

Modification n°1

Approuvée par Délibération du Conseil
Municipal du 23 janvier 2025

PLU



Brue-Auriac

Plan Local d'Urbanisme



Document n°:

OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.1

Sommaire :

I. INTRODUCTION : DEFINITION ET PORTEE DES OAP. 3

II. OAP UNE NOUVELLE ENTREE DE VILLE..... 4

A. GENESE DE L’OAP « UNE NOUVELLE ENTREE DE VILLE »..... 5

B. ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D’AMENAGEMENT. 6

1. PRINCIPALES ORIENTATIONS.6

2. VUE D’ENSEMBLE.....7

3. PRINCIPAUX OBJECTIFS.8

4. LA PROGRAMMATION.....10

5. LE CONCEPT D’AMENAGEMENT.11

III. OAP DU QUARTIER « LES PEIRES ». 17

I. Introduction : définition et portée des OAP.

Conformément à la faculté offerte par le Code de l'Urbanisme, certaines des orientations générales du Plan Local d'Urbanisme (PLU), exprimées dans le document de projet d'aménagement et de développement durables (PADD) font l'objet d'une transcription en orientations d'aménagement et de programmation. Le choix de l'identification d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), afin d'assurer une représentation spatiale des enjeux du territoire de la commune de Brue-Auriac, conduit simplement à exiger que les travaux ou opérations de toutes sortes soient compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation plus précises. **La notion de compatibilité ne saurait, pour certains éléments des présentes OAP, être assimilée à celle de conformité**, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre lesdits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation d'une part, à l'échelle des périmètres retenus par les orientations d'aménagement, et d'autre part, à l'échéance prévisionnelle des effets du PLU. En d'autres termes, l'esprit des orientations d'aménagement et de programmation doit toujours prévaloir sur toute recherche d'une application littérale de la transcription de ces ambitions territoriales. À ce titre, le texte accompagnant la présentation des orientations d'aménagement et de programmation, délibérément organisée sous une forme à la fois fonctionnelle et spatiale, est accompagné de documents graphiques dont la représentation est délibérément incitative et indicative, sans caractère impératif.

Enfin, **les OAP viennent compléter le règlement** (pièce 4.1.1 du PLU) et notamment les articles des dispositions communes (titre II du règlement) et les articles des zones AU (titre VI du règlement).

II. OAP Une nouvelle entrée de ville.

Entrée de ville sud, route de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume.

A. Genèse de l'OAP « une nouvelle entrée de ville ».

La commune de Brue Auriac a choisi d'ouvrir à l'urbanisation des terrains situés dans le prolongement du tissu villageois existant. La particularité de ce village est d'avoir été construit selon un concept de village industriel, comportant habitat et activités manufacturières, réalisé en moins de 10 ans et dans son ensemble par Georges Roux de Corse au 18^{ème} siècle, sur un terrain plat avec une trame de rues perpendiculaires et un grand Cours arboré.

Les terrains pressentis pour l'extension urbaine sont situés en « Entrée de ville » au sud du village, de part et d'autre de la RD 560 qui traverse le village et relie Saint Maximin à Barjols. Le projet global de l'OAP, prend en compte la présence de cette voie et préconise sa requalification. Il semble également essentiel d'y déterminer des principes de sécurité routière à respecter :

- i Les terrains voués à l'urbanisation future sont en limite selon les cas d'espaces agricoles, naturels, ou bâtis et leurs accès sont garantis par des voies existantes, principalement la RD 560, et des pénétrantes : à l'ouest la rue de la Grande Bastide qui longe la coopérative de Font Taillade, à l'est, une amorce de voie qui dessert la crèche et le stade.
- i Les terrains autour du stade bénéficient d'un environnement naturel remarquable d'arrière-plan, grâce à une luxuriante ripisylve qui longe le vallon de Font Taillade. D'autre part on aperçoit depuis la RD 560 et ces terrains, le pigeonnier classé monument historique, ainsi que la silhouette du centre-ville historique.
- i De plus des canaux encore bien présents à ciel ouvert marque les limites Nord et Sud de la zone à urbaniser.
- i Une gare routière a été réalisée en entrée de ville, doublée d'un parking de covoiturage, le tout est relié depuis la crèche par un trottoir arboré longeant la RD. Sur l'autre rive de la RD un alignement de platanes centenaires, patrimoine végétal paraissant en très bonne santé, est à conserver et à intégrer dans le concept général de l'étude.
- i Enfin, la Coopérative historique de Font Taillade et l'oratoire de Saint Eloi, qui aujourd'hui marquent l'entrée du village, seront intégrés à ce nouveau quartier.

