



Département des **Alpes de Haute Provence**
Commune d'**ORAISON**



Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'approbation

**3 – Orientations d'Aménagement et
de Programmation (OAP)**

Signature et cachet de la Mairie :



Aix en Provence - Arras - Bordeaux - Brest - Brive - Louviers - Lyon - Montpellier - Nancy - Nantes - Paris - Toulouse
Siège : Parc d'Activités Point Rencontre – 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES – France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 – Code NAF 7112B – N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager, restructurer des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles sont constituées d'un document graphique et/ou écrit qui prend généralement la forme de schémas d'aménagement. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement qui doivent être compatibles avec elles.

Les OAP constituent un outil clé d'encadrement et de maîtrise du développement ou du renouvellement urbain dans les secteurs à enjeux du territoire.

Neuf Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies dans le cadre du PLU. Elles ont pour but de garantir un développement à la fois économique et résidentiel dans le cadre des objectifs de développement définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Enjeux et projets

Afin de poursuivre son développement et d'asseoir la commune en tant que pôle relais de l'intercommunalité, le projet communal a identifié des secteurs à enjeux d'aménagement.

Il s'agit d'espaces en renouvellement urbain, en densification des tissus urbains existants ou en extension de l'urbanisation. Ces espaces ont pour vocation principale les activités économiques et l'habitat.

PLU ORAISON – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Localisation des sites à enjeux d'aménagement



OAP n°1 Secteur Font de Durance Sud

OAP n°2 Secteur La Croix

OAP n°3 Secteur Grande Bastide

OAP n°4 Secteur des Ferrages

OAP n°5 Secteur des Prés Claux

OAP n°6 Secteur Eyrauds

OAP n°7 Secteur Sainte Anne

OAP n°8 Secteur Route de Claousse

OAP n°9 Secteur Routes Nord

PLU ORAISON – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP n°1 - Secteur Font de Durance Sud
zone 1AUx - 2AUx

Zone AU – Opération d'ensemble à vocation principale économique

Phasage de l'opération d'ensemble

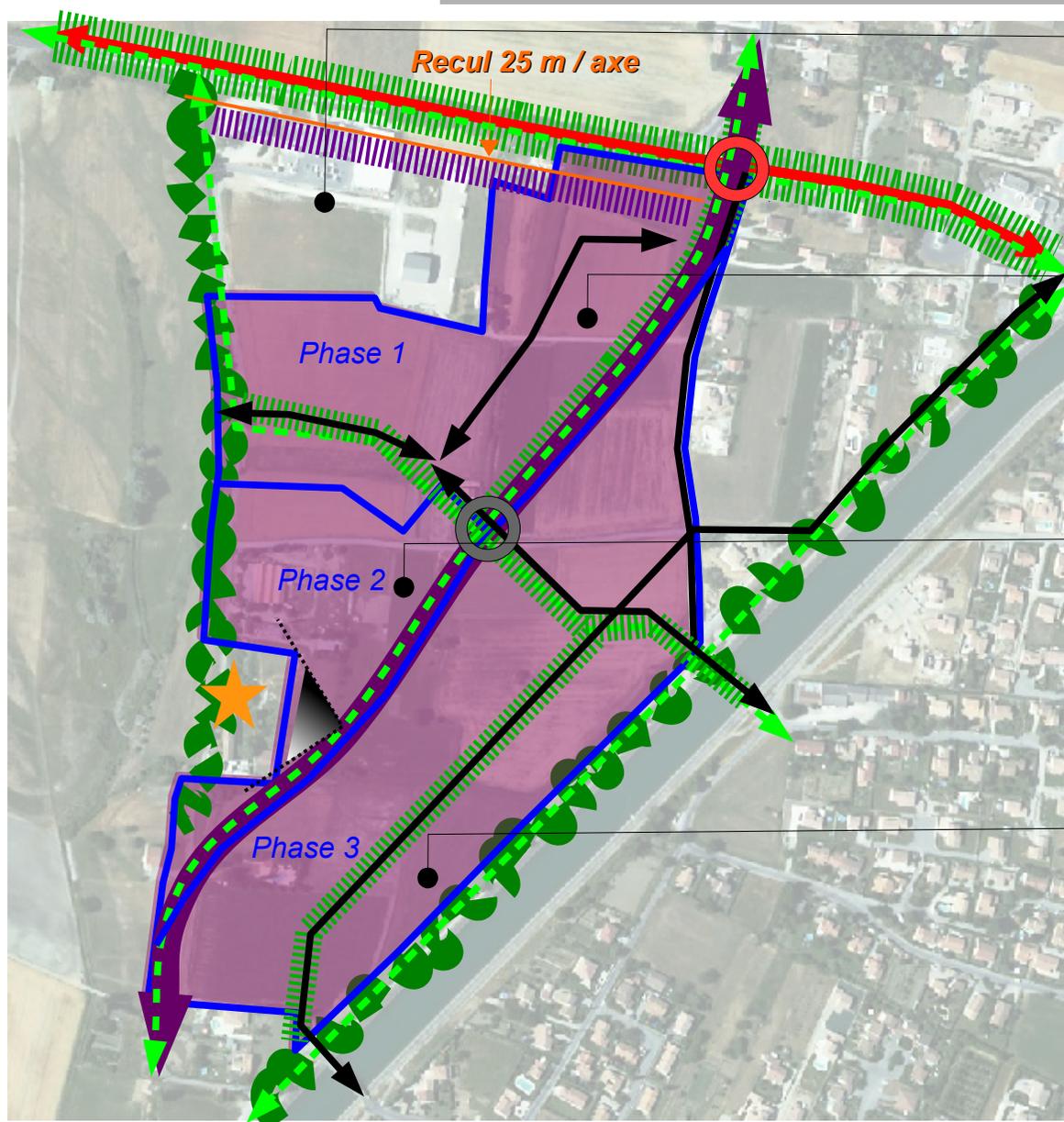
Phase 1 Répartition de l'opération en 3 phases :
phase 1 à court terme phase 2 et 3 à plus long terme

