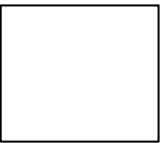
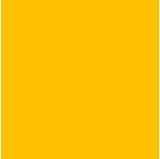


5. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



Approuvé le



Sommaire

LOCALISATION ET OBJECTIFS COMMUNS DES TROIS OAP SECTORIELLES 5

OAP SECTORIELLE 1 : ENTREE NORD VILLAGE 6

Localisation.....	6
Etat actuel du site.....	6
Photographies du site.....	7
Principes d'aménagement.....	8
Phasage de l'OAP.....	9
Schéma d'aménagement.....	10

OAP SECTORIELLE 2 : SAOUSSE..... 11

Localisation et état actuel du site	11
Etat actuel du site.....	11
Photographies du site.....	12
.....	12
Principes d'aménagement.....	13
Phasage de l'OAP.....	13
Schéma d'aménagement.....	14

OAP SECTORIELLE 3 : LA DEVEZE..... 15

Localisation et état actuel du site	15
Etat actuel du site.....	15
Photographies du site.....	16
.....	16

Principes d'aménagement.....	17
Phasage de l'OAP.....	17
Schéma d'aménagement.....	18

OAP THEMATIQUE : EQUIPEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL ... 19

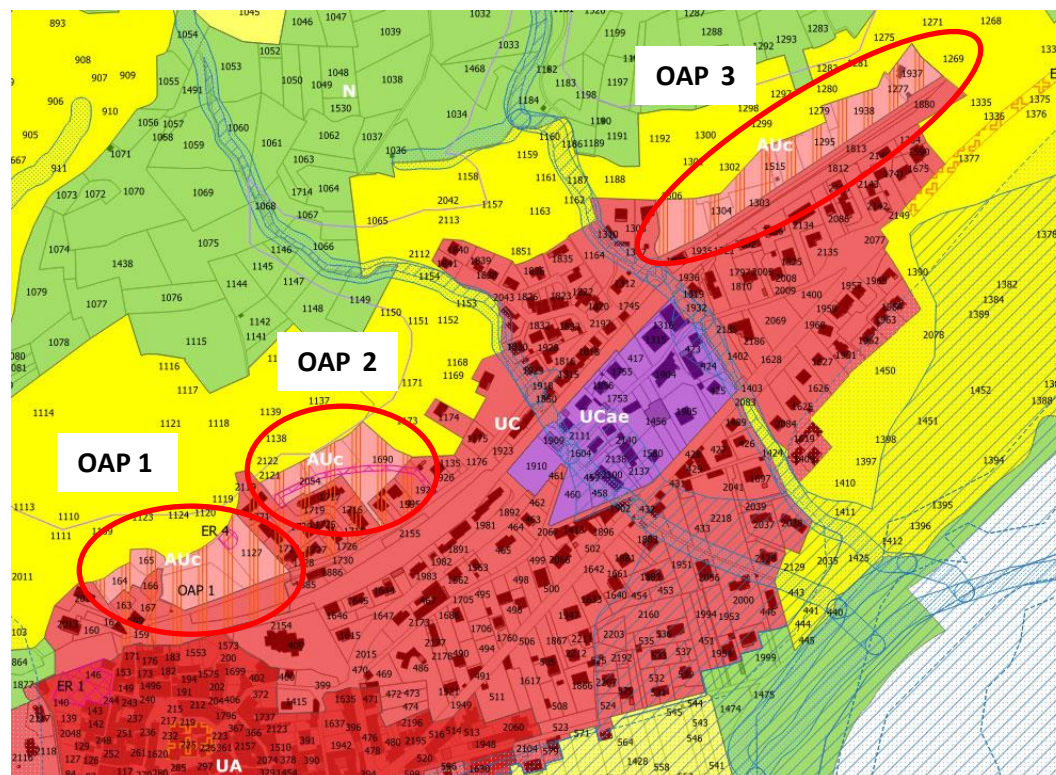
Cadre juridique :	19
Localisation préférentielle du commerce :	20

LOCALISATION ET OBJECTIFS COMMUNS DES TROIS OAP SECTORIELLES

Les trois orientations d'aménagement et de programmation sont situées sur la partie nord du village, sur une zone d'interface peu lisible (dents de scie) et peu traitée entre espaces urbanisés à dominante pavillonnaire et espaces agricoles. Ils présentent l'avantage d'être situés à proximité immédiate de l'entrée nord du village et de disposer d'un accès rapide à la voie verte.

