

VERDI Designer de territoires

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



DOSSIER D'APPROBATION

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



PLU arrêté par délibération du CM en date du : 13-10-2022
PLU approuvé par délibération du CM en date du : 24-07-2023

Juillet 2023

AVANT-PROPOS

Introduites par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 12 décembre 2000, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues, depuis la loi Urbanisme et Habitat, un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le Rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ou le règlement et les annexes.

Définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les OAP « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

Elles peuvent :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.»

En lien avec les objectifs fixés par le PADD, la commune du Castellet a défini 13 orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et une OAP thématique « mobilité ». Ces dernières ont pour but la mise en œuvre du projet communal.

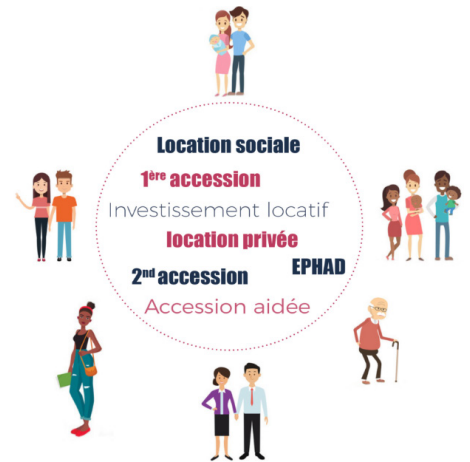
■ ■ OAP sectorielles

PRÉCONISATIONS S'APPLIQUANT A L'ENSEMBLE DES SECTEURS

DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS : exemples de typologies d'habitat et recommandations

Le PLU vise à **modérer la consommation d'espaces et à densifier le tissu bâti**. La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doit permettre de répondre à cet enjeu. Des densités moyennes sont définies et un objectif de diversification du parc de logements est fixé selon les secteurs.

Au-delà d'une densification, il s'agit de **permettre la réalisation d'un parcours résidentiel et ainsi proposer des logements répond à des besoins pluriels** (locations sociales, logements adaptés aux personnes âgées, habitat partagé, petits logements...).



Plusieurs types de formes urbaines sont proposées dans les OAP :

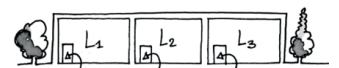
L'habitat individuel et individuel groupé

On appelle *habitat individuel* un habitat unifamilial, c'est à dire où ne réside qu'une seule famille.

- Une maison individuelle «pure» est une maison sans mitoyenneté isolée sur sa parcelle.
- L'habitat individuel «groupé» correspond à un ensemble de maisons mitoyennes. Chaque bâtiment ne comporte qu'un seul logement et dispose d'une entrée particulière.

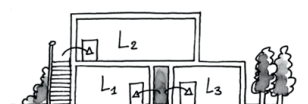
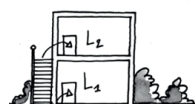


Source : Frédéric Catanese Architecte



L'habitat intermédiaire

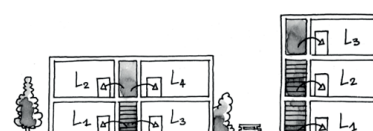
L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.



© Christophe Simonato

L'habitat collectif

L'habitat collectif est un type d'habitat rassemblant plusieurs logements au sein d'un même édifice. L'accès est commun.



RECOMMANDATIONS POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET LE DÉVELOPPEMENT DES PRINCIPES BIOCLIMATIQUES DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Gérer les eaux pluviales

La commune du Castellet est soumise aux risques d'inondation et de ruissellement. Afin de limiter ces risques et dans une démarche environnementale, les opérations d'aménagement et de construction devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour cela,

- **Les espaces de stationnement seront, le plus souvent possible, perméables** (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...).

- **L'imperméabilisation sera compensée** (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).

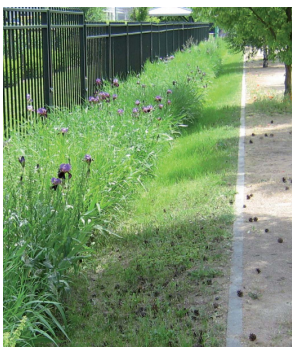
- **Les écoulements naturels de l'eau devront être préservés** (noues, talwegs, fossés).



Source : <https://www.roannaise-de-leau.fr/competences/eaux-pluviales/>

Les projets d'aménagement devront limiter l'imperméabilisation des sols et ne pas bloquer l'écoulement naturel de l'eau. **L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie seront recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée** («gestion intégrée»).

Noues



Tranchées drainantes



Stationnement perméable



Cuves



Source : Grand Lyon - aménagement et eaux pluviales sur le territoire du Grand Lyon

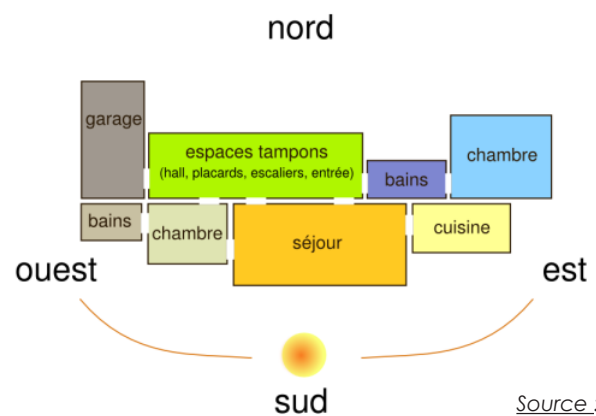
RECOMMANDATIONS POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET LE DÉVELOPPEMENT DES PRINCIPES BIOCLIMATIQUES DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Promouvoir des logements durables : développer les principes du bioclimatisme

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques (privilégier la double orientation des logements propice à l'ensoleillement et à la bonne ventilation ; orientations des pièces de vie au Sud-Est à Sud-Ouest....).

Orientation des pièces pour un meilleur gain



Source : ADEME

Exemple de conception bien menée



Source : ADEME

Plan et insertion

- 1 Surface minimale pour les baies vitrées
- 2 Baies vitrées au sud
- 3 Espaces tampons (garage, buanderie...) au nord
- 4 Bâtiment compact

Construction

- 5 Traitement des ponts thermiques
- 6 Isolation performante des murs, de la toiture et de la dalle
- 7 Étanchéité à l'air de l'enveloppe
- 8 Inertie de la dalle pour un meilleur confort thermique

Équipements

- 9 Fenêtres à double vitrage
 - 10 Protections solaires intégrées à la construction
- #### Équipements
- 11 Ventilation permanente (simple flux, double flux...)
 - 12 Recours aux énergies renouvelables
 - 13 Protections solaires mobiles dans les chambres et ailleurs (volets, stores extérieurs)
 - 14 Équipements performants pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire

CONSTRUCTION EN TERRAIN ARGILEUX - LES BONNES PRATIQUES

• La commune du Castellet est concernée par des niveaux d'exposition moyenne et forte du risque retrait-gonflement des argiles (cf. carte ci-jointe).

