

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de Montjustin

## TOME 3

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Dossier d'approbation  
Juin 2020



**NOVACERT**  
GROUPE

<b>Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montjustin</b>	
<b>Nom du fichier</b>	<b>Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>
<b>Version</b>	Approbation juin 2020
<b>Rédacteur</b>	Estelle BOTTANI – Mandy ALBERTENGO - Judit ROULAND
<b>Vérificateur</b>	Mandy ALBERTENGO – Judit ROULAND
<b>Approbateur</b>	Véronique COQUEL

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)4

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune 5

### 1. OAP1. Densification de la centralité 6

Caractéristiques et organisation actuelle du site 7

Éléments de programmation 10

### 2. OAP2 : Site de création de deux ateliers d'artistes 13

Caractéristiques et organisation actuelle du site 14

Éléments de programmation 17

# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



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 ou restructurer des quartiers ou des secteurs de son territoire.**

Etablies 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.**

Ces orientations d'aménagement et de programmation :

- **En ce qui concerne l'aménagement**, peuvent 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. 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 ;
- **En ce qui concerne l'habitat**, définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant (...) une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu de programme local de l'habitat tel que défini au code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- **En ce qui concerne les transports et les déplacements**, définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains tel que défini par la loi de 1982 d'orientation des transports intérieurs.

**Deux 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).

## LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LA COMMUNE

Deux OAP :

- OAP 1 en zone UAa : densification de la centralité
- OAP 2 en zone 1AUx : création de deux ateliers d'artistes



1. ●

OAP 1

Densification de la centralité

## Caractéristiques et organisation actuelle du site

**Superficie de la zone** : 700 m<sup>2</sup>

**Occupation du sol** : friche et voirie

**Enjeux** : Prendre en compte la topographie du site / Maintenir les cônes de vue sur le grand paysage / Garantir un accès direct entre les parcelles privées et la voirie publique / Développer une zone dédiée aux échanges et à la sociabilité du centre-village / Veiller à l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions en s'installant en continuité des constructions existantes / Respecter les caractéristiques traditionnelles de l'habitat / Limiter le stationnement dans ce secteur.

### Documents d'urbanisme et patrimoine foncier

Le site de projet se situe en zone UAa du PLU, qui désigne la nouvelle centralité à organiser.

Concernant le patrimoine foncier, l'orientation d'aménagement et de programmation porte sur les parcelles : A56, A57, A58, A59, A65, A572, A573, A574, A575, A576, A577, A578, A579 et A580.

### Desserte en réseaux

Le secteur d'OAP est desservi par les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif qui relie les habitations environnantes et qui sont disponibles au droit de la zone. Ils sont calibrés pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions.

### Occupations du sol

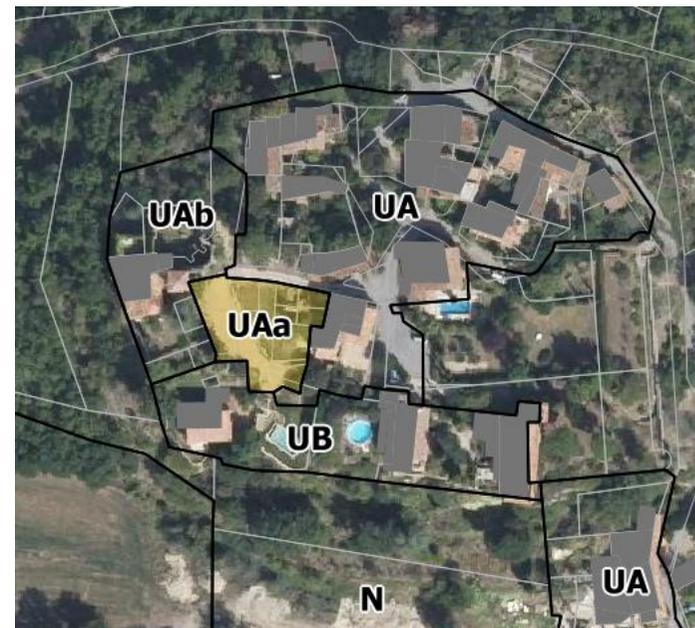
L'occupation du sol du secteur de projet est composée de trois entités, des ruines, un espace libre en friche et une voirie de desserte. Alors que la zone en friche est recouverte d'herbe et semble aménagée comme jardin ouvert, la voirie est plus minérale composée de terre et de graviers.

