

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **REILLANNE**

Alpes de Haute-Provence

1. Rapport de présentation
2. PADD
3. Orientations d'Aménagement
4. Règlement
5. Documents graphiques
6. Annexes (Emplacements réservés)

PLU

Approuvé le : 1^{er} Mars 2012

Mise à jour (MJ1) du : 23 Avril 2013

Modification simplifiée n°1 (MS1) du : 15 Juillet 2015

Modification simplifiée n°2 (MS2) du : 7 Décembre 2020

Modification simplifiée n°3

Approuvée par délibération du conseil municipal du :

26 Septembre 2024



Pour le Maire empêchée, Isabelle GRENUT, Adjointe au
Maire



SCOP EURECAT, Urbanistes

18, Boulevard de la Libération - 05000 GAP

Tel : 04.92.49.38.01 - Mail : contact.eurecat@gmail.com

Département des Alpes de Haute Provence

COMMUNE DE REILLANNE



2 – P.A.D.D.

**3 – ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT**

PRESCRIPTION

ARRETE

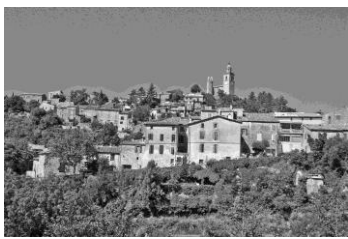
APPROBATION

05/09/2001

Bureau d'étude :

Urb'Action – 20, carraire des Arlésiens, BP 10, 13710 Fuveau

DEFINITION DU PROJET COMMUNAL



Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet de la commune pour les années à venir, en fonction des choix stratégiques de développement. Ainsi, le diagnostic, les questionnaires et les réunions thématiques ont permis de définir les enjeux et les objectifs qui conditionnent les orientations générales du PADD qui se résumant en une phrase :

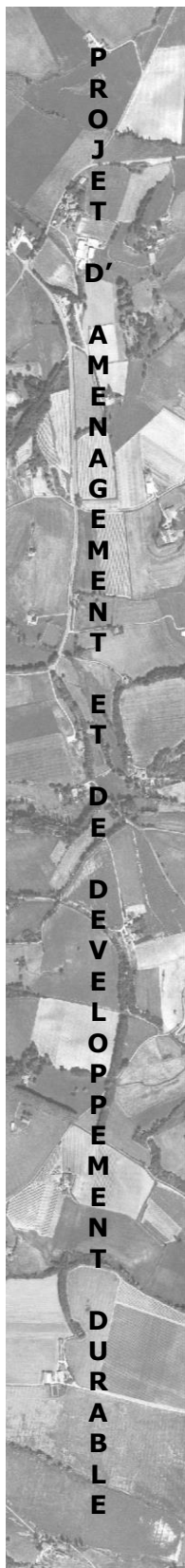
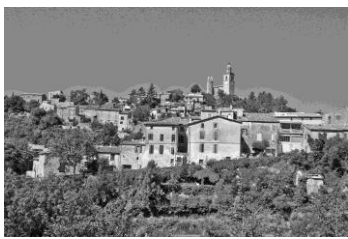
« Maîtriser et optimiser le développement urbain, et dynamiser l'économie tout en respectant l'équilibre des espaces naturels et agricoles et en assurant la qualité de vie. »

Le PADD a une importance capitale car :

- Il définit le projet communal que doit respecter l'élaboration des règles techniques ;
- Il est garant de la démocratie car il suscite un débat au conseil municipal et implique une transparence de la politique municipale ;
- Il est la « clef de voûte » du PLU car les autres parties du PLU (règlement et orientations d'aménagement) doivent être cohérentes avec lui ;
- Il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision. La modification devient la règle générale pour changer la traduction réglementaire du projet communal. La révision intervient dans le cas où l'on change le projet communal ou si l'on réduit les zones agricoles et ou naturelles et/ou un espace boisé classé.

