



commune de Cazevieille

Plan Local d'Urbanisme

III.5

Orientations d'Aménagement et de Programmation (art. L.151-6 du code de l'urbanisme)





Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les grands principes de l'aménagement de certains secteurs dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

L'article L.151-6 du code de l'urbanisme encadre leur contenu : «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».

L'article L.151-7 du code de l'urbanisme précise que les OAP peuvent :

- « 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. »

En application des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, le PLU de Cazeville comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les zones suivantes :

- **zone AU0 «Village Haut»,**
- **zones AU0/UN/Nh «Les Glabarèdes»**
- **zones Ae/A «Mas Peyrus».**

Sommaire

Introduction

1. Zone AU0 «Village Haut»

Présentation du site	1
Enjeux et objectifs	2
Orientations programmatiques	3
Principes d'aménagement	3

2. Zone AU0/UN/Nh «Les Glabarèdes»

Présentation du site	4
Enjeux et objectifs	4
Orientations programmatiques	5
Principes d'aménagement	6

3. Zone Ae/A «Mas Peyrus»

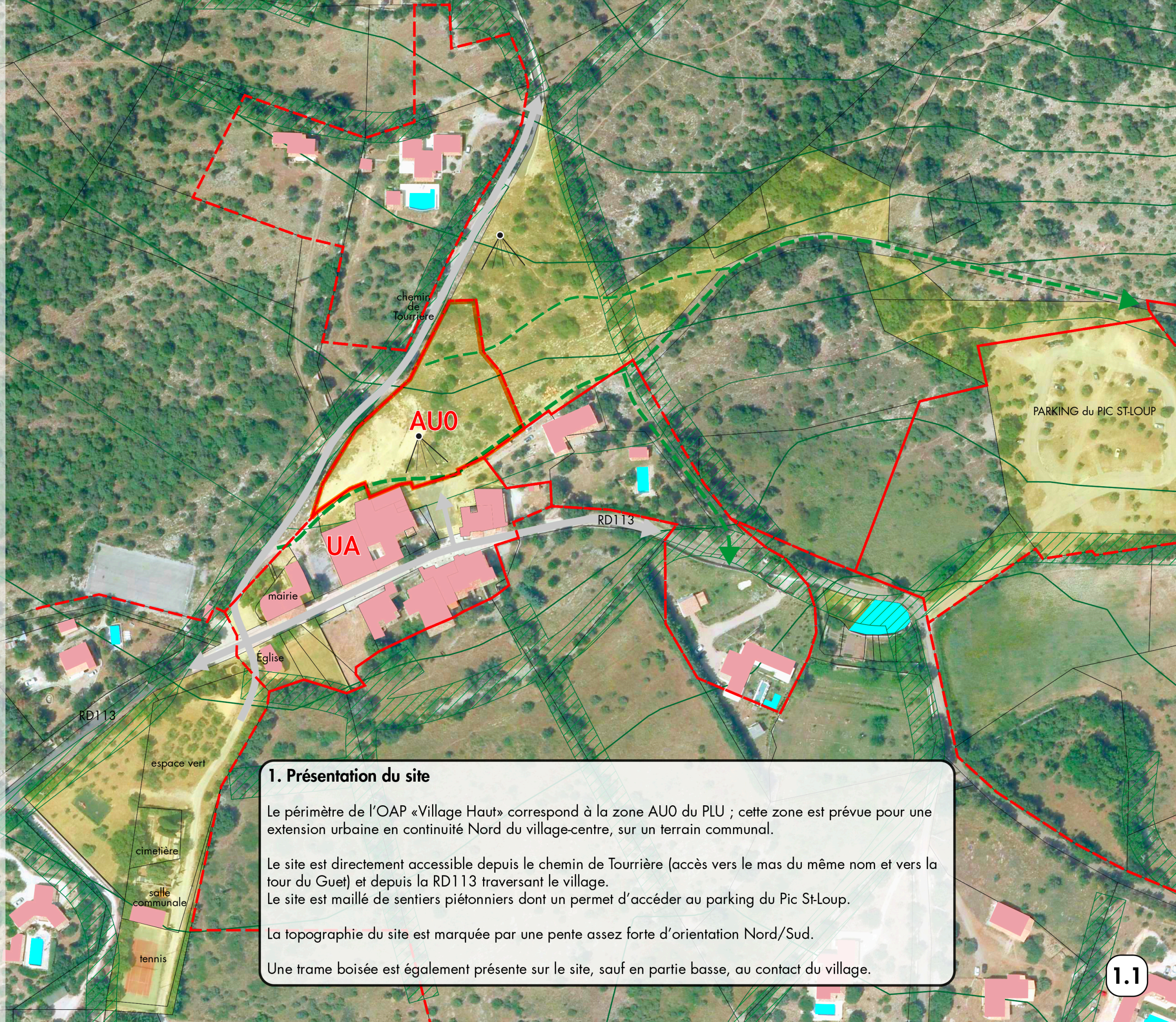
Présentation du site	7
Enjeux et objectifs	7
Principes d'aménagement	8