La zone est située à l'arrière du café associatif et de la mairie, sur une même terrasse qui bénéficie d'une belle ouverture visuelle sur le massif du Luberon au sud. Les futurs logements devront prendre en compte cette caractéristique topographique et paysagère particulière.

Concernant le contexte urbain, les parcelles de projet se situent en continuité immédiate de bâtiments. Bien que le village soit majoritairement constitué d'habitat individuel de typologie R+1, sur ce secteur, les bâtiments de la mairie, du café associatif ainsi que l'église sont de hauteur plus importante pouvant atteindre R+2, soit environ 11 mètres au faîtage. Les caractéristiques traditionnelles de l'habitat mettent en valeur les murs en pierres, les volets en bois ainsi que les toits en tuiles. Dans cette zone, seul l'arrière du bâtiment de la mairie contraste avec les autres matériaux car elle ne présente pas de pierres apparentes.

La voirie, qui est communale, dessert l'espace public libre qui forme une esplanade entre l'église, les habitations, le café et la mairie. Elle permet également à une habitation d'accéder à son terrain. L'implantation des nouvelles constructions devra prendre en compte les besoins en accès et en stationnement sans obligatoirement chercher à encombrer l'espace de véhicules motorisés.

Enfin, la zone UAb où est située l'église est une zone de conservation du patrimoine architectural et religieux ancien. De manière mitoyenne au bâtiment du café associatif se trouvent une petite terrasse et un ancien four à pain restauré ainsi que des vestiges d'habitations aujourd'hui en ruines. Au sein de la zone de projet, des vestiges d'anciennes constructions peuvent être assimilés à un quotidien disparu qu'il pourrait être appréciable de voir valorisé. Il est donc préconisé que le projet s'inscrive en continuité du bâti existant sans porter atteinte aux ruines de l'ancienne église ni au four à pain existant.



Zone du PLU et parcelles concernées par l'OAP

## Déplacements et accès

Le site est accessible depuis une voie publique qui prend son point de départ au nord, à l'embranchement du café associatif et de la mairie, et qui permet de faire le tour du site en passant devant le four à pain, l'église et qui permet de desservir une habitation ainsi que des terrains privés. Un point d'attention à noter sur le fait que l'aménagement de l'espace public ne devra pas gêner les accès existants et des possibilités de stationner pour les riverains.



Vue sur l'accès véhiculé depuis l'église



Vue de la voie publique, le four à pain et l'église



Vue sur l'église et la voie publique

Vue sur l'espace libre et les poches de stationnement



## Occupations du sol

-  Zone habitée
-  PATRIMOINE - Église en ruine
-  PATRIMOINE - Four à pain
-  Zone naturelle
-  Fort dénivelé

