

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LA BAUME CORNILLANE



PIECE N°4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*PLU APPROUVE PAR DELIBERATION DU
CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 31 JANVIER 2019*

Pascale BLANCHET
Urbaniste

Delphine BARNIER
Paysagiste

Sylvain ARNOUX
Architecte et concepteur graphique

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

	Page
1- RAPPEL CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION QUARTIER LE PRIEURE - CENTRE BOURG	4

1- RAPPEL CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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 et les déplacements.

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

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.

Les Orientations d'Aménagement et d'Orientation (OAP) sont opposables dans un rapport de compatibilité aux opérations d'aménagement et aux autorisations d'urbanisme. Les futurs projets (opérations d'aménagement, travaux, constructions),... qui seront réalisés dans ces secteurs « OAP », devront donc être compatibles avec ces orientations, c'est-à-dire veiller à ne pas contredire, ou aller à l'encontre notamment des principes d'aménagement définis dans ces orientations.

Article L152-1 du Code de l'Urbanisme

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

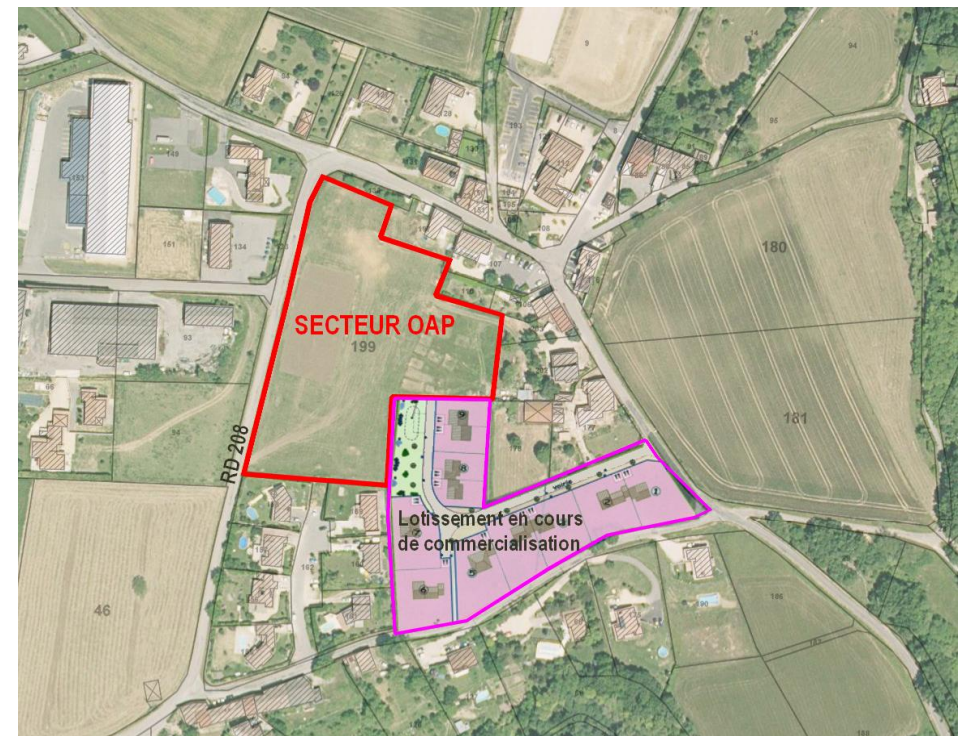
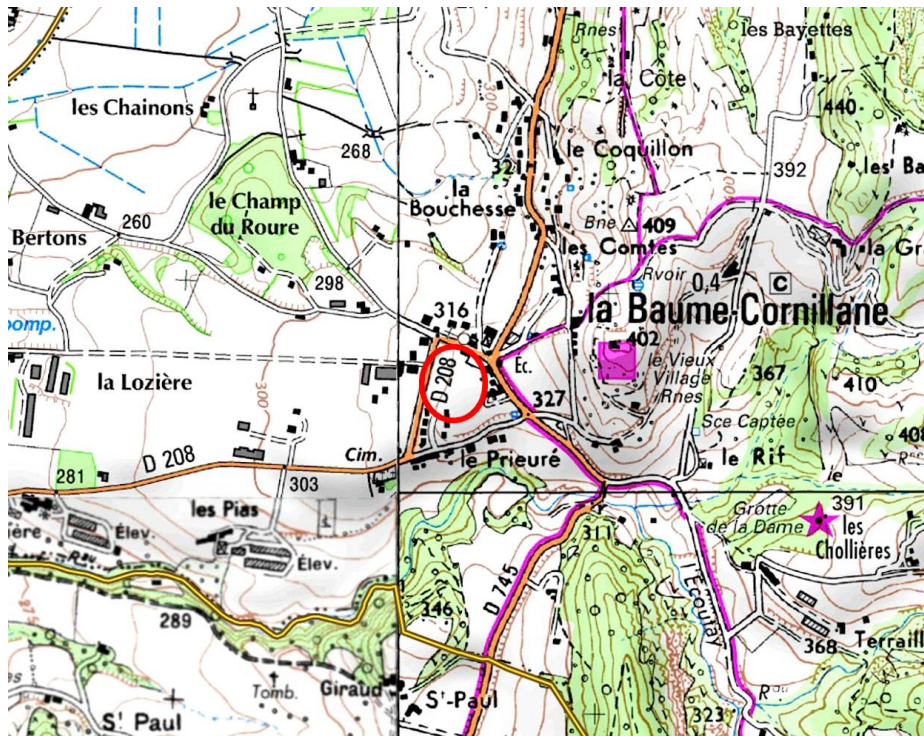
Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En ce qui concerne l'habitat notamment : objectifs et 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 entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Dans le cadre de la révision du PLU de La Baume Cornillane, les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ont pour objet de traduire des principes d'aménagement à mettre en œuvre : forme urbaine, densités, organisation des circulations, traitement des espaces publics,...sur des espaces situés en continuité du centre-bourg du village, et constituant le principal secteur d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat du village dans le cadre de la présente révision du PLU. : Zone à urbaniser AUo ouverte à l'urbanisation.