PLU de Cazevieille
zone AU0 «Village Haut»

**Orientations
d'Aménagement et de
Programmation**

Présentation du site

-  limite de zone
-  périmètre de l'OAP
-  bâti existant
-  accès existant
-  sentier piétonnier existant
-  propriétés communales
-  courbes de niveau
-  cône de vue remarquable sur le grand paysage
-  trame boisée / corridors écologiques



1. Présentation du site

Le périmètre de l'OAP «Village Haut» correspond à la zone AU0 du PLU ; cette zone est prévue pour une extension urbaine en continuité Nord du village-centre, sur un terrain communal.

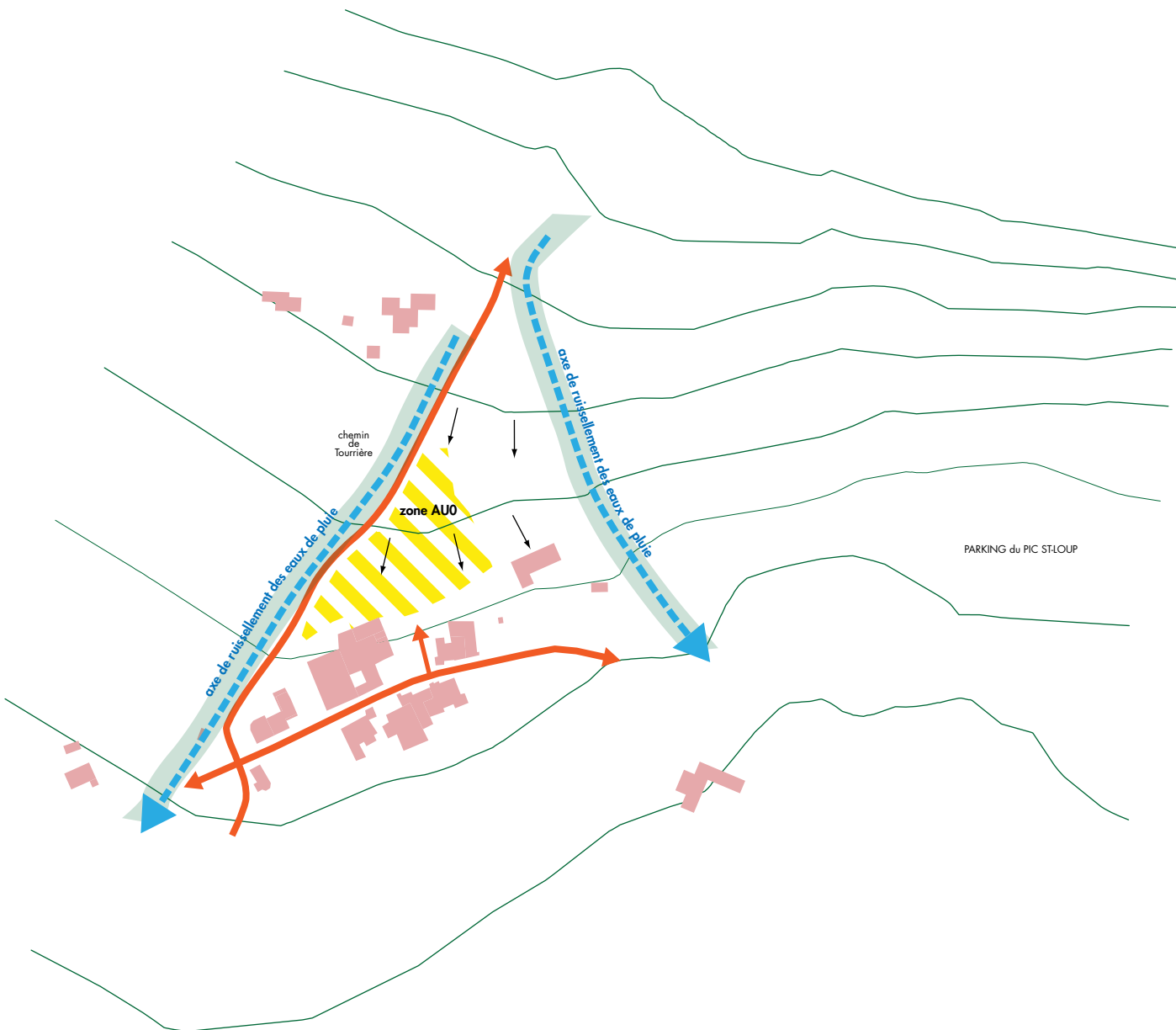
Le site est directement accessible depuis le chemin de Tourrière (accès vers le mas du même nom et vers la tour du Guet) et depuis la RD113 traversant le village.
Le site est maillé de sentiers piétonniers dont un permet d'accéder au parking du Pic St-Loup.

