

DÉPARTEMENT DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE (04)

COMMUNE DE CORBIÈRES-EN-PROVENCE (04220)

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



## 3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Révision générale du PLU approuvée le : 21/10/2020

Mise à jour n°1 du PLU arrêtée le : 01/02/2022

Modification simplifiée n°1 du PLU prescrite le : 28/02/2025

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,  
1, résidence la Croisée des Chemins  
05200 Embrun  
Tel : 04.92.46.51.80.  
Mail : [contact@alpicite.fr](mailto:contact@alpicite.fr)





## SOMMAIRE

Sommaire.....	3
Préambule .....	5
Localisation des secteurs soumis aux orientations d'aménagement de programmation .....	7
Carte de localisation des secteurs d'OAP.....	8
OAP « thématique » n°1 – Mobilités .....	9
OAP « thématique » n°2 – Entrées de ville le long de la RD 4096 .....	13
OAP « thématique » n°3 – La trame verte et bleue .....	21
OAP « sectorielle » n°1 – Anciens combattants .....	23
Éléments de programmation .....	23
Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif).....	27
OAP « sectorielle » n°2 – Le stade .....	29
Éléments de programmation .....	30
Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif).....	34
OAP « sectorielle » n°3 – Nord de la ZA du Moulin.....	37
Éléments de programmation .....	37
Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif).....	40
OAP « sectorielle » n°4 – Repentance .....	45
OAP « sectorielle » n°5 – Tènements de 1500 m <sup>2</sup> et plus.....	47
Éléments de programmation .....	47





## PRÉAMBULE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 intègre les orientations d'aménagement au sein du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 fait de ce document un élément spécifique du PLU et indépendant du PADD. Ce document se voit renforcé par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier 2011, et devient les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP).

Opposables aux tiers, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Le code de l'urbanisme les définit :

### Article L151-6 du code de l'urbanisme

*« 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 ».*

### Article L151-7 du code de l'urbanisme

*« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation 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 ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

*II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales ».*

Les schémas d'aménagements définissent les principes de compositions majeurs ainsi que les grands axes de composition. Ils garantissent ainsi les principes d'implantation et complètent le règlement sur des points précis.

**Les définitions applicables sont les mêmes que celles portées dans le règlement écrit.**





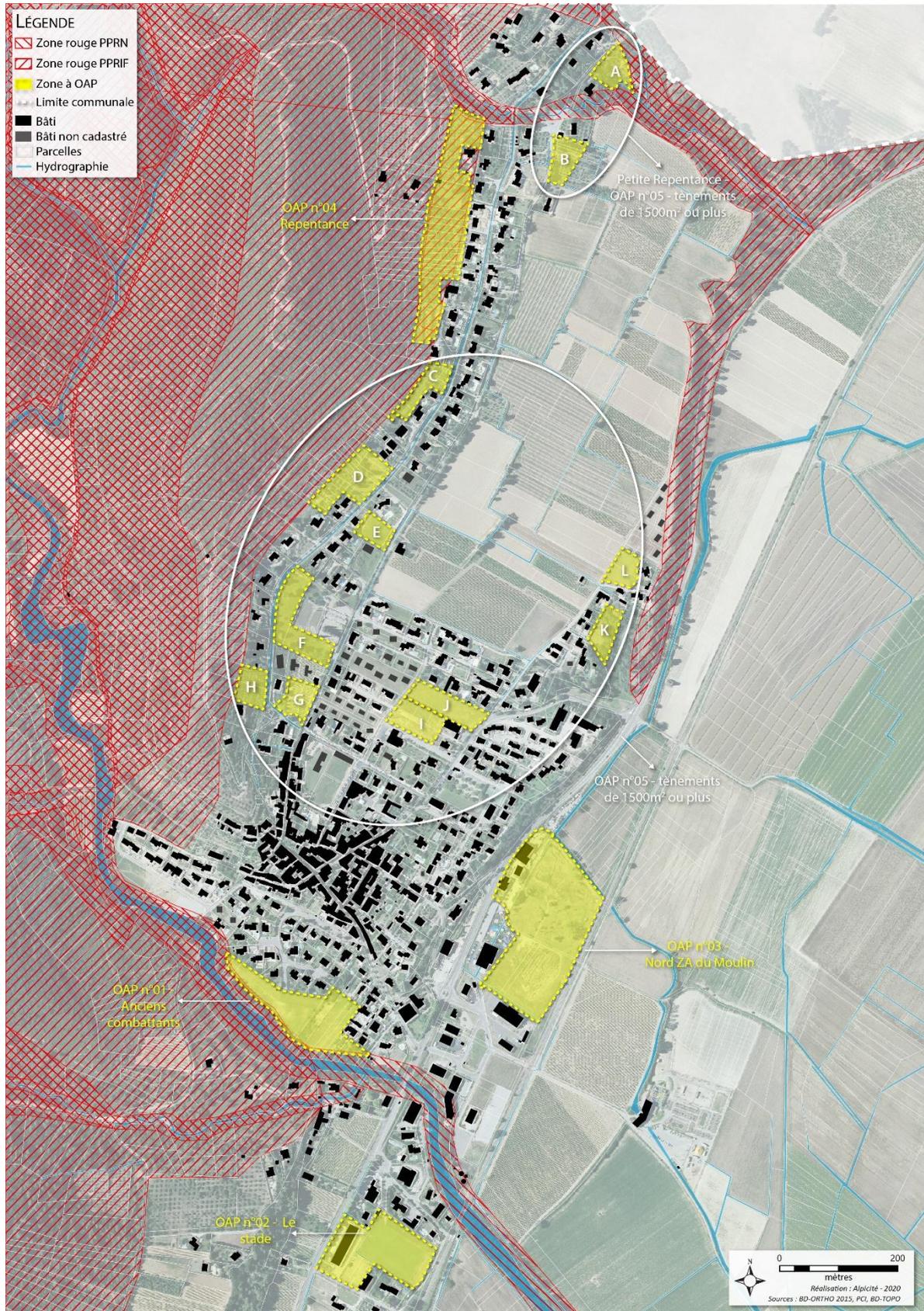
## LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE PROGRAMMATION

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Corbières-en-Provence prévoit 8 orientations d'aménagement et de programmation (5 OAP « sectorielles » et 3 OAP « thématiques ») :

1. Thématique mobilités
2. Thématique entrées de ville le long de la RD 4096
3. Thématique trame verte et bleue
4. Anciens combattants – proche du centre
5. Le stade (tènement de plus de 1500 m<sup>2</sup> traité de manière spécifique) – périmètres A et B
6. Nord ZA du Moulin – à l'ouest du village
7. La Repentance – au nord du village
8. Tènements de 1500 m<sup>2</sup> ou plus – périmètres A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L



## CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP



Trois OAP thématiques sont également applicable sur l'ensemble ou des parties du territoire communal.



# OAP « THÉMATIQUE » N°1 – MOBILITÉS

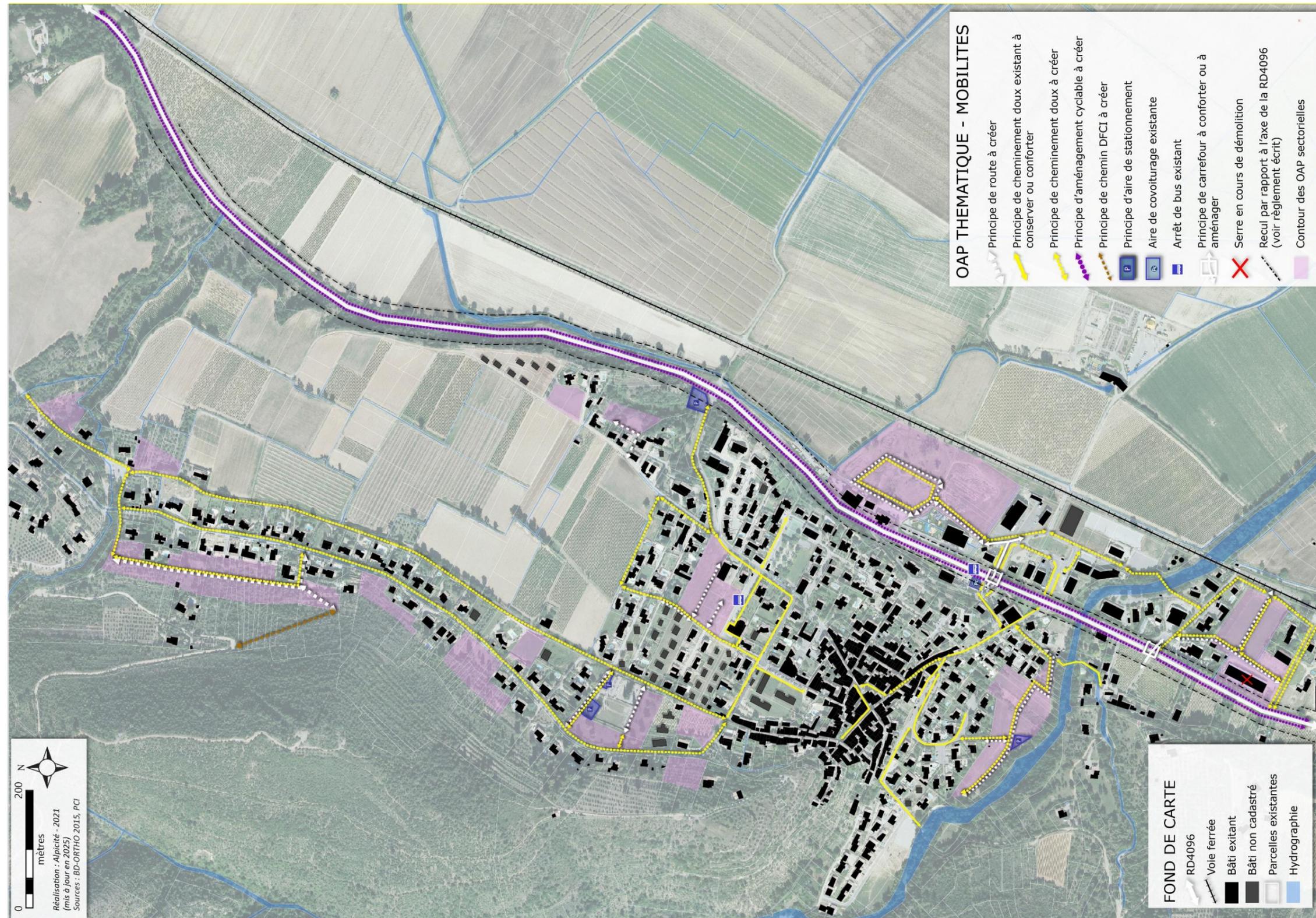


Schéma de principe de l'OAP « Thématique » n°1





La thématique des mobilités et notamment des mobilités douces est un enjeu important pour la commune, afin de prendre en compte une certaine dilution du tissu urbain, d'y apaiser les déplacements (par exemple en centre-village ou le piéton et la voiture peuvent être en conflit), de limiter les besoins de stationnement, d'améliorer la sécurité des personnes, de favoriser le lien social, et à son échelle de participer à la diminution de polluants, de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre (GES).

La municipalité œuvre ici dans une logique d'ensemble au regard de ses projets, le but étant de connecter au mieux les quartiers périphériques avec le centre-village (supérette, restaurant, bar) et les équipements, notamment l'école. Le projet du stade n'est ainsi éloigné que de 750 m du centre et 900 m de l'école, quand les quartiers les plus lointains (bout de Saint-Brice), sont à un peu plus d'1 km, le long du Fumadis. Elle anticipe aussi les projets intercommunaux, comme la réalisation d'une voie cyclable jusqu'à Sainte-Tulle (Inscrite au SCoT DLVA).

Ainsi l'objectif de cette OAP thématique « Mobilités », vise à assurer une vision de cette question à l'échelle des secteurs urbanisés et de l'intercommunalité, que ce soit pour les mobilités douces (pour lesquelles cette orientation vient compléter d'autres outils comme la mise en place d'emplacements réservés, ou les OAP « sectorielles »), comme de manière ponctuelle pour les déplacements motorisés.

Elle impose que sur les principes de tracés repérés, les installations, opérations d'aménagement ou de constructions ne devront pas remettre en cause les liaisons envisagées, voire pourront y participer.

Il est précisé que ces aménagements devront :

- Pour les tracés de « cheminement doux », intégrer a minima la réalisation d'un cheminement piéton sécurisé, d'une largeur minimale de 1.50m.
- Pour les tracés « d'aménagement cyclable », intégrer a minima la réalisation d'un cheminement cyclable sécurisé, d'une largeur minimale de 1.50m.
- Pour les principes de routes à créer, prévoir une largeur minimale de 5,00 m de bande de roulement pour les voies à double sens, et de 3,50 m pour les voies à sens unique.
- Pour les principes de pistes DFCL, prévoir une largeur minimale de 3,50 m (ou respecter les préconisations du PPRif et des services de DFCL en cas de normes plus importantes).

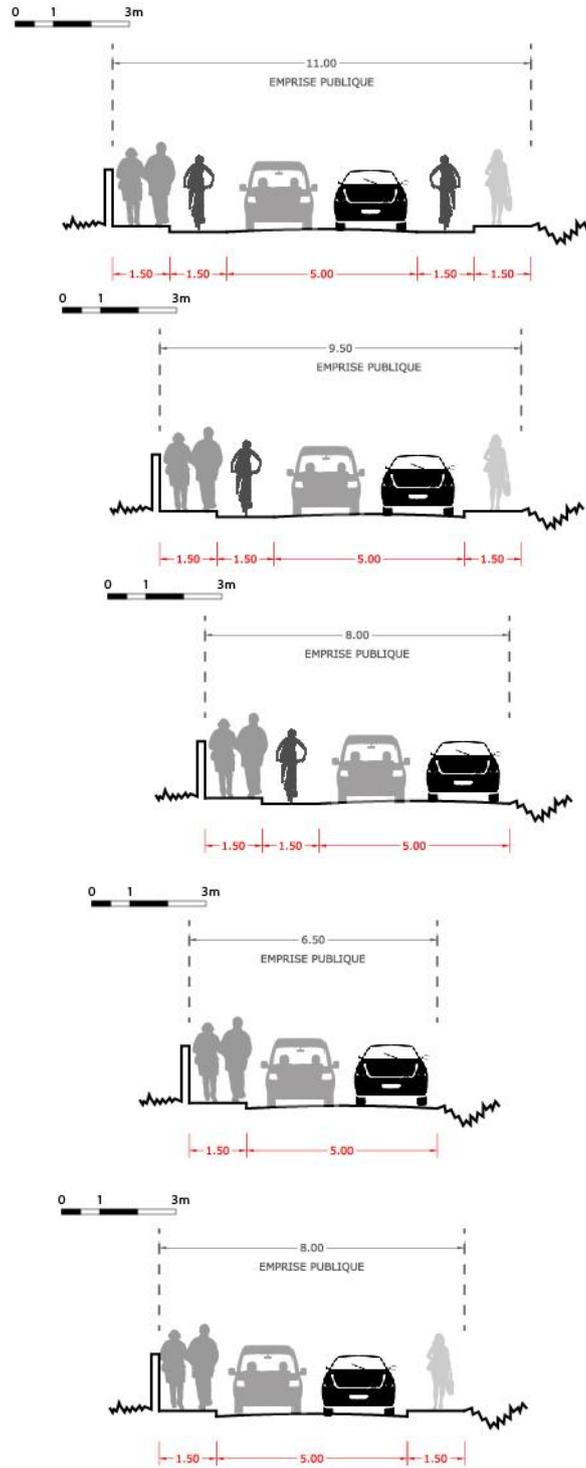
Les stationnements repérés devront être conservés ou créés. L'accès au parking d'entrée de nord prévu par la commune devra être réalisé depuis la voirie communale.