Maillage

-  Principes de voirie structurante à aménager sous forme de boulevard urbain – traitement paysager et modes doux
-  Projet d'aménagement d'un carrefour structurant
-  Projet de voie d'évitement de la RD4 (pas de création d'accès directs)
-  Principes de voies de desserte interne à créer
-  Carrefour structurant à aménager pour distribution de la desserte interne de la zone à partir de la voie d'évitement
-  Principes de liaisons douces à créer pour favoriser les déplacements doux au sein de la zone et vers l'extérieur – renforcement/ valorisation de la liaison le long du canal EDF

Intégration paysagère

-  Bâtiment patrimonial à préserver
-  Végétation naturelle à préserver/ renforcer
-  Alignements d'arbres à créer
-  Traitement des façade en entrée de ville
-  Cône de vue à préserver – pas de constructions



Zone Ux1
Secteur à vocation économique existant

Zone 1AUx
Secteur à vocation économique à créer

Zone 2AUx1
Secteur à vocation économique à créer

Zone 2AUx2
Secteur à vocation mixte à créer

PLU ORAISON – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Zone AU – Opération d'ensemble à vocation principale économique

OAP n°1 - Secteur Font de Durance Sud
zone 1AUx - 2AUx

Caractéristiques de la zone

Superficie Zone AU	17 ha
Structuration de l'opération d'ensemble	3 phases
Mixité à créer zone 2AUx2	
Densité minimale	35 logts/ha
Potentiel de logement minimum (renouvellement estimé)	60 logements
Mixité sociale	30% de Logements sociaux minimum

Typologie des activités projetées

Zone 1AUx : zone à vocation économique d'environ 4,6 ha
Phase 1 ouverture à l'urbanisation à court terme

Zone 2AUx1 : zone à vocation économique d'environ 3,3 ha
Phase 2 ouverture à l'urbanisation à plus long terme

Zone 2AUx2 : zone à vocation mixte (économique et habitat) environ 6,6 ha
Phase 3 ouverture à l'urbanisation à plus long terme

PLU ORAISON – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP n°2 - Secteur La Croix – zone Ua1

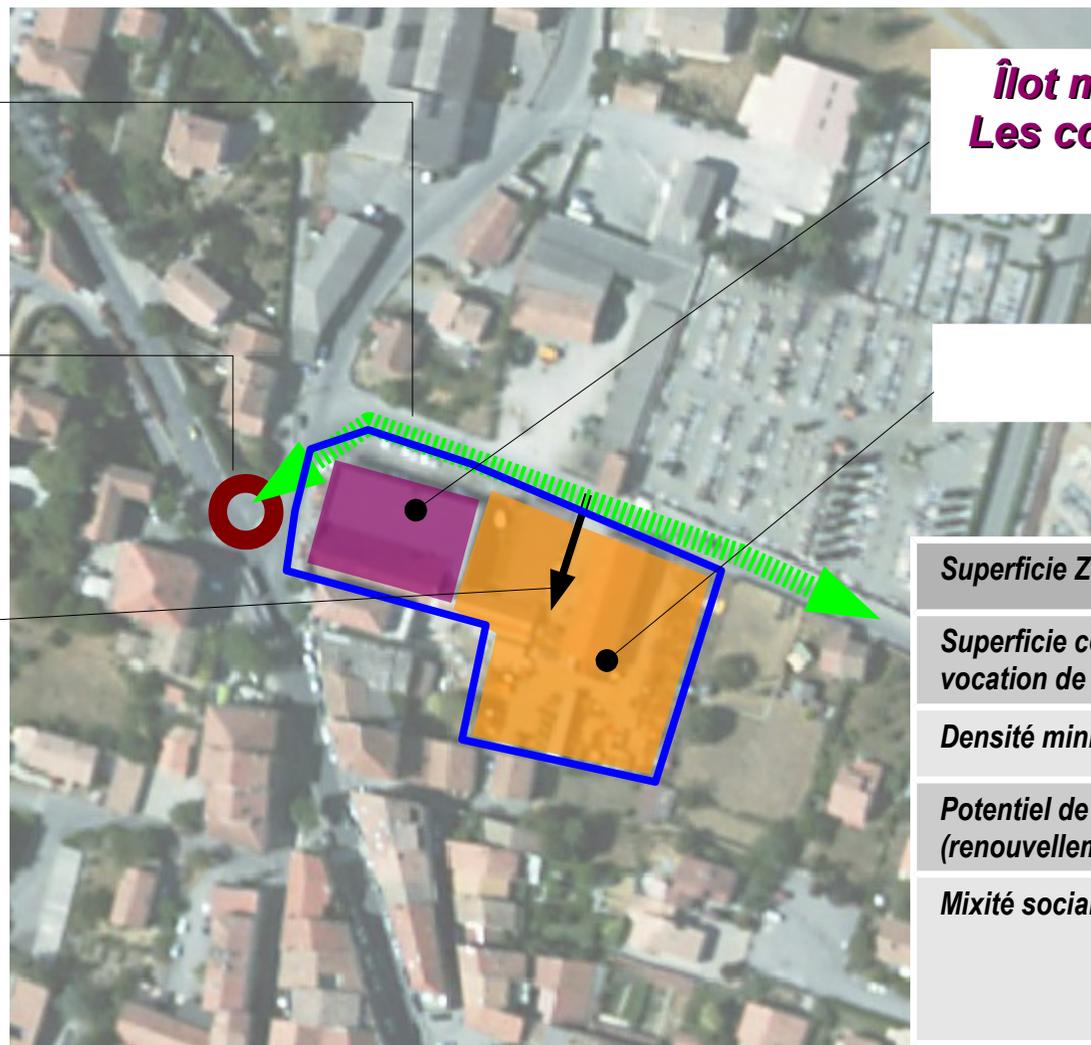
Zone Ua1 – Renouvellement urbain à vocation mixte

