

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Pièce 3

Tampon de la Commune	Tampon de la préfecture

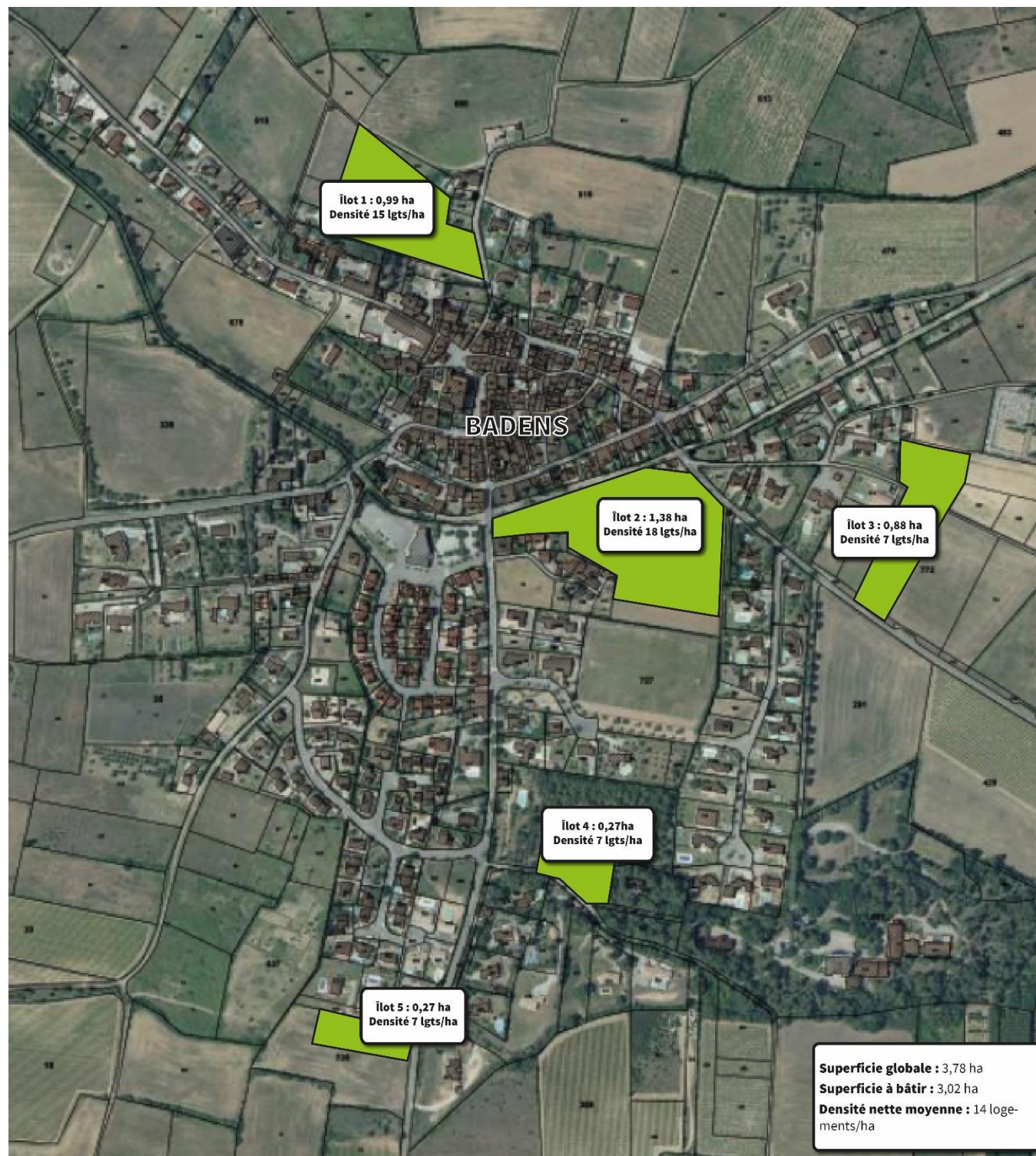
Prescription	18 mai 2017
Enquête publique	23 juillet 2022 – 23 août 2022
Approbation	6 février 2023