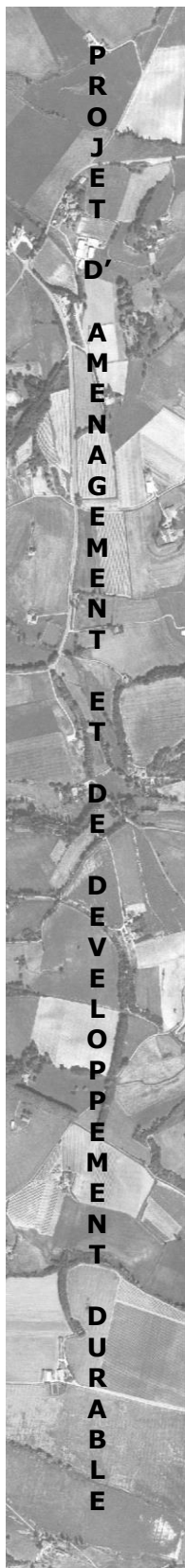
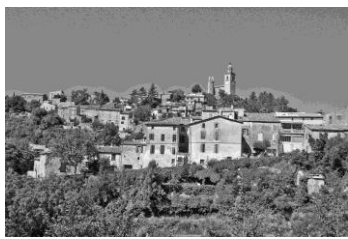
Le PADD fixe la politique communale à travers des orientations générales pour répondre aux besoins de Reillanne et de ses habitants qui se déclinent selon les trois grands objectifs suivants :

- ⇒ Equilibrer et maîtriser le développement communal et satisfaire aux besoins présents et futurs en matière d'habitat
- ⇒ Promouvoir la dynamisation du territoire
- ⇒ Protéger et valoriser l'environnement et le cadre de vie

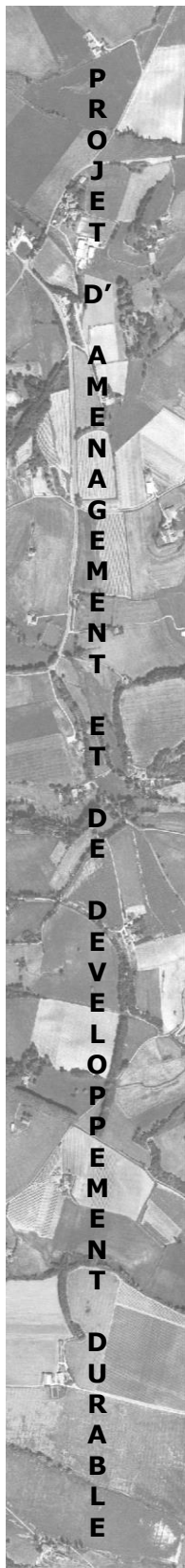
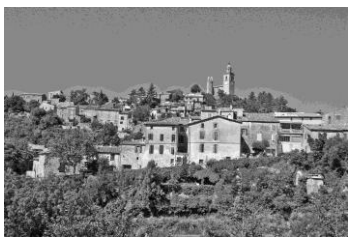


EQUILIBRER ET MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL ET SATISFAIRE AUX BESOINS PRÉSENTS ET FUTURS EN MATIÈRE D'HABITAT

- ❖ **EN RENFORCANT LA CENTRALITÉ AUTOUR DU CENTRE VILLE**
 - Favoriser la restructuration (renouvellement urbain) des quartiers d'habitat existant en continuité ou proches du centre ville, en particulier sur les secteurs de : St Joseph, le Peyrouret, Bedauches, Caï et Terre Blanche
 - Stopper le développement des zones d'habitat diffus pour revenir à une gestion économe de l'espace
- ❖ **EN PRÉSERVANT ET EN VALORISANT LE CENTRE ANCIEN**
 - Poursuivre la valorisation du centre ancien et de son patrimoine
 - Préserver le cadre paysager constitutif de la silhouette du centre ancien et de la Tour St-Denis
 - Aménager la traversée du centre de Reillanne par une requalification des espaces publics et une sécurisation des piétons
- ❖ **EN ORGANISANT UNE OFFRE RÉSIDENIELLE À PROXIMITÉ DU CENTRE**
 - Aménager des extensions structurées et mesurées, en continuité de l'existant dans les quartiers suivants : Pierre Feu, Ferrayes, Reireviou, Caï, Trechiou
 - Maintenir le caractère résidentiel de ces quartiers et prévoir des espaces pour de futurs équipements
 - Améliorer les caractéristiques des infrastructures de desserte ainsi que l'offre en matière de stationnement
 - Préserver le cadre paysager
 - Favoriser l'offre d'opérations sociales en individuel ou collectif sans pour autant accentuer les difficultés des ménages défavorisés éloignés des pôles d'emplois