La topographie du site est marquée par une pente assez forte d'orientation Nord/Sud.

Une trame boisée est également présente sur le site, sauf en partie basse, au contact du village.

0 15 30 60 m

échelle 1/1500
© Krépis 2023



2. Enjeux et objectifs

La zone AU0 se situe au contact du centre-village, sur ses hauteurs. Son emprise est quasiment identique à celle de la zone UA du centre-ancien ; l’urbanisation de cette zone représente donc un **enjeu majeur dans le processus d’évolution et de consolidation de la centralité villageoise de Cazevieille.**

La zone AU0 bénéficie d’un accès direct depuis le chemin de Tourrière mais celui-ci est étroit et non aménagé. Un autre accès au site est possible depuis la RD113 ; toutefois, afin de ne pas occasionner de nuisances dans le centre-village, cet accès devra être réservé prioritairement aux déplacements «doux». Les cheminements piétonniers existants sur le site devront être maintenus, en particulier le cheminement permettant de se déplacer entre le village et le parking du Pic St-Loup.

La topographie du site est marquée et une implantation des constructions «en terrasse» avec des lignes de faîtage des toitures parallèles aux courbes de niveau sera privilégiée.

Les deux principaux axes d’écoulement des eaux de ruissellement, en bordure Ouest de la zone sur le chemin de Tourrière et à l’Est, sont également à prendre en compte dans l’aménagement de la zone.

PLU de Cazevieille
zone AU0 «Village Haut»

Orientations
d'Aménagement et de
Programmation

Principes d'aménagement

périmètre de l'OAP

voirie à aménager

cheminements piétonniers

zone de stationnement public

terrasses végétalisées privées

espace public

noue de rétention

bâti (implantation indicative)

sens du faîtage des toitures

Protection contre le risque «feu de forêt»

piste accès incendie secours

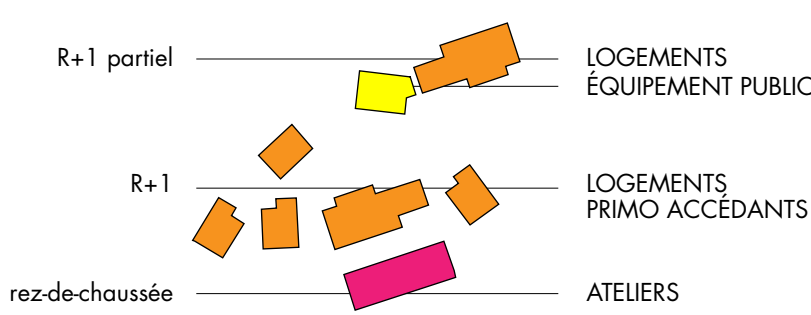
zone pare-feu «village haut»

borne incendie



VOLUMÉTRIE

TYPLOGIE



3. Orientations programmatiques

La zone AU0 doit permettre la réalisation d'un projet urbain d'extension du village, dans le cadre d'une opération d'ensemble répondant aux objectifs programmatiques suivants :

- création d'environ **10 logements**,
- projet urbain mixte avec des logements individuels (dont certains en primo-accession), un équipement, des espaces publics (jardin, place, parkings) et des ateliers.