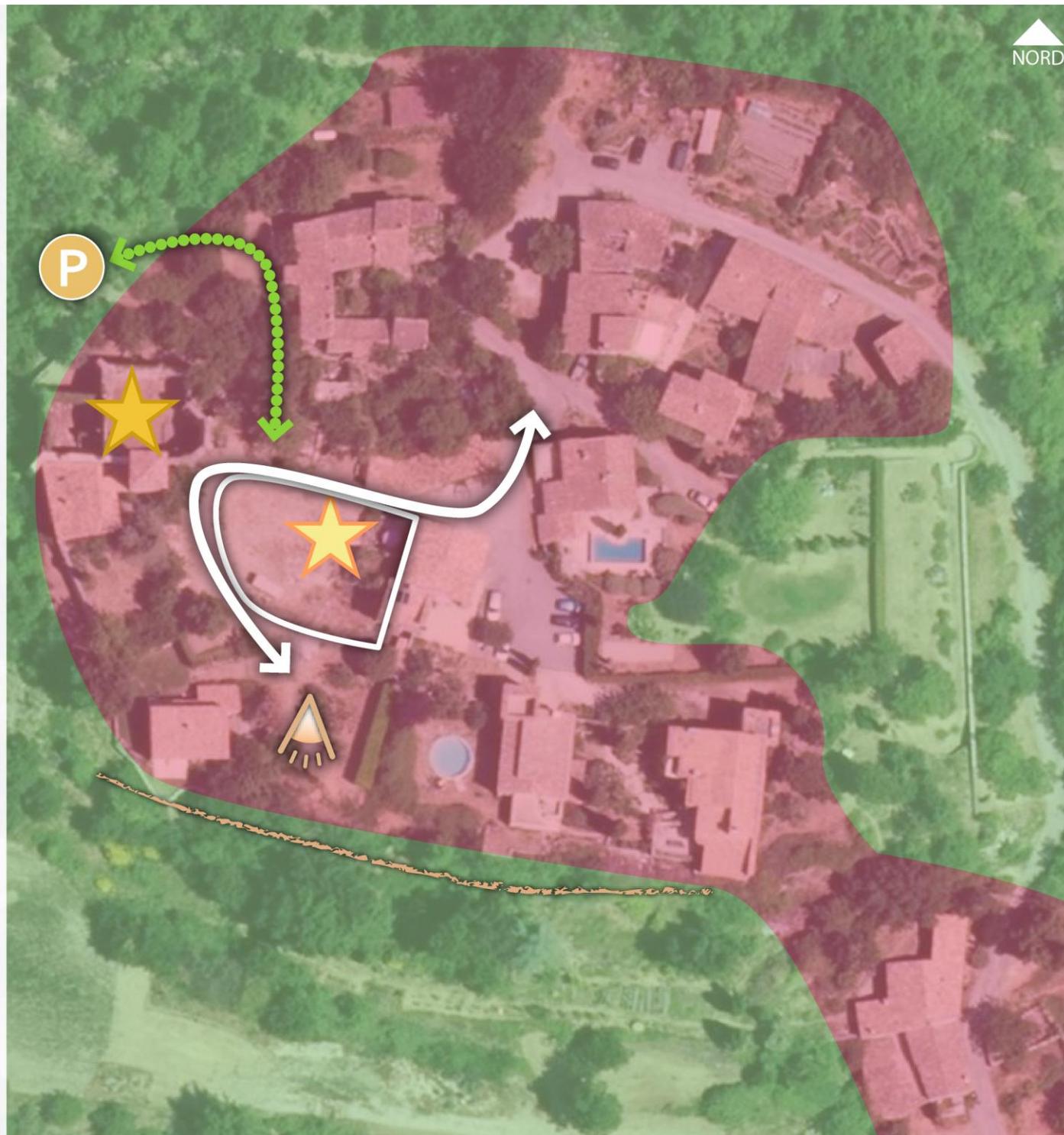
## Elements paysagers

-  Cônes de vue sur le grand paysage

## Déplacements et accès

-  Voirie publique
-  Cheminement piéton de liaison entre le parking public et le centre du village
-  Parking public à créer permettant le stationnement des véhicules des futurs logements

40 m



## Eléments de programmation

### Prescriptions générales

Le site de l'OAP est une zone à vocation d'habitat au sein du centre-village de Montjustin.

Les nouvelles constructions devront se raccorder aux réseaux publics communaux (eau potable, assainissement et électricité), aujourd'hui disponibles au droit de la zone.