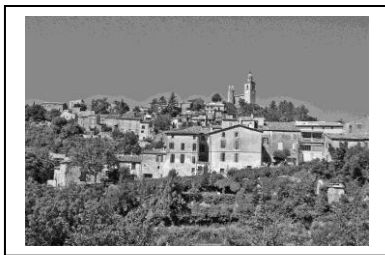


- ❖ **EN PROMOUVANT UNE OFFRE DE LOGEMENT DIVERSIFIÉE (LOCATIF, LOCATIF SOCIAL, ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ....) POUR SATISFAIRE DIFFÉRENTS PUBLICS ET MAINTENIR LA POPULATION JEUNE SUR LA COMMUNE**
- ❖ **EN DÉVELOPPANT, AMÉLIORANT OU CRÉANT DES ÉQUIPEMENTS**
 - Adapter le niveau d'équipements au développement de la commune notamment à travers des pôles déjà existants et constituer des réserves foncières afin de prévoir la délocalisation ou la création d'équipements publics pour satisfaire aux besoins des habitants actuels et futurs. A cet effet, il faut prévoir :
 - L'entretien de la station d'épuration actuelle en gardant une urbanisation modérée pendant 5 ans
 - la construction d'une nouvelle station d'épuration dans les 5 ans
 - l'adaptation des réseaux existants d'eau potable et extension en fonction des secteurs en projet
 - l'adaptation, l'amélioration ou la création du réseau d'eaux pluviales pour les quartiers résidentiels existants et à venir avec pour objectif principal de supprimer les eaux parasites dans le réseau unitaire
 - l'adaptation des équipements scolaires et notamment de la crèche
 - la réfection des équipements sportifs
 - l'extension du cimetière, de la salle polyvalente et de l'office de tourisme
- ❖ **EN DÉVELOPPANT UNE POLITIQUE GLOBALE DE DÉPLACEMENTS**
 - Adapter le réseau de voirie existant
 - Réaliser un désenclavement routier pour les extensions urbaines
 - Faciliter et sécuriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture entre les différents quartiers et le centre du village.
 - Favoriser une politique de développement des transports collectifs
 - Compléter l'offre en stationnement et améliorer son accès