Table des matières

VUE D'ENSEMBLE	5
OAP 1	6
1. Etat initial du site	7
2. Superficies	7
3. Les principes d'aménagement	7
OAP 2	8
1. Etat initial du site	9
2. Superficies	9
3. Les principes d'aménagement	9
OAP 3	10
1. Etat initial du site	11
2. Superficies	11
3. Les principes d'aménagement	11
OAP 4	12
1. Etat initial du site	13
2. Superficies	13
3. Les principes d'aménagement	13
OAP 5	14
1. Etat initial du site	15
2. Superficies	15
3. Les principes d'aménagement	15

CORPS DE DOCUMENTS

Schéma 1 : Vue d'ensemble ; SOLIHA-Méditerranée, 2022



VUE D'ENSEMBLE

Les zones AU sur lesquelles portent les Orientations d'Aménagement et de Programmation représentent une superficie d'environ **3,78 ha** dont environ **3,02 ha** concernant spécifiquement les zones à bâtir.

L'identification de ces zones vise :

- Un secteur « îlot 1 » (OAP1) au nord du centre-bourg, restructurant les espaces en lisière urbain-rural en retrait de la zone inondable (15 logements pour 0,99ha brut / 0,80ha net) ;
- Un secteur « îlot 2 » (OAP2) en continuité du cœur de village, au sud (25 logements pour 1,38ha brut / 1,10ha net)
- Un secteur « îlot 3 » (OAP3) sur les marges est du village, restructurant les espaces de part des d'autre de la RD157 et du Chemin de Mijeane (5 logements pour 0,88ha brut / 0,70ha net) ;
- Un secteur « îlot 4 » (OAP4) enclavé dans la zone pavillonnaire au sud du village, restructurant les espaces interstitiels (2 logements pour 0,27ha brut / 0,21ha net) ;
- Un secteur « îlot 5 » (OAP5) sur les marges sur du village en zone pavillonnaire (2 logements pour 0,27 ha brut / 0,21ha net).

Soit un total de 49 nouvelles constructions.

Toutes les OAP sont raccordées au réseau d'eau potable.

L'organisation du bâti, les densités urbaines recherchées, les formes urbaines, l'aménagement d'espaces publics et l'intégration du végétal, devront être travaillés afin de prévoir des opérations urbaines adaptées à leur environnement, et au patrimoine urbain des entités de Badens.

Le respect des enjeux en termes de cohérence urbaine et paysagère, sera tributaire de la nature de l'urbanisation :

- Définition des densités ;
- Trame viaire efficiente ;
- Principes de desserte efficaces ;
- Accompagnement végétal ;
- Aménagement paysager ;
- Gestion de la mitoyenneté.

OAP 1

Schéma 2 : îlot 2 ; SOLiHA-Méditerranée, 2022



1. Etat initial du site

1.1. Cadre naturel du site

La zone est localisée au nord de la RD157, en retrait par rapport au bâti bordant cette dernière. Elle marque une continuité avec la trame bâtie du centre-bourg et de la zone pavillonnaire. Ici également, l'activité agricole ne sera pas impactée, les parcelles concernées étant laissées à l'état naturel. Le secteur est soumis à des vues entrantes ni sortantes depuis la plaine viticole. Le secteur est bordé par des parcelles cultivées (vignes) ou non (landes), et se situe en retrait de la zone inondable. La pente du terrain est quasi-nulle.

1.2. Forme bâtie à proximité

Le secteur appréhendé est entouré d'éléments bâtis, de type habitat pavillonnaire implanté sur des parcelles de taille moyenne au sud-ouest, de plain-pied ou en R+1. Sur ses marges sud et est, des bâtisses plus denses en R+2 caractéristiques du centre ancien sont implantées, et leurs jardins marquent une rupture entre les deux formes urbaines. Le secteur appréhendé pourra jouer un rôle structurant entre ces différentes entités architecturales.

1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Le secteur est délimité sur sa partie Est par le Chemin des Aspres. Sur ses marges nord et ouest, deux chemins non-carrossables sont matérialisés et pourront servir de trame viaire à la future opération. La zone considérée devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif ; elle est correctement défendue contre le risque incendie.