Les objectifs d'aménagement de ces secteurs sont les suivants :

- **répondre aux besoins en logements neufs** sur la commune dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent et sur un foncier en partie maîtrisé, pour compléter les logements qui seront petit à petit réhabilités (logements vacants) ou créés en densification (dents creuses et divisions parcellaires),
- **proposer une offre en logement diversifiée et adaptée aux besoins**, avec notamment des logements sociaux et des logements individuels ayant des tailles de parcelles variées,
- **finaliser l'urbanisation de ce secteur du village**, pour y instaurer une limite claire et une transition harmonieuse avec les espaces agricoles voisins,
- **pour les OAP n°1 et n°2, requalifier l'entrée nord du village**, en réaménageant la place de la Clastre et la place de la Farenque,
- **repenser les mobilités pour privilégier les modes doux de déplacement**, en proposant des logements à proximité immédiate de la voie verte, en piétonisant partiellement l'entrée de village et en proposant une alternative au stationnement dans le centre ancien.



OAP SECTORIELLE 1 : ENTREE NORD VILLAGE

Localisation

Comme son nom l'indique, cette orientation d'aménagement et de programmation est située immédiatement à l'entrée nord du vieux village, dont le développement s'est trouvé un temps contraint à cet endroit par l'ancienne voie de chemin de fer. Le secteur est traversé d'est en ouest par la rue de la Farenque qui le dessert et qui permet d'accéder au centre village par l'étroite rue de la Clastre. Ce site dispose donc d'une situation privilégiée pour accéder à la fois au village et à la voie verte.

Etat actuel du site

Au sud, le secteur comprend la voie verte et ses abords (talus) et la placette de la Clastre qui l'enjambe et permet d'accéder au centre-village et à l'école toute proche. Cette placette (vue n°1), qui est la seule entrée de village par le nord, est encombrée par le stationnement de véhicules, souvent anarchique (places non matérialisées, présence d'épaves...). La rue de la Clastre est assez peu utilisée par les véhicules, sauf par quelques habitués, car son gabarit rend sa traversée peu aisée. Aujourd'hui, le constat est que cette entrée de village est peu valorisante, d'autant que certains bâtiments qui la bordent sont mal entretenus.

La rue de la Farenque (vue n°1), d'un profil assez large, permet de rejoindre les quartiers est du village, via une autre traversée de la voie verte à niveau. Quelques places de stationnement longitudinales sont matérialisées sur le bas-côté qui surplombe le talus de la voie verte.

Au nord de la rue de la Farenque, le site, qui est dans sa majorité une propriété historique de l'évêché, se compose :

- à l'ouest de quelques bâtiments entourés d'un jardin et de placettes servant de parking,
- à l'est de terrains longtemps restés en friche, dont un large plateau situé au niveau de la rue (vue n°3 – NB le secteur fait l'objet d'une construction en cours de 12 logements sociaux individuels groupés à la date d'approbation du PLU), un talus et un autre plateau surélevé complètement à l'est, sur lequel sont situés quelques pins (vue n°4).



Le site est bordé au nord par un « chemin creux », le chemin de la Saousse, puis une oliveraie qui fait ensuite la transition avec les espaces boisés du piémont et à l'est par un lotissement des années 1970-80 (Lot. Saint Louis IV).