### Eléments de programme

#### Principes de composantes urbaines

Un des objectifs de la commune est de **répondre aux besoins en logements pour la population actuelle et future.**

Ainsi, sur ce secteur, la commune souhaite développer plusieurs habitations communales organisées autour d'un espace public, afin d'accueillir des nouveaux ménages au centre du village.

A titre indicatif, ce sont environ 4 logements qui pourront être produits sur ce secteur, correspondant à une densité villageoise similaire à celle du village, soit approximativement 50 logements par hectare.

Parmi ces logements, au moins 2 seront communaux avec la volonté de développer l'offre de logements locatifs sociaux. Ces logements auront pour objectif d'accueillir des familles avec enfants mais pourront être modulables afin de s'adapter à la demande.

Aussi, le but de ce projet est d'**intégrer au mieux les nouvelles constructions dans un tissu bâti existant.** C'est pour cela que les logements devront anticiper les liens avec les habitations et le patrimoine présent sur le site de projet. Pour cela, il est prescrit :

- De s'inscrire en mitoyenneté de la mairie et du café associatif en tenant compte des ouvertures existantes.
- De saisir les codes architecturaux locaux par les matériaux (pierres, tuiles, bois)
- De respecter les hauteurs environnantes (R+1 à R+2) et un maximum de 11 mètres pour s'adosser au bâtiment existant.

Les habitations s'articuleront autour du bâti existant, en tenant compte des ruines et du patrimoine local. La hauteur des constructions tiendra compte du bâti environnant afin de s'intégrer au mieux dans le village. Les habitations devront également s'intégrer harmonieusement avec l'espace public que la commune souhaite réaménager entre l'église et les futures habitations afin de recréer un lieu de vie et de partage au sein du village.

#### Principes d'insertion paysagère

Concernant les éléments paysagers, la commune souhaite **préserver le cône de vue existant** sur le grand paysage en direction du massif du Luberon. En effet, le secteur offre une vue de qualité sur les zones agricoles et naturelles situées sur la partie sud de la commune.

#### Principes d'accès et de déplacement

L'implantation de 4 nouvelles habitations sur le site va engendrer une augmentation du passage sur cette voie ainsi que les besoins en stationnement. Afin de s'adapter à cette hausse, la commune a pour projet d'implanter à une centaine de mètres, une nouvelle zone permettant d'accueillir les véhicules des nouveaux habitants ainsi que de délester le village de ses véhicules. En complément de cette orientation, le règlement n'imposera pas d'obligation de place de stationnement dans ce secteur.

La voie publique permettant un accès motorisé devra être préservée afin de desservir les habitations existantes, les terrains et les nouvelles habitations. Les accès seront ainsi majoritairement piétons et favorisé vers les zones de stationnements périphériques.