La réalisation du projet est prévue à partir de 2025, date de la mise en service du captage AEP du Redonel.

4. Principes d'aménagement

• **Qualité de l'insertion urbaine et paysagère**
Les constructions sont adaptées à la topographie du terrain et doivent respecter le principe des «terrasses superposées». Les lignes de faîtage des toitures (pour les toitures à pentes) sont parallèles aux courbes de niveau. Les murs de soutènement sont réalisés en pierres. Les terrasses sont végétalisées et les espaces de circulation internes à la zone sont aménagés en espaces libres communs perméables ou semi-perméables.

• **Qualité environnementale et prévention des risques**
Le projet doit préserver les éléments naturels remarquables du site. Les terrasses doivent être végétalisées avec des arbres de haute tige d'essences locales.

La rétention des eaux de ruissellement pluvial est assurée par des noues et par deux bassins réservoir aménagés en limite Sud de la zone. Une rétention à la parcelle est préconisée pour les lots ou macro-lots à bâtir.

Le projet intègre des mesures de protection contre le risque «feu de forêt». Une piste d'accès est prévue en bordure Est de la zone et des Points d'Eau Incendie sont installés le long du chemin de Tourrière. En bordure Ouest de ce chemin, **une zone tampon à biomasse réduite** permettra de réduire la vulnérabilité du village vis à vis du risque.

• **Accès, dessertes et stationnement**
Les accès et le stationnement sont aménagés à partir du chemin de Tourrière. Les circulations piétonnes internes sont prévues pour permettre l'accès des engins de sécurité.

Une poche de stationnement collectif est prévue pour les logements primo-accédants (environ 10 places). Un stationnement collectif est également prévu pour les équipements. Le chemin de Tourrière intègre du stationnement «visiteurs».

• **Prise en compte des modes "doux" pour les déplacements**
Des cheminements piétonniers sont aménagés à l'intérieur de la zone. Les circulations internes sont connectées à l'espace public aménagé en partie Sud et au chemin de Tourrière.