B. Orientations et objectifs du projet d'aménagement.

L'OAP « une nouvelle entrée de ville » propose une réflexion globale bien qu'elle soit scindée en deux parties par une voie à grande circulation : la RD 560. Une réflexion et des travaux ont été réalisés en 2015 afin d'améliorer sa traversée au sein du village. La poursuite de cette réflexion est présente dans l'OAP dans le but de requalifier le statut de cette voie à grande vitesse en un boulevard intégré au tissu urbain.

C'est ainsi que les orientations d'aménagement des deux secteurs de l'OAP (1AUa à l'ouest et 1Aub à l'est de la RD), se basent sur des principes de greffe villageoise, et tendent à apporter une cohérence dans la structuration de l'ensemble de l'extension urbaine.

1. Principales orientations.

- < *Proposer une « entrée de ville » valorisante.*
- < *Conserver les vues sur le Pigeonnier et la silhouette sud du cœur du village.*
- < *Densifier prioritairement les quartiers d'habitat individuel à l'ouest de la RD 560.*
- < *Conserver les paysages naturels à l'est de la RD 560.*
- < *Créer des logements pour l'accueil de nouveaux ménages.*
- < *Accroître l'offre d'équipements sportifs et scolaires.*
- < *Gérer la sécurité routière de la RD 560.*

2. Vue d'ensemble.

- i L'extrait du plan est inséré ci-dessous à une échelle réduite pour une visualisation d'ensemble des éléments qui sont détaillés dans les pages suivantes.
- i Consulter le plan 3.2 pour une meilleure lisibilité.



3. Principaux objectifs.

Nota Bene : les insertions d'illustrations sont des miniatures extraites du plan réglementaire ; le nord géographique peut avoir été sacrifié pour améliorer la lecture.

En matière d'habitat :

- < Offrir des typologies diversifiées d'habitations nouvelles : habitations individuelles et petits collectifs, sous forme de maisons de village mitoyennes à l'image du centre historique (1AUa).



En matière d'équipements :

- < Structurer un nouveau quartier d'équipements autour d'implantations préexistantes, en particulier celles du stade, de la crèche et de la gare routière (1AUb).



En matière de voiries :

- < Requalifier les 200 mètres de ligne droite de la RD en « boulevard urbain ».
- < Améliorer la qualité du maillage des voies existantes sur zone et créer de nouvelles voies.
- < Améliorer l'accès à la Coopérative viticole.

- < Intégrer des chemins de promenades au maillage du village.
- < Calibrer les rues nouvelles par la détermination des prospects des constructions et l'implantation d'arbres d'alignement.
- < Créer un giratoire au sud (principe d'implantation)



- < Déterminer un sens de circulation en boucle, permettant de lier les rues nouvelles à la RD/boulevard en toute sécurité.



En matière de tissu urbain :

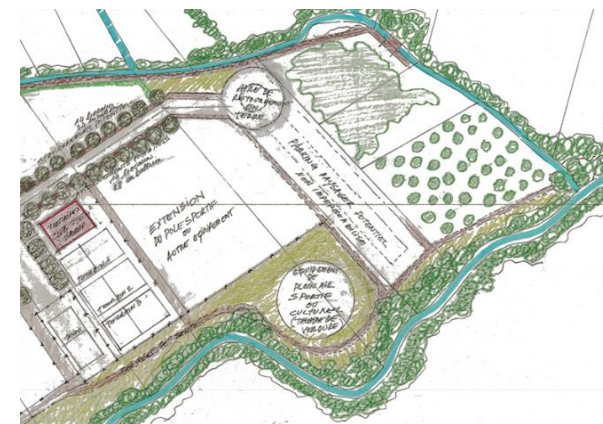
Proposer des implantations du bâti, aptes à renforcer et conserver le caractère rural, la dimension villageoise, en s'inspirant du patrimoine architectural et urbain existant pour :

- < déterminer les largeurs de rue, les hauteurs de bâti, les prospects ;
- < proposer des alignements du bâti vis-à-vis des voies, des coupures en rez-de-chaussée pour passages piétons ;
- < favoriser de bonnes orientations pour une meilleure performance énergétique ;

- < conserver les espaces verts existants et planter des jardins le long des rues quand l'alignement n'est pas matérialisé par le bâti ;
- < créer des stationnements liés aux implantations nouvelles.