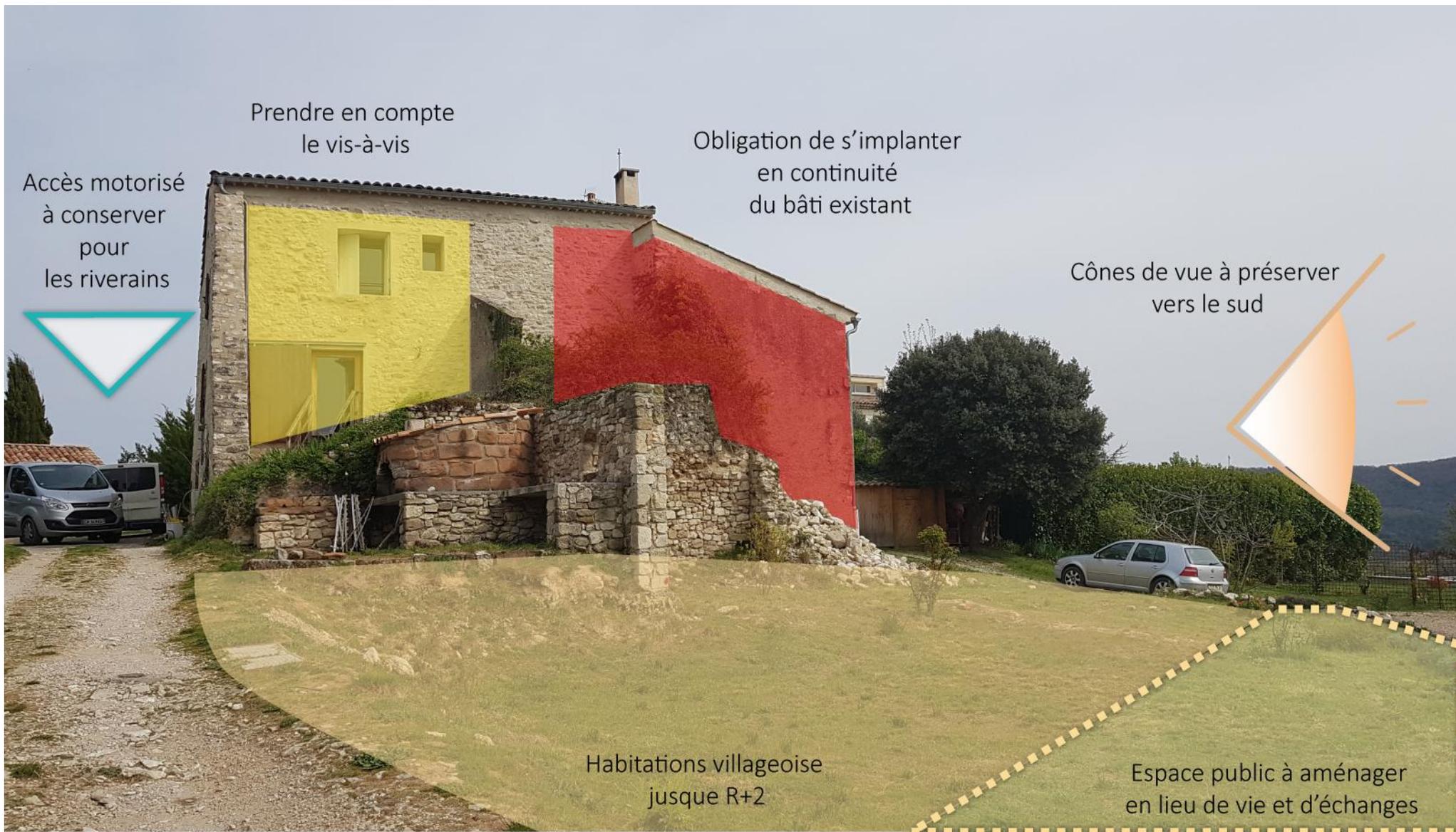
**Superficie :** 700 m<sup>2</sup>

**Vocation de la zone :**  
Habitat et espace public

**Typologie d'habitat préconisée :**  
Habitat individuel – type maison de village

**Densité de bâti « brute » moyenne préconisée :**  
50 logements/ha

**Potentiel d'urbanisation indicatif :**  
4 logements



**Vue depuis l'église**

### Principes de composantes urbaines

-  Habitations villageoises jusque R+2
-  Obligation d'implantation des futures constructions pour une harmonisation de l'ensemble bâti
-  Espace public central à aménager en lieu de vie et d'échanges

### Principes d'insertion paysagère

-  Cônes de vue à préserver sur le grand paysage, vers le sud

### Principes d'accès et de déplacement

-  Principe d'un accès motorisé existant à l'est du site
-  Parking public à créer permettant le stationnement des véhicules des futurs logements
-  Cheminement piéton de liaison entre le parking public et le centre du village

20 m



2. ●

**OAP 2**

Site de création de  
deux ateliers d'artistes

## Caractéristiques et organisation actuelle du site

**Superficie de la zone** : 1 660 m<sup>2</sup>

**Occupation du sol** : zone naturelle

**Enjeux** : Prendre en compte la topographie des sites et notamment au sud / Maintenir des cônes de vue de qualité sur le grand paysage / Améliorer l'accessibilité aux sites de projet et notamment sur la partie sud / Réaliser une greffe en continuité de l'urbanisation existante / Respecter les caractéristiques traditionnelles de l'habitat.