2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION QUARTIER LE PRIEURÉ - CENTRE BOURG

➤ Localisation et contexte général



Un seul secteur à Orientation d'Aménagement et de Programmation a été défini dans le PLU en révision ; il se situe dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération du village

Il s'agit d'organiser et de programmer le développement de l'urbanisation 'au niveau de ces secteurs en lien avec l'organisation et le fonctionnement urbain du village, en cohérence avec le niveau d'équipement, dans le respect des contraintes environnementales et paysagères,...

La quasi-totalité du développement de l'habitat, mis en œuvre au travers du PLU, se concentre dans ce secteur, d'où l'importance de s'inscrire dans une urbanisation maîtrisée, organisée, et programmée, dans un souci de gestion économe de l'espace. Ce secteur d'habitat nouveau va venir s'inscrire dans une logique globale d'organisation de quartier de village, en relation avec le cœur du bourg et les secteurs d'habitat récent qui se sont développés en périphérie (notamment : lotissement du Prieuré, et lotissement du Clos des Chénébières en cours de construction), au travers des déplacements, de l'aménagement d'espaces collectifs, du traitement des accès à ce quartier à partir des voies existantes et des abords de la Route Départementale 208 etc...

Besoins au total en logements: une vingtaine de logements.

➤ Etat des lieux



L'ensemble du secteur OAP couvre une superficie de 1ha 27.

Il s'agit d'une vaste entité foncière constituant un espace résiduel à urbaniser dans le prolongement immédiat du centre bourg au nord (mairie, école, restaurant), de quartiers d'habitat récent au sud (lotissements d'habitat individuel), et de la zone d'activités à l'ouest de la RD 208.

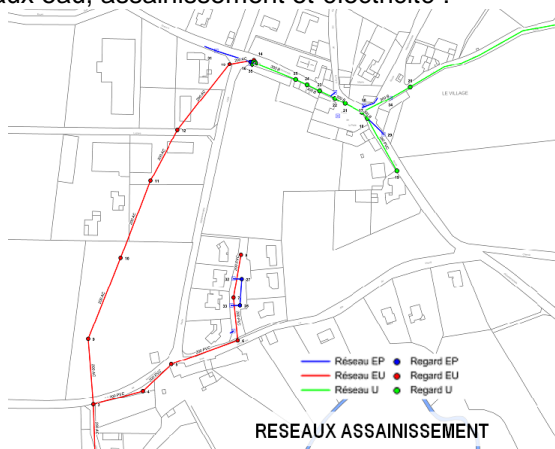
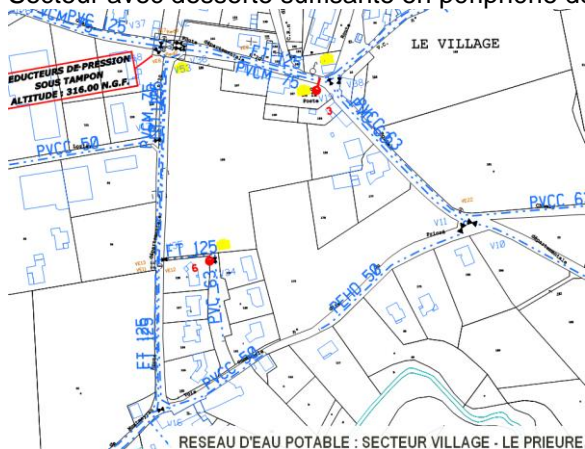
Il est desservi en périphérie par de la voirie (RD 208) et s'insère dans la continuité des voies de desserte du lotissement existant du Prieuré et du lotissement du Clos des Chênebières en cours de construction, à dominante d'habitat pavillonnaire.

