COMMUNE DE PÉGOMAS

Département des Alpes-Maritimes - 06

PLAN LOCAL D'URBANISME

6

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Délibération du Conseil Municipal :	25 Novembre 2014
Arrêté le :	12 Juillet 2018
Enquête publique :	Du 12 Novembre 2018 au 14 Décembre 2018
Approuvé le :	11 Mars 2019

Modifications	Mises à jour
Modification de droit commun n°1 : 17 mai 2022	N°1 : 7 juin 2019
	N°2 : 14 février 2022

ESPACE - 5 rue de la Préfecture - 06300 NICE - tel 04 93 84 26 16 - fax 04 93 84 86 01

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Pégomas

ESPACE

INTRODUCTION 3

1– OAP SECTORIELLE –LE SECTEUR DU CHÂTEAU 5
1 - Composition, desserte et environnement 6
2 - Objectifs et enjeux d'aménagement 8
3 - Orientations d'aménagements 9
4 - Orientations d'aménagements cartographiées 11

2– OAP SECTORIELLE – LE LOGIS 12
1 - Une OAP dans un grand territoire 13
2 - Contexte de l'OAP structurante 15
3 - Un site inondable 16
4 - Analyse du foncier 17
5 - Orientations d'aménagements 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, 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'appliquent à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés dans le Plan Local d'Urbanisme. Elles s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent deux secteurs :
- le secteur du Château
- le secteur du Logis

1 – OAP sectorielle –

Le secteur du Château

- Surface de la zone : 5 000m² environ
- Parcelles concernées : section OJ - parcelles n°1,2,9,12,266,278,325,334 à 342,349,350,583 à 586

Composition, desserte et environnement

Source : Google Earth

Composition, desserte et environnement

Source : Google Earth

Le secteur du Château est situé en plein coeur du centre-ville de Pégomas au lieu dit «les Arrosables».
Le quartier du Château correspond au quartier historique de Pégomas et présente ainsi un bâti dense et ancien (années 60).

Le site d'étude est aujourd'hui majoritairement artificialisé (habitations, bâtiment d'activités, parkings), les quelques espaces végétalisés correspondent à des jardins privés.
Les aménagements actuels du site sont peu qualitatifs et amenuisent l'attractivité de ce secteur en coeur de ville.

Il se situe à proximité :

- du cours d'eau de la Mourachonne,
- de la zone commerciale du boulevard de la Mourachonne,
- des principaux équipements dont le cimetière,
- de zones résidentielles,
- d'un axe structurant (boulevard de la Mourachonne (RD209)) et d'axes secondaires reliant le site aux principales zones d'équipements, commerces et services de la commune.

Le site à une vocation d'activités (société de transport Musso), d'équipement public et résidentielle.
Il est aujourd'hui composé d'un bâti ancien (350m^2 de propriété communale et 967m^2 de propriété privée) : maisons en R+1 ou RDC, bâtiments et vaste parking lié à l'entreprise d'autocar et équipement public.

La proximité du cours d'eau de la Mourachonne engendre des risques inondation sur le site.
Le Plan de Prévention des Risques Inondation communal approuvé le 06 Juin 2008 fixe en effet des zones de risques forts et modérés sur le secteur. Les futurs aménagements respecteront les prescriptions de ce plan.

Objectifs et enjeux d'aménagement

Enjeux d'aménagement du site :

- **Favoriser la mixité urbaine et fonctionelle au coeur du centre-ville pégomassois,**
- **Offrir des logements qui répondent à une demande toujours plus importante et diversifiée sur le territoire communal,**
- **Requalifier un secteur situé à un emplacement stratégique et peu valorisé,**
- **Mettre en valeur et intégrer les espaces de nature au coeur du tissu urbain,**
- **Offrir aux habitants et usagers du centre-ville un espace urbain qualitatif,**
- **Créer un espace de vie et de rencontre pour les habitants,**
- **Améliorer l'accessibilité et les lieux de promenades pour les piétons.**

L'aménagement de ce secteur repose sur une revitalisation du site en renouvellant le tissu urbain existant via la création d'une opération urbaine à vocation mixte : logements et équipement.