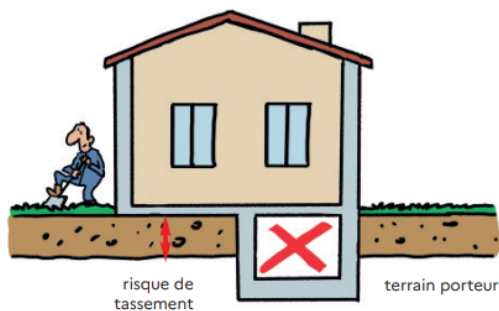
• A ce titre, le décret n°8019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol pour la vente et la construction d'habitation (se reporter aux annexes du PLU - risques naturels et technologiques).

• Au-delà de ces exigences réglementaires, plusieurs bonnes pratiques permettent de limiter les incidences de ce phénomène. Les éléments ci-dessous sont extraits du guide « construire en terrain argileux » réalisé par le Gouvernement (juin 2021).

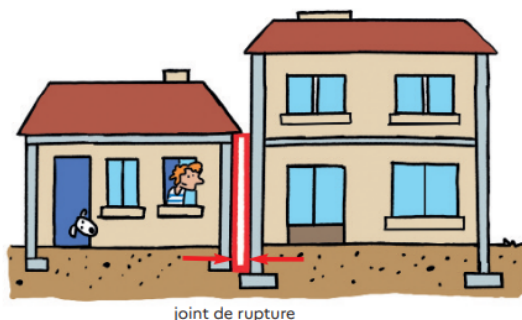
• Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
 - béton armé coulé en continu,
 - micro-pieux,
 - pieux vissés,
 - semelles filantes ou ponctuelles.

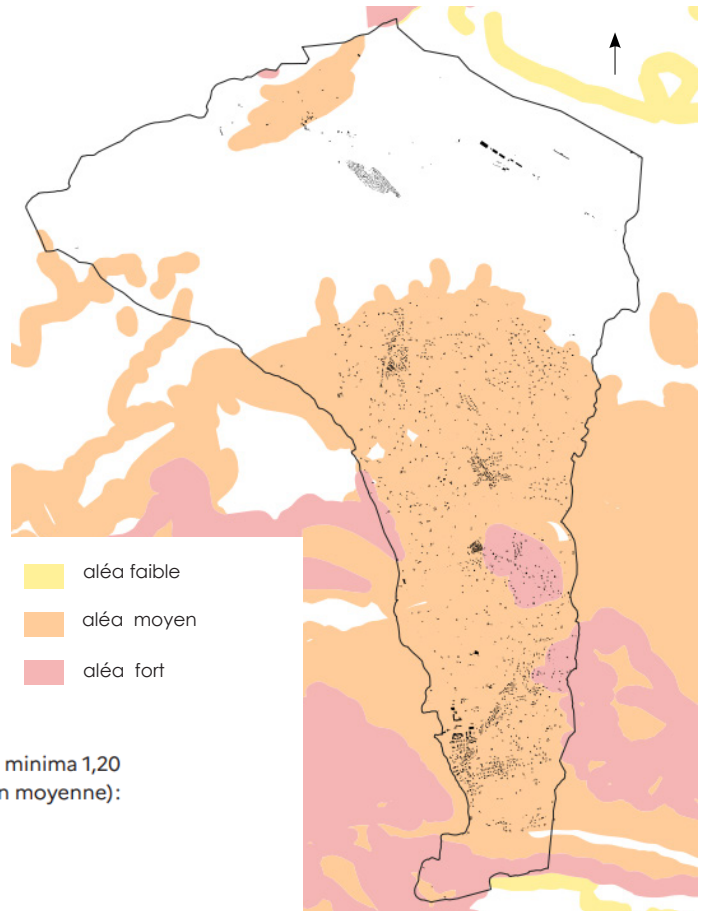
- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.



- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



Aléa retrait-gonflement d'argile sur la commune du Castellet

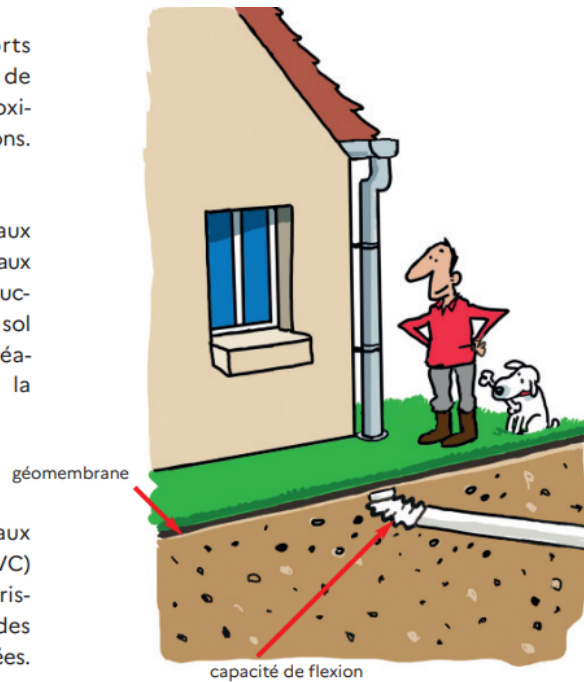


• **Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction**

✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.

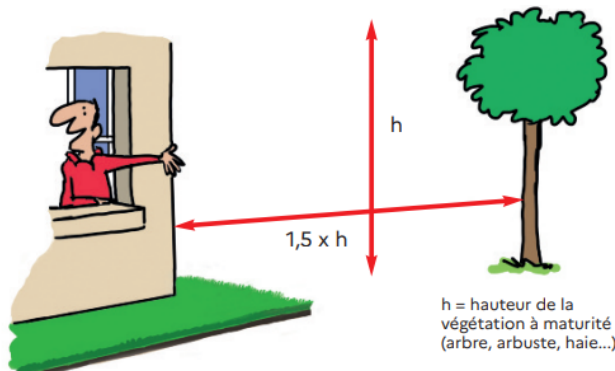
✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.

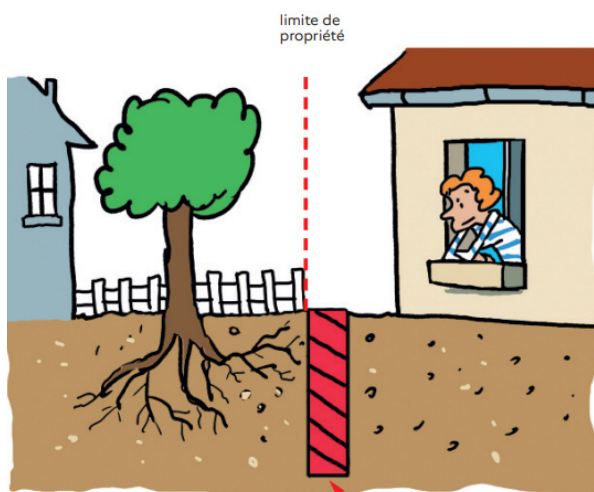


• **Limitier l'action de la végétation environnante**

✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.



h = hauteur de la végétation à maturité (arbre, arbuste, haie...)



écran antiracines profondeur minimum 2 mètres et adapté à la puissance et au type de racines.

✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétraction du sol.

• Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

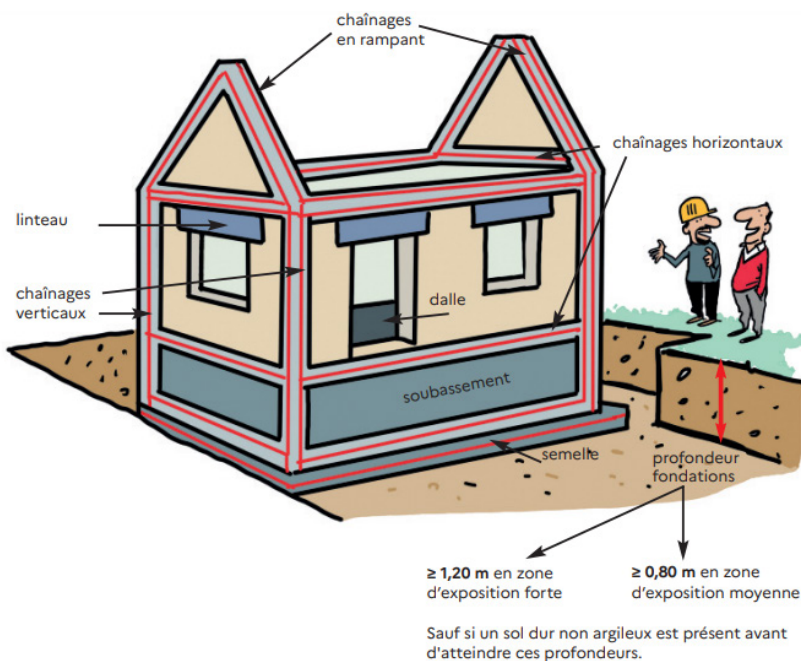
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

• POUR LES CONSTRUCTIONS EN MAÇONNERIE ET EN BÉTON

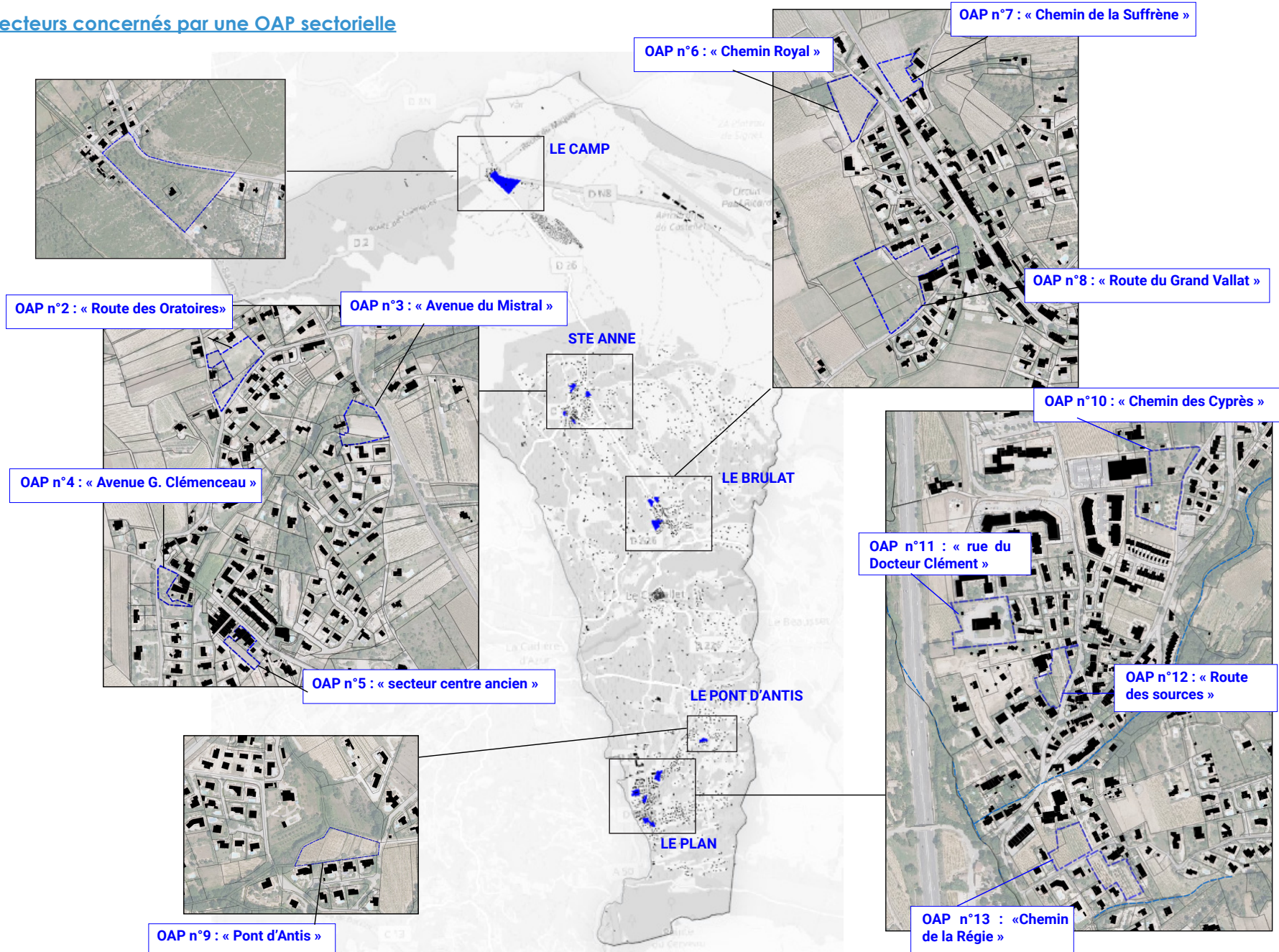
✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

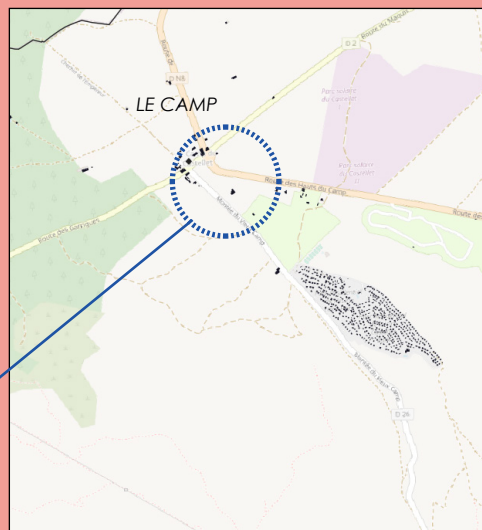
La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