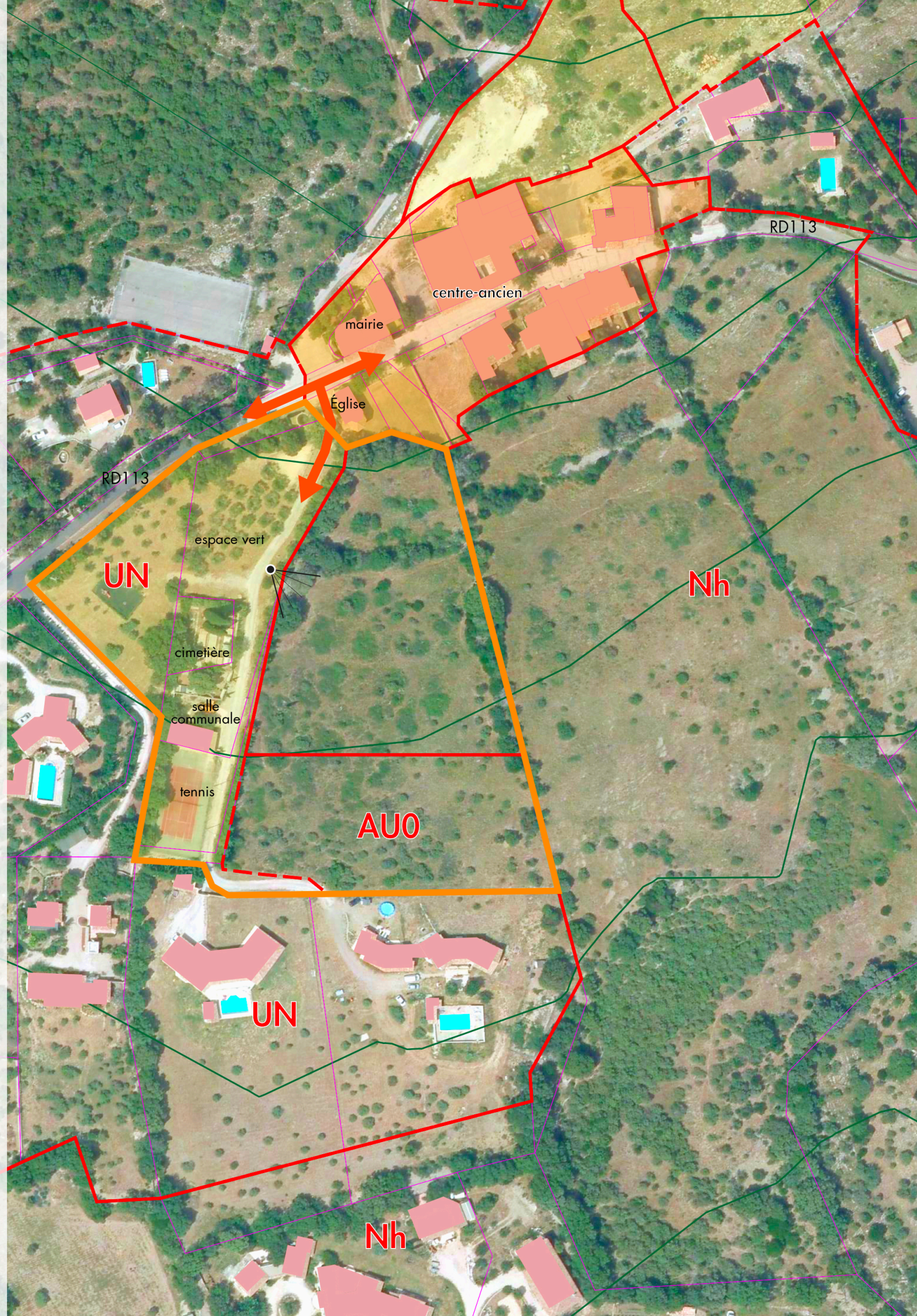
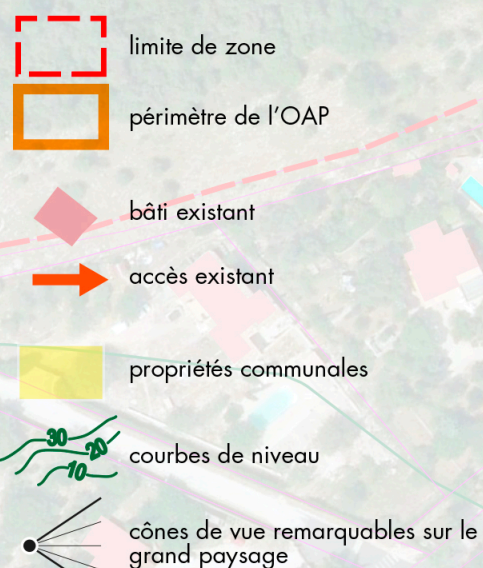
PLU de Cazevieille

zone AU0/UN/Nh

«Les Glabarèdes»

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Présentation et objectifs



1. Présentation du site

Le périmètre de l'OAP «Les Glabarèdes» concerne trois zones AU0, UN et Nh du PLU :

- la **zone AU0** qui délimite le terrain d'assiette du projet ; au sein de cette zone, une petite extension de l'urbanisation est prévue sur 0,4 ha qui doit permettre la réalisation d'habitations en cohérence avec l'environnement proche marqué au Nord par le bâti ancien et dense du centre-village et au Sud par un habitat pavillonnaire isolé sur de grandes parcelles.
- la **zone UN** ; la partie du site de l'OAP classée en zone UN correspond à des terrains communaux accueillant le cimetière, un terrain de tennis et des espaces verts.
- la **zone Nh** est une zone naturelle en bordure Sud du village dans laquelle se trouve des habitations en ordre diffus. La partie du site de l'OAP classée en zone Nh correspond à des terrains naturels qui ont vocation à rester libres et ouverts au public.