Habitat et activités

Aménagement de voirie/ sécurisation des déplacements piétons

Carrefour à aménager

Principe d'accès



Îlot mixte habitat/ commerce
Les commerces doivent être en RDC

Logement

Superficie Zone Ua1	7500 m ²
Superficie constructible estimée * à vocation de logement	/
Densité minimale	80 logts/ha
Potentiel de logement minimum (renouvellement estimé)	60 logements
Mixité sociale	50% de Logements sociaux minimum

* potentiel de renouvellement

Zone Ua1 – Renouvellement urbain à vocation mixte

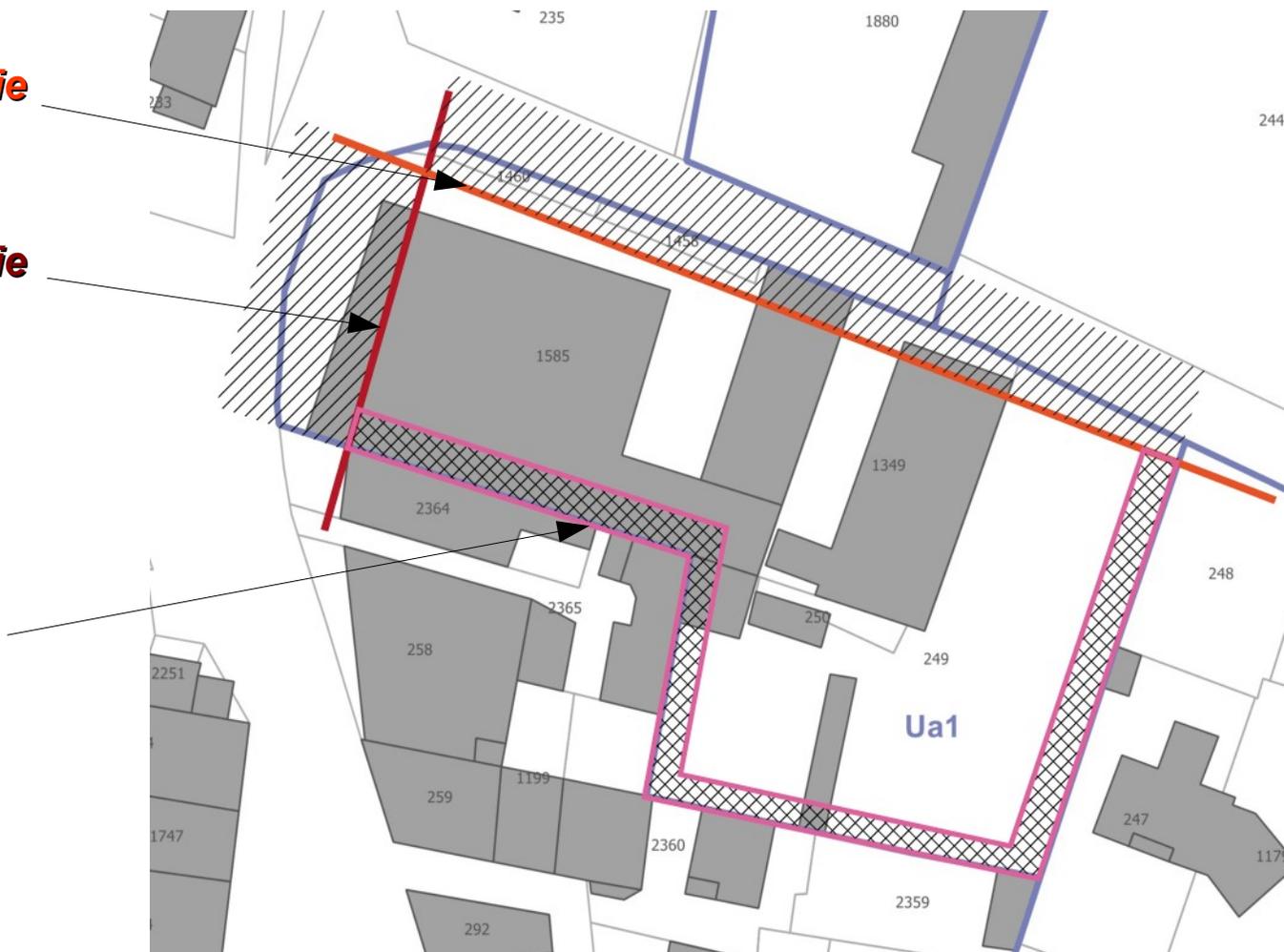
Habitat et activités

Principe d'implantation

Recul obligatoire à la voie de 4 mètres

Recul obligatoire à la voie dans le respect de l'alignement des constructions existantes voisines à la date d'approbation du PLU

Implantation par rapport aux limites séparatives
Soit en limite séparative
Soit en respectant un recul (la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4m)



PLU ORAISON – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP n°3 - Secteur Grande Bastide – zone Uc2