Une aire de covoiturage devra être conservée voire confortée sur le secteur de la ZA du Moulin.

L'offre de transports en commun sera maintenue ou confortée.



Exemples de profils de voirie selon l'emprise publique (non exhaustif, et non opposable) :



## OAP « THÉMATIQUE » N°2 – ENTRÉES DE VILLE LE LONG DE LA RD 4096

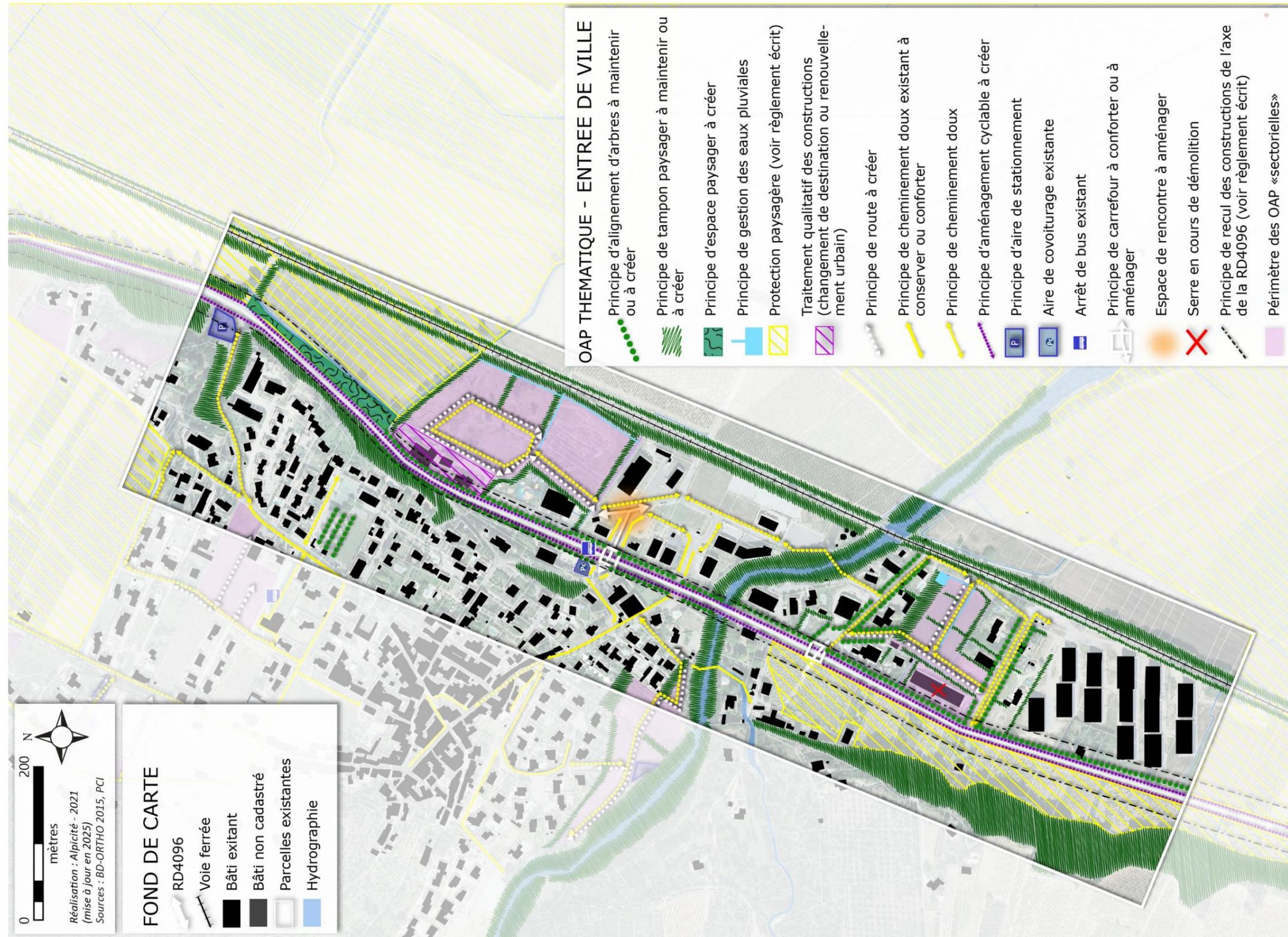


Schéma de principe de l'OAP « Thématique » n°2





La question des entrées de villes est un enjeu important sur le territoire communal, enjeu également relevé par le SCoT DLVA, et notamment en ce qui concerne celles situées sur la RD4096, qui est un axe important du Département, classé route à grande circulation, et à ce titre concerné par la loi Barnier.

Sur Corbières-en-Provence, l'axe traverse la commune à l'est du vieux village et des principaux secteurs résidentiels du territoire, mais que ce soit en arrivant par le nord ou le sud, l'entrée « perçue » sur le territoire se fait par le biais de zones économiques, Zone d'Activité du Moulin au nord (plus précisément 3 constructions très proches de la route en continuité de la ZA), et l'Ecoparc au sud, les deux étant situés à l'est de la D4096.

Dans les 2 cas, l'urbanisation n'est perçue d'abord que d'un côté de la voie, avec au nord un talus arboré côté village, et au sud des coteaux de vignes, puis on perçoit l'urbanisation de l'autre côté de la voie sur quelques constructions isolées, ou des percées visuelles au niveau d'un rond-point puis d'un pont (là où la continuité de la végétation est perdue).

Cette traversée constitue un second enjeu.

Ainsi l'objectif de cette OAP thématique axée sur ces deux entrées de ville, et par extension la traversée de l'une à l'autre, est d'améliorer de manière générale la qualité perçue afin de marquer positivement l'entrée sur le territoire ; mais aussi d'en améliorer l'aspect fonctionnel notamment au niveau des mobilités douces et de la sécurité, s'appuyant sur l'OAP « thématique » mobilités (le traitement qualitatif de ces espaces pouvant participer grandement de la première volonté).

Pour ce faire, l'OAP « thématique » n°2 permet de projeter l'ensemble des actions qui permettront de répondre à ces enjeux en s'appuyant :

- Sur deux secteurs de projets concernés par des OAP « sectorielles » (n°2 et n°3) et où la collectivité a une action directe par le biais du PLU ;
- Sur des éléments du règlement écrit, et notamment les marges de recul depuis la RD4096 ou les protections des perspectives paysagères, ce qui constitue là aussi une action directe et coercitive par le biais du PLU ;
- Sur les emprises publiques où des projets à différentes échelles vont notamment permettre de compléter les aménagements liés aux mobilités douces intra-communales et intercommunales, mais aussi de travailler sur l'aspect paysager (alignements d'arbres (qui devront rester éloignés de la chaussée), tampons paysagers, rond-point paysager ...), le stationnement, l'espace public partagé ... ;
- Plus ponctuellement sur le foncier privé, souvent déjà bâti, en assurant des principes de maintien ou de renforcement d'éléments de paysage (haie notamment), voire le maintien d'emprises suffisantes pour prévoir le passage de mobilités douces.

Il est précisé que :

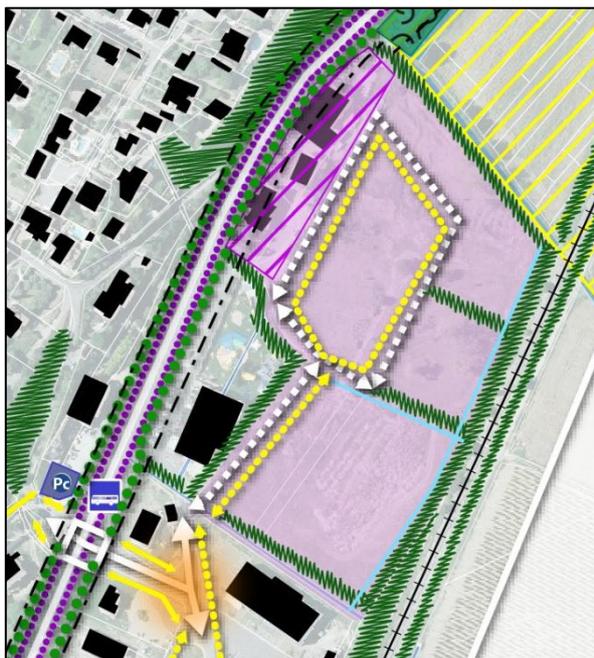
- Les éléments concernant les obligations liées aux mobilités douces sont détaillés dans l'OAP thématique dédiée. Ils sont applicables à l'ensemble des tracés proposés dans cette OAP ;
- Les éléments applicables aux OAP « sectorielles » citées (n°2 et n°3) sont détaillés dans les OAP dédiées. Les éléments contenus dans l'OAP thématique n°2 ne s'y appliqueront que pour ceux contenu à l'intérieur du secteur objet de l'OAP « sectorielle » ;
- L'ensemble des espaces verts, haies et boisements devront être composés d'essences locales. Les haies monospécifiques et les plantes invasives sont interdites ;



- Le traitement des espaces publics et du mobilier urbain devra présenter une cohérence d'ensemble, notamment en ce qui concerne les matériaux utilisés et les gammes de mobilier retenues.

Les éléments du schéma de principe devront ainsi être appliqué (depuis le nord vers le sud) :

- En créant un parking (terrain communal, accès depuis la voirie communale) à la bifurcation avec le village, afin d'offrir une poche de stationnement supplémentaire hors zones résidentielles lors d'événements spécifiques et générant du public. Ce parking devra recevoir un traitement paysager adéquat, s'appuyant notamment sur la végétation existante alentour, et l'imperméabilisation devra y être limitée au maximum. Les aménagements seront limités au strict nécessaire, au regard de l'utilisation ponctuelle envisagée.
- En s'appuyant sur les parcelles communales le long de la RD4096 côté est pour réaliser un aménagement paysager préservant les perspectives sur la plaine agricole tout en travaillant l'intégration paysagère de la zone d'activité arrivant ensuite. Ces parcelles sont occupées aujourd'hui par le stockage du garage automobile (convention avec la commune). Ceci nécessite en premier lieu le déplacement de l'activité, ce qui s'appuie sur l'OAP « sectorielle » n°3 liée au développement en mixité fonctionnelle en continuité de la ZA du Moulin ;
- Par l'application de l'OAP « sectorielle » n°3, le traitement en profondeur de cette zone d'entrée de ville sera réalisé (aucun développement linéaire n'y est prévu ou autorisé). Cette OAP et le règlement écrit doivent permettre :



- En premier lieu de favoriser le traitement des 3 constructions aujourd'hui alignées proche de la RD4096 et qui sont le marqueur visuel de l'entrée sur le territoire, marqueur qui n'est aujourd'hui pas positif (stockage de carcasses de véhicules puis bâtiment artisanal ancien). L'idée est de permettre le déplacement de l'activité économique du garage à l'arrière dans la zone nouvellement créée et où les activités sont autorisées (terrain communal), et d'assurer un changement de destination ou un renouvellement urbain de l'existant vers l'habitation (ou en mixité), avec des règles spécifiques applicables qui permettront de retrouver des constructions de type provençal, rénovées. Il n'y a ici pas d'autre moyen d'intervention ;
- De travailler de manière appropriée la transition avec l'espace agricole, que ce soit d'un point de vue paysager, ou d'un point de vue



fonctionnel pour l'activité (tampon paysager très marqué permettent de masquer les constructions existantes et futures à l'arrière, recul de 10 m depuis la zone agricole, préservation des canaux ...);

- D'assurer le même type de rupture visuelle du côté de la voie ferrée, avec là encore des éléments végétaux adaptés (le travail pourra être réalisé avec une hauteur plus basse afin de ne pas totalement fermer les vues vers la plaine);
- De prévoir une trame paysagère interne composée de systèmes végétaux plus modestes, notamment des haies, avec toujours une attention particulière portée aux essences utilisées, au bannissement de haies monospécifiques. Cette trame devra être adaptée aux futures constructions, à la taille des lots ... On essaiera à minima de retrouver une trame végétale entre chaque lot;

Ces éléments participeront en parallèle au maintien des continuités écologiques de la trame verte;

- D'assurer une desserte efficace et limitée au strict nécessaire de la zone, le tout avec des accès sécurisés qui devront obligatoirement s'appuyer sur le giratoire existant. Les accès aux constructions existantes le long de la RD4096 devront à terme être réalisés par les voies nouvellement créées à l'arrière ce qui permettra de délaissé l'accès utilisé actuellement dans une logique de sécurité (que le CD04 avait demandé d'abandonner dans le cadre de ces opérations, y compris pour une utilisation temporaire);
  - De créer une trame à minima piétonne sécurisée sur l'ensemble de la voirie créée, ces éléments pouvant être renforcés par des voies cyclables selon les caractéristiques des projets. L'objectif est de connecter ce secteur avec l'ensemble du réseau de modes doux afin notamment de permettre un accès sécurisé et agréable depuis le village et les zones résidentielles;
  - De maintenir et conforter, voire prolonger les systèmes de canaux et de noues existants, dans un objectif de gestion des eaux pluviales mais aussi pour l'agriculture, et le maintien de la trame bleue;
  - D'assurer par le biais du règlement écrit la qualité architecturale des constructions en cohérence avec la ZA du Moulin existante pour la partie arrière, et comme expliqué par un traitement spécifique pour les constructions existantes, proches de la route.
- En renforçant si besoin ou en réalisant un aménagement paysager du rond-point existant;
  - En maintenant (en dehors du changement de destination ou du renouvellement urbain des constructions existantes précitées, seul moyen que ces constructions ne restent pas en l'état), une marge de recul de 125 m depuis l'axe existant ou projeté de la RD4096 au sein de l'agglomération, et de 25 m en dehors de l'agglomération (règlement écrit), en cohérence avec l'ensemble des aménagements existants, et dans une logique à la fois paysagère, de sécurité et de capacité d'aménagements futurs;