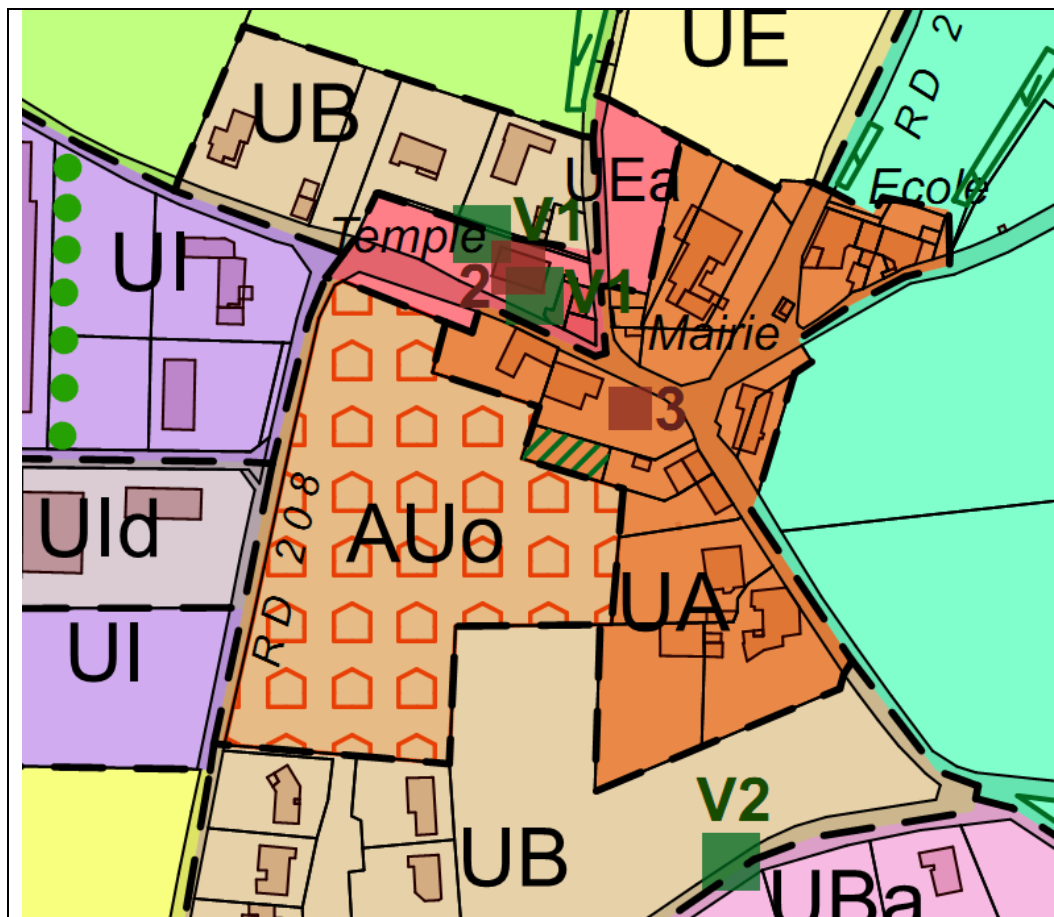
Ce secteur est également desservi en périphérie par les réseaux (eau, assainissement, électricité) qui ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de ce secteur à urbaniser.

Ce secteur est situé en léger surplomb de la RD 208. Il s'étend sur des terrains relativement plats, inclinés vers l'ouest ayant conservé une affectation plus ou moins agricole (surfaces en prairie et friches).

Une seule propriété est concernée par les orientations d'aménagement dans la zone AUO centre bourg. Elle est aujourd'hui acquise par la commune.