2. Superficies

Cadastre	Superficie
Parcelles B0619 + B0302 + B0625 (pour partie)	9653 m ²
Parcelle B0727	46 m ²
Parcelle B0735	2172 m ²
Parcelle B0736	10440 m ²
Total (avec voirie existante)	2,26 ha

3. Les principes d'aménagement

Les aménagements envisagés relèvent des enjeux suivants :

- Mettre en avant les mobilités douces ;
- Procéder à une harmonisation entre le bâti dense au sud et à l'est, et les tissus plus lâches sur les marges ouest.
- Prévoir un parcellaire resserré pour une consommation d'espace durable et une meilleure mixité sociale (des logements sociaux seront prévus sur cette opération.
- Imaginer des modes de gestion de la mitoyenneté (décalage du bâti sur les parties privatives, clôtures...).
- Prévoir une trame viaire sur les chemins existants et une voirie interne.

3.1. Densité recherchée

L'aménagement VRD sur ce secteur représentera 20% environ de la superficie totale des parcelles. Ainsi, 0,80 ha seront alloués à la création de 15 logements, pour des parcelles 660 m², soit, pour le parc de logements, une densité brute de 15 logements par hectare (nette : 19 logements par hectare).

3.2. Principe de desserte

Plusieurs voiries seront aménagées sur la trame existante. Elles permettront de relier le Chemin des Aspres à la RD157. En outre, une voie de desserte interne devra être aménagée avec possible mutualisation des accès aux parcelles. Les dimensions seront de 4,5m minimum pour une longueur indicative de 300 à 400m, et devront inclure une zone piétonne avec intégration du végétal (1,40m de largeur minimum).

3.3. Intégration paysagère

La construction de logements se fera selon des modalités similaires à celles qui caractérisent les habitations attenantes au périmètre de l'OAP. Le parcellaire tendra de préférence à être de plus en plus lâche au fur et à mesure de l'éloignement du bâti traditionnel vers les logements pavillonnaires. La mitoyenneté d'une partie des logements sera donc conseillée sur la partie est du périmètre. La lisière urbain-rural devra faire l'objet d'une attention particulière, offrant vues entrantes et sortantes sur la plaine viticole : pas de murs pleins hauts, et une végétalisation des clôtures, notamment sur les marges sud et ouest.

OAP 2

Schéma 3 : îlot 3 ; SOLiHA-Méditerranée, 2022



1. Etat initial du site

1.1. Cadre naturel du site

Le secteur est situé au sud-est du centre ancien, enclavé dans la zone d'habitat pavillonnaire et le long du ruisseau de Canet. Il s'agit d'une parcelle à l'état naturel, non concernée par l'activité agricole.

Quelques vues entrantes sont offertes depuis l'ensemble de la zone pavillonnaire alentours, mais aucune perspective paysagère sur et depuis le territoire communal.

1.2. Forme bâtie à proximité

Le secteur est entièrement intégré à la zone d'habitat pavillonnaire. Les habitations alentours sont implantées en milieu de parcelles allant de 800 à 2000m² sur les marges sud et est du secteur. Au nord et à l'ouest, ce sont des habitations plus traditionnelles, souvent mitoyennes, que l'on retrouve en majorité.

1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Le secteur ne dispose pas actuellement de voirie permettant la desserte de l'ensemble des terrains, mais une voie de raccordement pourra être créée au départ de la RD157.

Il est raccordé au réseau d'assainissement collectif et est correctement défendu contre le risque incendie.

2. Superficies

Cadastre	Superficie
Parcelle C0103 (pour partie)	13820 m ²
Total (avec voirie existante)	1,38 ha

3. Les principes d'aménagement

L'intégration des constructions de cette zone au sein de la trame bâtie existante relève des enjeux suivants :

- Penser un projet d'habitat qui assure la jonction et la cohérence entre habitat traditionnel et habitat pavillonnaire ;
- Penser une vie de quartier avec la réhabilitation et le traitement paysager d'un sentier de promenade en bordure du ruisseau de Canet, et l'aménagement des jardins partagés (sur l'actuel jardin bordant le sentier) et lieux de rencontres ;
- Accorder une place importante au végétal ;

3.1. Densité recherchée

L'aménagement VRD sur ce secteur représentera 20% environ de la superficie totale des parcelles. Ainsi, 1.10ha seront alloués à la création de 25 logements, pour des parcelles de 440m² environ (250 à 500m²), soit, pour le parc de logements, et une densité brute de 18 logements par hectare (nette : 23 logements par hectare). Seront compris :

- Des logements locatifs sociaux ;
- Des logements en accession ;
- De logements type papy-loft.