PROMOUVOIR LA DYNAMISATION DU TERRITOIRE

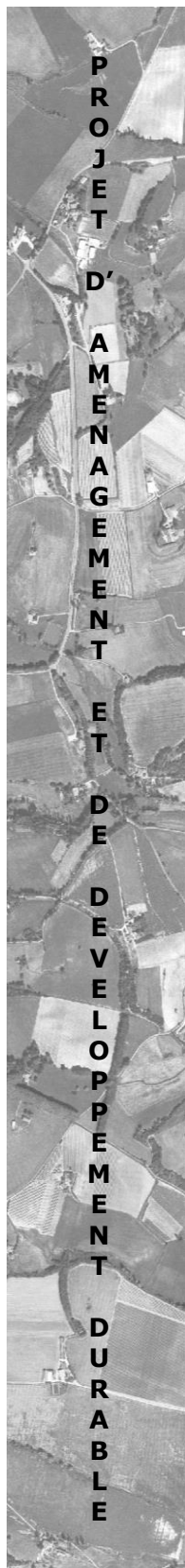
- ❖ **EN VALORISANT ET DYNAMISANT DES ACTIVITÉS DE PROXIMITÉ DU CENTRE**
 - Permettre, par des mesures d'accompagnement, le soutien et le développement de l'activité commerciale du centre ancien
- ❖ **EN PRÉSERVANT L'ACCUEIL TOURISTIQUE ET EN DÉVELOPPANT UNE OFFRE DE LOISIRS**
 - Conforter l'hébergement et l'accueil touristique (gîtes, chambres d'hôtes...) comme complément à l'activité agricole. Ces activités devront, sauf impossibilité technique, être contigus à des bâtiments existants
 - Mener, inciter ou accompagner les projets touristiques de qualité en préservant le caractère rural de la commune. Plusieurs sites ou projets sont en cours de réflexion : création d'un musée sur les céréales au moulin Délestic, projet d'accueil touristique
- ❖ **EN PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES QUI SONT EN MESURE D'ASSURER UNE PÉRENNITÉ DE PRODUCTION**
 - Maintenir les terres cultivées actuelles et favoriser la reprise des terres en friche
- ❖ **EN FAVORISANT LES PROJETS EN MATIÈRE DE PROMOTION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES**

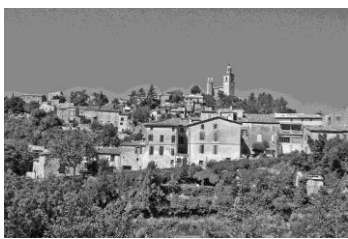


REILLANNE – OBJECTIF N° 3

PROTÉGER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

- ❖ **EN PRÉSERVANT LES ESPACES, SITES ET PAYSAGES CARACTÉRISTIQUES ET REMARQUABLES**
 - Prendre en compte les servitudes et les protections existantes qui traduisent la qualité et la richesse environnementales de ces sites
 - Permettre une meilleure gestion de ces espaces (exploitation forestière, exploitation agricole...)
 - Protéger les ripisylves et les rivières, notamment pour la protection des oiseaux
- ❖ **EN TROUVANT L'ÉQUILIBRE ENTRE L'OCCUPATION HUMAINE ET LES CONTRAINTES DES SITES (ENVIRONNEMENT, PAYSAGE, RISQUES...)**
- ❖ **EN PRÉSERVANT LES ÉLÉMENTS IDENTITAIRES DU PETIT PATRIMOINE RURAL : MURETS DE PIERRES, CABANONS, BORIES, ORATOIRES, CALVAIRES, RESTANQUES, FONTAINES....**
- ❖ **EN PRÉSERVANT ET EN METTANT EN VALEUR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN**
 - Assurer la protection et valorisation du patrimoine protégé, du patrimoine bâti qui constitue le centre, de certains éléments d'architecture identifiés pour leur intérêt patrimonial
 - Créer de nouveaux espaces verts (parcs, zones vertes...), préserver la végétation urbaine et les éléments paysagers remarquables qui soulignent la silhouette du village et de St Denis (vallat, ceinture végétale...)
 - Permettre la mise en valeur ou la réhabilitation des fermes et bâtiments de valeur patrimoniale dans les espaces agricoles





La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat a permis de hiérarchiser l'opposabilité des mentions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en distinguant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune et les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

A titre obligatoire, les PLU comportent un PADD définissant des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui peuvent, à titre facultatif, être complétées d'orientations d'aménagement plus ponctuelles.

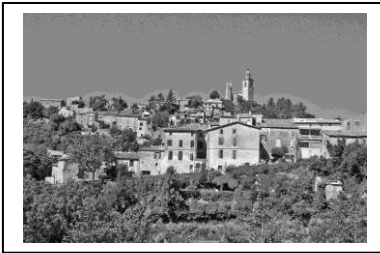
Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (art. L.123-1 alinéa 3).