### Documents d'urbanisme et patrimoine foncier

Le site de projet se situe en zone 1AUx du PLU, qui désigne une zone à urbaniser à vocation artisanale et se trouvant en extension de l'enveloppe urbaine.

Concernant le patrimoine foncier, l'orientation d'aménagement se développe sur quatre parcelles : B100, B127, B51 et B122.

Conformément à la loi Montagne cette extension se trouve en continuité de la partie actuellement urbanisée et la capacité d'accueil sera limitée.

### Desserte en réseaux

Les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité sont disponibles au droit de la zone. Ils sont calibrés pour pouvoir desservir les nouvelles constructions.

### Occupations du sol

L'occupation du sol des deux sites de projet est naturelle. Le terrain le plus au nord est un jardin entretenu et aménagé avec la présence d'arbustes et de pelouse. Au sud, il s'agit d'un sol davantage en friche, de type forestier, recouvert de pelouses sèches et d'arbres.

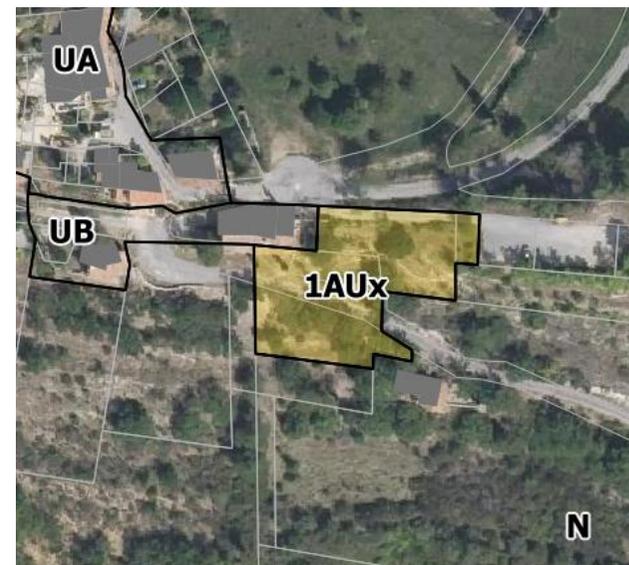
Aux abords du site, à l'ouest, on retrouve le centre du village, formé de maisons individuelles en R+1 ou R+2 et avec des caractéristiques traditionnelles et locales concernant l'habitat et l'architecture. Ces caractéristiques devront être respectées dans le projet des ateliers d'artisans.

La topographie est différente selon les terrains. En effet, sur la partie nord à proximité du parking, il s'agit d'un sol plat, alors qu'au sud, le site est plus pentu et difficile d'accès. Cette topographie devra être prise en compte lors de l'implantation des constructions, et notamment sur la partie sud.

Concernant les éléments paysagers, l'objectif principal est de maintenir les cônes de vue sur le grand paysage, et notamment depuis la partie la plus haute. Pour l'atelier d'artisan situé au nord, le but est de conserver le jardin existant qui lui fait face et de s'implanter à l'est de la parcelle, en limite du parking. Ce retrait par rapport à la construction existante s'explique en partie par le fait que l'entrée de l'habitation s'effectue depuis le jardin, à l'est, cet accès doit donc être conservé.