En matière d'espace public et d'environnement :

- < Renforcer la capacité de chacun à s'approprier l'espace public.



- < Offrir de nouvelles possibilités de circulation piétonne et cycliste sécurisée.
- < Aménager des espaces de rencontre par quartier avec l'implantation de mobilier urbain.
- < Encourager la végétalisation des limites entre espace privé et espace public.

- < Protéger les réseaux de canaux d'arrosage, et les eaux du ruisseau de Font Taillade.
- < Protéger les espaces verts existants, les arbres remarquables, les ripisylves.



4. La programmation.

L'OAP villageoise d'entrée de ville, s'effectue dans un souci de projet global d'extension du village à son entrée Sud. Elle propose de nouvelles implantations à la fois sur des parcelles privées et communales.

L'objectif de création de nouveaux logements pour pérenniser et développer l'accès au logement pour de nouveaux habitants, se réalisera sous la forme de diverses typologies :

L'objectif consiste à créer une trentaine de nouveaux logements dans ce secteur.

Parallèlement, des espaces de stationnements doivent être aménagés. L'objectif d'accroître l'offre d'équipement fait face à des besoins en matière :

- < d'école maternelle ou primaire, actuellement regroupées au centre village et en sur occupation ;



- < d'esplanade pour l'accueil temporaire de diverses fonctions (chapiteaux de cirques, manifestations diverses, telles que foire aux vins, marchés bio....
- < d'espaces de sécurité incendie (PC feu, héliportage) ;

- < de voies nouvelles et stationnements liés aux équipements et à l'habitat à créer ;
- < de cheminements piétons et cycles ;
- < d'installations de tri des déchets recyclables (containers) mieux intégrés au tissu urbain.
- < d'équipements sportifs et de détente (terrains, club et vestiaires regroupés, parcours de santé) autour du stade existant ;



5. Le concept d'aménagement.

Le boulevard urbain :

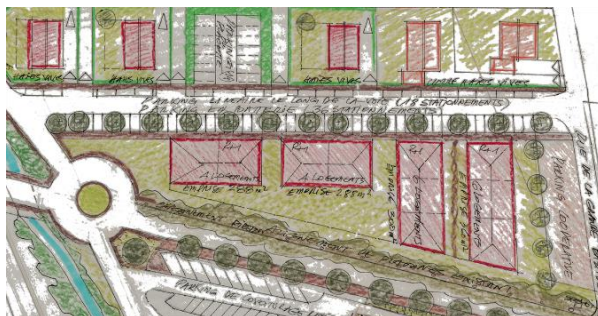
< Proposer une « entrée de ville » valorisante :

Les 200 mètres de ligne droite de la RD 560 doivent participer à la qualité urbanistique de l'entrée de ville et de l'extension urbaine. Le choix a été d'éloigner les volumes bâtis de la voie, soit pour un confort des habitations, soit pour maintenir les vues sur le pigeonnier. **C'est donc la qualité des aménagements paysagers et des clôtures qui feront la différence.**



< La qualité des abords paysagers :

L'alignement des platanes sera conservé et conforté par la plantation d'arbres de faible hauteur (oliviers, muriers platanes) sur la rive est (maintenir une vision sur le Pigeonnier).



La rive *ouest* sera agrémentée par les espaces verts aménagés pour la protection des nouvelles habitations collectives. La rive *est* peut être améliorée en renforçant le niveau végétal en installant sur les talus en limite des bouquets de haies buissonnantes de petite taille et des plantes de couleurs diverses.