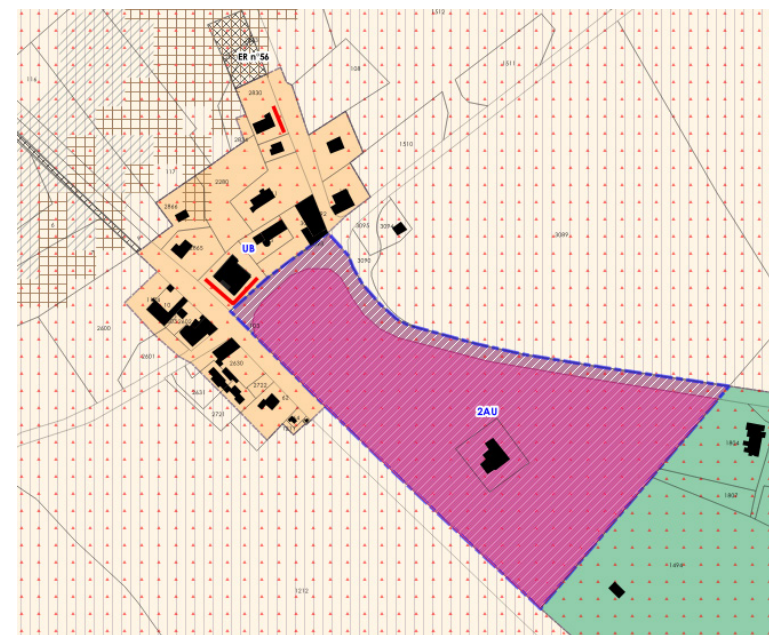
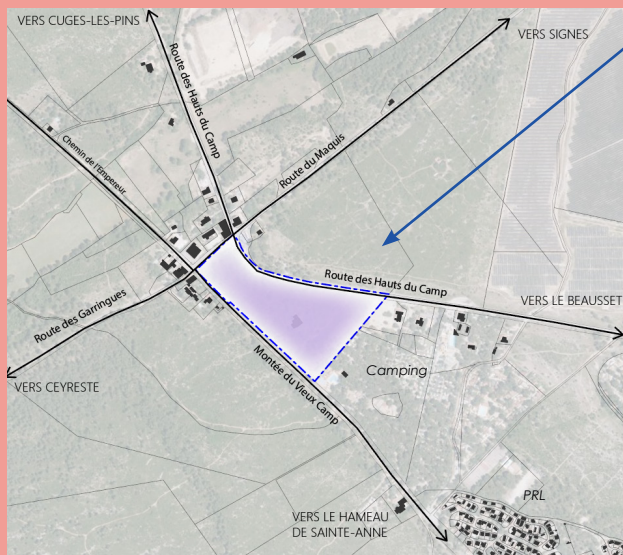
Localisation des secteurs concernés par une OAP sectorielle



Hameau : **LE CAMP**
 Superficie : **4,8 ha**
 Zonage du PLU : **2AU**



Localisation à l'échelle du hameau



Extrait du règlement graphique

■ Présentation du site

L'OAP n°1 concerne un vaste secteur situé en extension immédiate du cœur historique du hameau du Camp. D'une emprise de 4,8 ha, ce secteur correspond à un espace boisé encadré au Nord par la Route du Camp (DN8) et au Sud par la Montée du Vieux Camp (D26).

Ce secteur est concerné par la présence de plusieurs entités bâties : le noyau historique qui comprend notamment quelques commerces et services ; des secteurs à vocation de loisirs (camping) ainsi que les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) qui regroupent près d'un tiers des résidences principales de la commune.

Actuellement soumis à des risques incendies fort, le site n'est pas urbanisable à court terme. Toutefois, compte-tenu du caractère stratégique du secteur, une réserve foncière a été délimitée (zone 2AU) à vocation mixte. L'urbanisation future du secteur aura pour but de renforcer la vocation du hameau et de créer un véritable cœur de hameau. Il accueillera des opérations d'habitat mixte (groupé, intermédiaire, collectif), des commerces, des services/équipements et une place principale.

Vues sur le secteur couvert par l'OAP et ses alentours



■ Programmation/ Formes urbaines

Lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur, **une densité minimale de 20 logements/ha est attendue sur la zone 2AU, soit l'accueil d'environ 95 logements.**

Une mixité des formes urbaines sera recherchée. Le projet comportera de l'habitat individuel groupé, de l'habitat intermédiaire et des petits collectifs.

L'opération intégrera également des commerces et services (hôtel, restauration, espace de co-working, salle des fêtes, locaux associatifs...).

Afin de répondre aux objectifs réglementaires de mixité sociale, **l'opération devra comporter à minima 50% de logements sociaux.**

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, une ZAC (zone d'aménagement concertée) pourra être envisagée.

■ Phasage

Il n'y a pas de phasage prévu sur ce site, le secteur étant pour l'instant non ouvert à l'urbanisation (zone 2AU). Son urbanisation nécessitera une procédure d'évolution du PLU ainsi qu'une évolution du PPRIF. Son ouverture est également conditionnée à la réalisation des travaux d'assainissement collectif.

■ Desserte et stationnement

Des zones de stationnement devront être prévues dans l'opération afin de répondre aux besoins des futurs logements.

Une connexion modes doux (piétons et cycles) permettra de traverser le secteur nouvellement aménagé. Elle reliera notamment les commerces existants, la place centrale et le

secteur de loisirs constitué des campings et PRL existants.

Il est précisé que lors de son ouverture à l'urbanisation, aucun accès sur la RDN8 ne sera autorisé. Ces derniers devront être définis, avec accord du Département, sur les RD2 et/ou RD26.

■ Insertion architecturale et paysagère

Afin d'assurer la bonne insertion du bâti dans son environnement, **une gradation de la hauteur des constructions devra être réalisée.**

Les constructions implantées à proximité du hameau «historique» pourront atteindre R+2 et devront s'implanter à l'alignement avec des rez-de-chaussées destinés aux commerces et/ou services. Il s'agit de renforcer le cœur de hameaux existants.

Les constructions implantées à proximité des campings et des PRL présenteront des hauteurs plus faibles (R+1 maximum).

L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie, de l'ensoleillement et du vis-à-vis. Il conviendra également de prendre en compte les activités existantes et notamment les nuisances sonores liées à la DN8 dans les choix d'implantation.

Le projet devra être conçu autour du maillage piétons/cycles ainsi que de l'aménagement d'une place centrale permettant différents usages (jeu de boules, festivités...). Il s'agit via l'urbanisation du site de faire du secteur du Camp un véritable cinquième hameau.

■ Desserte par les réseaux

Actuellement desservi en assainissement non collectif, l'urbanisation du secteur sera conditionnée à la desserte en assainissement collectif.



■ Prise en compte des risques/nuisances

Le secteur de projet est concerné par un aléa moyen retrait-gonflement des argiles en limite Nord-Ouest. Il conviendra d'intégrer la présence de cet aléa dans la conception du projet - *se reporter au paragraphe «construction en terrain argileux - les bonnes pratiques» du présent document.*

Le secteur est concerné par un risque fort d'incendie et est couvert par le PPRIF (Plan de Prévention du risque incendie feux de forêt) - zone rouge (R). Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une évolution du PPRIF ainsi qu'à une évolution du document d'urbanisme (basculement de la zone 2AU vers 1AU).

Au-delà des risques, le secteur est situé à proximité d'infrastructures ou activités sources de nuisances sonores (proximité du circuit automobile; RDN8...). Il conviendra d'intégrer la présence de ces nuisances dans la conception du projet (implantation des constructions ; masques végétales... etc.).