3.2. Principe de desserte

Une voie d'une largeur de 4m minimum, assurera la connexion avec la Route de Marseillette. Elle sera complétée de cheminements piétonniers d'une largeur de 1m40, et de places de stationnement extérieures ouvertes au public si nécessaire. Dans la mesure du possible, les accès aux parcelles devront être mutualisés.

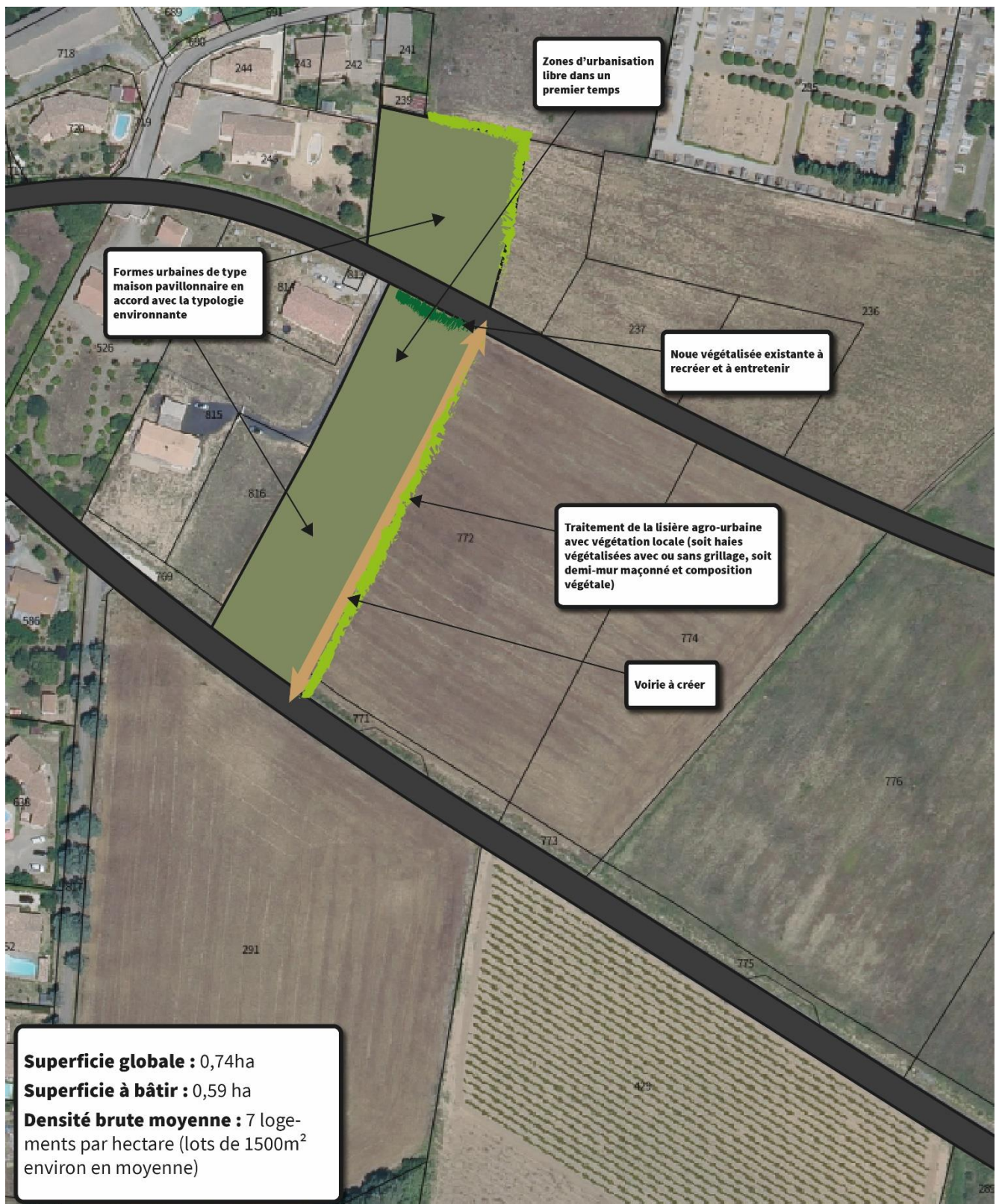
3.3. Intégration paysagère

La construction de logements se fera selon différentes formes urbaines respectant des modalités similaires à celles qui caractérisent les habitations existantes à l'extérieur du périmètre de l'OAP.