L'analyse de l'occupation actuelle du sol et la prise en compte des contraintes réglementaires ont permis de définir plusieurs objectifs pour les futurs aménagements du site :

- **Développer une zone d'habitation intégrant des objectifs de mixité sociale,**
- **Développer des équipements de service public,**
- **Intégrer le cours d'eau de la Mourachonne dans le futur aménagement : prise en compte du PPRI et mise en valeur de cet espace de nature,**
- **Développer les axes de déplacements pour les piétons,**
- **Conforter la vie de quartier,**
- **Assurer l'intégration des futurs aménagements au sein du tissu urbain existant.**

Orientations d'aménagements

En renouvellant le tissu urbain existant tout en accueillant un ensemble de fonctions urbaines (des logements et un équipement structurant), le projet d'aménagement envisagé permettra d'engager une requalification globale de ce site en plein coeur du centre-ville de Pégomas.

Le projet d'aménagement envisagé sur le secteur du Château est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

Création d'un équipement public :

La réalisation d'un équipement public permettra d'offrir aux habitants un service public supplémentaire sur le territoire communal.

Création de logements dans un objectif de mixité sociale :

L'aménagement futur du site vise à la création d'un maximum de 22 logements dont 50 % de logements sociaux sur la totalité des logements créés dans le périmètre de l'OAP.

L'offre en stationnement sera créée en surface et en corrélation avec le nombre de logements et la surface d'équipement créés sur le site à raison de :

- 2 places par logement,
- 1 place par logement social.

Aménagement d'espaces publics de qualité :

L'aménagement d'un jardin public sur les bords de la Mourachonne et en lien avec des promenades piétonnes renforcera le caractère central du site et permettra la création d'un véritable lieu de rencontres et d'échanges pour les habitants.

Intégration et mise en valeur du cours d'eau de la Mourachonne dans les futurs aménagements :

Le cours d'eau de la Mourachonne, véritable espace de respiration dans un tissu urbain dense, sera préservé et mis en valeur par les cheminements piétons et l'aménagement du jardin public.

Développement d'une urbanisation en lien avec l'existant :

Les futures constructions s'intègreront pleinement dans le tissu urbain existant en se limitant aux hauteurs des constructions voisines soit une hauteur limitée à 12 m sur 50 % de la construction en cas de réalisation d'un 3ème niveau.

De plus, les futurs aménagements du secteur permettront une requalification du site et de ses abords et mettant en valeur les commerces implantés le long du Boulevard de la Mourachonne.

Orientations d'aménagements

L'accès au site s'effectuera depuis le Boulevard de la Mourachonne.

<u>Assurer la sécurité des biens et des personnes face au risque inondation :</u>

Le secteur est concerné par un risque inondation (risque fort et modéré). Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé le 06 juin 2008 complété par le Porté à Connaissance transmis à la commune en mars 2020, relatif à la révision du PPR inondation seront respectées. Les secteurs soumis à des risques naturels devront se référer aux prescriptions édictées par ces plans, en annexe du présent dossier de PLU.

Les aménagements réalisés devront prendre en compte le risque inondation et notamment ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Le maintien d'un couvert végétal permettra de réduire le risque inondation. L'imperméabilisation des sols sera ainsi limitée sans pour autant enrayer le phénomène de crue.

Au regard du risque inondation, le projet devra prévoir des aménagements et équipements de dimension adaptée pour permettre la rétention, puis l'évacuation des eaux pluviales.

Le jardin public prendra la forme d'un jardin de pluie permettant ainsi de retenir ou tout au moins de ralentir les eaux d'écoulement.

Orientations d'aménagements cartographiées

1 – OAP sectorielle –

Le secteur du Logis

- Surface de la zone : 10 233 m² environ
- Parcelles concernées : section OH 0068/0070/0072/0434/0460/0462 à 0465/0696 à 0698/0780 à 0782/ 0787/0898/0900/1008/1031/1043 à 1047/1202/1241/1282 à 1286/1288

Une OAP dans un grand territoire

Une OAP dans un grand territoire

Contexte de l'OAP structurante

La Place du Logis est un point de centralité fort dans l'organisation urbaine de Pegomas.

A la fois lieu de rencontre entre l'avenue de Grasse, l'avenue de Cannes et de la Mourachonne, cette place est un lieu d'échange de flux, de sociabilités et de commerces. Une OAP sur ce secteur oblige à intégrer le tissu urbain déjà existant et la façon dont il s'est développé.

Structuré par de petites parcelles, la centralité de la Place du Logis offre une architecture humble sur trois ou quatre niveaux. Les rez-de-chaussées sont utilisés pour du commerce et une partie du stationnement se fait le long de la Mourachonne.