Schéma de principe de l'OAP

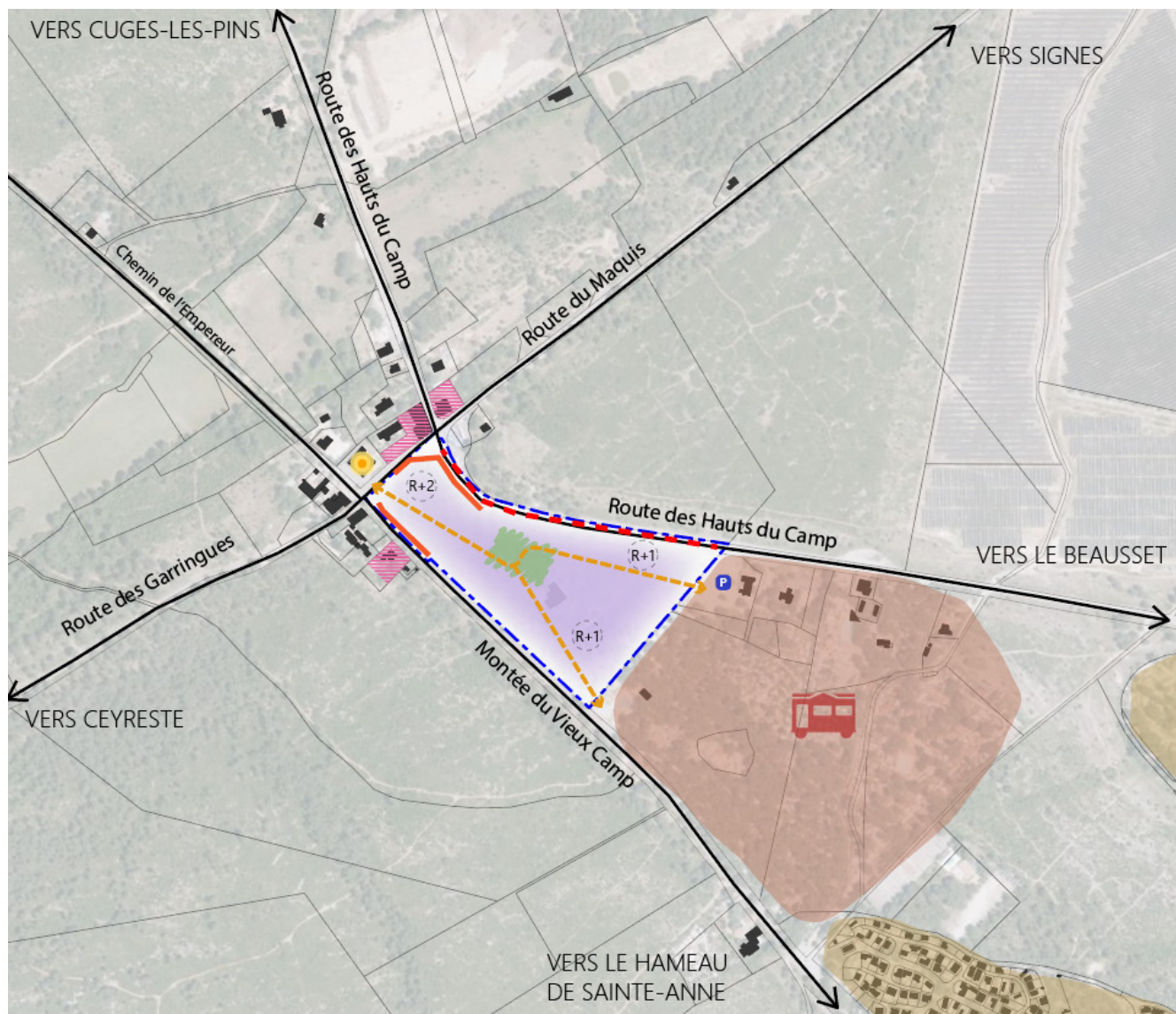


Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple



Légende

Contexte :

- Principaux axes routiers
- ☀ Commerce
- 🚌 Campings
- 🏡 Parcs résidentiels

Orientations d'aménagement et de programmation :

- ▭ Périmètre de l'OAP
- ▨ Renouvellement urbain
- 🟪 Mixité fonctionnelle (habitat, commerces, bureaux...)
- ⊙ (R+1) Hauteur maximale autorisée
- Front bâti
- 🟩 Espace public central
- Connexion modes doux à créer
- Entrées/sorties interdites sur la RDN8

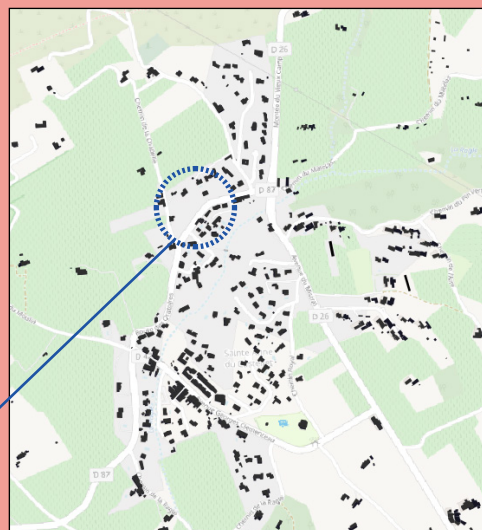
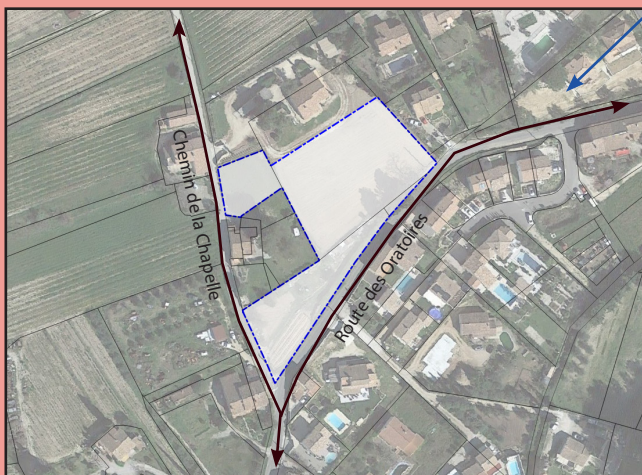
Hameau : **SAINTE ANNE**

Parcelles cadastrales concernées :

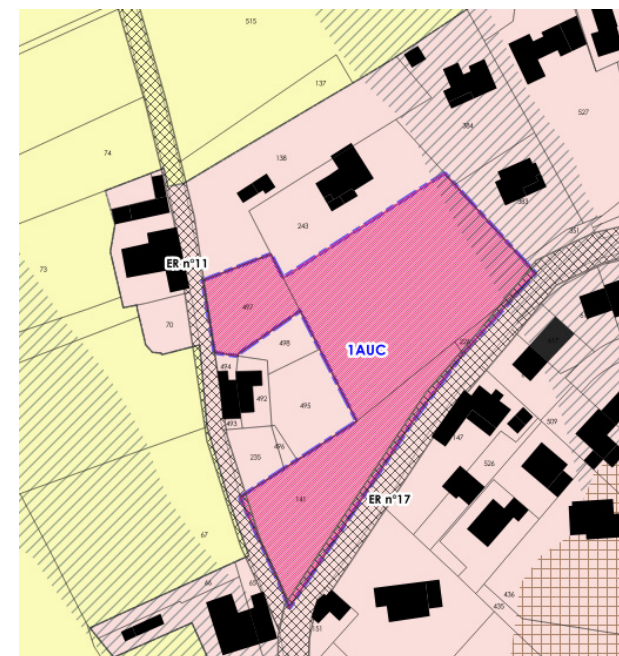
AB n°141, AB n°226, AB n°243 et AB n°497

Superficie : **0,5 ha**

Zonage du PLU : **1AUC**



Localisation à l'échelle du hameau



Extrait du règlement graphique

■ Présentation du site

L'OAP n°2 est située au nord du hameau de Sainte-Anne.