Zone Uc2 – Opération d'ensemble à vocation principale d'habitation



Superficie Zone Uc2 1,3 ha

Superficie constructible estimée * 11 050 m²

Densité minimale 30 logts/ha

Potentiel de logement minimum 33 logements

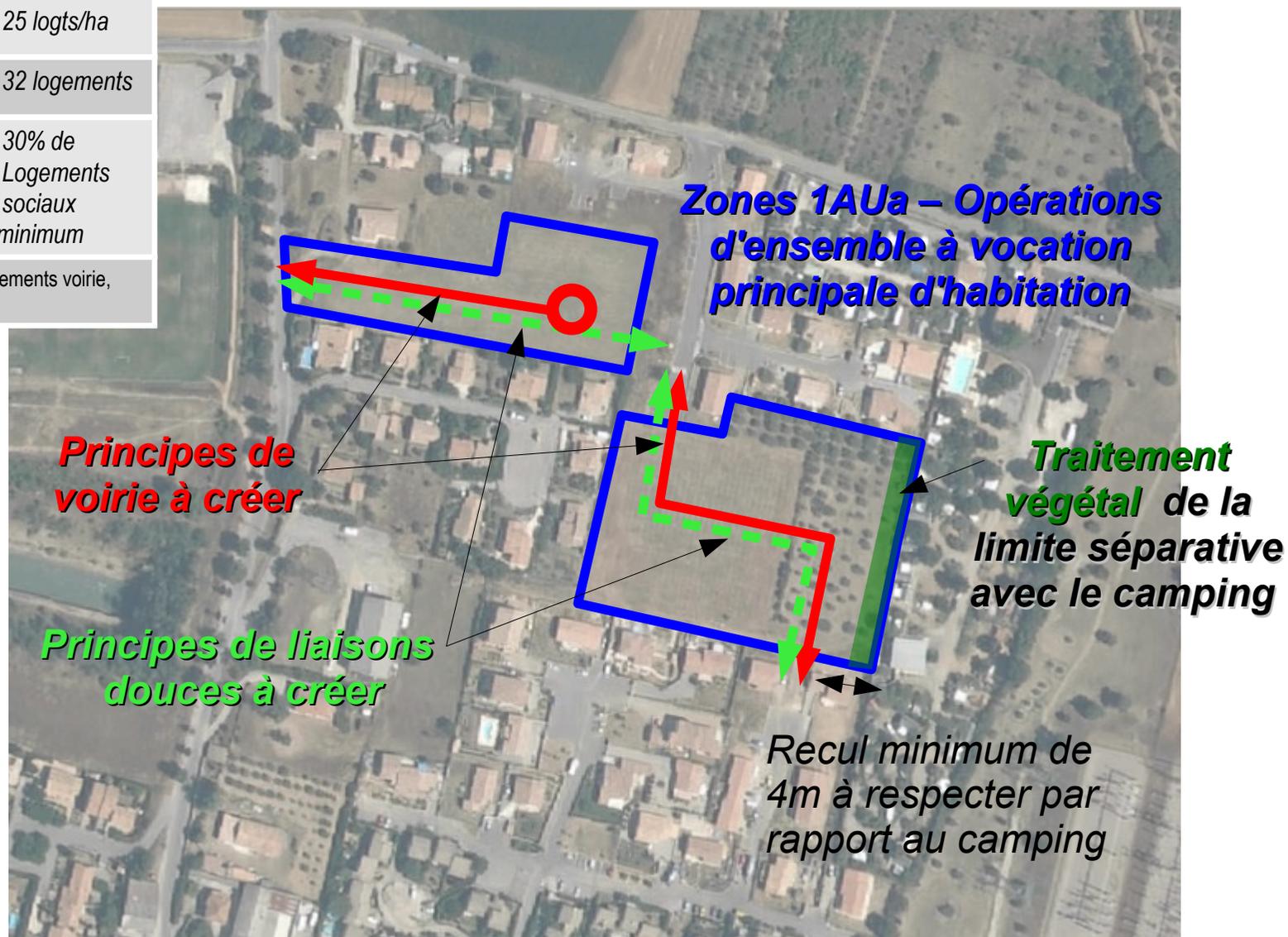
Mixité sociale 50% de logements sociaux minimum

* = superficie zone minorée de 15% pour les futurs aménagements voirie, paysage, espaces publics...

PLU ORAISON – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP n°4 - Secteur des Ferrages – zones 1AUa

Superficie Zone 1AUa	1,5 ha
Superficie constructible estimée *	12750 m ²
Densité minimale	25 logts/ha
Potentiel de logement minimum	32 logements
Mixité sociale	30% de Logements sociaux minimum
* = superficie minorée de 15% pour les futurs aménagements voirie, paysage, espaces publics...	