- En créant un espace de rencontre par exemple au croisement de la zone existante et du développement projeté du secteur, en s'appuyant sur l'espace public (espace vert, mobilier urbain, ... permettant de partager un repas le midi, de faire une pause ...);
- En maintenant durant toute la traversée la végétation côté village, voire en la retravaillant de manière plus qualitative, tout en conservant le principe de coupure visuelle sur les zones urbanisées; et en créant ou renforçant ces tampons paysagers végétaux côté zone d'activité, par exemple par des alignements d'arbres qui permettront de masquer ou tout du moins casser les perspectives sur les constructions, cela devant en faciliter l'intégration tout en améliorant la qualité le long de la voie;



- Par l'application de l'OAP « sectorielle » n°2 du Stade, assurer un traitement qualitatif de la parcelle en bord de route aujourd'hui occupée par une serre (peu qualitative mais qui est actuellement démontée) et qui pourra rester soit agricole, soit en cas d'urbanisation se voir appliquer la marge de recul de 215 m, puis des règles architecturales propres aux zones résidentielles ce qui devrait permettre une intégration de qualité (hauteur 6.5 m maximum, architecture locale ...). Pour le reste, on retrouve des principes assez équivalents à l'OAP « sectorielle » n°2 au niveau du traitement paysager, de la desserte, des modes doux, de la gestion des eaux et du maintien des canaux ... mais la zone reprendra dans son intégralité un règlement de zone résidentielle. La municipalité souhaite aussi y maintenir un large espace vert au nord du stade;

- En sécurisant avec un dispositif adapté le carrefour avec la rue des artisans, ce qui pourra être accompagné d'un traitement paysager;

- En préservant en amont des 2 entrées de ville et sur le coteau agricole de vignes (entrée sud en face de l'écoparc), les terres agricoles et les perspectives paysagères (règlement écrit, Loi Barnier);
- En préservant et renforçant également en dehors des OAP « sectorielles » la trame végétale (alignements d'arbres, haies, ruptures avec la voie ferrée, trame verte ...). La trame proposée peut être largement complétée, mais les tracés inscrits s'imposeront y compris en dehors des OAP « sectorielles » à toute demande de permis de construire concernant la construction d'une construction principale (donc hors extension, annexes, panneaux solaire ...) ou de permis d'aménager. La ripisylve le long du torrent de Corbières est préservée par une prescription dédiée dans le règlement du PLU assurant ainsi son rôle écologique en premier lieu, et son intérêt paysager;



- En créant un cheminement doux à minima cyclable le long de la RD4096, permettant une circulation dans les 2 sens (projet à travailler en commun avec les communes voisines, le Département ...);
- En créant dans toute la zone une continuité des modes doux s'appuyant sur les OAP « sectorielles » dont la connexion avec le centre-village et les équipements est une priorité, et les aménagements déjà existants. Pour le secteur du stade, ceci nécessite la création d'une passerelle sur le torrent de Corbières. Cette problématique est développée dans une OAP thématique dédiée. Ces « cheminements doux » seront à minima un cheminement piéton sécurisé et pourront prévoir selon les largeurs de voies, les emprises disponibles, les projets ... une ou des voies cyclables, un trottoir de chaque côté de la route ...



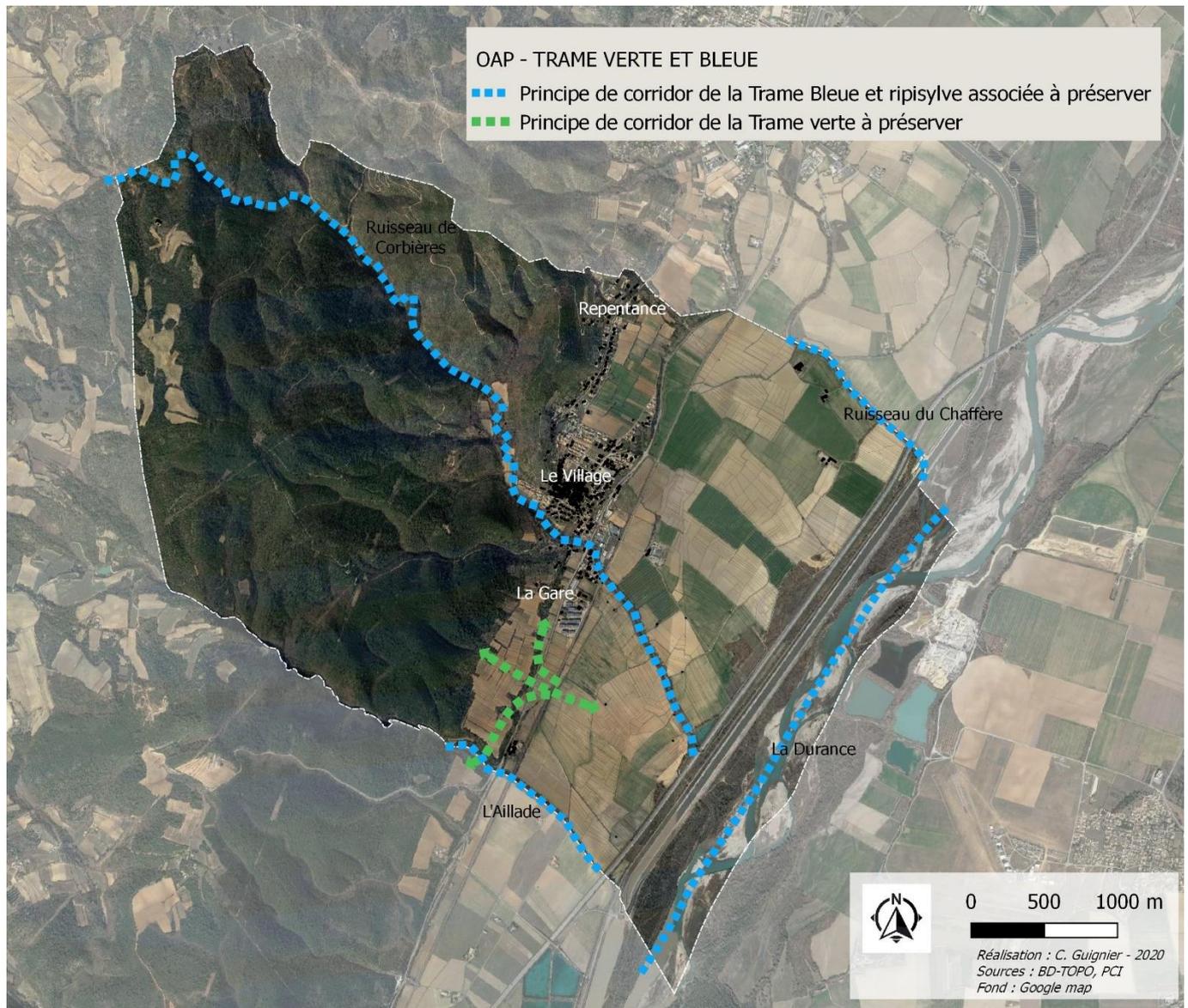




## OAP « THÉMATIQUE » N°3 – LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les enjeux liés à la fonctionnalité écologique sont importants au niveau du territoire communal.

Un des objectifs de cette OAP vise à préserver et à renforcer l'intérêt écologique des zones identifiées pour leurs enjeux de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, en complément des prescriptions mises en place dans le règlement écrit sur la protection des zones humides et des ripisylves ; et des principes des documents graphiques (notamment la zone N).



*Schéma de principe de l'OAP « Thématique » n°3*

Ainsi, l'ensemble des constructions, aménagements et travaux divers devront respecter le schéma de principe ci-dessus.

Ceux-ci ne devront pas entraîner une dégradation de la fonction des milieux associés à un rôle fonctionnel, ni entraîner de perturbations aux déplacements des espèces.



**Concernant le principe de corridor de la Trame Bleue et de ripisylve associée**, le rôle de corridor et d'hébergement d'espèces doit être préservé, voire renforcé. L'élagage ou la coupe de certains arbres ou arbustes ne sont pas proscrits mais ces travaux ne doivent pas avoir d'impact sur le système écologique. De tels travaux devront néanmoins être conduits en dehors des périodes les plus sensibles, à savoir en dehors de la période allant de mars à août et ne devront pas entraîner la destruction de gîtes favorables aux chiroptères ou aux oiseaux (notamment la conservation des arbres remarquables (sujets imposants ou âgés) ou présentant des cavités ou encore sénescents avec ou sans écorces décollées). En dehors d'aménagements liés à la gestion des risques naturels pour lesquels des dérogations pourront être accordées en l'absence de solution technique autre, l'ensemble des aménagements et travaux projetés, en dehors des zones U et AU, sera soumis à une évaluation de ses effets sur le système écologique.

**Pour le Torrent de Corbières**, les effets indirects de l'éclairage public ou privé pouvant entraîner une altération de la fonctionnalité écologique devront être considérés dans une bande de 100 mètres, de part et d'autre de l'axe du cours d'eau y compris en zone U et AU.

**Pour la Durance**, l'aire d'influence est considérée dans la bande des 500 mètres de part et d'autre de l'axe du cours d'eau : dans cette bande, l'ensemble des projets, travaux ou aménagements projetés sera soumis à une évaluation de ses effets sur le système écologique.

Les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales et à l'arrosage des futurs secteurs devront reprendre au maximum le vocabulaire des canaux existants. Ces derniers ne devront pas être abîmés ou détruits.

**Concernant le principe de corridors de la Trame Verte**, le système en mosaïque de linéaires arborés et de parcelles agricoles doit être maintenu dans un état favorable aux déplacements des espèces, en particulier pour les chiroptères et l'avifaune.

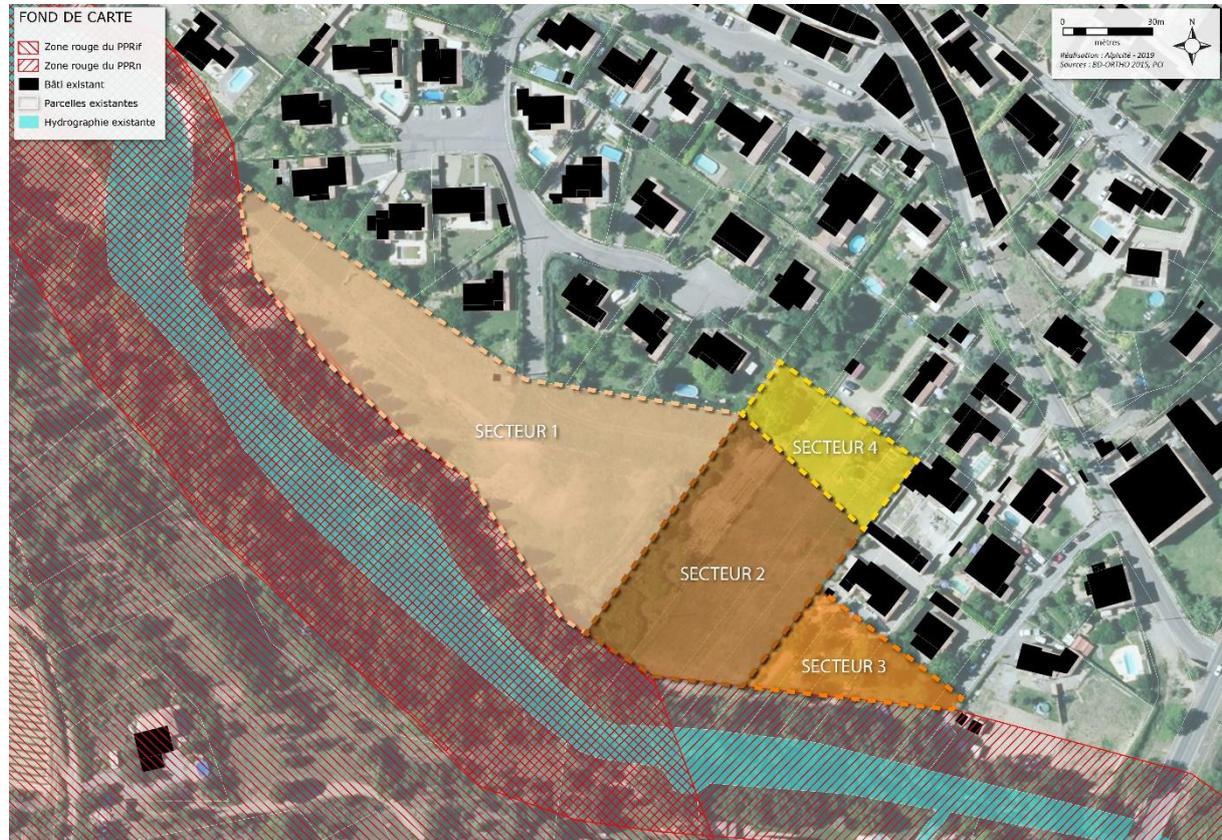
## OAP « SECTORIELLE » N°1 – ANCIENS COMBATTANTS

L'aménagement du quartier des Anciens Combattants est complexe compte tenu de la proximité du torrent, de la zone rouge du PPR, des accès potentiels, du foncier (une partie est communale – secteur 1- et une autre partie est privée) et du lotissement existant jouxtant le site de projet. Aussi, l'OAP n°1 poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des fils rouges dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- Proposer un schéma de desserte permettant une distribution efficace de la zone mais apportant également des liaisons avec les voies et cheminement doux existants ou à venir en périphérie ;
- Inscrire les aménagements projetés dans le caractère urbain et paysager des lieux (notamment les constructions au nord) tout en veillant à une modération de la consommation d'espaces ;
- Créer des espaces communs au sein du quartier sans se couper de la vie de village ;
- Ne pas bloquer les projets en permettant une urbanisation en plusieurs tranches ;
- Rechercher une mixité des typologies de logements ;
- Prendre en compte la présence du torrent et de risques au sud de la zone.

La surface brute de la zone 1AUa est d'environ 1,36 ha. La surface par secteur est d'environ : 0,77 ha pour le secteur 1, 0,44 ha pour le secteur 2, 0,14 pour le secteur 3 et 0,15 pour le secteur 4 (en zone Ub).