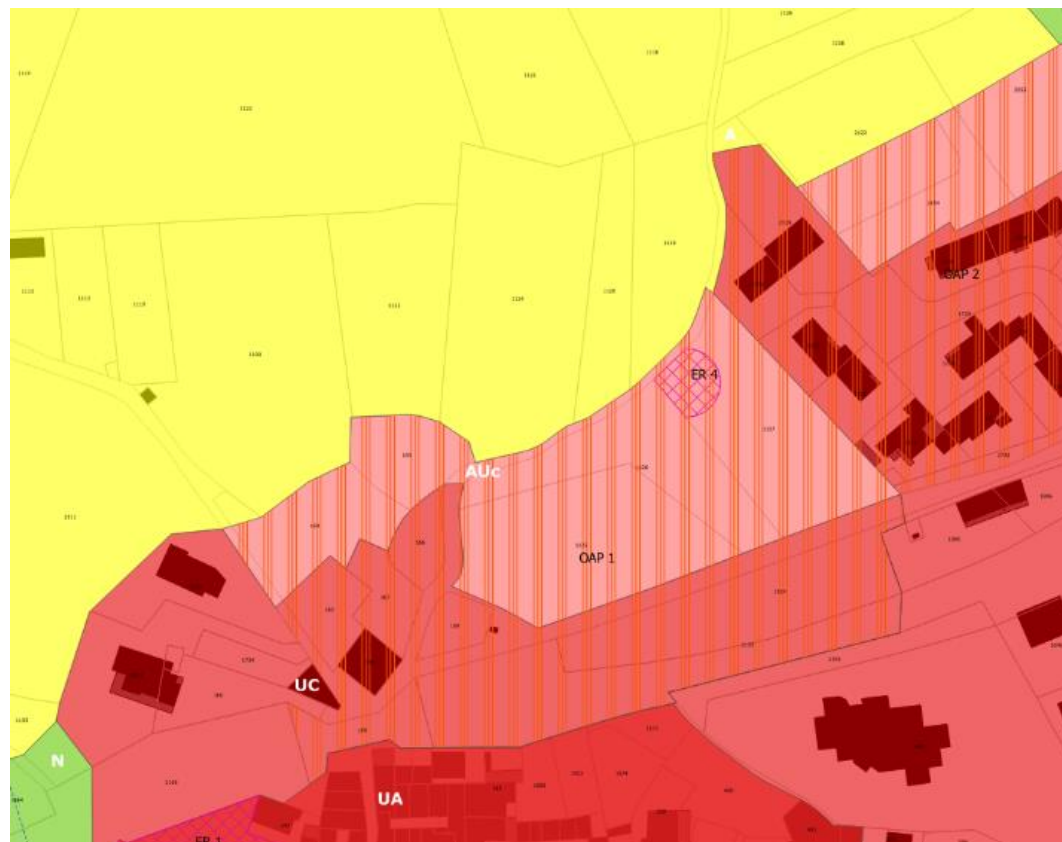
Photographies du site



Principes d'aménagement

Les objectifs d'aménagement de ce secteur sont les suivants :

- **Requalifier l'entrée nord du village** : il s'agit de réaménager la place de la Clastre et ses abords en place publique à dominante piétonne aménagée et végétalisée pour mettre en valeur l'entrée de village. Un revêtement de sol adapté aux pratiques piétonnes sera privilégié, avec du mobilier urbain et une végétalisation (bancs, bacs...) permettant d'empêcher le stationnement gênant des véhicules et de dissuader l'entrée des voitures dans le village. L'accès des véhicules à la rue de la Clastre sera dans cette optique réduit (réservé aux résidents...), puisqu'une partie du stationnement du centre-village a vocation à être reporté au nord.
- **Répondre aux besoins en stationnement** et décharger le centre-village de ses voitures :
 - cinq places de stationnement de courte durée seront créées sur la place de la Clastre afin de privilégier un accès piéton au village pour les besoins ponctuels,
 - la place de la Farenque sera requalifiée pour accueillir un vaste espace public végétalisé qui aura également pour fonction d'accueillir du stationnement de longue durée,
 - des stationnements seront également créés le long de la rue de la Farenque et du chemin de Saousse, visant à répondre à des besoins plus occasionnels (événements, haute saison...).