La commune de Reillanne a donc défini ses orientations d'aménagement sur trois secteurs. Ils correspondent aux zones à urbaniser (AU) ne nécessitant pas une modification ou une révision du PLU ni la création d'une ZAC.

Ces secteurs représentent les sites à enjeu de la commune pendant la durée de vie du PLU et du PADD. Leur urbanisation doit donc être nécessairement appréhendée en fonction de leur vocation future et de leur situation pour une bonne insertion paysagère.

Les secteurs concernés sont les suivants :

- Pierrefeu, zoné en AU1a, à vocation résidentielle
- Nord des Bedauches, classé en AU1b, à vocation résidentielle
- Reireviou Sud, classé en AU1b & AU1b', à vocation résidentielle.



INTRODUCTION



Les orientations d'aménagement présentées sont centrées sur des secteurs classés en zone AU1. Ce classement correspond à des zones destinées à une urbanisation future dont les équipements sont inexistantes ou insuffisants :

- Le secteur AU1a pourra poursuivre son urbanisation avec l'adaptation des réseaux.
- L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU1b & AU1b' est conditionnée par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

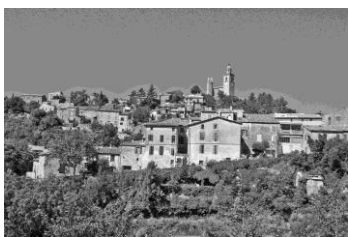
Afin d'insérer au mieux ces espaces dans leur environnement, les orientations concernent un périmètre plus étendu.

Le choix de l'identification d'orientations d'aménagement afin d'assurer une représentation spatiale des enjeux du territoire de Reillanne conduit simplement à exiger que les travaux ou opérations de toutes sortes soient compatibles avec ces orientations (art. L.123-5).

La notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité. L'exigence de compatibilité suppose simplement l'absence de contrariété entre les orientations d'aménagement et lesdits travaux ou opérations.

A ce titre, les orientations d'aménagement réalisées sous la forme de schémas et de texte sont délibérément incitatives et indicatives, sans caractère impératif.

SECTEUR DE PIERREFEU



Situation :

Ce secteur est situé à l'extrémité ouest de la zone urbanisée, de l'autre côté du ravin du Grand Lave. Il englobe le deuxième tronçon du chemin de Pierrefeu. Six habitations sont déjà présentes dont cinq implantées entre le chemin de Pierrefeu et le ravin.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement desservent d'ores et déjà le secteur. Cependant la voirie existante est actuellement sans issue et sous dimensionnée pour accueillir un apport de population supplémentaire. Cette insuffisance conduit, ainsi, à classer ce secteur en zone AU plutôt qu'en U, contrairement au secteur situé au début du chemin.

Superficie : environ 67 000 m²

Vocation : zone AU1a à vocation d'habitat.

Actions :

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de l'adaptation des réseaux. L'orientation d'aménagement est succincte en raison de l'urbanisation diffuse déjà existante sur le secteur. Elle consiste à recalibrer la voirie existante et à créer une aire de retournement à son extrémité.

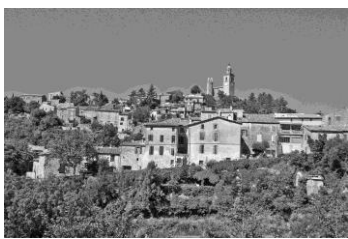
Les haies d'arbres et d'arbustes, présentes sur le terrain, implantées parallèlement aux courbes de niveau rythment le paysage. Elles sont conservées et renforcées afin de garder la typicité de cet espace.

La ripisylve présente le long du ravin est préservée.

O
R
I
E
N
T
A
T
I
O
N
S

D'
A
M
E
N
A
G
E
M
E
N
T

SECTEUR NORD DES BEDAUCHES



Situation :

Ce secteur se localise à l'ouest des secteurs urbanisés en limite du ravin du Grand Lave. Il est au voisinage immédiat du quartier des Bedauches situé au sud, et du quartier des Ferrayes à l'est.