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION



Division de l'OAP en secteurs

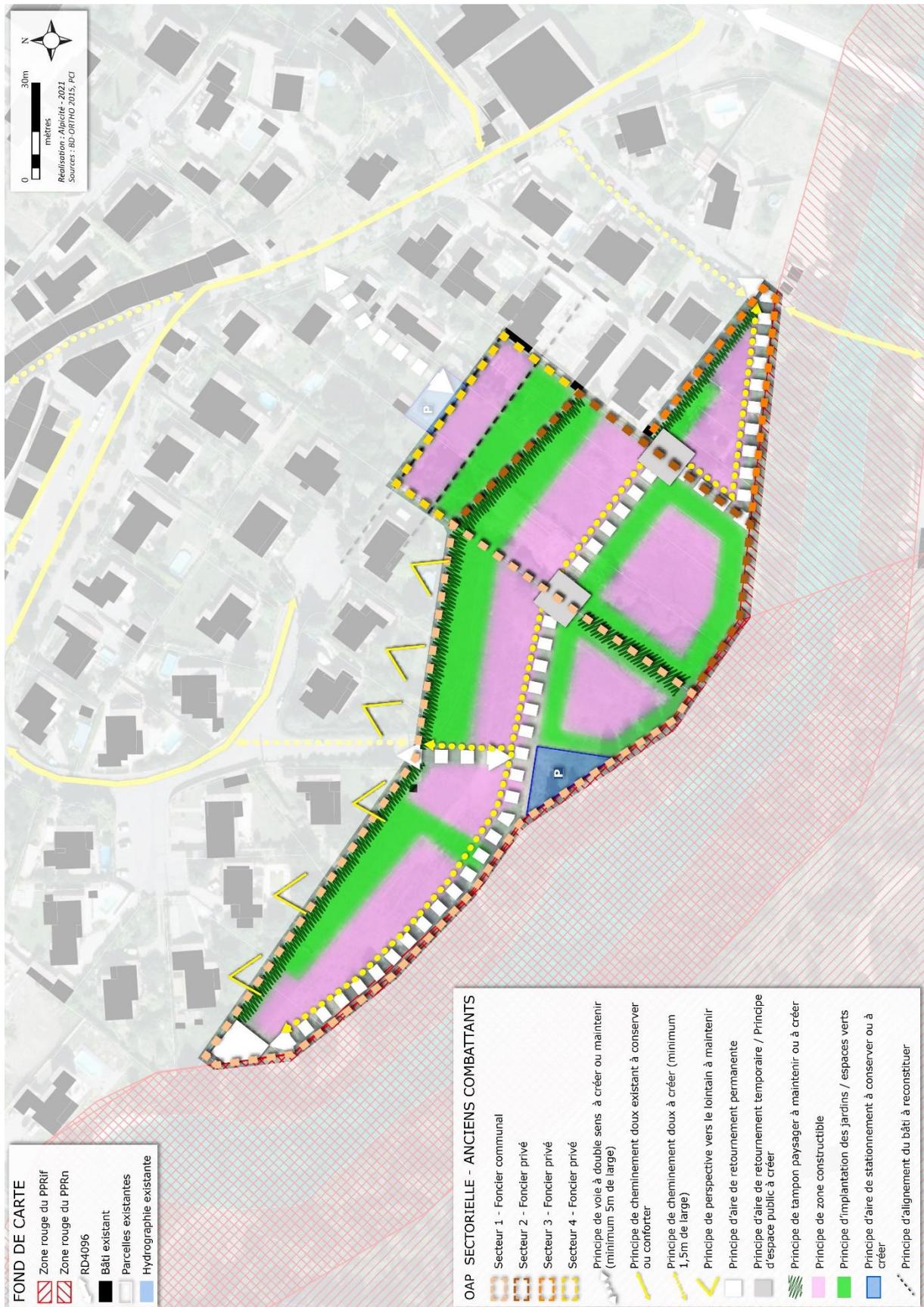


Schéma d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°1



L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle », représenté graphiquement par les 4 secteurs. Les éléments des OAP « thématiques » repris en dehors du périmètre de l'OAP « sectorielle » sont donnés à titre indicatif, notamment pour mieux comprendre l'intégration de cette OAP dans un schéma plus large. Ces éléments sont détaillés dans les OAP « thématiques » présentées plus avant.

L'OAP des Anciens Combattants se divise en 4 secteurs constructibles distincts mais pouvant être regroupés tout ou partie, à vocation principale de logements malgré une mixité fonctionnelle possible. Le secteur 1 est sous maîtrise foncière communale, les autres parcelles appartiennent à des propriétaires privés.

Il n'est pas imposé une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP, il est cependant possible de le faire. Toutefois, a minima chaque secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir les objectifs exposés.

Plusieurs voies de dessertes devront être créées. Les voies de desserte structurantes sont reportées au schéma de principe d'aménagement. Des voies supplémentaires pourront être créées en cas de nécessité. Elles devront être limitées au strict nécessaire, dans une logique de limitation des coûts et de l'imperméabilisation des sols.

Les voies de desserte structurantes à l'échelle des périmètres devront avoir une largeur minimale de 5,00 m de bande de roulement et être à double sens. A minima des cheminements piétons ou cyclables devront être créés le long de ces voies. Ceux-ci auront une largeur minimale de 1.50m. Ils pourront être complétés par des cheminements cyclables (en cas de réalisation d'un cheminement piéton) ou d'un cheminement piéton (en cas de réalisation d'un cheminement cyclable) d'une largeur minimale de 1.50m.

Les accès seront réalisés librement à partir de ces voies nouvellement créées, en les limitant au strict nécessaire.

Une densité minimale nette de 22 logements / ha est imposée à l'échelle de chaque opération d'aménagement d'ensemble qui peut concerner un ou plusieurs secteurs, ou l'ensemble de la zone.

Une mixité des formes urbaines et des typologies de logements est obligatoire à l'échelle de la zone et de chaque opération, avec un maximum de 50 % de logements « individuel pur » autorisé.

On cherchera à densifier et structurer les espaces proches des espaces publics.

Les espaces publics devront être conçus en limitant l'imperméabilisation des sols.

Les espaces libres devront comporter une large proportion d'espaces verts / jardins, dans le respect du schéma de principe.

L'ensemble des espaces verts, haies et boisements devront être composés d'essences locales. Les haies monospécifiques et les plantes invasives sont interdites.

Les risques et notamment le PPRn et le PPRif, mais aussi le code forestier, devront être pris en compte dans tout projet d'aménagement de la zone.

Une étude complémentaire concernant le risque torrentiel / inondation devra être réalisée pour toute opération prévoyant des constructions d'habitations ou d'ERP au sein de la zone bleue « B16 » du PPRn.



► **Secteur 1 :**

- L'aménagement du secteur 1 est conditionné à la réalisation d'une voie à double sens qui permettra à terme le bouclage entre l'avenue des Anciens Combattants et l'impasse des Oliviers. Cette voie doit permettre de desservir trois espaces publics comportant : un parking commun correspondant à une place par tranche de 5 logements entamés, un espace public de rencontre, les points de collecte des déchets, les équipements techniques (poste de transformation...), une aire de retournement (+ éventuellement une aire de retournement temporaire).
- L'aire de retournement à l'est (en limite du secteur 2) ne pourra être réalisée qu'en l'absence d'une opération d'aménagement d'ensemble avec le secteur 2 (elle est dans ce cas obligatoire). Elle devra dans le cas contraire, ou une fois le secteur 2 aménagé, accueillir un espace public qui offrira un espace de vie en commun à l'échelle de la zone. Cet espace public pourra être largement développé par rapport à l'emprise de l'aire de retournement d'origine.
- Une bande verte tampon significative devra être créée en limite nord du secteur (3 m minimum), en maintenant les haies existantes ou en confortant la végétation, sans créer pour autant de masque sur les constructions existantes. Elle devra notamment permettre de ne pas fermer les vues depuis les constructions existantes au nord du secteur.
- Les constructions nouvelles devront être implantées au plus proche des voies nouvellement créées (en respectant le règlement écrit), toujours dans l'optique de ne pas fermer les vues depuis les constructions existantes.

► **Secteur 2 :**

- L'aménagement du secteur 2 est conditionné à la création d'une voie de desserte à double sens vers le secteur 1 et 3 toujours dans cette optique de bouclage. L'accès pourra être réalisé par l'un ou l'autre de ces secteurs.
- Des aires de retournement peuvent être réalisées (en limite du secteur 3 en cas d'accès par le secteur 1, ou en limite du secteur 1 en cas d'accès par le secteur 3) en l'absence d'une opération d'aménagement d'ensemble avec ces secteurs (elles sont dans ce cas obligatoires). Elles devront dans le cas contraire, ou une fois ces secteurs aménagés, accueillir un espace public qui offrira un espace de vie en commun à l'échelle de la zone. Cet espace public pourra être largement développé par rapport à l'emprise de l'aire de retournement d'origine.
- Une bande verte tampon significative devra être créée en limite nord du secteur (3 m minimum), en maintenant les haies existantes ou en confortant la végétation, sans créer pour autant de masque sur les constructions existantes ou à venir. Elle devra notamment permettre de ne pas fermer les vues depuis les constructions existantes ou à venir au nord du secteur.

► **Secteur 3 :**

- L'aménagement du secteur 3 est conditionné à un accès par l'impasse des Oliviers et par la réalisation de la voie à double sens reliant l'impasse des Oliviers au secteur 2 toujours dans cette optique de bouclage.
- L'aire de retournement à l'est (en limite du secteur 2) ne pourra être réalisée qu'en l'absence d'une opération d'aménagement d'ensemble avec le secteur 2 (elle est dans ce



cas obligatoire). Elle devra dans le cas contraire, ou une fois le secteur 2 aménagé, accueillir un espace public qui offrira un espace de vie en commun à l'échelle de la zone.

► **Secteur 4 :**

- L'aménagement du secteur 4 est autonome par rapport aux autres secteurs de l'OAP en matière d'accès. Celui-ci doit être réalisé depuis l'Avenue de la Gare (il ne devra pas obligatoirement présenter un cheminement piéton – sauf en cas de bouclage avec le secteur 2 où ceci constituera une obligation). Un bouclage avec les voies prévues dans le secteur 2 est donc autorisé mais non obligatoire.
- L'aire de stationnement préexistante au projet devra être maintenue ou réaménagée afin de garantir l'insertion paysagère de l'ensemble du projet.
- Les nouvelles constructions devront s'inscrire dans l'alignement des constructions existantes.
- En lien avec les principes du secteur 2, l'aménagement du secteur devra participer du maintien ou de la création d'une bande verte tampon significative en limite sud.

## PRINCIPES DE RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX (NON EXHAUSTIF ET NON EXCLUSIF)

**Electricité** : Le renforcement du réseau électrique devra être réalisé si besoin, en cohérence avec le projet.

**Eau potable** : Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux AEP existants en se raccordant sur les réseaux principaux qui jouxtent la zone. Ils seront repositionnés sous les voies nouvellement créées.

**Assainissement** : Les réseaux d'eaux usées seront positionnés sous les voies nouvellement créées.

**Eaux pluviales** : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone ou de chaque secteur est à privilégier. Dans le cas contraire, chaque propriété privée devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues ...). En cas de création d'un bassin de rétention, celui-ci sera obligatoirement l'objet d'un traitement paysager ou pourra être enterrés et supporter du stationnement sur sa partie aérienne. Les noues devront également recevoir un traitement paysager et être végétalisées.





## OAP « SECTORIELLE » N°2 – LE STADE

Les orientations d'aménagement et de programmation de la zone du Stade correspondent à des orientations sur les tènements de 1500 m<sup>2</sup> ou plus au regard du SCoT. Cependant, du fait de sa superficie, des accès, et des objectifs recherchés, celui-ci est traité dans une OAP dédiée.

L'aménagement du secteur du Stade doit permettre de consolider cette partie urbanisée du territoire de Corbières-en-Provence dans une logique majoritairement résidentielle mais où une mixité fonctionnelle maîtrisée est possible, prenant en compte le relatif éloignement du village, avec une offre qui devra être cohérente avec la proximité de l'éco-parc. Cet aménagement devra aussi permettre de faciliter les déplacements, notamment les déplacements doux en lien avec le centre-village et l'école. Les objectifs suivants sont ainsi poursuivis :

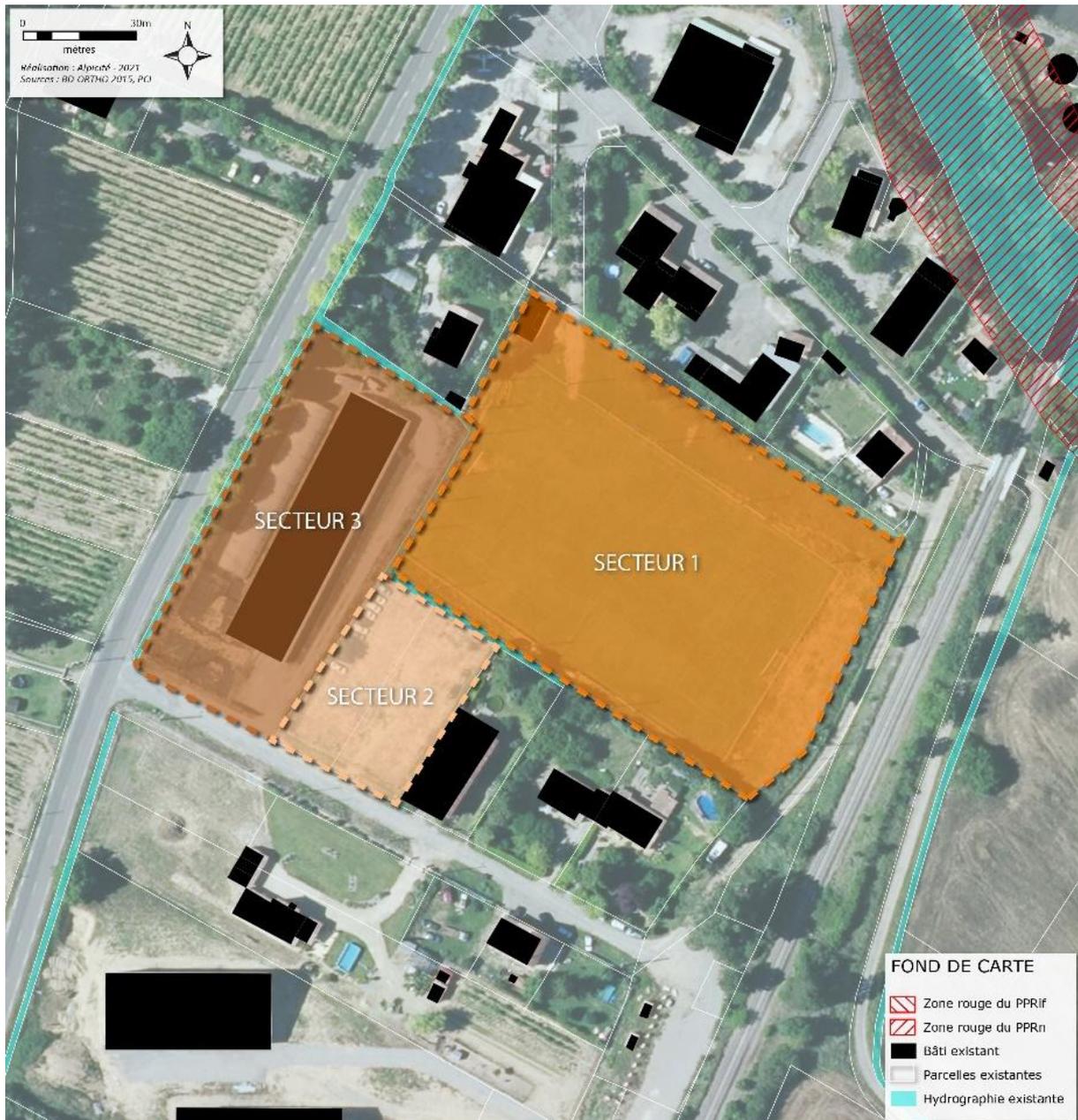
- Proposer un schéma de desserte permettant une distribution efficace de la zone mais apportant également des liaisons avec les voies existantes en périphérie que ce soit en mobilité douce ou non. Ceci prendra en compte les aménagements projetés notamment pour les modes doux ;
- Permettre à la commune de créer une offre de logements adaptée, prenant en compte sa maîtrise foncière ;
- Proposer des formes urbaines permettant à la fois d'être cohérent avec les constructions limitrophes mais aussi suffisamment denses pour former un cœur de quartier avec un véritable espace public ;
- Prendre en compte la proximité de la RD4096 dans l'aménagement des secteurs, notamment en termes d'intégration paysagère ;
- Inscrire les aménagements projetés dans le caractère urbain et paysager des lieux tout en veillant à une modération de la consommation d'espaces.