Le bâti de la place du Logis n'est pas homogène et ne répond pas à une logique spatiale particulière. Ce n'est pas le cas de la façade nord qui présente un alignement de façade et de commerces.

Au sud du secteur de l'OAP est implanté un supermarché.

Un site inondable

PPRI

Le PPRI du secteur d'étude contraint la programmation sur une zone bleue claire et une zone bleue foncée.

La constructibilité en zone bleue foncée est limitée à 30% et l'installation de parkings en sous-sol est interdit.

La constructibilité en zone bleue claire n'est pas limitée, les parkings souterrains sont autorisés mais les accès aux parkings doivent être au dessus de la côte de référence.

Légende

Administratif

Limite communale

Modélisation hydraulique

Cotes d'inondation (mNGF)

Zonage réglementaire

Vallons sur lesquels s'applique le R0

		ENJEUX		
		ZPPU	Zones urbanisées	
			AZU	CU
ALEAS	Aléa fort	R1	R1	R3
	Aléa faible à modéré	R2	B1	B2

Analyse du foncier

L'analyse du foncier présente quelques regroupements de propriétés.

La commune possède les parcelles 1282/1287/1046/1043.

Un propriétaire privé possède un ensemble en coeur d'îlot regroupant les parcelles 1028/696/1031/780/1288.

Un propriétaire privé possède les deux parcelles 898 et 900 sur l'avenue de Cannes.

Un propriétaire possède les parcelles de coeur d'îlot 1286/1283.

La commune a une action possible sur ses terrains le long de l'avenue de Cannes. Ils sont le plus propices à l'implantation de bâtiments pouvant se développer en continuité de la façade urbaine.

Les propriétés regroupées en coeur d'îlot sont difficilement accessibles surtout pour répondre à l'obligation de stationnements - et leurs accès - de chaque opération neuve.

Le reste du bâti présente une multitude de propriétaires différents qui ne permet pas d'envisager d'action.

Propriétés communales

Regroupement foncier 1

Regroupement foncier 2

Regroupement foncier 3

PROPOSITION D'AMENAGEMENT - PHASE 1

La proposition consiste en la restructuration de l'organisation du réseau viaire afin d'accentuer la notion de centralité de la Place du Logis.

Une nouvelle voie viendrait créer une connexion entre l'avenue de Cannes et la Route de la Fenerie.

La densification pourrait être réalisable le long de cette nouvelle voie.

Un principe de cheminement piéton pourrait être préservé afin de raccrocher la place du Logis avec le coeur de l'îlot qui pourrait être très végétal.

L'emprise au sol envisagée serait d'environ 700m2.

Répartie sur 4 niveaux (R+3 = 50% de surfaces créées) la production de ces deux bâtiments permettrait la création d'environ 20 logements.

Le parking communal sera réorganisé et un parking souterrain sera créé sous les bâtiments pour contenir les stationnements de la nouvelle opération en prenant en compte la côte de référence du PPRI.

Constructions envisagées

Jardins privés

Zone rouge PPRI

RDC commerciaux

PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT - PHASE 2

La proposition consiste en la requalification complète du coeur de ville afin de donner plus d'espace à la Place du Logis.

La zone rouge du PPRI contraint l'implantation le long de l'avenue de Cannes.

La trame urbaine proposée permet d'offrir des façades commerciales en rez-de-chaussée connectées aux différents espaces publics. Le coeur d'îlot piéton sera lui plus végétal.

La zone rouge du PPRI pourra être aménagée comme espace végétal sous forme de jardin de pluie, encaissant différents niveaux d'eau et participant à la reconnexion paysagère avec la Mourachonne.

Le parking public sera redessiné pour accompagner la géométrie de la nouvelle trame urbaine et ouvrir l'entrée sur la nouvelle voie créée. Un parking souterrain sera à créer sous l'ensemble de l'opération en plaçant les entrées de parkings au dessus des côtes de références du PPRI. Des stationnements seront également créés le long de la nouvelle voie.

La densité bâtie offre la possibilité de créer 60 logements au total dans des volumétries à R+3 à 50% de surface de plancher au dernier étage.

- Trame paysagère et piétonne
- Zone rouge PPRI
- Constructions envisagées
- Jardins
- RDC commerciaux