### Déplacements et accès

La RD214 qui permet d'accéder au territoire communal et au village est située non loin des deux secteurs de projet. Les sites sont desservis par des voies communales. Le site le plus au nord est desservi par le chemin permettant d'accéder au parking public en contrebas du village. Pour le secteur au sud, sa desserte est moins évidente avec une pente et un talus importants depuis la voie communale et qui limite les possibilités d'accessibilité. Un replat présent à l'est de la parcelle et à proximité d'une habitation existante, permet d'accéder de manière facilitée au site.



Zone du PLU et parcelles concernées par l'OAP



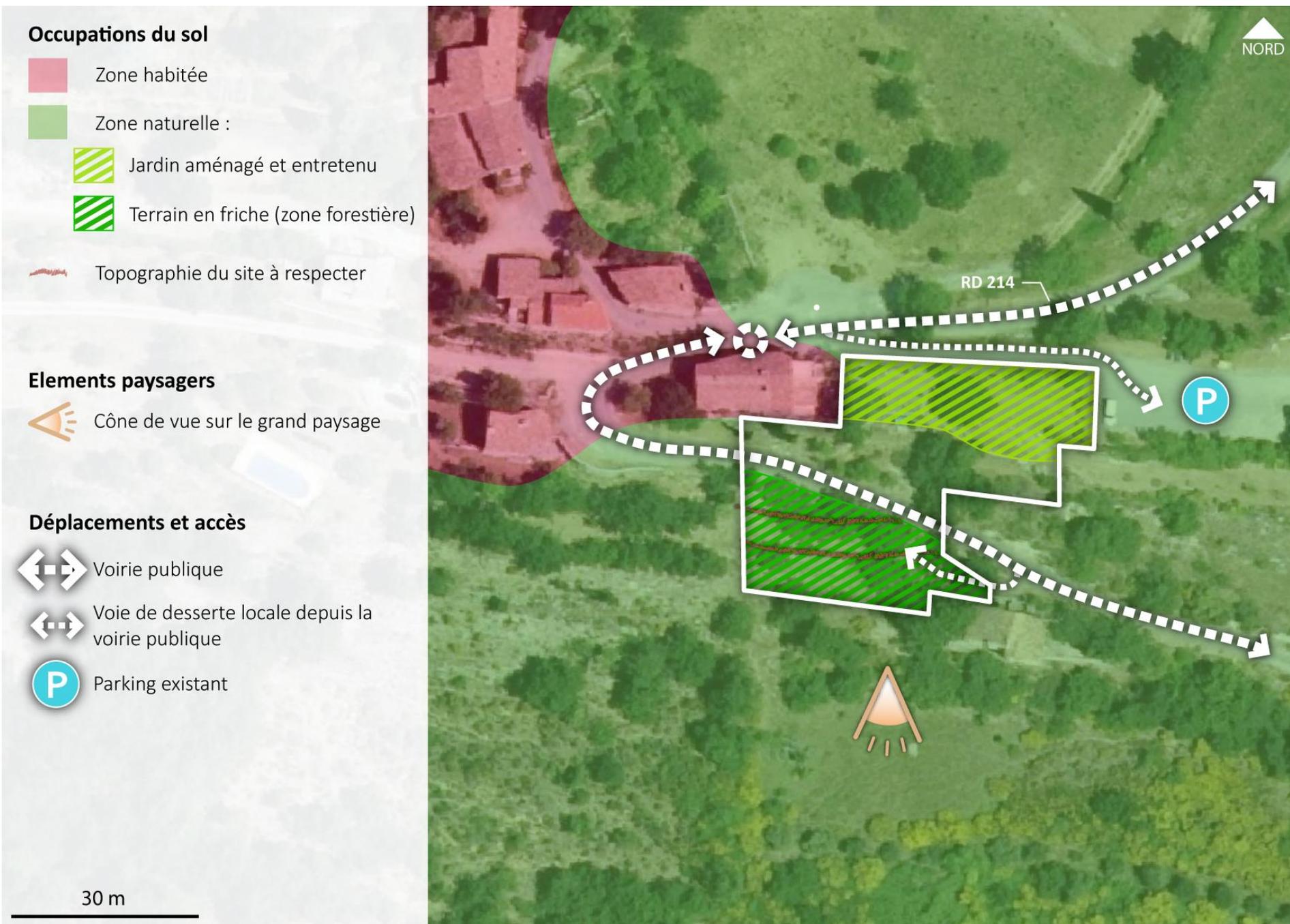
Atelier d'artisan situé au nord : vue depuis le parking