On notera que le bâtiment visible au cadastre sur le secteur 3 est une serre qui est en train d'être démontée d'où la prise en compte de ce terrain dans l'aménagement future de la zone.

La surface brute de l'OAP en zone Ub5 est d'environ 1,62 ha. La surface par secteur est d'environ : 0,94 ha pour le secteur 1, 0,19 ha pour le secteur 2 et 0,47 pour le secteur 3.



## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION



Division de l'OAP en secteurs



**Schéma d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°2**



L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle », représenté graphiquement par les 3 secteurs. Les éléments des OAP « thématiques » repris en dehors du périmètre de l'OAP « sectorielle » sont donnés à titre indicatif, notamment pour mieux comprendre l'intégration de l'OAP dans un schéma plus large. Ces éléments sont détaillés dans les OAP « thématiques » présentées plus avant.

Le projet d'aménagement se décompose en 3 secteurs constructibles distincts mais pouvant être regroupés tout ou partie, à vocation principale de logements, mais pouvant proposer ponctuellement une mixité fonctionnelle (commerces/ services en RDC, habitations en R+1 – voir règlement écrit).

Le secteur 1 est sous maîtrise foncière communale.

Il n'est pas imposé une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP, il est cependant possible de le faire. Toutefois, a minima chaque secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir les objectifs exposés.

Plusieurs voies de dessertes devront être créées. Les voies de desserte structurantes sont reportées au schéma de principe d'aménagement. Elles devront être limitées au strict nécessaire, dans une logique de limitation des coûts et de l'imperméabilisation des sols.

Les voies de desserte structurantes à l'échelle des périmètres devront avoir une largeur minimale de 5,00 m de bande de roulement et être à double sens. A minima des cheminements piétons ou cyclables devront être créés le long de ces voies. Ceux-ci auront une largeur minimale de 1.50m. Ils pourront être complétés par des cheminements cyclables (en cas de réalisation d'un cheminement piéton) ou d'un cheminement piéton (en cas de réalisation d'un cheminement cyclable) d'une largeur minimale de 1.50m.

Les accès seront réalisés librement à partir de ces voies nouvellement créées, en les limitant au strict nécessaire. Aucun accès ne se fera depuis la route départementale 4096 (pour le secteur 3 les accès seront bien réalisés « à l'arrière », comme prévu par le schéma d'aménagement).

Une densité minimale nette de 15 logements / ha est imposée à l'échelle de chaque opération d'aménagement d'ensemble qui peut concerner un ou plusieurs secteurs, ou l'ensemble de la zone.

L'ensemble des espaces verts, haies et boisements devront être composés d'essences locales. Les haies monospécifiques et les plantes invasives sont interdites.

Les espaces publics devront être conçus en limitant l'imperméabilisation des sols.

► **Secteur 1 :**

- L'aménagement du secteur 1 est conditionné à la réalisation d'une voie de bouclage à double sens entre la rue des Artisans (au nord) et le chemin qui longe la voie ferrée (à l'est). Cette voie doit permettre de desservir un espace public central qui comportera un espace public de rencontre, et les futures constructions. Cet aménagement devra toujours permettre un prolongement de la voie vers les secteurs 2 et 3 et donc un bouclage vers le Chemin de la Gare, au sud, mais en l'absence d'opération d'aménagement d'ensemble avec ces autres secteurs, ou de projets réalisés concomitamment, ce tronçon de voirie n'est pas obligatoire. Un bouclage devra par contre être obligatoirement réalisé une fois l'aménagement du secteur 2 ou 3 réalisé ou en cas d'opération d'aménagement d'ensemble.



- Une mixité des formes urbaines et des typologies de logements est obligatoire à l'échelle du secteur, avec :
  - Un maximum de 50 % de logements « individuel pur » autorisé.
  - L'obligation de réaliser des logements collectifs (dont la volumétrie notamment devra permettre une bonne intégration à ce quartier).
- Une bande verte tampon significative devra être conservée dans le talus en limite nord. Les boisements et haies existants y seront prioritairement conservés. Le boisement pourra être conforté, avec l'utilisation d'essences locales, afin de créer un parc ombragé.
- Des bandes vertes tampon devront également être conservées, confortées ou créées afin de conserver une intimité avec les tènements déjà bâtis. Elles respecteront à minima les principes édictés sur le schéma, et sont vivement recommandées comme trame interne au projet, entre les lots. Elles participeront également des continuités écologiques.

► **Secteur 2 :**

- En matière de desserte / accès :
  - Le tènement sera desservi par une voie à créer depuis le Chemin de la Gare au sud (à créer sur le secteur 2 ou 3). La voie créée devra toujours permettre une connexion avec les secteurs 1 et/ou 3 et donc un bouclage vers la rue des artisans, au nord. En l'attente de ce bouclage, l'aménagement du secteur devra permettre à tout véhicule, et notamment les véhicules de secours et de services publics, de faire demi-tour dans des conditions de sécurité optimales ;
  - Une fois le secteur 1 réalisé ou en cas d'opération d'aménagement d'ensemble (ou d'aménagement concomitant) avec le secteur 1, ce bouclage sera obligatoire ;
  - En l'absence d'aménagement sur le secteur 3, cette voie devra être également conçue pour permettre l'accès futur à ce secteur ;
  - En cas d'opération d'aménagement d'ensemble (ou d'aménagement concomitant) avec le secteur 3, une seule voie devra être créée, permettant de desservir les 2 secteurs.
- Des bandes vertes tampon devront également être conservées, confortées ou créées en partie est, en rupture avec les constructions existantes. Elles respecteront à minima les principes édictés sur le schéma, et sont vivement recommandées comme trame interne au projet, entre les lots par exemple. Elles participeront également des continuités écologiques.

► **Secteur 3 :**

- En matière de desserte / accès :
  - Le tènement sera desservi par une voie à créer depuis le Chemin de la Gare au sud (à créer sur le secteur 2 ou 3). La voie créée devra toujours permettre une connexion avec le secteur 1 et donc un bouclage vers la rue des artisans, au nord. En l'attente de ce bouclage, l'aménagement du secteur devra permettre à tout véhicule, et notamment les véhicules de secours et de services publics, de faire demi-tour dans des conditions de sécurité optimales ;
  - Une fois le secteur 1 réalisé ou en cas d'opération d'aménagement d'ensemble (ou d'aménagement concomitant) avec le secteur 1, ce bouclage sera obligatoire ;
  - En l'absence d'aménagement sur le secteur 2, cette voie devra être également conçue pour permettre l'accès futur à ce secteur ;



- En cas d'opération d'aménagement d'ensemble (ou d'aménagement concomitant) avec le secteur 2, une seule voie devra être créée, permettant de desservir les 2 secteurs.
- L'accès aux constructions sera réalisé obligatoirement à partir de cette voie.
- Un recul des constructions de 15 m minimum sera observé depuis l'axe de la RD 4096. Cette marge de recul devra être traitée en espaces verts qui pourront être en lien avec le fonctionnement de la construction (jardins, parc ...)
- Des bandes vertes tampon devront également être conservées, confortées ou créées en partie nord, en rupture avec les constructions existantes, et est, en rupture avec le secteur 2 (sauf en cas d'opération d'aménagement d'ensemble, où on pourra justement chercher à ne pas créer de rupture). Elles respecteront à minima les principes édictés sur le schéma (sauf dans le cas précité donc), et sont vivement recommandées comme trame interne au projet, entre les lots par exemple. Elles participeront également des continuités écologiques.

## PRINCIPES DE RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX (NON EXHAUSTIF ET NON EXCLUSIF)

**Electricité** : Le renforcement du réseau électrique devra être réalisé si besoin, en cohérence avec le projet.

**Eau potable** : Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux AEP existants en se raccordant sur les réseaux principaux qui jouxtent la zone. Ils seront positionnés sous les voies nouvellement créées.

**Assainissement** : Les réseaux d'eaux usées traversant la zone seront à créer et à positionner sous les voies nouvellement créées.

**Eaux pluviales** : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone ou de chaque secteur est à privilégier. Dans le cas contraire, chaque propriété privée devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues ...). En cas de création d'un bassin de rétention, celui-ci sera obligatoirement l'objet d'un traitement paysager ou pourra être enterrés et supporter du stationnement sur sa partie aérienne. Il sera obligatoirement implanté en secteur 1 (son positionnement peut être adapté par rapport au schéma d'aménagement proposé). Les noues devront également recevoir un traitement paysager et être végétalisées.



## LES REFERENCES D'AMBIANCES ET DE TYPOLOGIES D'HABITAT POUR LES OAP DES ANCIENS COMBATTANTS ET DU STADE

Les exemples de typologies d'habitat individuels :



Les exemples de typologies d'habitat mitoyens :



Les exemples de typologies de petits collectifs :





Les références d'ambiances des espaces publics :



Ces éléments sont non opposables aux autorisations d'urbanisme.

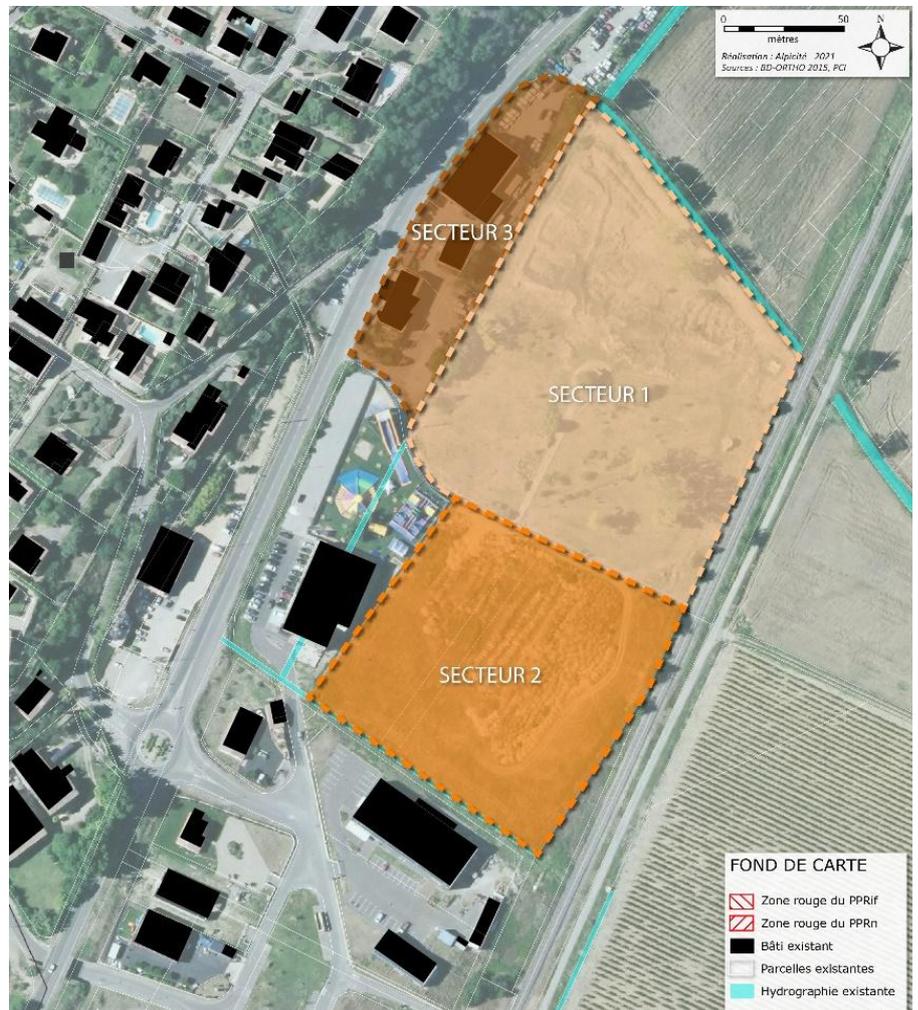
## OAP « SECTORIELLE » N°3 – NORD DE LA ZA DU MOULIN

L'aménagement de la zone au nord de la ZA du Moulin a pour objectifs principaux :