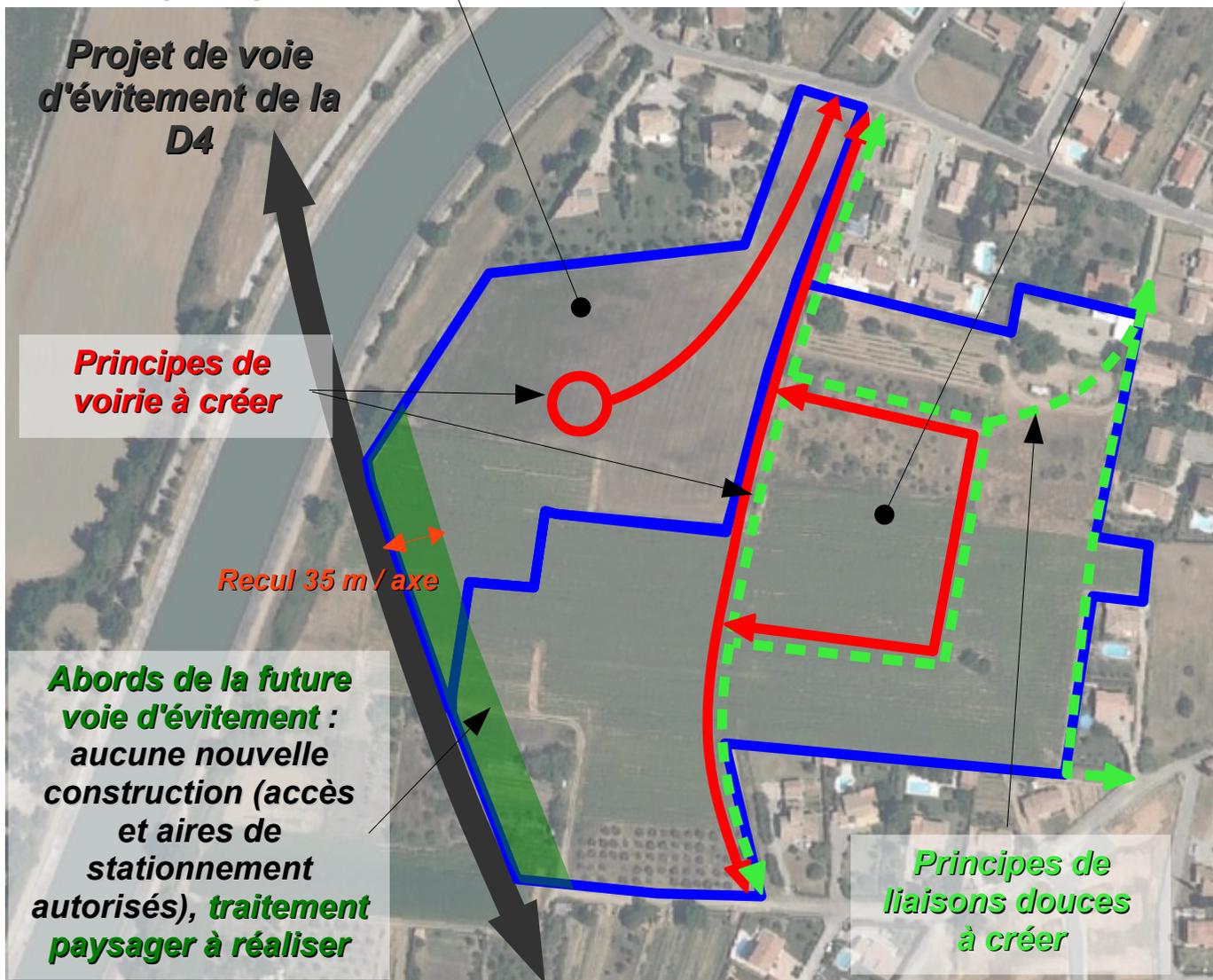


PLU ORAISON – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP n°5 - Secteur des Prés Claux – zones 1AUb et 2AU

**Zone 1AUb –
Opérations d'ensemble à
vocation principale d'habitation**

Zone 2AU – Opérations d'ensemble à vocation principale d'habitation
Mixité sociale et diversification des typologies de logements

