avec cet ensemble remarquable du patrimoine pierrefeucaïn.

La conservation de ces vues permettra, en outre, de mettre en relation l'aménagement futur de ce "fragment" de ville avec le grand paysage local, avec en arrière-plan des espaces agricoles la silhouette des hameaux (la Tuilière, les Davids) et la présence, en fin de perspective, des reliefs boisés des contreforts du massif des Maures.



-Valoriser une entrée de ville "verte"

Les limites Sud et Est de la zone, en frange de la RD14 doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, de manière à mettre en valeur un premier plan aménagé en espace vert et arboré. La préservation du caractère naturel de ce secteur qui représente un enjeu écologique et paysager important, le rendra strictement inconstructible. Au sein de ce secteur, la préservation du couvert végétal existant, notamment les boisements de pins d'Alep, mais également les stations botaniques d'isoètes, qui constituent des espèces à protéger, seront pleinement assurées. Cet élément fort du projet va permettre de marquer la porte d'entrée dans l'agglomération pierrefeucaïne en provenance de Collobrières.



Cette valorisation paysagère de l'entrée de ville sera prolongée de l'autre côté de la RD14, dans la zone 2AU en continuité du complexe sportif (cf. OAP n°3). En outre, la frange mitoyenne avec la RD14, qui correspond aux points bas de la zone, permettra de recevoir des dispositifs adaptés de rétention des eaux pluviales (noues paysagères, bassins, etc.).

- Etudier des conditions d'accès sécurisées

L'accès à la zone doit faire l'objet d'études ultérieures visant à définir la solution la plus sécurisée d'intersection avec la RD14 :

- Soit, à partir du carrefour de terminaison de la future voie de contournement Nord.
- Soit, à partir d'un carrefour à aménager au droit de la voie d'accès au complexe sportif, à la crèche et à la zone 2AU du Pas de la Garenne.
- Soit, à partir d'un carrefour à aménager en limite Sud-Ouest de la zone, qui correspond au point le plus éloigné par rapport, d'une part, à l'arrivée de la future voie de contournement Nord et, d'autre part, à l'accès principal du camping.

- Créer un effet de belvédère

La topographie marquée du site doit permettre de créer en son sommet un effet de belvédère. Cette plate-forme haute correspondra à la terminaison haute du projet, à l'interface entre les boisements qui figent sa limite Nord, les vignes et les hameaux, à l'Est, ainsi que la diversité des espaces urbanisés pierrefeucains qui se développent à l'Ouest (camping) et au Sud (complexe sportif, crèche, tissu résidentiel).

-Travailler l'intégration topographique

La déclivité significative du site doit faire l'objet d'une attention particulière, notamment en matière d'insertion de son système de desserte. A ce titre, il conviendra de limiter au maximum la longueur des voies d'accès, en prenant en considération notamment la topographie du lieu et en privilégiant la solution la plus rationnelle et la moins visuellement dommageable pour le site. Le projet pourra ainsi s'inspirer ou reprendre le tracé de la piste existante qui correspond à la continuité de la desserte du camping et est bien intégré dans la pente (limitation des mouvements de terrain).

- Privilégier une vocation multiple

Afin de privilégier une vocation multiple et d'envisager un avenir sous un angle multifonctionnel, l'aménagement futur de la zone pourra donner lieu :

- Soit à l'extension du camping existant, structurellement articulée sur l'augmentation de sa capacité d'accueil et/ou la diversification de l'offre d'hébergement touristique (hôtellerie, etc.).
- Soit à la réalisation d'équipements publics structurants, en complément et en synergie avec les établissements existants (complexe sportif, crèche, etc.).
- Soit à du logement et, dans ce cadre, un objectif de développement de la mixité sociale de l'habitat sera retenu, afin de participer à la diversification du parc pierrefeucaïn. A ce titre, le programme résidentiel général devra s'articuler sur la base d'un équilibre entre le marché libre, les Logements Locatifs Sociaux (LLS) et les logements dits "intermédiaires" (à prix maîtrisés).