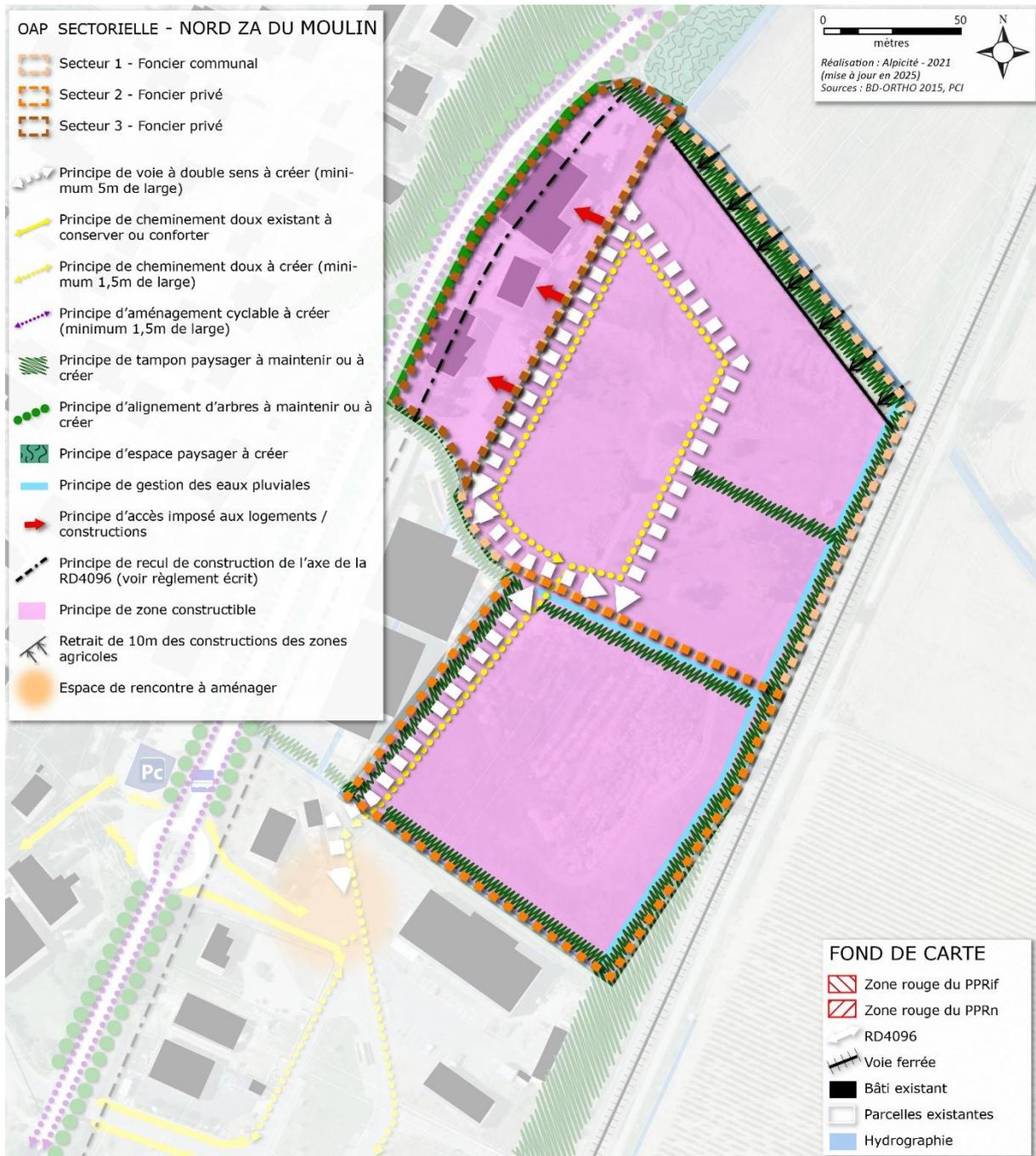
- De permettre le développement d'un projet de large mixité des fonctions en s'appuyant sur le bâti existant le long de la RD 4096 pour y développer une offre de logement ;
- D'utiliser ce projet d'ensemble comme levier pour améliorer la qualité de l'entrée de ville le long de la RD 4096, ceci visant à la fois à favoriser une réhabilitation qualitative de l'existant voire un renouvellement urbain, et à traiter de manière intégrée les nouvelles constructions à vocation économiques ;
- De prévoir une intégration de ce développement par rapport au contexte existant (zone économique au sud, voie de chemin de fer à l'est, zone agricole au nord, mutation à l'ouest) ;
- D'assurer une desserte cohérente et fonctionnelle du secteur en lien avec les terrains voisins (et sans bloquer les terrains publics), à partir du carrefour giratoire existant sur la RD 4096 ;
- D'associer à cette démarche concernant la desserte, une large réflexion sur les mobilités douces, notamment en lien avec les secteurs résidentiels ;
- D'assurer une gestion économe de l'espace.

La surface brute de la zone 1AUb est d'environ 2,47 ha et de 3,77 ha pour l'ensemble de l'OAP. La surface par secteur est d'environ : 1,93 ha pour le secteur 1, 1,30 ha pour le secteur 2 et 0,54 ha pour le secteur 3.

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION



Division de l'OAP en secteurs



**Schéma d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°3**

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle », représenté graphiquement par les 3 secteurs. Les éléments des OAP « thématiques » repris en dehors du périmètre de l'OAP « sectorielle » sont donnés à titre indicatif, notamment pour mieux comprendre l'intégration de l'OAP dans un schéma plus large. Ces éléments sont détaillés dans les OAP « thématiques » présentées plus avant.

Le projet d'aménagement se décompose en 3 secteurs constructibles distincts. Le secteur 1 (zone 1AUb), sous maîtrise foncière communale, comme le secteur 2 (zone Ue), devront d'inscrire dans une dimension économique et fonctionnelle diversifiée (commerces, services, équipements, artisanats, industrie...). Le secteur 3, composé d'anciens bâtiments d'activités qui ont en partie muté vers du



logements et un snack, pourra lui également proposer une offre de logements, notamment par le biais d'un changement de destination, d'extension ou d'un renouvellement urbain.

Il n'est pas imposé une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP, il est cependant possible de le faire. Toutefois, a minima le secteur 1 et le secteur 2 devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de chaque secteur afin de garantir les objectifs exposés. Le secteur 3 pourra être aménagé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en respectant les principes édictés dans le schéma d'aménagement.

La création de la voirie sur le secteur 2 permettra la desserte du secteur 1 et du secteur 3, l'objectif étant d'assurer la desserte du secteur 1 par le rond-point existant de la RD4096. Si le secteur 1 et/ou le secteur 3 venaient à être urbanisés dans un premier temps, une voirie à double sens devra alors être créée préalablement sur le secteur 2 afin d'en assurer la desserte selon les principes du schéma d'aménagement.

Des voies supplémentaires pourront être créées en cas de nécessité. Elles devront être limitées au strict nécessaire, dans une logique de limitation des coûts et de l'imperméabilisation des sols.

Les voies de desserte structurantes à l'échelle des périmètres devront avoir une largeur minimale de 5,00 m de bande de roulement et être à double sens. A minima des cheminements piétons ou cyclables devront être créés le long de ces voies. Ceux-ci auront une largeur minimale de 1.50m. Ils pourront être complété par des cheminements cyclables (en cas de réalisation d'un cheminement piéton) ou d'un cheminement piéton (en cas de réalisation d'un cheminement cyclable) d'une largeur minimale de 1.50m.

Les accès seront réalisés librement à partir de ces voies nouvellement créées, en les limitant au strict nécessaire. Aucun accès ne se fera depuis la route départementale 4096 (pour le secteur 3, les accès seront bien réalisés « à l'arrière », comme prévu par le schéma d'aménagement).

Une bande verte tampon végétale significative devra être créée en limite est et nord des secteurs 2 et 3 (3.00 m minimum de profondeur et mélange d'arbustes et d'arbres de haute tige) afin d'assurer une rupture visuelle avec les espaces agricoles et un tampon paysager depuis la RD 4096. Ce type de bande tampon devra aussi être créé en limites ouest et sud sur les secteurs 1 et 2 (notamment le long de la voie ferrée) sans largeur minimum à respecter, ni obligation d'arbres de haute tige. Des bandes vertes tampon complémentaires sont vivement recommandées comme trame interne au projet, entre les lots par exemple. Elles participeront également des continuités écologiques.

L'ensemble des espaces verts, haies et boisements devront être composés d'essences locales. Les haies monospécifiques et les plantes invasives sont interdites.

Les espaces publics devront être conçus en limitant l'imperméabilisation des sols.

► **Secteur 1 :**

- L'aménagement du secteur 1 pourra s'effectuer uniquement à condition de la création d'une voie de desserte permettant de rejoindre le rond-point de la RD4096 conformément au schéma de principe (par le secteur 2 donc) ;
- Les habitations sont interdites ;
- L'interface avec la zone agricole au nord du secteur devra être traitée de manière spécifique, notamment en créant une coupure végétale plus marquée et en prenant en compte les nuisances éventuelles liée aux produits phytosanitaires en zone agricole dans l'implantation des constructions (recul de 10 m minimum depuis la zone agricole).



- ▶ **Secteur 2 :** L'aménagement du secteur 2 est conditionné à la réalisation d'une voie de bouclage à double sens avec le rond-point de la route départementale 4096 (située au sud). Cette voie doit permettre de desservir les futures constructions de ce secteur et d'assurer une liaison avec le secteur 1 et le secteur 3.
  
- ▶ **Secteur 3 :**
  - L'aménagement du secteur 3 pourra s'effectuer uniquement à condition de la création d'une voie de desserte permettant de rejoindre le rond-point de la RD4096 conformément au schéma de principe (par le secteur 2 donc) ;
  - L'accès aux constructions sera réalisé obligatoirement à partir des voies nouvellement créées. La voie de desserte permettant l'accès au secteur 3 devra obligatoirement être commune au secteur 1 (aménagée sur l'un ou l'autre des secteurs) ;
  - Une densité minimale nette de 15 logements / ha est imposée à l'échelle de chaque opération (permis de construire, ou d'aménager) ;
  - Tout projet devra proposer une réflexion architecturale et paysagère d'ensemble, y compris en cas de rénovation ou changement de destination des constructions actuelles, prenant en compte le positionnement de ces bâtiments en porte d'entrée du territoire communal.

## PRINCIPES DE RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX (NON EXHAUSTIF ET NON EXCLUSIF)

**Electricité :** Le renforcement du réseau électrique devra être réalisé si besoin, en cohérence avec le projet.

**Eau potable :** Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux AEP existants en se raccordant sur les réseaux principaux qui jouxtent la zone. Ils seront positionnés sous les voies nouvellement créées.

**Assainissement :** Les réseaux d'eaux usées traversant la zone seront à créer et à positionner sous les voies nouvellement créées.

**Eaux pluviales :** Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone ou de chaque secteur est à privilégier. Dans le cas contraire, chaque propriété privée devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues ...). En cas de création d'un bassin de rétention, celui-ci sera obligatoirement l'objet d'un traitement paysager ou pourra être enterrés et supporter du stationnement sur sa partie aérienne. Les noues devront également recevoir un traitement paysager et être végétalisées.



## LES REFERENCES D'AMBIANCES ET DE BATIMENTS ECONOMIQUES POUR L'OAP DU NORD DE LA ZA DU MOULIN

Les exemples de typologies d'activités économiques :







Les références d'ambiances d'espaces publics dans une zone d'activités :



Ces éléments sont non opposables aux autorisations d'urbanisme.





## OAP « SECTORIELLE » N°4 – REPENTANCE

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle », représenté graphiquement par le secteur d'OAP. Les éléments des OAP « thématiques » repris en dehors du périmètre de l'OAP « sectorielle » sont donnés à titre indicatif, notamment pour mieux comprendre l'intégration de l'OAP dans un schéma plus large. Ces éléments sont détaillés dans les OAP « thématiques » présentées plus avant.

La surface brute de la zone 2AU et de l'OAP est d'environ 2,10 ha.

L'aménagement du secteur Repentance, en zone 2AU, est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération est conditionnée par :

- ▶ La réalisation d'une voie périmétrale ou piste DFCL, permettant d'assurer la défense contre l'incendie de la zone ;
- ▶ Une mise aux normes de la défense incendie ;
- ▶ Une modification / révision du PPRif (Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts) afin de passer la zone en zone bleue de ce document ;
- ▶ La suffisance des réseaux en limite de zone ;
- ▶ Une modification du PLU, par délibération motivée, afin d'ouvrir la zone à l'urbanisation.

L'orientation d'aménagement et de programmation permet ici de préfigurer l'aménagement du secteur, éloigné du centre village, dans une logique d'intégration au contexte urbain et paysager du quartier. Sont envisagés :

- ▶ La création d'une voie de desserte à double sens avec une bande roulante de 5,00m minimum de large reliant le chemin de Repentance au chemin des Aiguadiers, créant ainsi un bouclage de la zone et permettant de desservir des lots en amont et aval. Des cheminements piétons devront être créés le long de ces voies. Ceux-ci auront une largeur minimale de 1.50m. Ils pourront être complétés par des cheminements cyclables d'une largeur minimale de 1.50m.
- ▶ Une densité minimale nette de 12 logements / ha cohérente avec l'urbanisation existante ;
- ▶ La protection hors des emprises des constructions des bancaus, oliviers, et arbres remarquables, qui devront être au maximum préservés dans les espaces libres, ou pour les bancaus retravaillés sous une forme équivalente pour intégrer par exemple les annexes, les terrasses, les piscines ... dans une optique d'intégration à la pente et de préservation des milieux (ces structures sont des supports importants pour les reptiles par exemple. Les matériaux devront être choisis en conséquence) ;
- ▶ Une implantation des constructions qui devra permettre de préserver les perspectives paysagères vers le Fumadis et la plaine agricole, notamment dans une logique amont /aval, à minima au sein de l'opération, ou en prenant en compte les constructions existantes ;
- ▶ Des constructions qui prennent en compte l'exposition favorable du coteaux notamment dans une logique de performance énergétique.