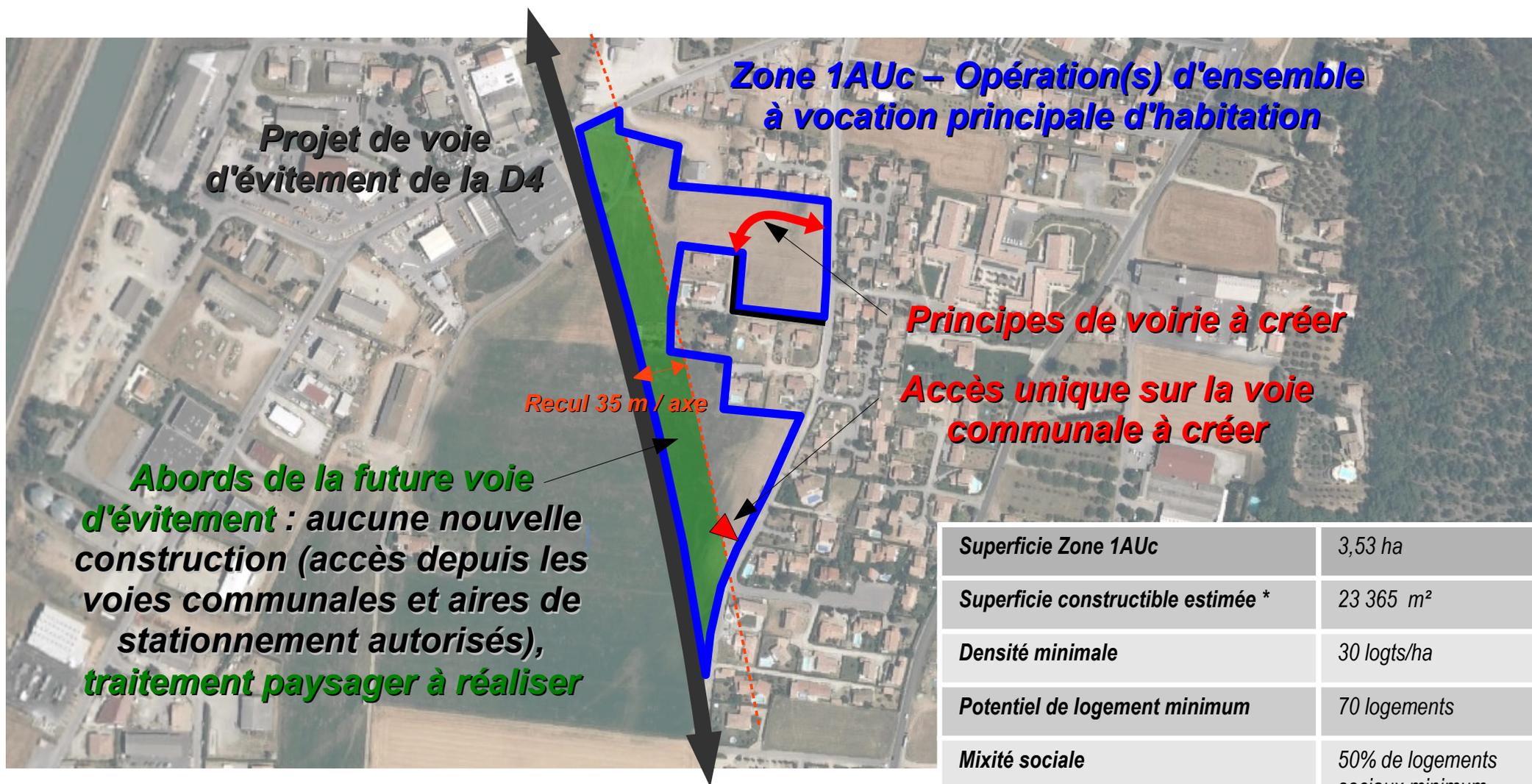


Zone 1AUb	
Superficie Zone 1AUb	2,11 ha
Superficie constructible estimée*	15 725 m ²
Densité minimale	25 logts/ha
Potentiel de logement minimum	39 logements
Mixité sociale - zone 1AUb	30% de logements sociaux minimum
Zone 2AU	
Superficie totale Zone 2AU	4,16 ha
Superficie constructible estimée*	30 940 m ²
Densité minimale	25 logts/ha
Potentiel de logement minimum	77 logements
Mixité sociale - zone 2AU	30% de logements sociaux minimum

* = superficie hors reculs et plans d'alignement, minorée de 15% pour les futurs aménagements voirie, paysage, espaces publics...

PLU ORAISON – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP n°6 - Secteur Eyrauds – zone 1AUc



Superficie Zone 1AUc	3,53 ha
Superficie constructible estimée *	23 365 m ²
Densité minimale	30 logts/ha
Potentiel de logement minimum	70 logements
Mixité sociale	50% de logements sociaux minimum

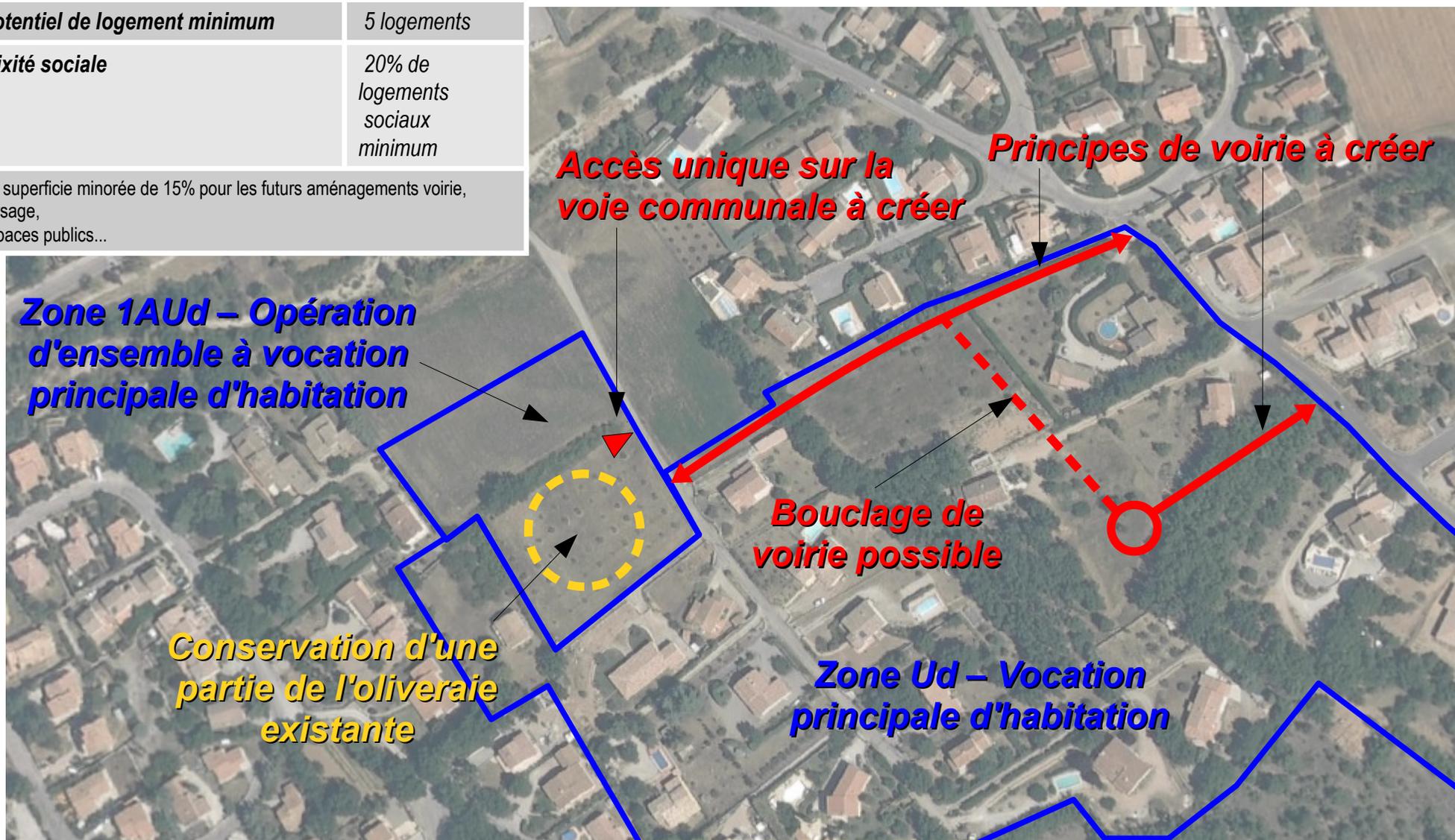
* = superficie hors reculs liés à la voirie et minoration de 15% pour les futurs aménagements voirie, paysage, espaces publics...