D'une emprise de 0,5 ha environ, le site constitue une grande dent creuse dans l'enveloppe bâtie. Entouré d'habitat individuel, le site est actuellement composé d'espaces agricoles et d'un verger.

Il est desservi au Sud par la route des Oratoires et à l'Ouest par le chemin de la Chapelle.

Ce site a pour but d'accueillir une opération d'habitat mixte (habitat individuel ; groupé et/ou intermédiaire).

Vues sur le secteur couvert par l'OAP



■ Programmation/ Formes urbaines

Une densité moyenne de 28 logements par hectare est attendue sur le site (accueil d'environ 14 logements).

Une mixité des formes urbaines est recherchée. Le projet devra tendre vers la répartition suivante :

- 15% d'habitat individuel pur maximum
- 85% d'habitat individuel groupé et/ou intermédiaire

50% du programme de logements sera consacré à des logements sociaux. Il pourra notamment être envisagé la mise en place d'une opération d'accession sociale (*ex : Bail Réel Solidaire - BRS*).

■ Phasage

Il n'y a pas de phasage prévu sur ce site d'OAP. L'urbanisation du secteur devra obligatoirement faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

■ Desserte et stationnement

Une nouvelle voie devra être aménagée depuis la route des Oratoires, permettant de desservir l'ensemble du site, et débouchant sur le chemin de la Chapelle.

Compte-tenu du gabarit étroit du chemin de la Chapelle, un sens unique sera aménagé sur cette voie.

Un accès direct sur le chemin de la Chapelle pourra être aménagé uniquement pour la partie Sud-Ouest du tènement.

Un parking visiteur sera aménagé sur le site.

Un cheminement modes doux (piétons et cycles) devra être créé au sein de l'opération, ce qui permettra aux usagers d'éviter

d'emprunter la route des Oratoires.

Une attention particulière devra être portée sur les accès afin de ne pas accentuer le caractère accidentogène du carrefour entre la route des Oratoires et le chemin de la Chapelle.

■ Insertion architecturale et paysagère

Afin d'assurer la bonne insertion du bâti dans son environnement, **la hauteur des constructions est limitée à du R+1.**

Une attention particulière devra être portée sur les constructions le long de la route des Oratoires : elles devront former un front bâti et être accompagnées d'un traitement paysager qualitatif le long de la route.

■ Desserte par les réseaux

Les opérations seront raccordées aux réseaux d'assainissement collectif et d'eaux pluviales existants sur la route des Oratoires. La desserte en eau potable se fera depuis le chemin de la Chapelle et/ou la route des Oratoires.

Des réseaux d'électricité et de téléphonie sont présents à proximité du site.

■ Prise en compte des risques/nuisances








Le secteur de projet est concerné par un aléa moyen retrait-gonflement des argiles. Il convient d'intégrer la présence de cet aléa dans la conception du projet - *se reporter au paragraphe «construction en terrain argileux - les bonnes pratiques» du présent document.*

Le secteur est également concerné en limite Est par un risque de ruissellement.

Schéma de principe de l'OAP



Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de desserte
-  Cheminements piétons à créer
-  Hypothèse d'implantation des bâtiments
-  Front bâti à créer
-  Traitement paysager qualitatif à assurer
-  Zone de stationnement à prévoir

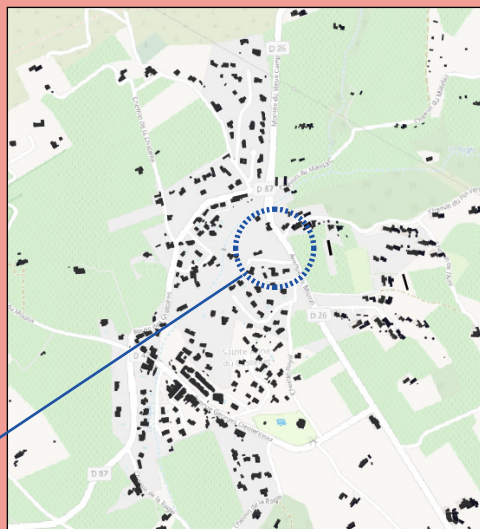
Hameau : **SAINTE ANNE**

Parcelles cadastrales concernées :

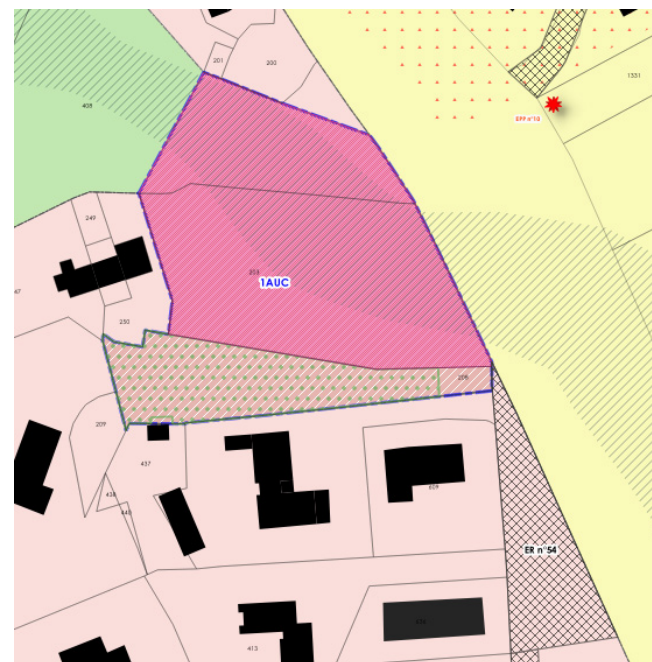
AB n°203, AB n°204 et AB n°208

Superficie : **0,4 ha**

Zonage du PLU : **1AUc**



Localisation à l'échelle du hameau



Extrait du règlement graphique

■ Présentation du site

L'OAP n°3 est située au Nord-Est du hameau de Sainte-Anne.

D'une emprise de 0,4 ha environ, le site constitue une grande dent creuse en limite de l'enveloppe bâtie. Entouré d'habitat individuel, le site est actuellement composé d'espaces agricoles et de boisements. Il est desservi à l'Est par l'avenue du Mistral (RD26).

Ce site a pour but d'accueillir une opération d'habitat mixte (habitat individuel ; groupé et/ou intermédiaire).

Vues sur le secteur couvert par l'OAP



■ Programmation/ Formes urbaines

Une densité moyenne de l'ordre de 20 logements par hectare est attendue sur le site (accueil d'environ 8 logements).

Une mixité des formes urbaines est recherchée. Le projet devra tendre vers la répartition suivante :

- 40% d'habitat individuel pur maximum
- 60% d'habitat individuel groupé

50% du programme de logements sera consacré à des logements sociaux (4 logements minimum).