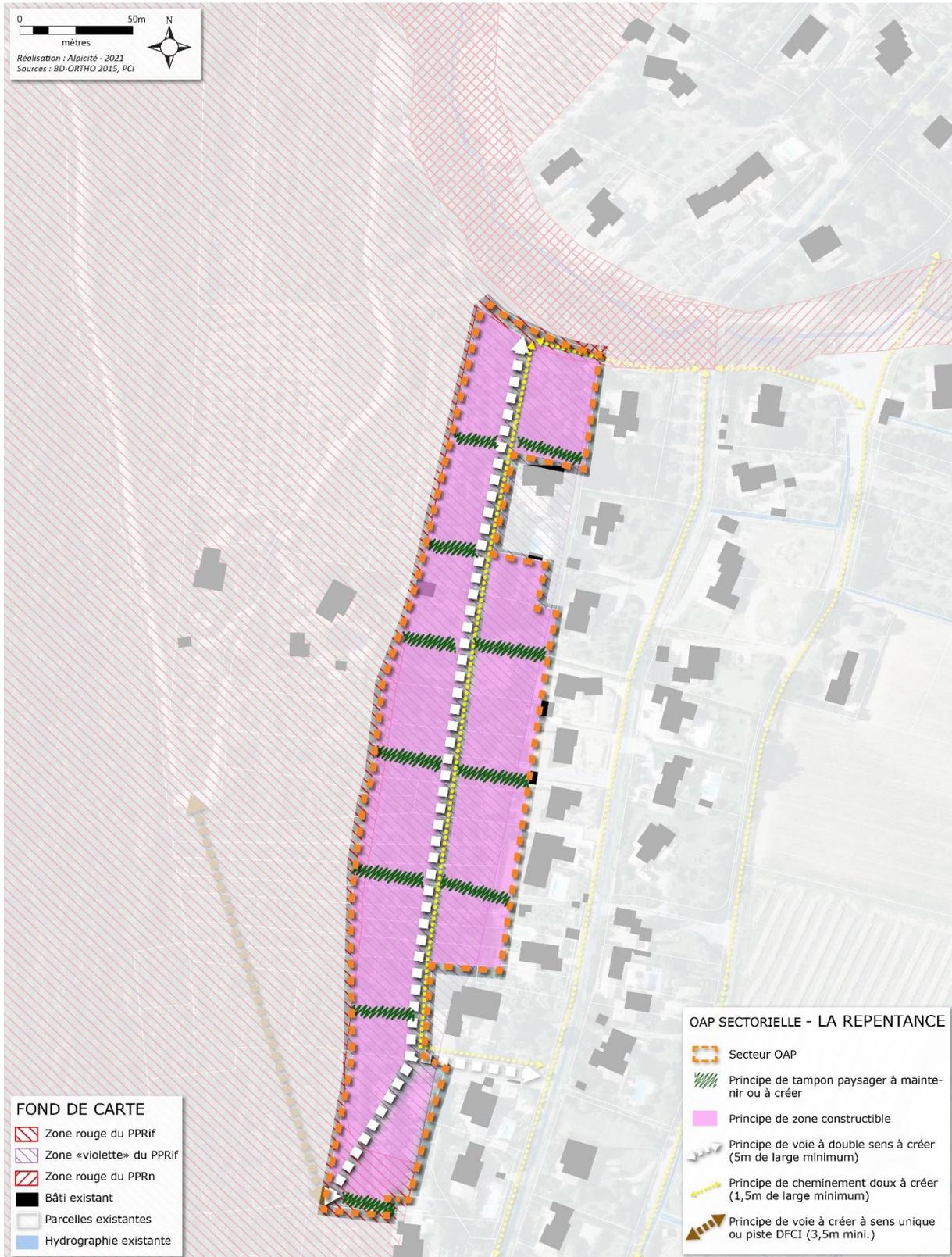


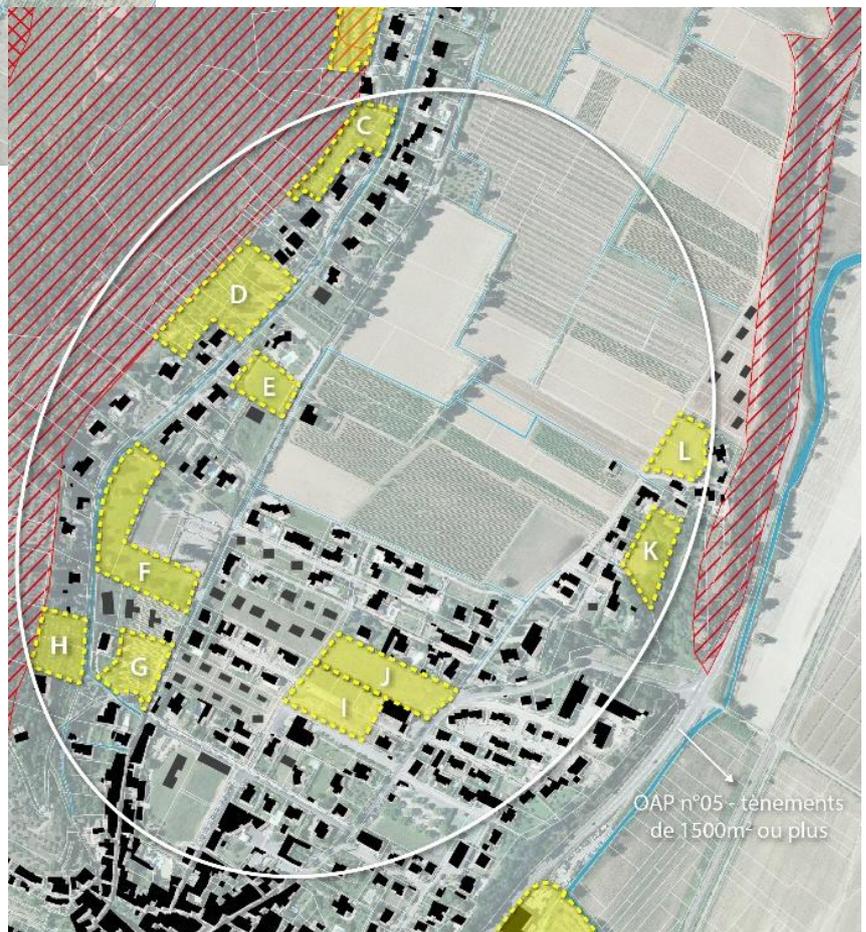
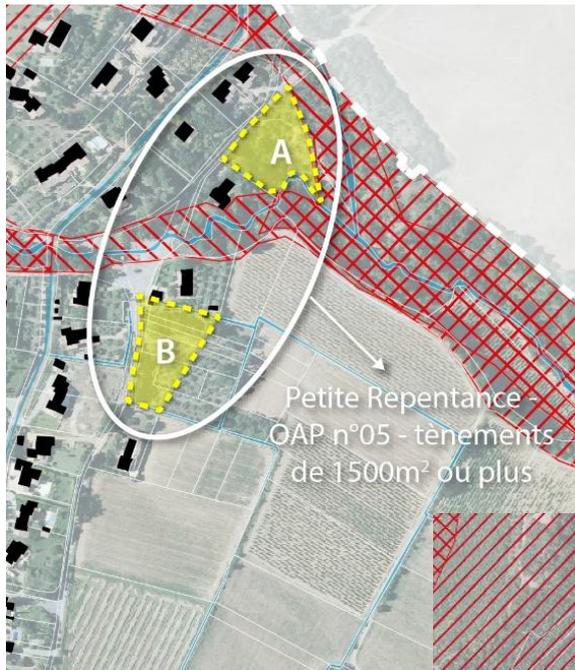
Schéma d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°4



## OAP « SECTORIELLE » N°5 – TÈNEMENTS DE 1500 M<sup>2</sup> ET PLUS

L'aménagement des tènements de 1 500 m<sup>2</sup> et plus est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation. Celles-ci doivent permettre une intégration de ces projets au contexte urbain et paysager, une rationalisation des accès, et une intensification des tènements en cohérence avec le tissu dans lequel ils s'intègrent.

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION



Identification des différents tènements objet d'une OAP

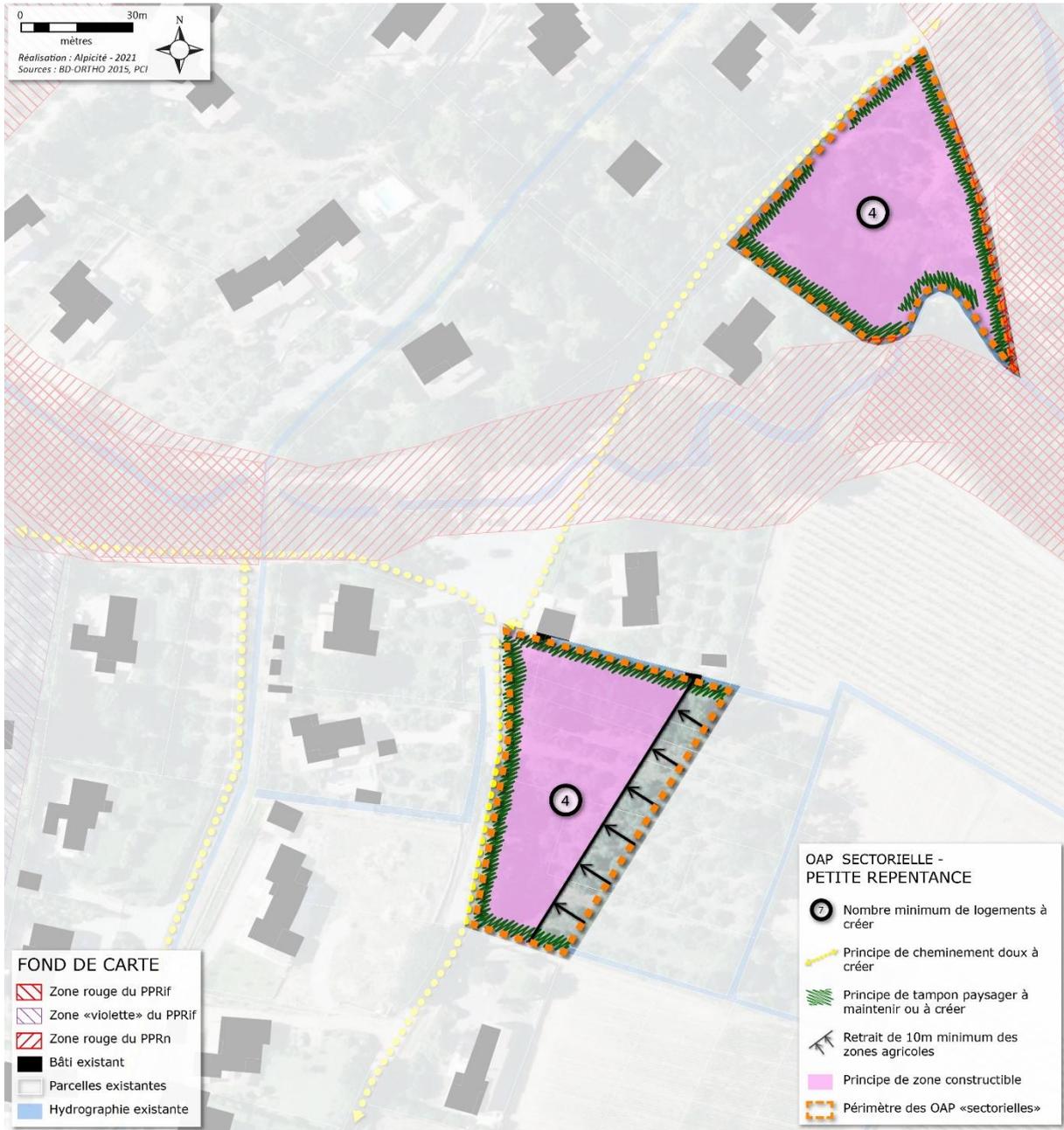


Schéma d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°5 (1<sup>ère</sup> partie)

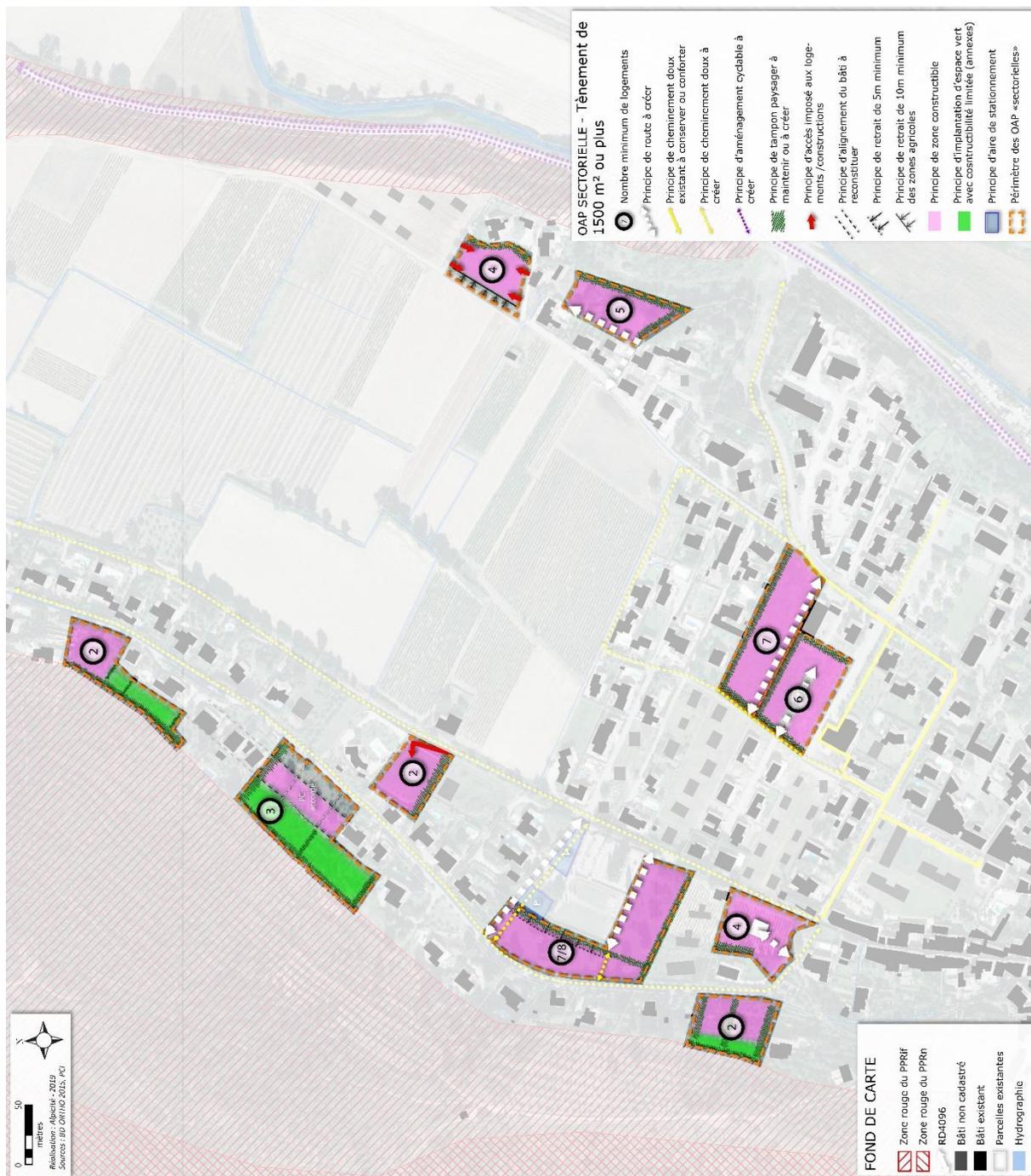


Schéma d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°5 (2ème partie)

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle », représenté graphiquement par chaque secteur en jaune accompagné d'une lettre. Les éléments des OAP « thématiques » repris en dehors des périmètres de l'OAP « sectorielle » sont donnés à titre indicatif, notamment pour mieux comprendre l'intégration de l'OAP dans un schéma plus large. Ces éléments sont détaillés dans les OAP « thématiques » présentées plus avant.

Le projet d'aménagement se décompose en 12 secteurs constructibles à vocation principale de logements (leur numérotation va de A à L).



Les secteurs A, E, G, J et K devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble au regard de la nécessité de création de réseaux et notamment de la voirie.

Les autres secteurs pourront être aménagés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en respectant les principes édictés dans le schéma d'aménagement.

Le nombre de logements sur chaque secteur devra correspondre au minimum au nombre affiché sur le schéma de principe pour chacun d'entre eux. Celui-ci a été établi pour garantir une légère densification par rapport au contexte proche.

Les principes de desserte et d'accès devront respecter les principes établis sur le schéma de principe.

Dans chaque projet, les accès devront être limités au strict nécessaire.

Les réseaux humides seront à positionner sous les voies nouvellement créées.

Chaque propriété privée devra, en l'absence de collecteur, gérer ses eaux pluviales à la parcelle.

L'ensemble des espaces verts, haies et boisements devront être composés d'essences locales. Les haies monospécifiques et les plantes invasives sont interdites. Ces espaces devront a minima respecter les principes établis sur le schéma de principe, mais il est vivement conseillé de les conforter par des trames complémentaires, à l'intérieur des terrains notamment.

Dans tous les cas, les implantations de ces éléments végétaux ou tampons paysagers pourront être adaptées selon l'implantation des constructions sur la parcelle, par exemple lors d'une implantation en limite séparative comme le permet le règlement écrit.

Les risques et notamment le PPRn et le PPRif, mais aussi le code forestier, devront être pris en compte dans tout projet d'aménagement.