Atelier d'artisan situé au nord : vue depuis la voie d'accès publique



Atelier d'artisan situé au sud : vue depuis la voie d'accès publique



Caractéristiques et organisation actuelle du site

## Eléments de programmation

### Prescriptions générales

Le site de l'OAP est une zone d'urbanisation à court terme, à vocation artisanale.

L'objectif est de créer deux ateliers d'artisans afin de permettre à des habitants du village de mener une activité économique et de permettre l'installation à l'année de ces ménages à Montjustin.

L'urbanisation du secteur conditionnée à un raccordement aux réseaux publics communaux (eau potable, assainissement collectif et électricité) présent au droit de la zone.

**Superficie :** 1 660 m<sup>2</sup>

**Vocation de la zone :** Artisanale

**Typologie des constructions préconisée :**  
Ateliers d'artistes

**Potentiel d'urbanisation indicatif :**  
2 ateliers

### Eléments de programme

#### Principes de composantes urbaines

Un des objectifs de la commune est de **redynamiser l'économie locale et donc de permettre aux montjustiniens de mener une activité économique au sein de leur village**. C'est pour cela que sur ce secteur, la commune souhaite permettre l'implantation de deux ateliers d'artisans sur des parcelles appartenant aux futurs artistes.

Le premier atelier, au nord, ferait face à la maison et au jardin de l'artiste. La construction serait implantée en alignement de la voie publique au nord et serait accolée au parking existant à l'est. L'objectif est de préserver le jardin présent entre la maison et le futur atelier.

Concernant l'atelier sur la partie sud, ce dernier est confronté à des problématiques concernant l'accès mais surtout la topographie du site. En effet, la construction devra prendre en compte le dénivelé présent sur le terrain.

Aussi, afin de préserver la qualité de vie des habitants présents à proximité du site, un retrait de 15 mètres pourra être proposé entre l'habitation existante à l'est et le futur atelier.

Ces **constructions devront s'intégrer au mieux aux contextes paysagers et environnementaux locaux**. Ainsi, les caractéristiques traditionnelles de l'habitat devront être respectées.

#### Principes d'insertion paysagère

Concernant les éléments paysagers, le principal objectif est de **conserver et de préserver les cônes de vue existants** et notamment au sud, en direction des paysages agricoles et naturels de la commune.

#### Principes d'accès et de déplacement

Les voies de desserte locale permettant l'accès aux ateliers, il s'agit du réseau de voies publiques communales.

Concernant l'atelier sur la partie haute, le principe d'accès se ferait par le nord, à partir du chemin qui permet d'accéder au parking public du village.

Pour l'atelier situé au sud, le principe d'accès se ferait soit à l'est par une amorce d'accès existant, soit par le nord en fonction de la pente et de la localisation de la construction qui devra s'intégrer au mieux dans la pente.

Chaque site possède un accès indépendant et au plus proche des voies communales existantes qui permettent la desserte locale.

## Principes de composantes urbaines

-  Ateliers d'artistes
-  Création d'une zone tampon de 15 mètres entre les constructions existante et future
-  Respect de la topographie du site et notamment pour l'atelier situé au sud
-  Préservation du jardin entre la maison existante et le futur atelier, et situé en entrée de village

## Principes d'insertion paysagère

-  Cônes de vue à préserver sur le grand paysage, vers le sud

## Principes d'accès et de déplacement

-  Principes d'accès motorisés sur les voies publiques existantes
-  Parking existant

15 m

Éléments de programmation