< La qualité des clôtures et des limites :

Actuellement les clôtures du City-Park et du stade (en grillage de grande hauteur), le poste transformateur et les containers, la gare routière (vaste espace de macadam) ne sont pas valorisants pour le site. Tous ces éléments au demeurant très utiles, mais perturbants dans le paysage pourraient être doublés et camouflés par des aménagements paysagers. Les entrées et sorties des véhicules doivent être supprimées sur le futur boulevard, hormis en ses extrémités. Dans le cas de présences de fossés et dénivelés, préférer des murs bahuts de moins d'un mètre pour les clôtures le long de la RD/boulevard doublée de végétation dissuasive si besoin, en maintenant des possibilités d'accès pour les piétons et cyclistes depuis les trottoirs du boulevard urbain. Conserver les caniveaux et fossés de gestion des eaux pluviales s'ils existent. Offrir de nouvelles possibilités de circulation piétonne et cycliste sécurisée : la largeur de l'assiette roulante de la RD est réduite afin de permettre l'aménagement d'une piste cyclable sur un côté ; et pour les piétons, l'aménagement de trottoirs de part et d'autre de la voie.

< Gérer la sécurité routière :

Créer un rond-point en entrée de ville qui repartit la circulation vers les nouvelles zones urbanisées (1AUa et 1AUb).

Réduire au maximum les entrées/sorties pour les véhicules, les accès aux espaces se faisant depuis l'intérieur de la zone d'équipements, et plus du tout par la RD.

Déterminer un sens de circulation « *en boucle* », permettant de relier les nouvelles zones urbaines au boulevard en toute sécurité Étudier la mise en place d'une zone à 30km/h et de ralentisseurs pour limiter la vitesse.

Créer un parvis entre la cave coopérative et la crèche.

Améliorer l'accès à la coopérative viticole.

Créer une aire de stationnement des camions dont l'accès se fera par la boucle précitée.

La sortie se fera à droite uniquement sur le boulevard.

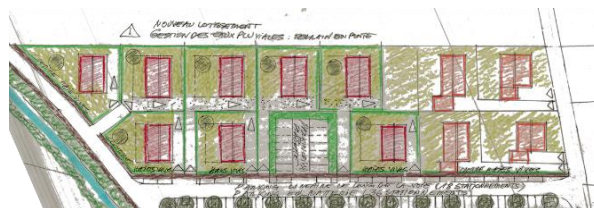
Le + serait de procéder à la mise en valeur de la façade latérale de la coopérative.

Le nouveau quartier d'habitations 1AUa :

C'est un quartier de typologies mixtes : **cet espace est divisé en deux parties** par une voie nouvelle résidentielle reliant le nouveau rond-point à la rue existante de la Grande Bastide. Cette voie est composée d'une plateforme roulante en double sens de 5,00 m, de stationnements linéaires d'une part et en épis d'autre part, de trottoirs ; les stationnements en épis sont équipés d'ombrage à raison d'un arbre tous les 3 stationnements.



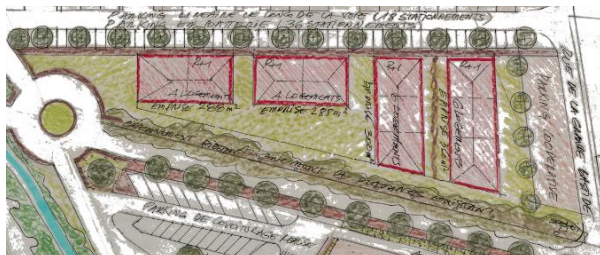
Une première moitié du terrain est réservée à la réalisation d'un lotissement de maisons individuelles (8) sur terrains privés dans la continuité du quartier amorcé de même typologie :



- < *Hauteur : R et R+1. Les faitages sont perpendiculaires à la voie nouvelle de desserte à l'identique des 4 premières maisons déjà édifiées et l'orientation préférentielle est au sud. Toiture à 2 pans (et à 4 pans pour diminuer l'impact des pignons). Les murs pignons sur rue ne doivent pas être aveugles.*
- < *Distances des constructions, hors annexes aux limites et à la voie nouvelle de 4,00 mètres.*

- < *Clôtures sur voie : mur bahut 0.80m et grillage ou grille de 1.2m doublé de haies fleuries ;*
- < *Clôtures en limites séparatives : grillage et haies laissant passer les eaux pluviales et de ruissellement.*
- < *Pas d'accès aux garages directement sur la rue résidentielle.*
- < *Stationnement sur la parcelle : 2 places (garage, auvent).*
- < *Portails en recul de la voie.*
- < *1 lot est réservé à une aire de stationnement en épis pour les visiteurs ou destiné à créer une placette de quartier.*

La seconde moitié est réservée à la réalisation d'une opération sous forme de maisons de village mitoyennes.