Secteur avec desserte suffisante en périphérie des réseaux eau, assainissement et électricité :





Dans le document graphique du règlement :

Le secteur « Centre bourg – Le Prieuré » est classé en zone à urbaniser dite « ouverte » AUo à vocation dominante d'habitat, en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux,...) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Zone AUo : Zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat ouverte à l'urbanisation pouvant accueillir des constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Sur la zone AUo a été portée une servitude de mixité sociale au titre du L 151-15, imposant un minimum de 20 % de logements abordables.

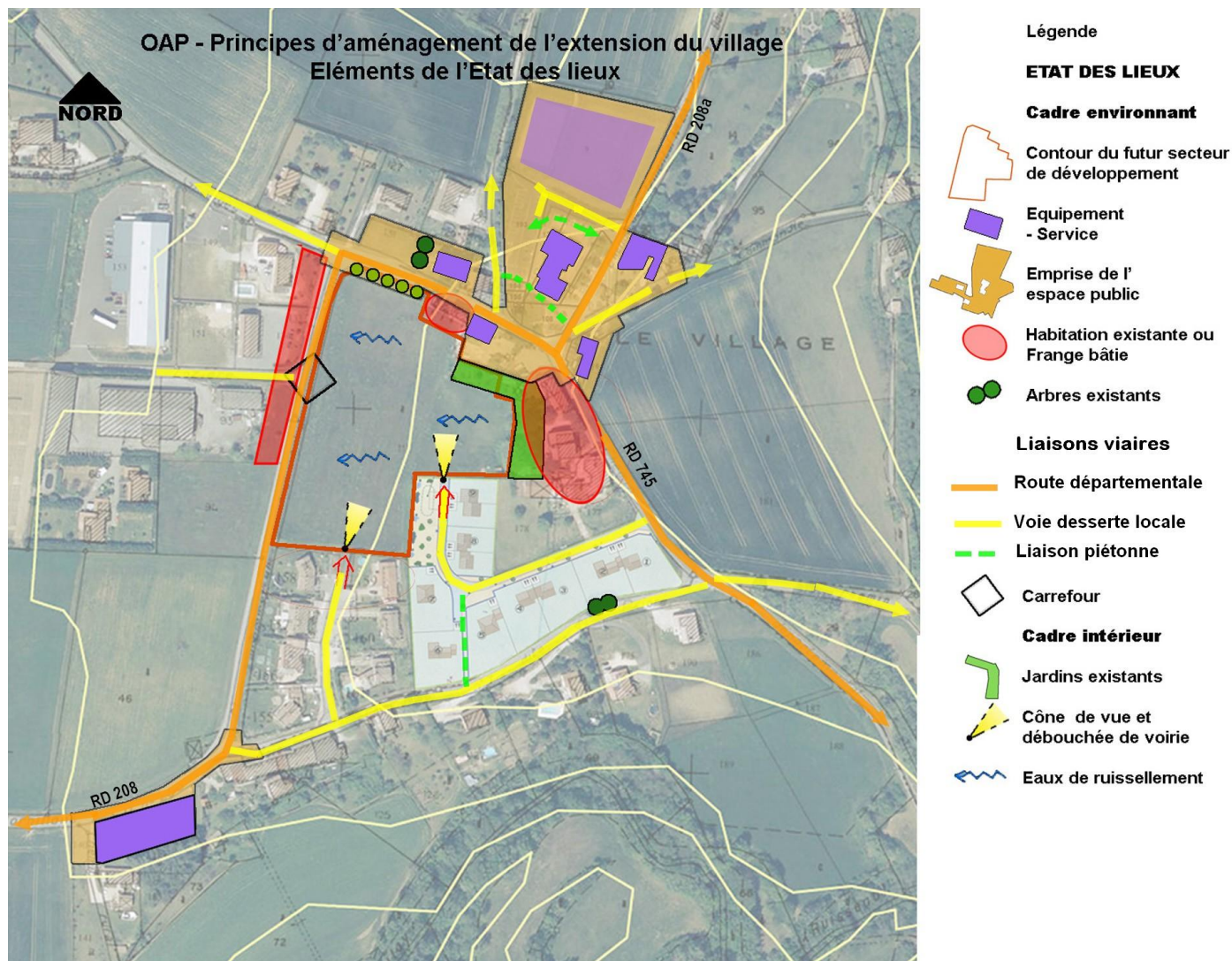
← Extrait zonage du PLU sur ce secteur

L'espace du centre bourg dans son environnement immédiat - Les contraintes du site

Les éléments d'intérêt :

L'identité du site et les lignes de force du paysage : topographie, haies, arbres, trame de l'eau, perspectives de vue sur les différents points d'intérêt du paysage etc.... Ainsi :