- Définir de nouvelles densités

Afin d'assurer l'intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions dans leur environnement, le projet devra mettre en œuvre une gradation entre le pied du site, au Sud, le long de la RD14 et son sommet, au Nord. Afin d'accentuer l'effet de belvédère, la constitution d'une plateforme haute, en continuité de celle aménagée sur le camping, permettra de recevoir des bâtiments qui pourront présenter des hauteurs légèrement plus importantes (R+2). Ces bâtiments constitueront le couronnement du projet, en surplomb du paysage environnant.

La partie basse du site, au contact du traitement paysager d'entrée de ville verte, recevra quant à elle des bâtiments en R+1, qui correspondront aux hauteurs du tissu de villas qui se développe au Sud et à l'Ouest et permettront de faire ressortir le complexe sportif dans la morphologie générale du quartier.

Dans le cas où la zone serait amenée à recevoir des équipements publics structurants, des hauteurs plus importantes seront possibles, afin de correspondre à leurs nécessités de fonctionnement.



La recherche d'une conception architecturale bioclimatique et durable permettra de doter les bâtiments de qualités adaptées au climat méditerranéen : orientation Sud préférentielle (pour les pièces à vivre), larges balcons, loggias, terrasses et jardinets, dispositifs d'occultation, etc...

- Créer des liaisons "douces"

Comme précédemment indiqué dans l'OAP n°3, le développement des liaisons douces devra être pris en compte dans l'aménagement global du site et de son environnement, en matière de maillage inter-quartier. A ce titre, la connexion entre la zone, le quartier du Pas de la Garenne et notamment ses équipements publics existants (complexe sportif, crèche), futurs (implantation possible d'un nouveau groupe scolaire) et le reste de l'agglomération devra être étudiée, en partenariat avec le

Conseil départemental, cette liaison devant obligatoirement s'effectuer à partir d'une requalification de la RD14).

Au titre de la largeur d'emprise de la RD14 et de ses délaissés, ce nouvel aménagement "doux" devrait permettre de créer une piste cyclable et des piétonniers sécurisés, dans un premier temps jusqu'à l'intersection avec la RD12 au niveau du centre Réal Martin) et de l'hôpital Henry Guérin.



Pour parfaire ce nouveau maillage, des cheminements "doux" pourront être créés au cœur même du projet, en profitant de la déclivité du site (création possible de venelles piétonnes) qui mettront en relation et unifieront les bâtiments dans une nouvelle dynamique urbaine.

3 – ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

LA ZONE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE REAL MARTIN

La zone à urbaniser du Centre Réal Martin (US) à dominante d'habitat correspond au principal projet de renouvellement urbain de la commune. Sa localisation, sa superficie, son histoire et ses enjeux programmatiques, notamment en matière de diversité fonctionnelle, justifient qu'il fasse l'objet d'une attention prioritaire dans le projet général d'aménagement communal. Cet ordre de priorité est néanmoins donné à titre indicatif. Il est susceptible d'évoluer, notamment en matière de simultanéité des projets.



LES ZONES A URBANISER DE SIGOU LE HAUT ET JEAN COURT LE HAUT, DU PAS DE LA GARENNE ET DU DEFFENS DE BECASSON

Les trois principales réserves foncières pierrefeucaines, soit la zone 1AU localisée sur le quartier de Sigou le Haut et Jean Court le Haut, la zone 2AU du Pas de la Garenne, à vocation mixte (parc urbain, habitat), et la zone 3AU du Deffends de Bécasson, à vocation multiple (habitat, et/ou équipements, et/ou hébergement touristique) ont pour vocation à être engagées dans un second temps dans le projet d'aménagement communal. Cependant, cet ordre de priorité est donné à titre indicatif. Il est susceptible d'évoluer, notamment en matière de simultanéité des projets. Ce cadre prévisionnel de principe, n'engage donc pas la commune dans le respect de son enchaînement.