- < Les groupements de « maisons de village » (dont le rez-de-chaussée et l'étage abrite des logements différents) s'implantent le long de la voie créée, pour renforcer le caractère urbain de cette rue résidentielle et parallèlement à l'aire de stationnements de la Coopérative.
- < Pour les implantations parallèles à la voie, un front urbain de qualité ménageant des porches de liaison entre les unités pourrait offrir à l'entrée de ville une valorisation conséquente, au détriment d'une orientation plein sud (les logements traversant disposent d'ensoleillement sur les façades sud-est et nord-ouest).

- < Pour les implantations perpendiculaires à la voie, les pignons seront composés de façon à participer au front urbain (pas de murs aveugles).
- < Implantations suivant un alignement et emprises maximales de constructions portées au plan.
- < Hauteur : R+1 + combles pour une proportion proche de la typologie villageoise (8,00 mètres).
- < Toiture à 2 pans (et à 4 pans pour diminuer l'impact des pignons). Les pignons doivent être traités et ne jamais être des murs aveugles.
- < Les façades nobles ordonnancées sont celles sur rue, et vers le boulevard.
- < Les espaces verts peuvent être en copropriété et sont aménagés dans le recul vis-à-vis de la RD (entre le boulevard et les constructions).
- < Stationnements en épis, arborés le long de la voie.

Aspect architectural d'ensemble :

Les projets futurs de construction menant à l'extension raisonnée du village de Brue-Auriac sont proposés dans un souci de respecter l'environnement naturel et bâti du village. Il s'agit donc de maintenir la cohérence et le dialogue « ancien/nouveau » grâce à une qualité architecturale portée par la commune mais aussi par les propriétaires des terrains privés.

On profitera des références que fournissent les architectures traditionnelles anciennes pour conduire une démarche d'exemplarité sans oublier les nécessités actuelles d'économie d'énergie. Ainsi, la mitoyenneté, les alignements, les proportions de volumes simples sont des paramètres indispensables à la qualité de l'espace bâti, mais aussi :

- < L'utilisation de matériaux traditionnels : la mise en œuvre soignée d'enduit chaux de qualité teinté dans la masse ou passé au badigeon de couleurs.

- < Les proportions des ouvertures (plus hautes que larges), leurs dispositions selon une composition simple et régulière de la façade.
- < L'équipement des fenêtres, de volets bois (pleins ou persiennes) à l'exclusion de tout volet roulant de PVC.
- < L'accompagnement des baies de grandes tailles de treilles métalliques végétalisées en façade sud.
- < Le choix de garde-corps et grille de défense métal ou en fer forgé.
- < Le choix de porte d'entrée de qualité.
- < La simplicité des toitures de tuiles selon des pentes (25 à 30%), accompagnées de débords sur corniches maçonneries ou de génoises.
- < Une harmonie du sens de faitage vis à vis de la rue, ou de l'existant et des souches de cheminées simples.
- < Le choix de couleurs harmonieuses et non criardes, individualisant les maisons de ville.
- < L'enrichissement des façades à l'aide d'encadrement des ouvertures, et décors peints discrets.
- < Le traitement soigné des espaces verts en plantant au minimum un arbre d'ombrage par logement.
- < Le choix de clôture sur rue soignée avec murets de pierre et grilles, permettant de participer à l'espace urbain.

L'ensemble de ces prescriptions architecturales inspiré des architectures traditionnelles, doit permettre également la possibilité d'architecture « contemporaine » utilisant des matériaux comme le bois, des toitures terrasses permettant l'installation de panneaux solaires ou de tout autre matériel de rafraichissement derrière des acrotères.