- **les cônes de vues** d'intérêt se doivent d'être maintenus pour garder le lien visuel et physique avec les composantes architecturales et naturelles remarquables alentours (le Temple et son clocher, les reliefs de la Côte)
- **la ceinture verte** que constituent les jardins privés en incluant aussi le terrain communal (situé sur le côté du restaurant) est à préserver. Cet espace de verdure permet de créer une limite et une transition nette entre le cœur du vieux village et le quartier en devenir,
- **les eaux de ruissellement** doivent être prises en compte et conceptualisées au sein du projet ;
- **les arbres** situés en entrée :
 - sud du village, en bordure de talus demandent à être conservés. Ils ont le mérite d'être déjà en place et de donner une verticalité sur un espace peu planté,
 - ouest du village demandent à être maintenus mais réaffirmés.



➤ **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) retenues sur le quartier du centre bourg :**

Le schéma et les orientations de principe déclinées ci-après sont opposables en terme de compatibilité :

Le parti général est de qualifier l'ensemble du secteur constituant l'entrée sud-ouest du bourg de La Baume-Cornillane, par des orientations d'aménagement visant à favoriser l'accroche de cette nouvelle opération aux espaces bâtis du village et aux quartiers d'habitat récent en périphérie.

Les OAP affichées sur le quartier centre-bourg, constituent une perspective à moyen terme (10-12 ans) de l'aménagement de ces espaces. La commune ayant la maîtrise foncière des terrains, elle envisage un développement des constructions pouvant se réaliser progressivement de manière à réguler dans le temps le nombre de logements réalisés. Elle préfigure à long terme le parti d'aménagement global sur tout le secteur entre le Prieuré et le centre-bourg, dont le développement sera structuré et desservi d'ouest en est par une future voirie, permettant une urbanisation ultérieure en cohérence avec les aménagements réalisés au sein des lotissements du Prieuré et du Clos des Chénebières.

Ces orientations s'attachent à définir :