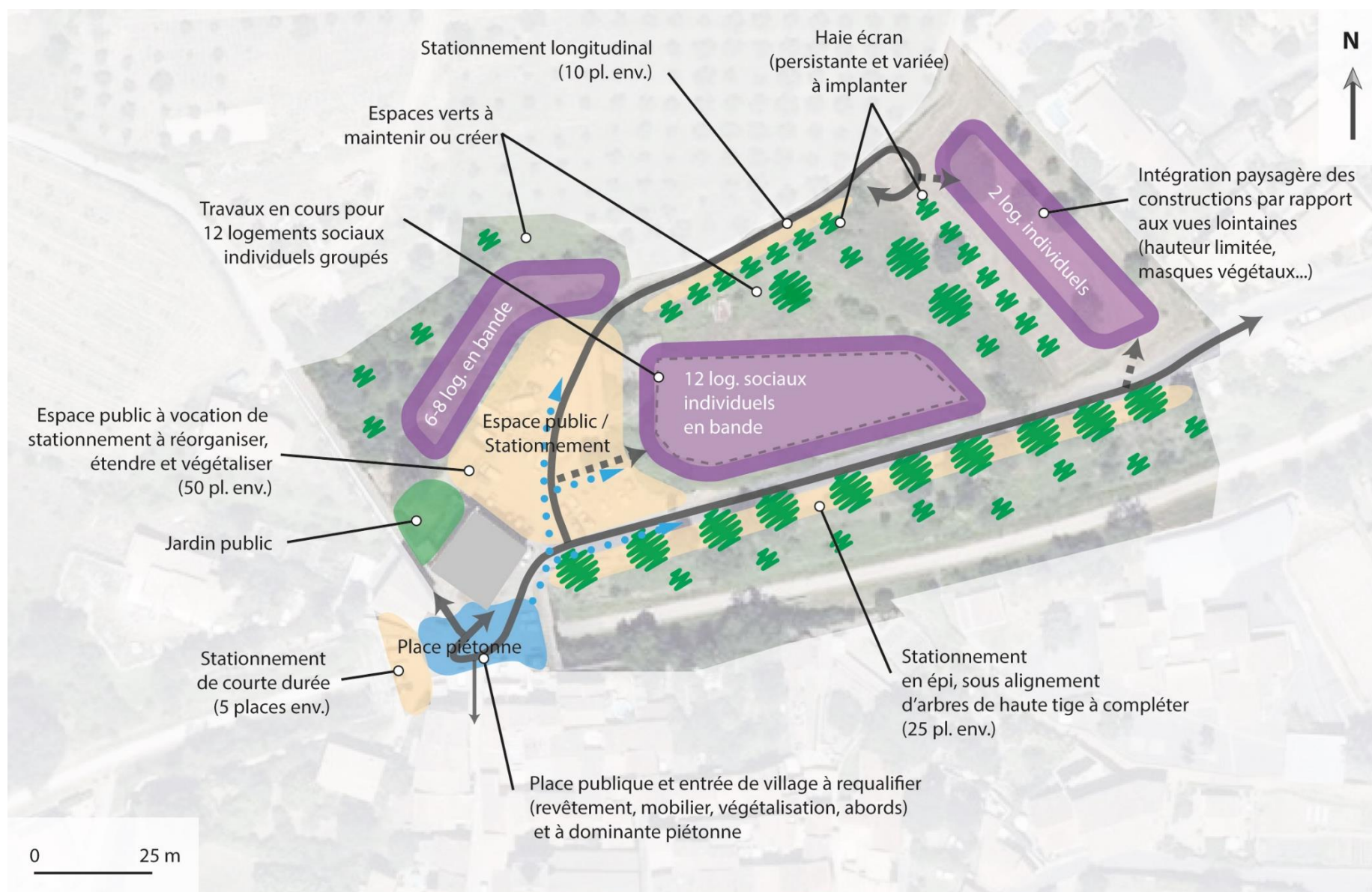
- **Proposer une offre en logement diversifiée :**

- au **nord de la place de la Farenque**, une opération d'ensemble de 6 à 8 logements de type « maisons de village » est programmée, en cohérence avec le gabarit et les alignements proposés dans le centre du village et de sorte à « encadrer » cette place publique. La hauteur des constructions est donc portée à 9 mètres à l'égout (comptée depuis le terrain naturel le plus haut de la façade sur voie publique). Le retrait des constructions par rapport à la voie publique peut être réduit ou supprimé dans le cadre d'une opération d'ensemble cohérente.
- **sur la partie centrale**, 12 logements sociaux individuels en bande sont programmés dans une opération d'ensemble qui sera ouverte vers la nouvelle entrée nord du village. La hauteur des constructions est portée à 9 mètres à l'égout (comptée depuis le terrain naturel le plus haut). Le retrait des constructions par rapport à la voie publique peut être réduit ou supprimé dans le cadre d'une opération d'ensemble cohérente. Cette opération d'ensemble a débuté en 2020.
- **à l'est du secteur**, sur le plateau surélevé qui fait la liaison entre l'opération groupée de logements sociaux et le lotissement le Saint Louis IV, deux logements individuels en cœur de parcelle seront programmés. Leur implantation, potentiellement perceptible visuellement, et en co-visibilité avec le clocher et le coteau opposé, devra éviter les déblais/remblais. La hauteur des constructions y est donc limitée à 3,5 mètres maximum à l'égout du toit (comptée depuis le terrain naturel le plus haut). La clôture qui surplombe le talus devra être composée d'un grillage ajouré doublé d'une haie végétale.