De l'habitat participatif pourra être produit sur le site.

■ Phasage

Il n'y a pas de phasage prévu sur ce site d'OAP. L'urbanisation de ce secteur devra obligatoirement faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

■ Desserte et stationnement

La desserte du site sera assurée par la création d'une nouvelle voie en impasse depuis l'avenue du Mistral. Elle devra obligatoirement comporter une aire de retournement permettant la manœuvre des véhicules de secours et de services.

Une seule entrée/sortie sera permise depuis la route départementale. Cet accès devra obligatoirement être situé au sud du tènement. Un emplacement réservé (ER n°54) est mis en place afin de sécuriser ce carrefour.

■ Insertion architecturale et paysagère

Afin d'assurer la bonne insertion du bâti dans son environnement,

la hauteur des constructions est limitée à du R+1.

L'aménagement du secteur devra faire l'objet d'un traitement qualitatif : préservation et développement des boisements existants, prise en compte de la topographie du site.

■ Desserte par les réseaux

Les opérations seront raccordées aux réseaux d'assainissement collectif, d'eaux pluviales et d'eau potable existants sur l'avenue du Mistral.

Des réseaux d'électricité et de téléphonie sont présents à proximité du site.

■ Prise en compte des risques/nuisances

Le secteur de projet est concerné par un aléa moyen retrait-gonflement des argiles. Il convient d'intégrer la présence de cet aléa dans la conception du projet - *se reporter au paragraphe «construction en terrain argileux - les bonnes pratiques» du présent document.*

Le secteur de projet est également concerné par un risque de ruissellement. *Il convient de se reporter aux dispositions générales du règlement écrit du PLU.*

Schéma de principe de l'OAP



Légende





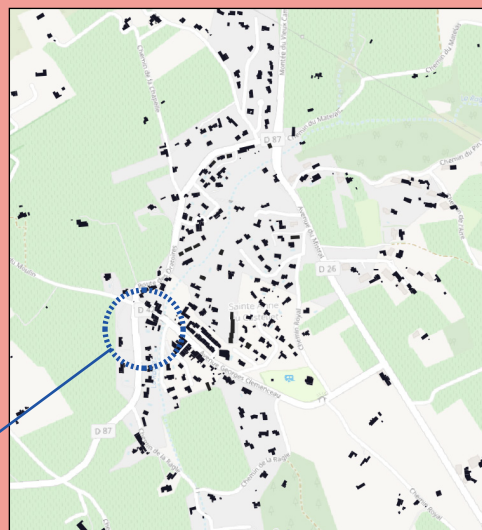
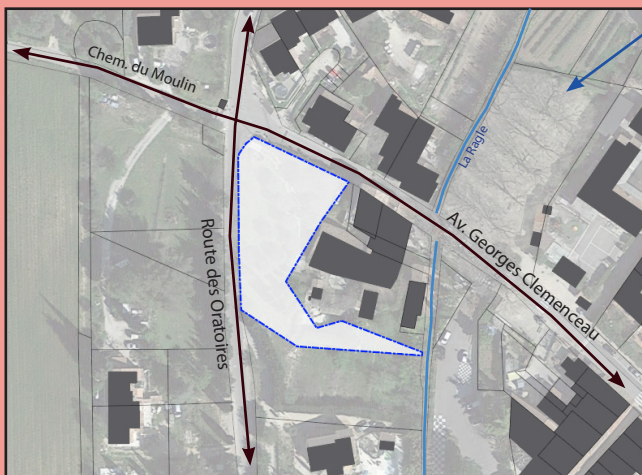
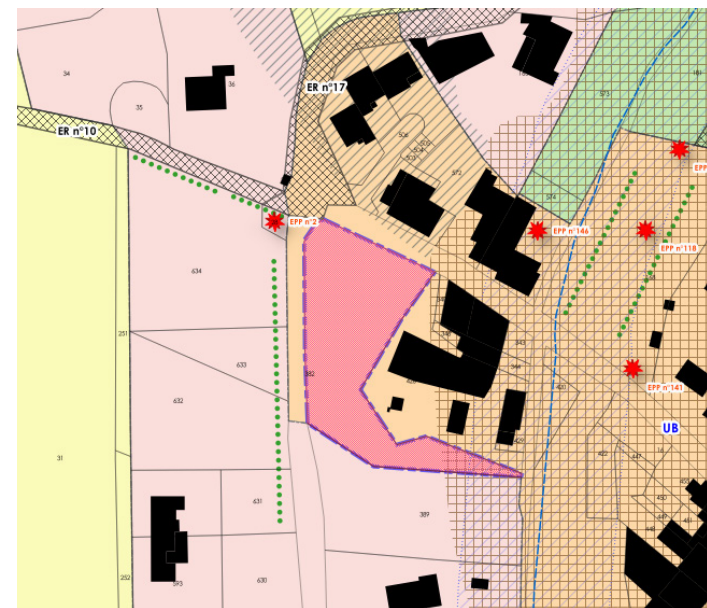
-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de desserte
-  Hypothèse d'implantation des bâtiments
-  Boisement à conserver /développer

Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

Hameau : **SAINTE ANNE**
Parcelles cadastrales concernées :
AB n°382
Superficie : **0,15 ha**
Zonage du PLU : **UB**



Localisation à l'échelle du hameau



Extrait du règlement graphique

■ Présentation du site

L'OAP n°4 est située à l'ouest du cœur du hameau de Sainte-Anne.

D'une emprise de 0,15 ha, le site est entouré d'habitat individuel et mitoyen. Il est actuellement composé de jardins et d'une voie d'accès.

Il est desservi à l'Ouest par la route des Oratoires.

Ce site a pour but d'accueillir une opération d'habitat individuel groupé ou petit collectif.

Vues sur le secteur couvert par l'OAP



■ Programmation/ Formes urbaines

Une densité moyenne de l'ordre de 50 logements par hectare est attendue sur le site (accueil d'environ 8 logements).

Afin de poursuivre l'effet de village, le projet devra être composé de logements individuels groupés (maisons de ville) ou de petits collectifs.

50% du programme sera consacré à des logements sociaux (4 logements minimum).

■ Phasage

Il n'y a pas de phasage prévu sur ce site d'OAP. L'urbanisation de ce secteur devra obligatoirement faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

■ Desserte et stationnement

La desserte des nouveaux logements se fera depuis la route des Oratoires.
L'accès actuel à la maison située à l'Est du site sera déplacé vers le sud.

■ Insertion architecturale et paysagère

Afin d'assurer la bonne insertion du bâti dans son environnement, la hauteur des constructions est limitée à du R+1 sur la route des Oratoires et à proximité du carrefour. Elle pourra monter jusqu'à R+2 le long de l'avenue Georges Clémenceau, lorsque l'on se rapproche du centre du village.

Les constructions devront être réalisées à l'alignement de l'avenue Georges Clémenceau et de la route des Oratoires et devront constituer un front bâti.

Des jardins et espaces végétalisés seront prévus à l'arrière des constructions.

■ Desserte par les réseaux

L'opération sera raccordée aux réseaux d'assainissement collectif, d'eaux pluviales et d'eau potable existants sur l'Avenue Georges Clémenceau.