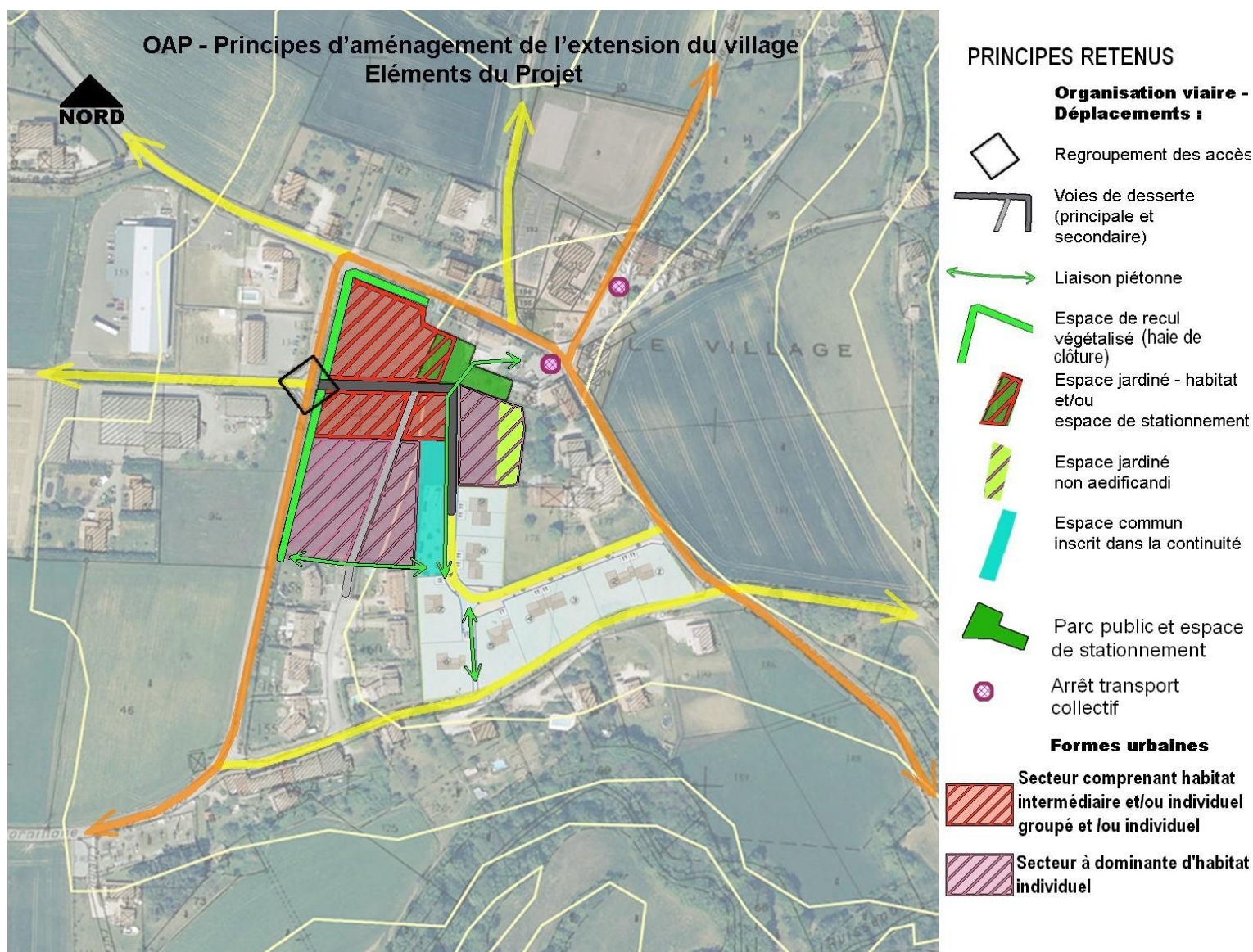
- des formes urbaines, visant à promouvoir une gestion « économe » de l'espace avec :
 - une densité affirmée pour l'urbanisation au sein du bourg, avec un principe de densité décroissante du centre bourg vers la périphérie
 - une typologie variée de l'habitat par des formes urbaines diversifiées devra être mise en œuvre :
 - Formes urbaines à dominante soit de petits collectifs, soit d'habitat intermédiaire* et/ou d'habitat groupé/maisons de ville définissant par leur hauteur (de l'ordre de R+1) et leur implantation, des formes urbaines plus « compactes » en partie nord de la zone au contact du cœur de village. Ce secteur pourra aussi accueillir de l'habitat individuel. Il s'agira de préserver les vues et un recul vis-à-vis des constructions existantes :
 - Formes urbaines moins denses et plus « relâchées » à dominante d'habitat individuel, mais aussi pouvant accueillir de l'habitat groupé en partie sud de la zone.
- de la mixité sociale dans l'accès au logement : imposer un minimum de 4 logements abordables sur l'ensemble de l'opération en cherchant à mixer les statuts d'habitat : locatif /accession ;
- du traitement des accès, des voies et espaces publics, avec un principe de continuité des liaisons viaires et piétonnes sur l'ensemble du quartier,
- de la qualité urbaine et environnementale dans la conception des constructions, et dans le traitement et l'accompagnement végétal des constructions et espaces publics.

habitat intermédiaire : L'habitat intermédiaire se situe entre habitat collectif et habitat individuel. Il contient 3 critères essentiels : posséder à la fois un accès individuel, un espace extérieur privatif et une hauteur des constructions ne dépassant pas R+3.*

⇒ **L'organisation des déplacements : circulations, stationnements :**

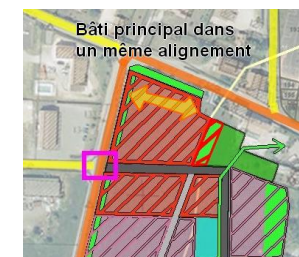
Le secteur est organisé de manière à mailler ce quartier en développement avec les opérations déjà réalisées, avec le reste du bourg , et en privilégiant une hiérarchisation des voies de desserte :

- **Aménagement d'une voie principale** ouest-Est interne au quartier qui se raccorde aux deux voies existantes (RD208 et voie lotissement) au statut de voie de desserte « inter quartier ». Cette voie de desserte prolongera la voie de desserte aménagée dans le cadre du lotissement le clos des Chênebiers. Un nouvel accès est à aménager à partir de la RD 208 pour desservir le secteur à urbaniser. Dans le cadre de ces aménagements, il s'agit de regrouper l'accès avec celui de la desserte de la zone d'activités.