Phasage de l'OAP

- **Phase 1** : L'opération centrale d'habitat individuel groupé social sera réalisée en priorité (les travaux ont été lancés en 2020), ainsi que les deux logements individuels situés à l'est du secteur (phase 1).
- **Phase 2** : L'opération d'habitat en bande, qui nécessite une réflexion d'aménagement et d'intégration urbaine et paysagère sera effectuée dans un deuxième temps, lorsque l'opération d'habitat social groupé et l'aménagement de l'espace public auront été finalisés.

Schéma d'aménagement



OAP SECTORIELLE 2 : SAOUSSE

Localisation et état actuel du site

Le secteur de cette orientation d'aménagement et de programmation est situé au nord-est du village, au nord de la rue de la Farenque et au sud du chemin de la Saousse, qui lui donne son nom. La rue de la Farenque permet de rejoindre vers l'ouest le centre village par la rue de la Clastre (cette entrée faisant l'objet de l'OAP n°1) et vers l'est la route départementale via la rue du chemin vieux. La voie verte, située au sud est très facilement accessible vers l'ouest (centre-village) ou l'est (guinguette). L'école ou l'aire de jeux située à côté de l'accès de la voie verte sont également facilement accessibles à pied.

Etat actuel du site

Ce site est aujourd'hui à l'interface entre habitat et secteurs agro-naturels, qui sont au nord du village mal délimités et peu traités. Les zones habitées sont composées d'un lotissement existant (Saint Louis IV) et de quelques maisons des années 1970-1980. Un projet de construction de maison individuelle est actuellement en cours au nord du lotissement. Les espaces agricoles, d'accès assez contrarié, sont principalement constitués d'une vigne en friche. Le secteur comprend la partie sud d'une oliveraie située au nord (un redent d'une dizaine d'arbres).



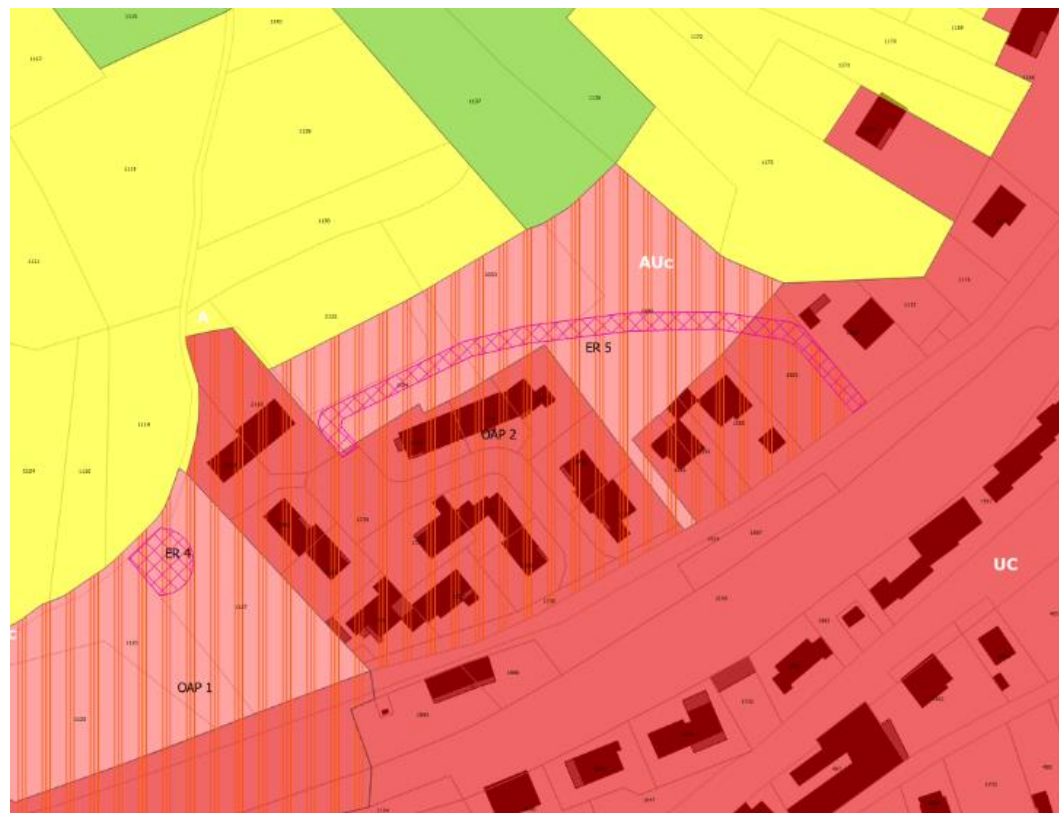
Photographies du site



Principes d'aménagement

Les objectifs d'aménagement de ce secteur sont les suivants :