C'est un lieu pratiquement vierge de toute construction et non équipé. Cependant, les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif passent à proximité.

Superficie : environ 73 500 m²

Vocation : zone AU1b à vocation d'habitat

Actions :

Compte tenu de la localisation de ce secteur entre le quartier des Bedauches et celui des Ferrayes, son aménagement est l'occasion de créer des bouclages routiers entre les différents quartiers aujourd'hui desservis par des voies sans issue.

Ainsi deux voies sont à créer à partir du chemin de la Grand Lave afin de relier d'un part le chemin des Bedauches et d'autre part, le chemin du Paty.

Les voiries existantes concernées par ces bouclages doivent être recalibrées afin de faire face à une circulation automobile plus importante.

La butte végétalisée orientée est-ouest, présente dans la partie haute du secteur, est conservée voire soulignée par des plantations supplémentaires afin de mettre en valeur cet élément structurant.

La future voie reliant le chemin du Paty se situe en contrebas de cette butte. Elle permet de desservir les habitations du nord de la zone. Afin de préserver au mieux l'élément paysager créé par la butte, les pénétrantes sur la partie nord de la voie seront limitées au maximum en créant par exemple une ou deux voies de desserte interne perpendiculaire à cette voie.

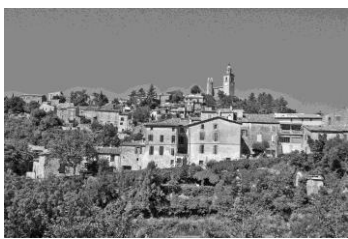
La ripisylve présente le long du ravin est préservée.

Un système de récupération d'eau pluvial est à prévoir dans ce secteur afin de limiter l'impact de l'urbanisation de cette zone sur le ravin situé à proximité, et sur les constructions situées en contrebas de ce nouveau quartier.

O
R
I
E
N
T
A
T
I
O
N
S

D'
A
M
E
N
A
G
E
M
E
N
T

SECTEUR REIREVIOU SUD



Situation :

Ces secteurs sont situés à l'est du village entre le chemin du Largue et le chemin du Caï.

Vierges de construction, ils sont entourés de zones urbanisées à l'exception de la limite nord le reliant le secteur AU1b au secteur nord de Reireviou zoné en AU stricte.

Ils se situent à proximité des réseaux.

Superficie : environ 32 000 m²

- AU1b : environ 1,8 ha
- AU1b' : environ 1,3 ha

Vocation : secteurs à vocation d'habitat

Actions :

L'aménagement des secteurs AU1b et AU1b' peut être réalisé par tranches successives à condition que chaque tranche concerne une surface au moins égale à 0,30 ha de terrain, soit 6 tranches maximum pour le secteur AU1b et 4 tranches maximum pour le secteur AU1b'. Cette disposition n'est pas applicable pour la dernière tranche si le reste à aménager est inférieur à 0,30 ha ou s'il ne peut figurer de façon cohérente dans une tranche d'au moins 0,30 ha sans contrarier l'aménagement d'ensemble du secteur.