- **Aménagement d'une voie desserte interne secondaire** qui prolonge la voie de desserte du lotissement existant du Prieuré, se raccorde à la voie principale et se poursuit ou s'élargit par le biais d'un parc public en direction du village afin d'offrir une perspective vers le Temple.
- **Hiérarchisation par le gabarit des voies**
La voie secondaire aura un gabarit et des caractéristiques (emprise, largeur de chaussée,...) moins importants que la voirie principale. La voie secondaire qui supportera un trafic moindre pourra imposer une mixité d'usage (piétons, circulation des véhicules, stationnement,...) pour favoriser la réduction de la vitesse.
- **Favoriser le regroupement des stationnements en « poche » au sein du secteur** notamment pour l'opération de petit collectif ou habitat intermédiaire plutôt qu'un étalement du stationnement le long des voies. Des espaces de stationnement publics « vélos » pourront être aménagés à proximité du cœur de village au niveau du parc public et de la Place de la Pangée.
- **Déplacements doux reliant le secteur au centre bourg et aux autres quartiers :**
Les circulations réservées aux piétons et aux cycles, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite, seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma, avec un **axe piéton « fort »** qui relie le centre village au futur « quartier d'habitat ».
Concevoir les liaisons piétonnes suivant quelques principes :
 - largeur d'emprise au minimum 2,00m
 - lorsqu'elles sont réalisées en site propre : sols perméables et filtrants et/ou végétalisés,
 - intégrer dès la conception, le bâti dans les éléments de composition (l'implantation du bâti peut être le moyen de marquer l'amorce d'un chemin).

Les liaisons piétonnes ont pour fonction d'assurer la continuité des cheminements et liaisons douces à l'intérieur et sur l'ensemble du quartier avec le cœur du village, mais aussi jusqu'aux secteurs d'habitat du "Prieuré" et du cimetière, tout en desservant les lotissements existants.
- **Forme urbaine et découpe parcellaire**
 - **Composer une forme urbaine en harmonie avec le bâti existant et en « greffe » sur le cœur de village :**
 - **Partie nord :**
 - Pour les constructions qui seront réalisées en façade nord du secteur OAP, côté temple : implantation des constructions de manière à privilégier une **continuité du bâti dans un même alignement**, le long de la RD,
 - Privilégier un habitat groupé ou accolé (mur mitoyen)
 - Habitat plus dense sur la partie nord (volumétrie d'ensemble des constructions de l'ordre de R+1)



- **Sur l'ensemble :**

- Création d'un alignement des constructions en recul de la RD 208, côté ouest du secteur de manière à dégager une bande végétalisée et plantée dans l'esprit de ce qui existe le long du lotissement du Prieuré.

- **Privilégier des découpes de parcelles** de forme allongées comptant une largeur limitée : 15m à 18m maxi :

- utilisation plus économe de l'espace
- réduction des coûts de voiries et réseaux
- composition d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

De plus, **veiller à varier les tailles des parcelles** afin de permettre une certaine mixité sociale en proposant des surfaces de lots adaptées à différents budgets, à titre d'exemple :

- petites parcelles : 300 m² propices à des logements locatifs
- parcelles moyennes : 400 à 700 m² propices à des familles avec enfants
- grandes parcelles : 700 m² et plus propices à des familles mais aussi pouvant s'ouvrir sur des équipements et/ou des activités.

- **Optimiser l'orientation des parcelles** en fonction de leur ensoleillement, de leur profil, des contraintes de ruissellement des eaux, ...

- **Qualité environnementale du bâti**

La qualité environnementale des futures constructions est recherchée par l'ordonnancement bioclimatique du bâti. Il s'agit de prendre en compte les principes bioclimatiques dans l'organisation, l'implantation et la conception des constructions. L'implantation et l'orientation des constructions doivent être conçues de manière à favoriser :

- les apports solaires et la possibilité de mettre en place des panneaux solaires, (minimiser les effets d'ombre portée sur, et entre, les bâtiments,...)
- la protection contre les vents dominants,
- l'ouverture sur les espaces extérieurs (proches et lointains).
- la conception et le traitement des toitures doivent pouvoir faciliter l'intégration de capteurs solaires ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

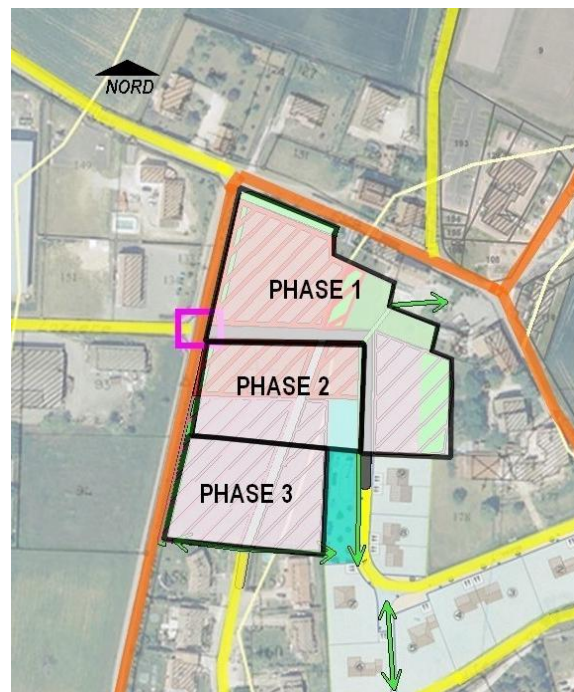
- **Espaces verts - Plantations - Gestion des eaux pluviales :**