Le site est accessible depuis la RD113 traversant le village via un chemin communal permettant de desservir les équipements existants ainsi que les deux habitations situées en limite Sud du site de l'OAP.

La topographie du site est peu contraignante, marquée par une légère pente Nord/Sud.

2. Enjeux et objectifs

Les objectifs du PLU pour cette OAP sont de permettre la réalisation de nouvelles constructions à destination d'habitation dans le cadre d'une réflexion globale intégrant les enjeux environnementaux, paysagers et urbains du site.

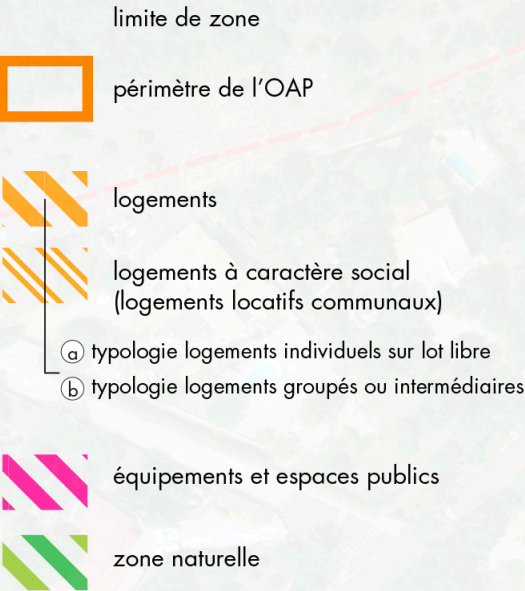
Le site bénéficie d'une situation privilégiée au sein du village avec la proximité des équipements, une desserte aisée par les réseaux existants (assainissement, voirie, etc) et par la qualité de l'environnement et du paysage.

Le site est également marqué par la présence de linéaires végétaux qui assurent une fonction écologique majeure et par des points de vue remarquables sur le grand paysage (vue sur la mer depuis les points hauts du site). La présence d'une zone humide (mare) au Nord-Ouest du site est également à noter.

Enfin, la frange Ouest du site de l'OAP est concernée par un axe de ruissellement qu'il convient de prendre en compte.

Orientations
d'Aménagement et de
Programmation

Programmation



3. Orientations programmatiques

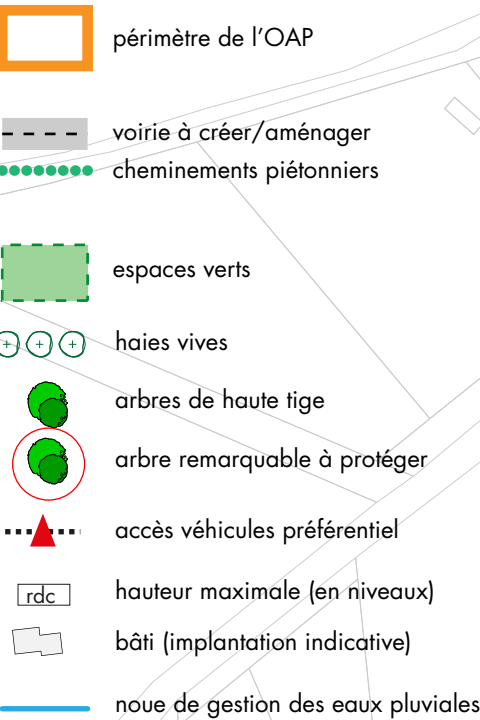
Il est prévu de réaliser un programme de logements répondant aux objectifs programmatiques suivants :

- en zone AU0, **environ 5 logements** individuels sur lots libres réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble,
- en zone UN, à la place du terrain de tennis actuel, un petit ensemble de logements locatifs communaux (3 à 4 logements).

La zone UN intégrée au périmètre de l'OAP reste à vocation principale d'équipements et d'espaces publics.

La zone Nh a pour vocation de rester une zone naturelle ouverte au public, au contact du cœur de village.