PLU ORAISON – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP n°7 - Secteur Sainte-Anne – zones Ud et 1AUd

Superficie Zone 1AUd	7700 m ²
Superficie constructible estimée *	5545 m ²
Densité minimale	10 logts/ha
Potentiel de logement minimum	5 logements
Mixité sociale	20% de logements sociaux minimum

* = superficie minorée de 15% pour les futurs aménagements voirie, paysage, espaces publics...

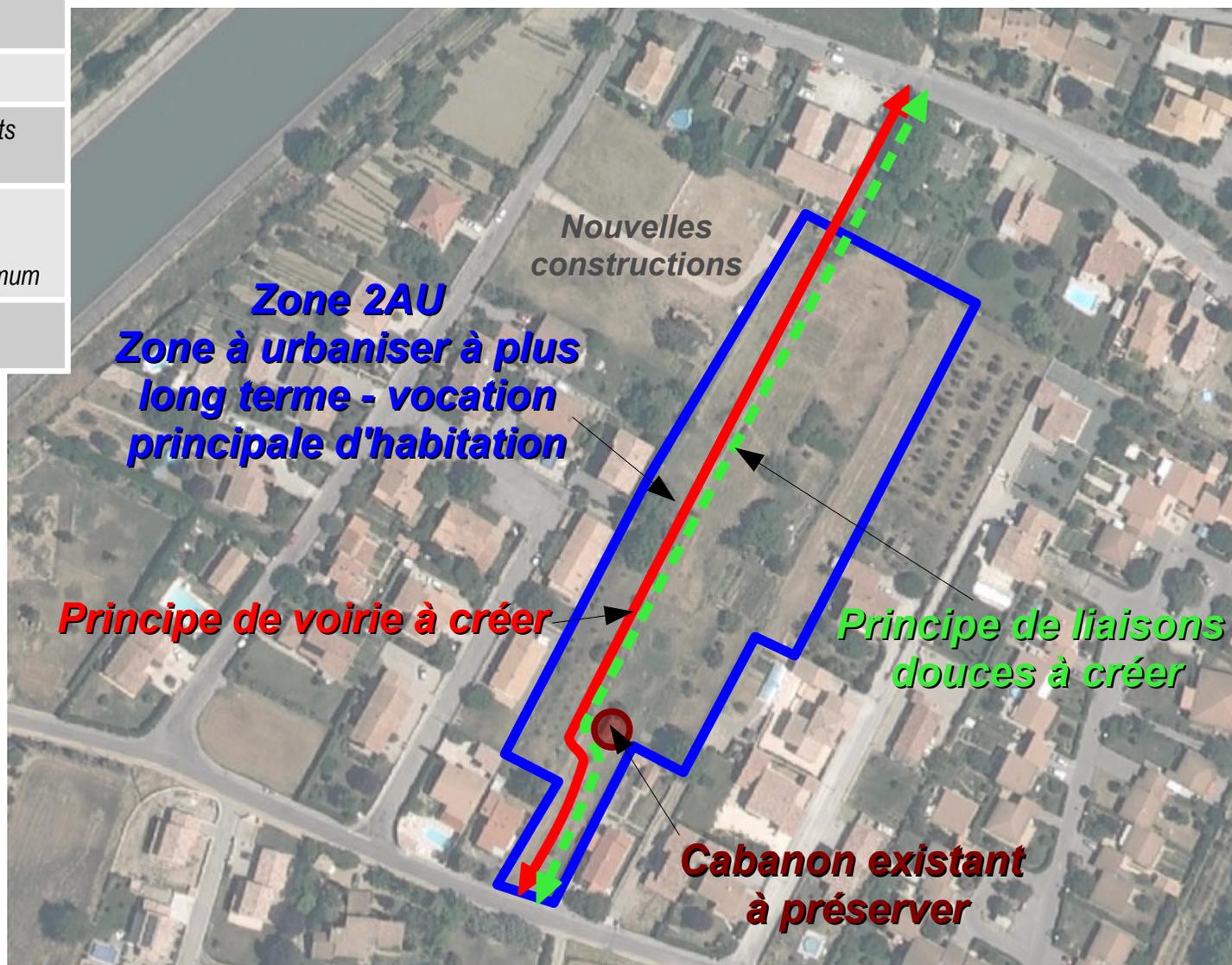


PLU ORAISON – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP n°8 - Secteur Route de Claousse – zone 2AU

Superficie Zone 2AU	9300 m ²
Superficie constructible estimée *	7900 m ²
Densité minimale	35 logts/ha
Potentiel de logement minimum	27 Logements
Mixité sociale	30% de logements sociaux minimum

* = superficie zone minorée de 15% pour les futurs aménagements voirie, paysage, espaces publics...