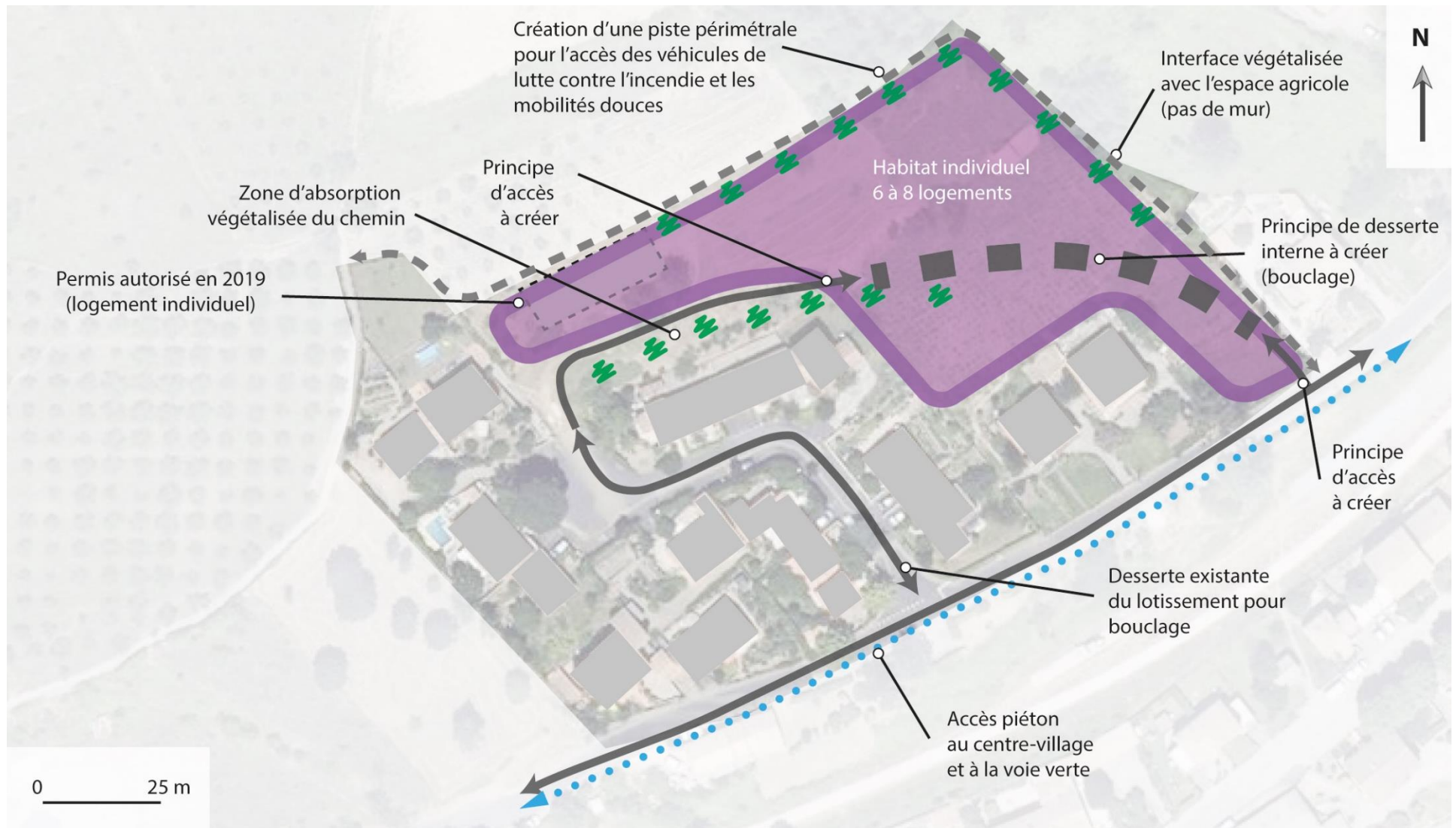
- **Compléter l'offre en logements individuels sur la commune**, avec 6 à 8 logements nouveaux sur la zone. Pour des raisons paysagères (co-visibilités importantes), la hauteur des constructions situées au nord de la voirie interne est limitée à 3,5 mètres maximum à l'égout du toit (hauteur comptée depuis le terrain naturel le plus haut).
- **Finaliser l'urbanisation du secteur**, en générant une limite franche et définitive avec les espaces agricoles voisins, dont l'interface sera traitée en espaces verts (fonds de jardin) par une clôture végétalisée sans mur.
- Prévoir une **voirie de desserte interne** et de bouclage avec le lotissement existant « Saint Louis IV ». Le tracé exact de cette voie sera adapté à la configuration des lieux et notamment à la pente naturelle.
- **Aménager une piste périmétrale** pour maintenir l'accès aux parcelles agricoles, permettre le passage des véhicules de défense contre l'incendie et les mobilités douces.