**Secteur A (0,3 ha) :**

L'accès principal aux futures constructions se fera par le chemin de Saint-Brice.

Une trame / espace tampon végétal devra être respecté sur les contours du secteur en s'appuyant et en confortant la végétation actuelle (si cela est compatible avec le PPRif).



**Secteur B (0,33 ha) :**



Les oliviers devront être prioritairement conservés ou replantés sur le terrain d'assiette. Leur arrachage n'est autorisé que sur les emprises des futures constructions principales et aménagements connexes (piscine, annexes, stationnement ...). Ainsi les espaces libres devront être majoritairement des espaces verts.

Les accès aux futures constructions se fera par le chemin de Saint-Brice. Ils seront préférentiellement mutualisés.

Une trame / espace tampon végétal devra être respecté sur les contours du secteur reprenant le vocabulaire existant dans le quartier et s'appuyant sur la végétation existante.



Les nuisances éventuelles liées aux produits phytosanitaires en zone agricole seront prises en compte dans l'implantation des constructions (recul des constructions principales de 10 m minimum depuis la zone agricole).

### **Secteur C (0,33 ha) :**

Les constructions principales devront s'implanter uniquement dans la zone constructible figurant sur le schéma de principe. Un alignement avec les constructions présentes au nord ou au sud sera recherché.

Le terrain présentant une forte pente, et la zone se situant en limite d'une zone rouge du PPRif, le nord des terrains devra être maintenu en espace vert, où seules les annexes sont autorisées (les Obligations Légales de Débroussailllements (OLD) devront être respectées).

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, des espaces tampons végétalisés / paysagers devront être maintenus ou créés en limites du secteur et entre les futures constructions (si cela est compatible avec le PPRif).



### **Secteur D (0,70 ha) :**

Les constructions principales devront s'implanter dans la bande figurant sur le schéma de principe, afin de reprendre l'alignement des constructions existantes des parcelles contiguës (sauf impossibilité technique dûment justifiée).

*Nb : Un permis de construire est déjà accordé en cœur de zone (en 2020).*

Le terrain présentant une forte pente, et la zone se situant en limite d'une zone rouge du PPRif, le nord des terrains devra être maintenu en espace vert, où seules les annexes sont autorisées (les Obligations Légales de Débroussailllements (OLD) devront être respectées).

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, des espaces tampons végétalisés / paysagers devront être maintenus ou créés en limites du secteur et entre les futures constructions (si cela est compatible avec le PPRif).



### **Secteur E (0,23 ha) :**

L'accès principal au terrain se fera par le chemin de Saint-Brice. Cet accès pourra être adapté pour prendre en compte la forte pente à l'endroit de la voie existante.

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, des espaces tampons végétalisés / paysagers devront être maintenus ou créés en limites du secteur.

**Secteur F (0,73 ha) :**

L'aménagement du secteur F entoure le cimetière communal.

Une voie doit être créée sur le chemin de Saint-Brice pour desservir l'intérieur du terrain. Un bouclage pourra être réalisé avec le Chemin des Aiguadiers, mais n'est pas obligatoire. Une liaison piétonne, d'une largeur minimale de 1.50m, devra par contre être réalisée.

Les accès aux futures constructions se feront par le chemin des Aiguadiers pour la partie nord et par la nouvelle voie de desserte pour les futurs logements au sud.

Le secteur étant en limite du cimetière, les futures constructions devront respecter un recul de 5,00 m minimum de ce dernier.

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, et afin de limiter l'impact des nouveaux logements sur le cimetière, des espaces tampons végétalisés / paysagers devront être maintenus ou créés en limites du secteur et par rapport au cimetière, dans le respect notamment du schéma de principe.

**Secteur G (0,31 ha) :**

La zone devra être desservie par un seul accès, au regard du dimensionnement de la voirie existante.

Les possibilités d'accès sont limitées par la configuration du terrain, l'accès par l'ouest étant rendu impossible par la différence d'altitude entre la voie et le terrain.



Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, des espaces tampons végétalisés / paysagers devront être maintenus ou créés en limites du secteur. Ils figurent sur le schéma d'aménagement.

Les vignes existantes devront être prioritairement conservés dans les futurs espaces verts.

**Secteur H (0,31 ha) :**

Les constructions principales devront s'implanter uniquement dans la zone constructible figurant sur le schéma de principe.

Le terrain présentant une forte pente, et la zone se situant en limite d'une zone rouge du PPRif, le nord des terrains devra être maintenu en espace vert, où seules les annexes sont autorisées (les Obligations Légales de Débroussailllements (OLD) devront être respectées).

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, des espaces tampon végétal / paysager devront être maintenus ou créés en limites du secteur et entre les futures constructions (si cela est compatible avec le PPRif).



**Secteur I (0,42 ha) :**

La zone devra être desservie par un seul accès depuis le Chemin des Alpes, en partie centrale du tènement comme cela est déjà prévu sur le terrain (aménagement déjà réalisés).

Les accès seront exclusivement réalisés à partir de cette voie centrale.

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, des espaces tampon végétal / paysager devront être maintenus ou créés en limites du secteur. Ils figurent sur le schéma d'aménagement.



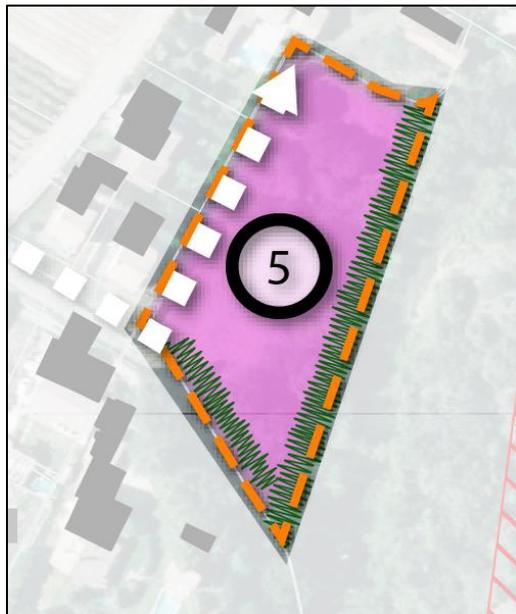
**Secteur J (0,49 ha) :**

La zone devra être desservie par une voie assurant obligatoirement le bouclage entre le chemin des Alpes et la Route de Manosque.

Les accès seront exclusivement réalisés à partir de cette nouvelle voie.

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, des espaces tampon végétal / paysager devront être maintenus ou créés en limites du secteur. Ils figurent sur le schéma d'aménagement.

**Secteur K (0,30 ha) :**



La zone devra être desservie par un seul accès depuis le Chemin du Fumadis.

Les accès seront exclusivement réalisés à partir de cette nouvelle voie.

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, des espaces tampon végétal / paysager devront être maintenus ou créés en limites du secteur. Ils figurent sur le schéma d'aménagement.

Une attention particulière devra être respectée sur les limites ouest afin de minimiser l'impact de la route départementale 4096 sur les futurs logements. La zone étant en partie située dans le périmètre d'une voie bruyante, les normes d'isolation phonique devront y être respectées.



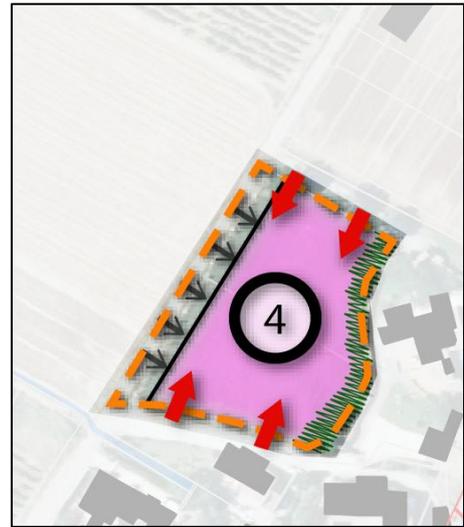
**Secteur L (0,26 ha) :**

L'accès aux futures constructions se fera par les voies existantes au nord et au sud du secteur. Ces voies seront confortées si nécessaire.

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, des espaces tampon végétal / paysager devront être maintenus ou créés en limites du secteur. Ils figurent sur le schéma d'aménagement.

La zone étant en partie situées dans le périmètre d'une voie bruyante, les normes d'isolation phonique devront y être respectée.

Les nuisances éventuelles liée aux produits phytosanitaires en zone agricole seront prises en compte dans l'implantation des constructions (recul de 10 m minimum depuis la zone agricole).



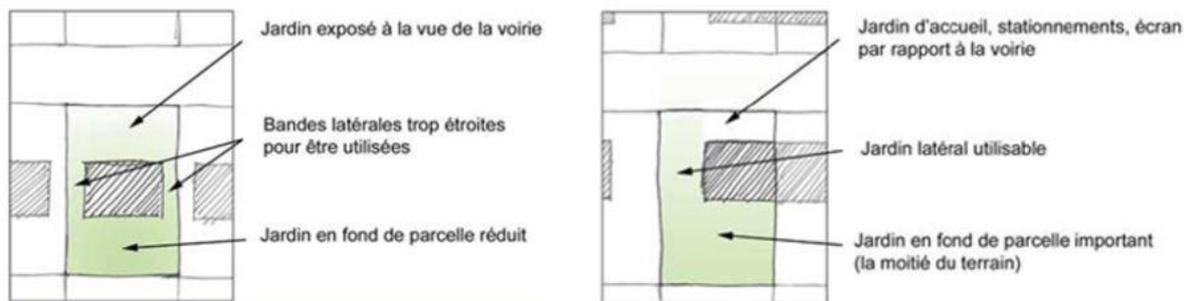


## PRINCIPES PERMETTANT DE FACILITER LA MUTABILITÉ DES ESPACES ET UNE FUTURE DENSIFICATION POUR L'ENSEMBLE DES OAP A VOCATION D'HABITAT

Sur l'ensemble des secteurs des OAP « sectorielles » n°1, n°2, n°4 et n°5, et à l'échelle de chaque opération, une réflexion devra être menée concernant notamment l'implantation des constructions, dans l'optique de favoriser la densification du quartier à long terme.

Ainsi, les projets devront permettre de favoriser une future mitoyenneté (par les garages par exemple), ou favoriser un futur découpage parcellaire permettant l'implantation cohérente d'une seconde/de plusieurs constructions (« BIMBY »).

On évitera de fait les constructions au milieu de la parcelle, qui en sus génèrent souvent de nombreux espaces peu valorisables (bande de jardin étroite, à l'ombre ...). Le positionnement des annexes sera aussi à intégrer.

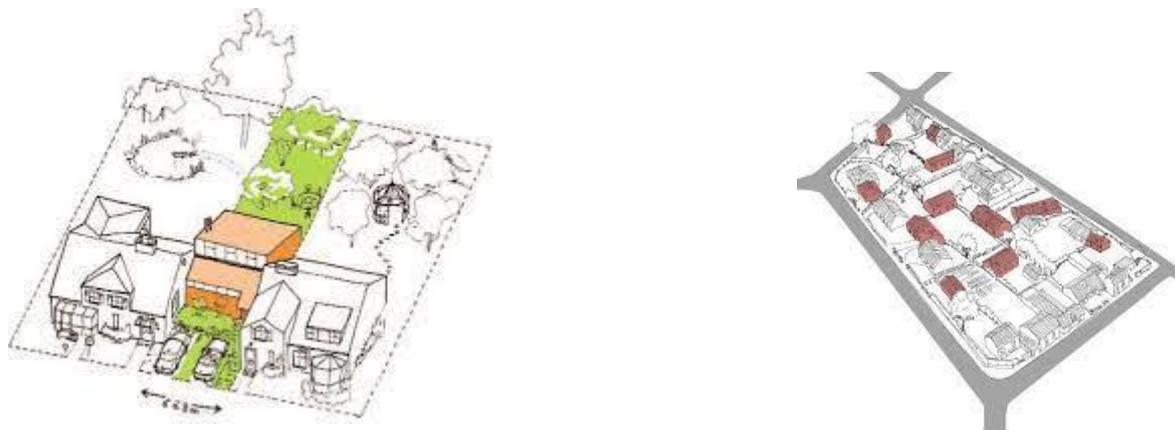


Sources : SDAP du Calvados

### Exemple d'implantation permettant de valoriser un terrain

Une attention toute particulière devra être portée aux opérations présentant une densité de construction inférieure à 20 logements / ha.

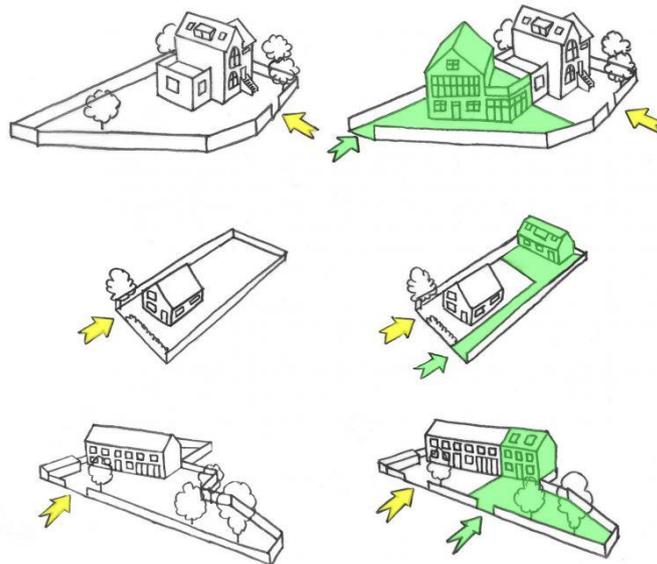
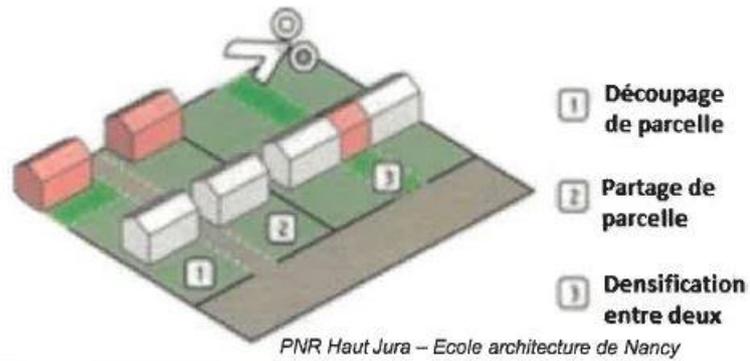
Ci-dessous, quelques principes de densification qui pourraient être recherchés à termes et favorisés par une organisation des constructions anticipant ces possibilités (les typologies architecturales ne sont pas forcément représentatives de la commune) :



Existant en noir et blanc, « greffes » en couleurs.



### Exemples de « dé-organisation » parcellaire



Exemple de densification d'un terrain bâti - Source : CAUE Isère, Charte de densification PLUi cœur d'estuaire, PNR du Haute-Jura, Soliha Morbihan