Principes d'aménagement



4. Principes d'aménagement

Le projet doit respecter les principes d'aménagement suivants :

Qualité de l'insertion urbaine et paysagère
Les typologies bâties sont adaptées au contexte et à l'environnement urbain proche avec, en partie Ouest, des formes urbaines plus compactes rappelant celles du centre-village et à l'Est, vers la zone naturelle, un bâti plus aéré avec des implantations discontinues.
L'orientation des lots respecte le sens général de la pente.

Les logements communaux forment un petit ensemble groupé en façade sur la voie communale ; autour du bâti, les espaces libres et les aires de stationnement sont végétalisés.

Depuis le chemin communal longeant le cimetière, les vues sur le grand paysage sont préservées (limitation de la hauteur des constructions au rez-de-chaussée).

Qualité environnementale et prévention des risques
Le projet d'aménagement doit préserver les éléments naturels remarquables du site, en particulier les linéaires végétaux dont la fonction écologique est maintenue.

Pour la zone urbaine et à urbaniser, les clôtures sont constituées de haies vives permettant de compenser l'artificialisation du terrain par la création d'une trame végétale.

La gestion des eaux pluviales est assurée par une noue aménagée en limite Sud de la zone.

Accès, dessertes et stationnement
Les accès sont créés à partir du chemin communal réaménagé et prolongé jusqu'en limite de la zone naturelle.
Une nouvelle voie en impasse est créée en parallèle des courbes de niveau et écartée des linéaires végétaux existants. Cette voie permet de desservir les lots.

La nouvelle voie en impasse est terminée par un espace libre commun faisant office d'aire de retournement et de stationnement pour les véhicules. Cet espace ne sera pas traité en enrobé imperméable.

Prise en compte des modes "doux" pour les déplacements
Des cheminements piétonniers sont prévus sur l'emprise des voies aménagées. Un cheminement est également être prévu en partie Nord mettant en liaison le centre-village (mairie) avec le nouveau quartier via le terrain communal situé à proximité de l'église. Ce cheminement borde la zone naturelle à l'Est du quartier.

PLU de Cazevieille

zones Ae/A «Mas Peyrus»

Orientations
d'Aménagement et de
Programmation

limite de zone Ae (STECAL)

périmètre de l'OAP

Enjeux du site

bâti existant

voirie existante

chemins existants

parcelles en AOP «CDL / Pic St-Loup»

limite Est de la zone de ruissellement

courbes de niveau

1. Présentation du site

Le périmètre de l'OAP «Mas Peyrus» concerne une **zone Ae** et une **zone A** du PLU pour une superficie totale de 9700 m2.

Le site du projet est bordé au Sud-Est par la route départementale n°113, à l'Est par un chemin privé et au Nord et à l'Ouest par des espaces naturels composés de garrigues basses.

Au Sud du mas existant constitué d'un chai et d'un caveau de dégustation/vente récemment construit, une zone agricole protégée englobe des parcelles classées dans le périmètre «AOP» ; cet ensemble devrait, à terme, être planté en vignes ce qui permettra de renforcer l'image viticole de l'entrée du village depuis la RD113.

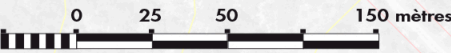
2. Enjeux et objectifs

Le projet œnotouristique du Mas Peyrus s'appuie sur une exploitation viticole existante (8 hectares plantés en vigne bio d'appellation «Pic St-Loup») ; il répond à la volonté de diversifier l'activité économique du Domaine du Clos des Reboussiers tout en s'inscrivant en cohérence avec le projet de développement de l'œnotourisme sur la commune.

Le Mas Peyrus fait partie des quatre grands domaines viticoles existants sur Cazevieille ; ces domaines s'appuient sur une forte dynamique viticole et sur l'attractivité de la commune autour du site et de l'appellation «Pic St-Loup». Le Domaine du Clos des Reboussiers, en plein développement, prévoit la plantation de nouvelles vignes sur le territoire communal.

Le projet œnotouristique du Mas Peyrus est situé à proximité du village de Cazevieille et s'inscrit dans un paysage remarquable de coteaux dominant la plaine de Seuilles.

Le terrain sur lequel est implanté le Mas Peyrus est concerné par un aléa ruissellement dans sa partie Ouest la plus pentue.



Orientations
d'Aménagement et de
Programmation