Le nouveau quartier d'équipements 1Aub :

Plus que d'un nouveau quartier à édifier il s'agit de composer avec les constructions et aménagements existants et de valoriser cette zone en entrée de ville en tenant compte d'objectifs de protection des paysages.

- < *Conserver les vues sur le Pigeonnier et la silhouette sud du cœur du village.*
- < *Conserver les vues sur les paysages naturels à l'Est de la RD 560.*

Les constructions existantes sont disséminées dans ce grand terrain plat et sec, dont les limites arborées représentent une valeur sûre en matière de paysage. Le programme retenu, d'équipements sportifs et scolaires et d'occupations éphémères, permet une restructuration de l'espace, en implantant un nouveau réseau de voies, de stationnements, de cheminements piétonniers et d'espaces de rencontres autour du programme sportif et scolaire.

- < Donner une nouvelle structure à l'existant.
 - < Conserver le City-Park, créer un Skate-Park.
 - < Créer des stationnements arborés, des bosquets d'arbres pour camoufler ces installations.

Composer un pôle sportif regroupé après le stade et le terrain de tennis existant, en y ajoutant de nouveaux terrains de jeux, des vestiaires, un bâtiment pour les clubs disponible aussi aux scolaires pour les activités physiques.

 - < Une piste de course périphérique, en extérieur.
 - < Implanter la nouvelle école auprès de la crèche existante pour composer un pôle scolaire
 - < Créer des stationnements arborés qui renforcent le caractère urbain de la voie.
 - < Créer de nouvelles relations piétonnes avec le centre du village (Le Cours) et le récent parking de la rue Basse.
 - < Conserver l'aire plurifonctionnelle en terre et végétaliser ses limites.
 - < Conserver la gare routière déjà réalisée.
 - < Redéfinir les accès à ces équipements existants en privilégiant des accès internes à la zone, par une nouvelle voie reliée au rond-point en bannissant tout accès véhicule par la RD.
 - < Privilégier un projet de paysage en limite de zone naturelle de grande qualité.
 - < Apporter un soin particulier aux plantations de haies de clôtures et d'arbres d'ombrage pour les stationnements et les aires de rencontre.
 - < Créer des prairies champêtres.
 - < Valoriser le vallon de Font Taillade par un parcours de santé et des chemins de promenade.
 - < Les aménagements publics ou privés programmés, à l'exception des emprises de bâti, ne seront pas imperméabilisés: cheminements, stationnements seront laissés au plus proche d'un état « naturel ».

Créer du lien avec le village : connexion piétonne



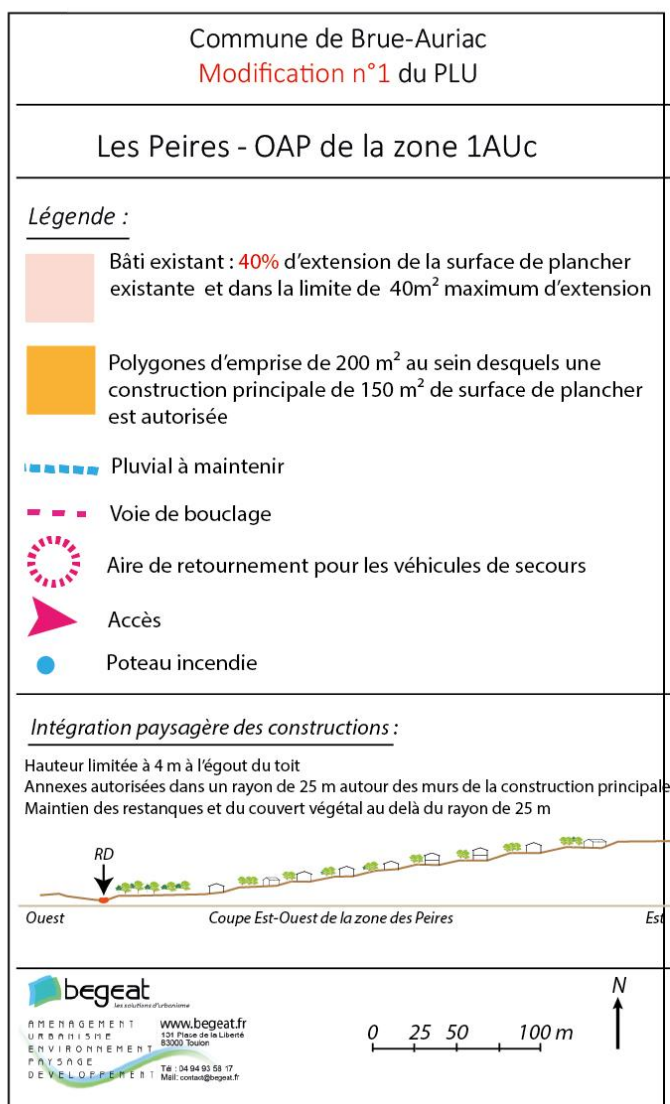
III. OAP du quartier « Les Peires ».