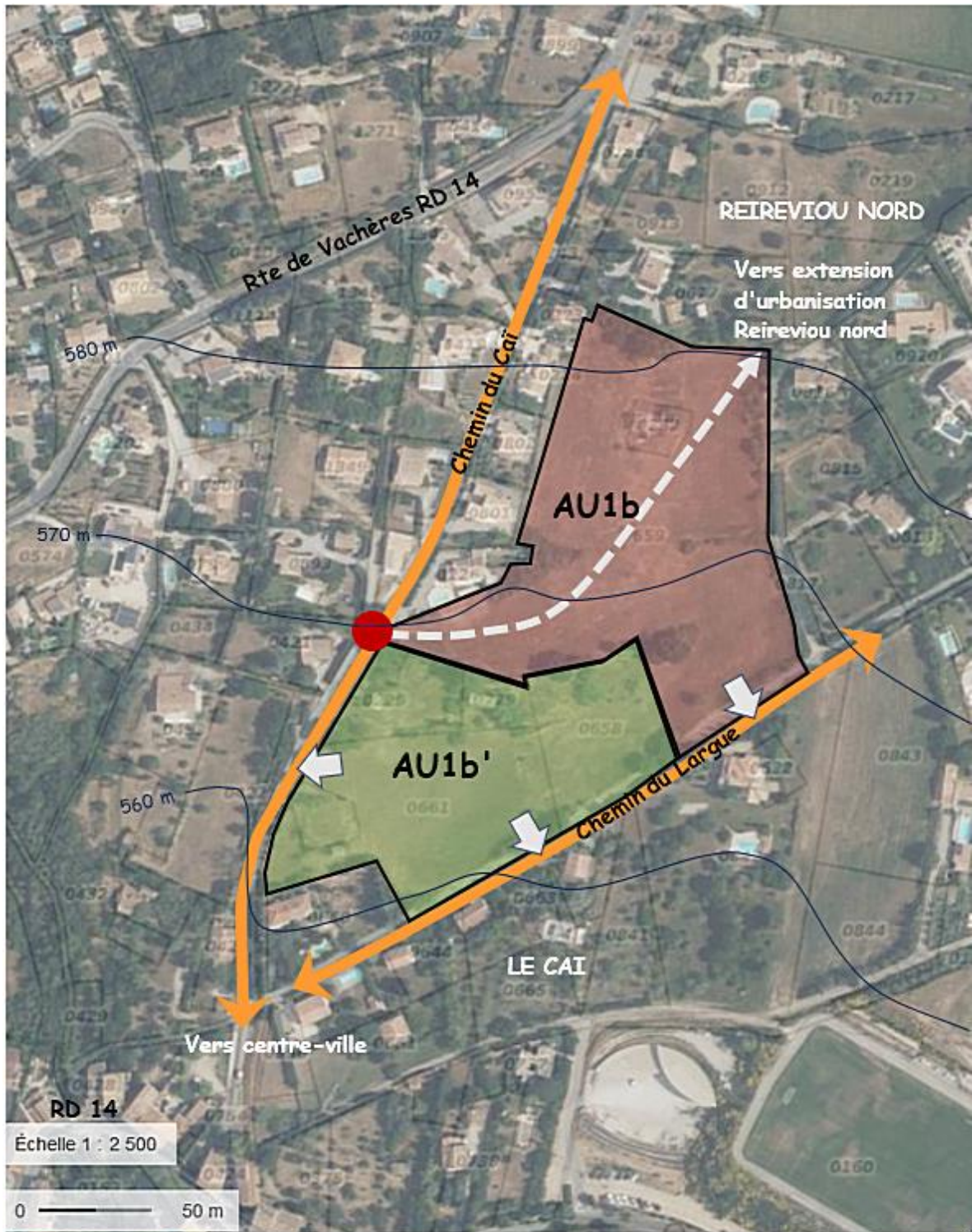
Compte tenu de la proximité du centre ancien et du nouveau quartier du stade, il est préconisé que les futures opérations situées dans ce secteur proposent une certaine densité.

Les accès sont répartis sur les chemins du Caï et du Largue. Une voie de desserte interne au secteur AU1b est aménagée depuis le chemin du Caï et permettra, à l'avenir, une liaison potentielle avec le quartier de Reireviou nord. Le raccordement au chemin du Caï sera aménagé et sécurisé.

Une amélioration du réseau d'eaux pluviales existant est à prévoir depuis le carrefour entre la Montée du Caï et le Chemin du Largue.

O
R
I
E
N
T
A
T
I
O
N
S

D'
A
M
E
N
A
G
E
M
E
N
T



	Secteur AU1b	
	Secteur AU1c	
	Voiries à recalibrer et sécuriser	
	Carrefour à aménager	
	Voiries internes & liaisons futures (à créer)	
	Accès/dessertes possibles	