Phasage de l'OAP

- **Phase 1** : Les terrains directement accessibles pourront être urbanisés, dans le respect des principes d'accès définis dans l'OAP.
- **Phase 2** : L'ensemble des terrains ne pourra être urbanisé que lorsque la voirie publique de desserte interne aura été réalisée.

Schéma d'aménagement



OAP SECTORIELLE 3 : LA DEVEZE

Localisation et état actuel du site

Le secteur de cette orientation d'aménagement et de programmation est situé à l'extrême nord-est du village, au bout de la rue de la Farenque. Le site est constitué d'une bande de 30 à 50 mètres de large sur 300 mètres de longueur au nord de la rue de la Farenque. Celle-ci permet de rejoindre vers l'ouest le centre village par la rue de la Clastre (cette entrée faisant l'objet de l'OAP n°1). Un passage sous la voie verte permet de rejoindre la rue du chemin vieux puis la route départementale. La voie verte, située au sud est très facilement accessible vers l'ouest, au niveau de la guinguette. L'école ou l'aire de jeux située à côté de l'accès de la voie verte sont également facilement accessibles à pied.

Etat actuel du site

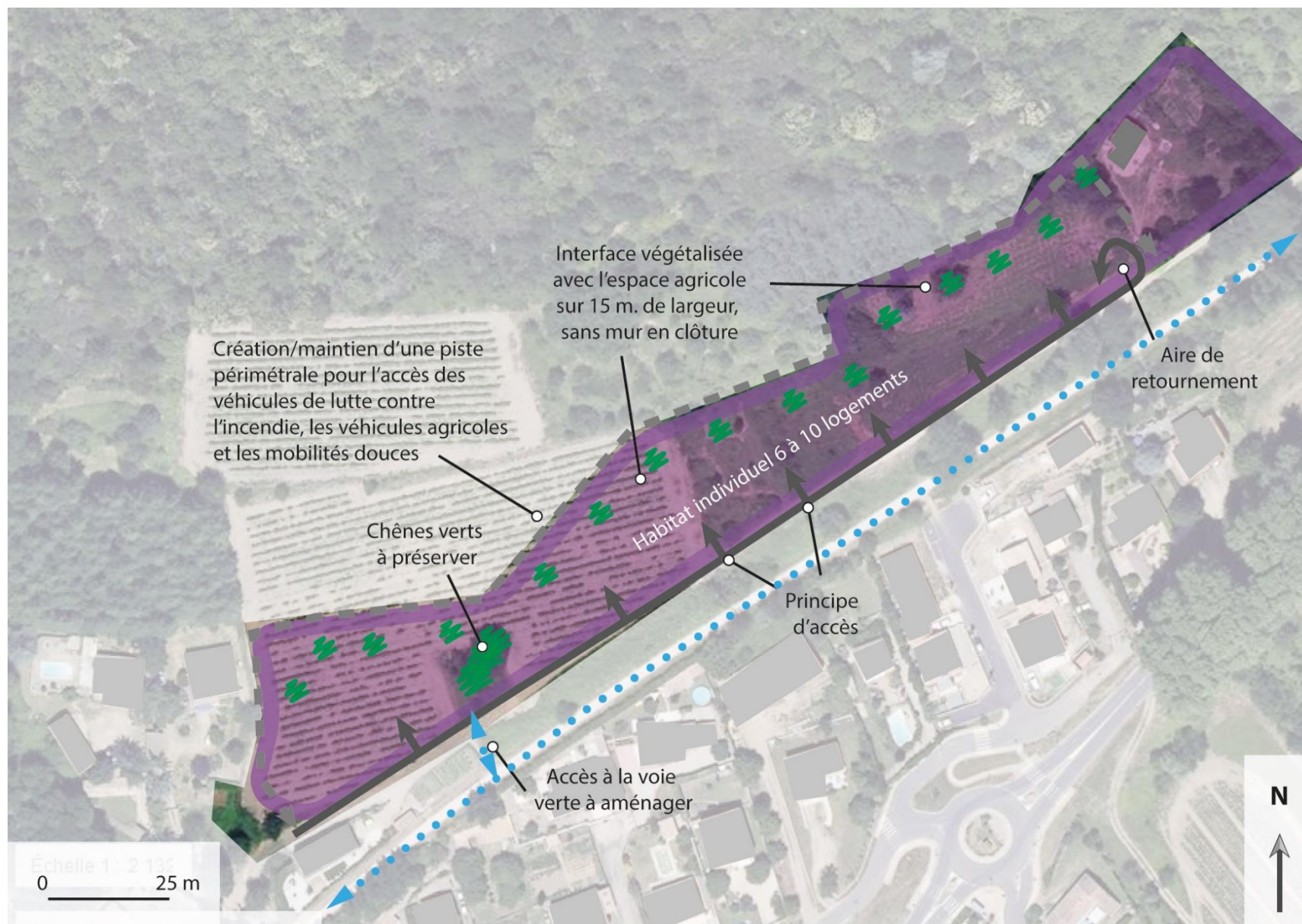
Ce site est aujourd'hui à l'interface entre habitat et secteurs agros-naturels, qui sont au nord-est du village mal délimités et peu traités. Le site est composé d'une vigne à l'ouest, de terrains en friche dans la partie centrale et d'une habitation à l'extrémité est. L'ensemble du secteur était classé en zone constructible au POS et est déjà desservi par les réseaux (voirie, eau potable, assainissement des eaux usées, électricité). Certains terrains en friche avaient déjà fait l'objet de permis de construire pour des maisons d'habitation (un permis accepté en 2016 mais devenu caduc, un autre permis refusé en 2020 car c'est le POS qui était devenu caduc à cette date).