Les conditions d'ouvertures à l'urbanisation de l'OAP des Peïres sont les suivantes :

< *Consulter le règlement (document 4.1.1 du PLU) et plus particulièrement :*

- i Les Dispositions Communes applicables à toutes les zones (articles DC) ;
- i Les dispositions spécifiques applicables aux zones AU (articles AU) qui précisent les règles de la zone 1AUc.

< *L'urbanisation du quartier pourra s'effectuera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.*



Prescriptions paysagères :

- i Respecter la déclivité naturelle du terrain et inscrire la construction dans la pente, sur la restanque : le relief doit être considéré comme un atout et non comme une contrainte (privilégier les terrassements en creux plutôt qu'en saillie).
- i Pour limiter les terrassements, l'essentiel de la construction et son faîtage s'étirent parallèlement aux courbes de niveaux, c'est-à-dire du nord au sud puisque la pente est exposée à l'ouest : la façade allongée est ainsi exposée au sud-ouest afin d'optimiser l'apport thermique solaire dans les pièces de séjour.
- i Respecter une interruption de façade par un décroché de façade de façon à créer du rythme. Ce décroché doit s'effectuer sur toute la hauteur et présenter une profondeur d'au moins 1 mètre.
- i La volumétrie doit être simple : un assemblage de 2 à 3 corps de bâtiments convenant à une surface totale de plancher de 150 m² maximum.
- i L'ensemble des toitures d'une même construction doit avoir une pente d'inclinaison identique.
- i Les chemins d'accès aux parcelles devront respecter les courbes de niveaux et être le moins impactant possible dans le paysage perçu depuis la route départementale RD35.

Mesures de protections face au risque incendie :

- i Voie périmétrale ceinturant la zone pour accès des véhicules de secours et deux aires de retournement (voir carte précédente).
- i Débit et pression suffisants du poteau incendie (voir carte précédente).
- i Obligations légales de débroussaillage autour des constructions et suppression des arbustes en sous-étages des arbres maintenus.
- i Pour les parcelles bordant « l'ancienne route de Barjols » : Obligation de réaliser un mur plein d'au moins 1 m de hauteur en fond de parcelle pour bloquer le feu
- i Clôtures et volets en PVC interdits.
- i Seuls les végétaux non combustibles sont autorisés dans les haies séparatives : oliviers, vignes, cactus, agaves, figuier de Barbarie, laurier-cerise ou amande, chêne liège, amandier... Les Bambous, conifères, eucalyptus, cyprès sont strictement interdits.
- i Pour les parcelles en bordure d'une zone N : Interdire tout linéaire de combustible (haie pénétrante) dans un rayon de 10 m autour de l'habitation : si existante, prévoir des coupes dans la haie pour ralentir la propagation du feu.
- i Interdire tout arbre de haute tige à moins de 3 m de l'habitation et tout bouquet d'arbre (+ de 3) dans un rayon de 10 m autour de l'habitation.
- i Maintenir une distance d'au moins 3m entre les houppiers des arbres préexistants sur la parcelle, et élaguer les arbres afin que les branches se trouvent à une hauteur minimale de 2, 50 m.

Ces mesures réglementaires s'appliquent en complément des règles émises aux articles DC1 à DC30 et aux articles AU1 à AU30 du règlement du PLU.

Dans le cas de disposition réglementaire différente, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.