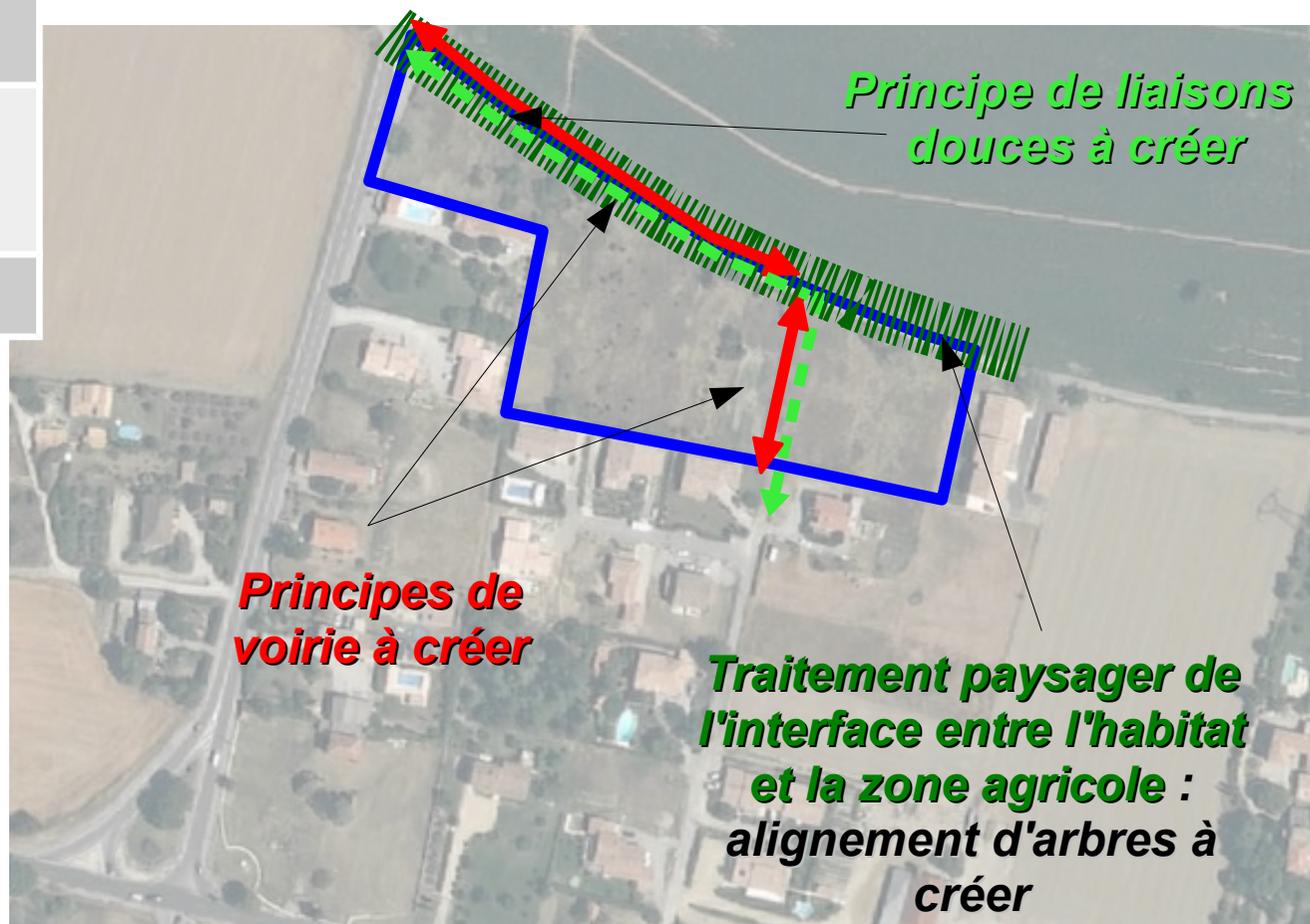


PLU ORAISON – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP n°9 - Secteur Routes Nord – zone 2AU

Superficie Zone 2AU	1,3 ha
Superficie constructible estimée *	1,1 ha
Densité minimale	25 logts/ha
Potentiel de logement minimum	27 Logements
Mixité sociale	30% de logements sociaux minimum
* = superficie zone minorée de 15% pour les futurs aménagements voirie, paysage, espaces publics...	

Zone 2AU **Zone à urbaniser à plus long terme -** **vocation principale d'habitation**



Récapitulatif du potentiel minimal de production de logement dans le cadre des OAP

		Potentiel de logements estimé	Pourcentage de logement social	Nombre de logements sociaux estimés
<i>Site en densification du tissu urbain actuel</i>	OAP 2 - La Croix UA1	60	50%	30
<i>Site en densification du tissu urbain actuel</i>	OAP 3 - Grande Bastide Uc2	33	50 %	16
<i>Site en densification du tissu urbain actuel</i>	OAP 4 - Ferrages 1AUa	32	30%	9
	OAP 5 - Prés Claux 1AUb	39	30%	11
	OAP 6 - Eyrauds 1AUc	70	50%	35
	OAP 7 - Ste Anne 1AUd	5	20%	1
	TOTAL court terme	239		102
	TOTAL court terme hors densification	114		47
	OAP 5 - Prés Claux 2AU	77	30%	23
<i>Site en densification du tissu urbain actuel</i>	OAP 8 – Route de Claousse 2AU	27	30%	8
	OAP 9 – Route Nord 2AU	27	30%	8
	OAP 1 – Font de Durance Sud 2AUx	60	30 %	18
	TOTAL court et long terme	430		159