Photographies du site



Schéma d'aménagement



OAP THEMATIQUE : EQUIPEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL

Cadre juridique :

L'article L151-6 du code de l'urbanisme qui précise le contenu des orientations d'aménagement et de programmation indique :

« 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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L141-17. »

Depuis que l'élaboration du PLU est portée par la communauté de communes Grand Orb (juillet 2019), le PLU est donc tenu d'intégrer une OAP thématique sur l'équipement artisanal et commercial. La présente OAP précise donc les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal (L141-16 du CU), notamment la notion de « localisation préférentielle » du commerce, qui se traduit dans le règlement du PLU. En revanche, la commune n'est pas concernée par l'article L141-17 du code de l'urbanisme, puisque le PLU ne permet pas l'implantation d'équipements commerciaux, qui « du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable ».

Localisation préférentielle du commerce :

L'armature commerciale de la commune, historiquement présente sur le centre ancien, s'est désormais déplacée le long de l'axe de la route départementale, à proximité du centre. Les enjeux concernant le commerce concernent surtout des petits commerces de proximité répondant à des besoins courants de la population. De façon secondaire, des activités commerciales plus spécialisées peuvent avoir vocation à s'installer sur la commune, en profitant notamment du flux généré par la route départementale (restauration...) ou pour répondre à des besoins liés à la présence de la voie verte (sport et cycles...).

La **localisation préférentielle des commerces** est définie comme suit :

- **Prioritairement sur la zone de centre ancien et le long de la route départementale (ensemble de la zone UA, hors hameau de la Borie Basse)**, car cela permet à la fois de participer à la revitalisation du centre, de répondre aux besoins courants des habitants et de limiter les besoins en déplacements (accessibilité privilégiée à pied, en vélo, ou en transports en commun). Cette localisation préférentielle se traduit dans le règlement par l'absence de contraintes pour les commerces. Le stationnement notamment est porté sur les espaces publics, ce qui facilite l'implantation des commerces et permet d'offrir une accessibilité de qualité à l'ensemble des commerces.
- **Secondairement sur les autres zones urbaines (UC)** : ces secteurs sont jugés moins favorables pour le commerce car l'implantation n'y aura pas les mêmes effets positifs que ceux décrits pour la zone UA. Le commerce est donc autorisé dans ces secteurs, mais un stationnement spécifique doit être prévu sur l'emprise des parcelles de manière à ne pas générer de conflits d'usages sur ces quartiers à dominante résidentielle.
- **De façon plus spécifique, le commerce de gros et les activités artisanales demandant des bâtiments plus volumineux sont autorisés sur le secteur UCae**, qui est une zone mixte habitat et activités économiques.