Les bords du ruisseau seront reconvertis en espace public « vivant » (aménagement de promenades, jardins partagés, aire de jeux...).

OAP 3

Schéma 4 : Îlot 4 ; SOLiHA-Méditerranée, 2022



1. Etat initial du site

1.1. Cadre naturel du site

Le secteur est situé à l'est du centre-bourg, en marge des habitations constituant la lisière urbain-rural. Il s'agit de plusieurs parcelles agricoles en friche dont l'exploitation est non pérenne. Les enjeux agricoles sont donc faibles. A quelques dizaines de mètres au sud se trouvent les espaces boisés appartenant à la clinique. Plusieurs co-visibilités existent entre cette zone et les principaux points de vue offerts le long de la Route de Marseillette et du Chemin de Mijeane.

1.2. Forme bâtie à proximité

Il s'agit pour l'essentiel, au nord et à l'ouest de l'OAP, d'habitations de type pavillonnaire (implantation libre, hauteur R+1) sur de grandes parcelles. Ce sont pour la plupart les plus récents quartiers ayant émergé dans le cadre du PLU avant révision.

1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Le secteur est traversé d'est en ouest par la RD206 et le Chemin de Mijeane.

Il est raccordé au réseau d'assainissement collectif et est correctement défendue contre le risque incendie.

2. Superficies

Cadastre	Superficie
Total (avec voirie existante)	0,88 ha

3. Les principes d'aménagement

Le projet relève des enjeux suivants :

- Le projet d'habitat correspondra aux formes urbaines environnantes, à savoir des habitations de type pavillonnaire implantées sur parcelles de taille relativement importante ;
- Un paysagement le long des axes sera pensé en réglementant l'implantation des habitations et les clôtures ;
- Une perméabilité sera exigée, notamment en ce qui concerne l'accessibilité piétonnière ;

3.1. Densité recherchée

L'aménagement VRD sur ce secteur représentera 20% environ de la superficie totale des parcelles. Ainsi, 0,70 ha seront alloués à la création de 5 logements, pour des parcelles de 1500m² environ, soit, pour le parc de logements, et une densité brute de 7 logements par hectare (nette : 9 logements par hectare).

3.2. Principe de desserte

Dans la mesure du possible, les accès aux parcelles devront être mutualisés. Des cheminements exclusivement piétons devront assurer la cohérence entre les différents quartiers. Une voirie traversante sera aménagée entre la Route de Marseillette et le Chemin de Mijeane.

3.3. Intégration paysagère

La construction de logements se fera selon un modèle pavillonnaire.

La lisière urbain-rural devra faire l'objet d'une attention particulière, offrant vues entrantes et sortantes sur l'est de la commune : pas de murs pleins hauts, et une végétalisation des clôtures recommandée (en rupture avec les activités du territoire rural), notamment sur les marges est. Un espace tampon pourra être imaginé afin de permettre une coexistence entre la fonction résidentielle et l'activité agricole.

OAP 4

Schéma 5 : Îlot 5 ; SOLiHA-Méditerranée, 2022



1. Etat initial du site

1.1. Cadre naturel du site

Le secteur est situé au sud-est du centre-bourg, enclavé dans la zone d'habitat pavillonnaire. Il s'agit d'une parcelle correspondant à un jardin, aujourd'hui plantée. Elle ne présente aucun enjeu agricole ni environnemental, mais une partie du secteur sera conservé à l'état naturel pour constituer un cœur vert dans le village. L'endroit ne partage aucune co-visibilité avec le territoire communal, notamment du fait de la présence de végétation en haute tige sur ses marges sud et ouest.