- **Préserver et maintenir** dans son enveloppe existante la « **ceinture verte** » constituée d'espaces « verts » et « ouverts » (parc communal, jeux, jardins, espaces communs, espaces de stationnement,...) dans le prolongement du restaurant et des espaces publics et de stationnement existants.

L'aménagement de ces espaces non bâtis et d'un petit parc villageois aura également pour fonction de :

- libérer au maximum l'espace sud des habitations existantes,
- maintenir l'ouverture sur l'espace public et sa ceinture verte et d'affirmer la présence du restaurant
- confirmer et conforter la perspective sur le Temple.
- **Privilégier la plantation** d'alignements d'arbres dans **les espaces publics et les espaces communs** (parcs, espaces partagés). L'arbre structure le vide laissé par le bâti et agrmente le paysage.
- Les espaces collectifs ou publics à créer devront faire l'objet d'un aménagement paysager, et ne devront pas constituer des délaissés.
- **Imposer une bande verte** de recul en périphérie de l'opération pour maintenir un espace tampon entre zone d'activité, entrée de village et nouveau quartier et **offrir un traitement homogène** sur l'ensemble de l'aménagement.
 - **maintenir mais recomposer la haie champêtre** qui s'implante sur talus en entrée ouest du village (stabilité des terres, réduction des vitesses d'écoulement des eaux de pluie, absorption des eaux, régulateur thermique au travers de l'ombre portée etc...).
 - **conforter la présence** de la haie le long du lotissement existant par un prolongement de son linéaire sur la limite parcellaire de l'opération
 - **espace non aedificandi pour l'habitat principal** à maintenir en espace jardin ou végétalisé, en partie Est de l'OAP dans le prolongement d'espaces arborés ou végétalisés existants en périphérie du secteur. Permettre cependant l'implantation d'annexes, ou piscine sur cet espace « jardiné non aedificandi ».
- **Espaces extérieurs privatifs** : jardins, parc, prairie,... sont à concevoir de préférence au sud du bâti ; caractère champêtre à maintenir dans le traitement des espaces extérieurs, des clôtures : murs de clôtures bas ou grillages métalliques doublés ou non de haies vives.
La mise en place de clôtures n'est pas obligatoire. Les haies accompagnées ou non de clôture seront constituées d'essences variées et champêtre. La haie « libre » est à privilégier à la haie taillée.
- **Mettre en place une gestion rationnelle des eaux pluviales** :
 - penser à réduire les surfaces imperméables (bitume, béton)
 - choisir des revêtements poreux et filtrants pour une meilleure infiltration de l'eau (stabilisé, graviers...) sur les espaces à faible trafic (places, stationnement) et les voies piétonnes,
 - végétaliser un maximum d'espaces (accotement enherbées)
- **Anticiper et envisager des ouvrages de collecte et de stockage pour assurer une restitution progressive de l'eau dans le milieu naturel** :
 - bassin de rétention en « point bas » du secteur, à réaliser en pente douce pour des raisons de sécurité et accompagné de végétation.

⇒ Le programme de logements



PHASE 1 : 8 à 9 logements

PHASE 2 : 8 logements

PHASE 3 : 4 logements

Total : 20 à 21 logements
pour une superficie totale
de **1 ha 27**
soit une densité de :
16 logements /ha

20 à 21 logements prévus sur une surface potentiellement constructible de 1,27 hectares intégrant espaces collectifs et voiries, soit une densité minimum de 15,7 logements à l'hectare, ces logements étant répartis en :

- logements intermédiaires et / ou en petit collectif, et/ou en habitat groupé/maisons de ville et logements individuels.
- Opération comportant un minimum de 4 logements abordables (servitude de mixité sociale instaurée au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme et imposant un minimum de 20 % de logements abordables sur l'ensemble de la zone AUo et portée sur le document graphique du règlement du PLU).

PHASES	Programmation prévisionnelle		
	Court terme (2018 – 2021)	Moyen Terme (2022- 2026)	Long terme (2027-2029)
Phase 1			
Phase 2			
Phase 3			