1.2. Forme bâtie à proximité

Le secteur est entièrement intégré à la zone d'habitat pavillonnaire définie par le PLU.

1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Le secteur se situe en bordure de route. Il peut être raccordé aux réseaux existants depuis le Chemin de la Muette. Il peut également être raccordé au réseau d'assainissement collectif au Nord, en contrebas.

2. Superficies

Cadastre	Superficie
Parcelle C0087 (pour partie)	2578 m ²
Total (avec voirie existante)	0,27 ha

3. Les principes d'aménagement

L'intégration des constructions de cette zone au sein de la trame bâtie existante relève des enjeux suivants :

- Penser le projet selon un principe d'accessibilité/perméabilité pour les piétons, en cohérence avec les quartiers environnants ;
- Prévoir un parcellaire en accord avec les constructions existant à proximité du terrain ;
- Envisager l'accessibilité au fond de la parcelle et aux ruisseaux qui bordent le secteur (entretien) et en pérenniser la ripisylve ;
- Réfléchir à la place du végétal

3.1. Densité recherchée

L'aménagement VRD sur ce secteur représentera 20% environ de la superficie totale des parcelles. Ainsi, 0,21 ha seront alloués à la création de 2 logements, pour des parcelles de 1050m², soit, pour le parc de logements, et une densité brute de 7 logements par hectare (nette : 10 logements par hectare).

3.2. Principe de desserte

Le Chemin de la Muette assurera la desserte des deux lots. Un chemin d'accès aux cours d'eau d'une largeur de 4m sera matérialisé.

3.3. Intégration paysagère

La construction de logements se fera selon un modèle pavillonnaire selon des modalités similaires à celles qui caractérisent les habitations existantes à l'extérieur du périmètre de l'OAP (implantation, orientation, volumétrie).

OAP 5

Schéma 6 : Îlot 8 ; SOLiHA-Méditerranée, 2022



1. Etat initial du site

1.1. Cadre naturel du site

Le secteur est situé en marge sur du bourg, à l'actuelle lisière agro-urbaine. Il s'agit d'une parcelle aujourd'hui allouée à la céréaliculture, mais dont le propriétaire souhaite cesser son activité.

Plusieurs vues entrantes sont offertes depuis le sud du territoire communal, notamment depuis la RD535. Le terrain fait aujourd'hui l'objet d'une division parcellaire.

1.2. Forme bâtie à proximité

Seule des formes urbaines de type habitat pavillonnaire sur parcelles relativement grandes coexistent à proximité de l'OAP.

1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Le secteur est bordé à l'est par la RD535.

Il est raccordé au réseau d'assainissement collectif et est correctement défendu contre le risque incendie.

2. Superficies

Cadastre	Superficie
Parcelle C0735 (pour partie)	2579 m ²
Total (avec voirie existante)	0,27 ha

3. Les principes d'aménagement

Les enjeux sont les suivants :

- Penser un projet d'habitat qui s'intègre dans les formes urbaines environnantes de type maison pavillonnaire ;
- Un paysagement en fond de parcelles sera pensé en réglementant l'implantation des habitations et les clôtures, afin de cohabiter avec l'activité agricole.

3.1. Densité recherchée

L'aménagement VRD sur ce secteur représentera 20% environ de la superficie totale des parcelles. Ainsi, 0,21 ha sera alloué à la création de 2 logements, pour des lots de 1050m², soit, pour le parc de logements, et une densité brute de 7 logements par hectare (nette : 10 logements par hectare).

Principe de desserte

Une voie d'une longueur indicative de 500m et d'une largeur de 4m minimum assurera la connexion avec la RD535. Elle pourra être complétée de cheminements piétonniers d'une largeur de 1m40, et de places de stationnement extérieures ouvertes au public si nécessaire. Dans la mesure du possible, les accès aux parcelles pourront être mutualisés.

3.2. Intégration paysagère

La construction de logements se fera selon un modèle pavillonnaire.

La lisière urbain-rural devra faire l'objet d'une attention particulière, offrant vues entrantes et sortantes sur le sud de la commune : pas de murs pleins hauts, et une végétalisation des clôtures recommandée, notamment sur les marges sud et ouest.