■ Prise en compte des risques/nuisances

Le secteur de projet est concerné par un aléa moyen retrait-gonflement des argiles. Il convient d'intégrer la présence de cet aléa dans la conception du projet - *se reporter au paragraphe «construction en terrain argileux - les bonnes pratiques» du présent document.*

Le secteur de projet est également concerné par un risque inondation sur l'extrémité Est du périmètre d'OAP (zones B1 et R1) - *se reporter au Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) annexé au PLU ainsi qu'aux dispositions générales du règlement écrit du PLU.*

Schéma de principe de l'OAP

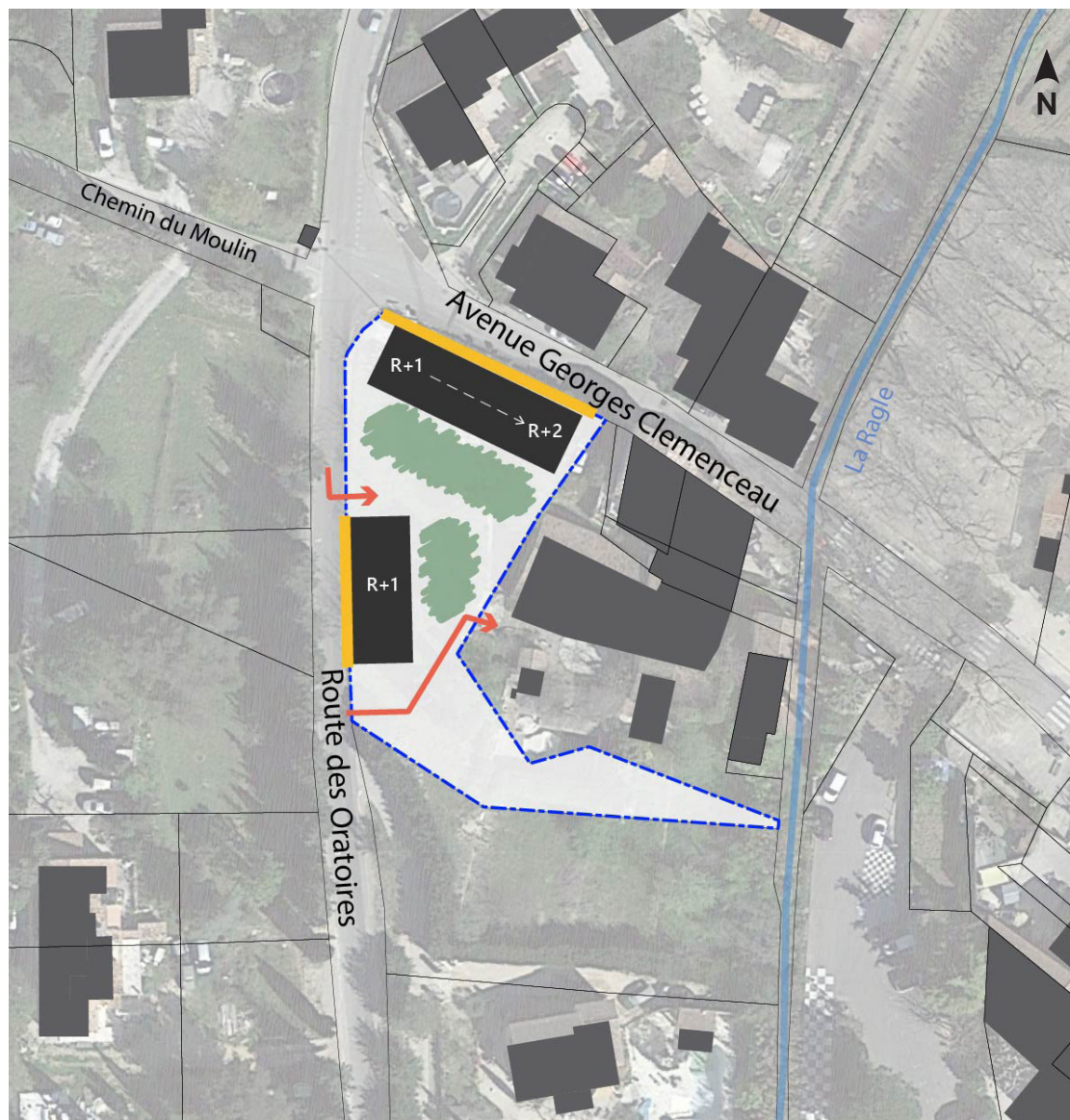







Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Hypothèse d'implantation des bâtiments
-  Front bâti à créer
-  Principe de desserte
-  Jardins ou espaces communs végétalisés

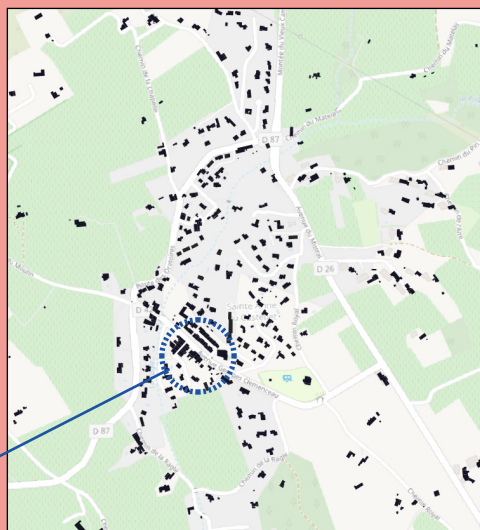
Hameau : **SAINTE ANNE**

Parcelles cadastrales concernées :

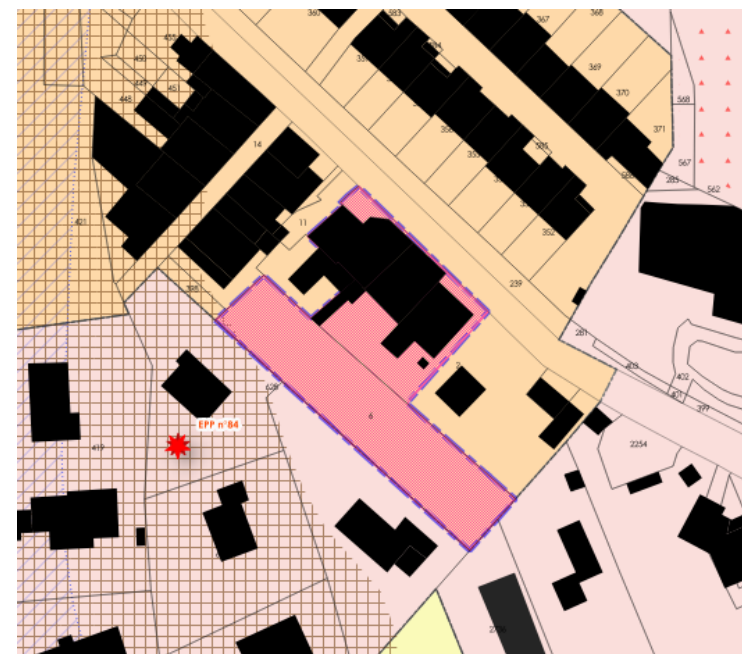
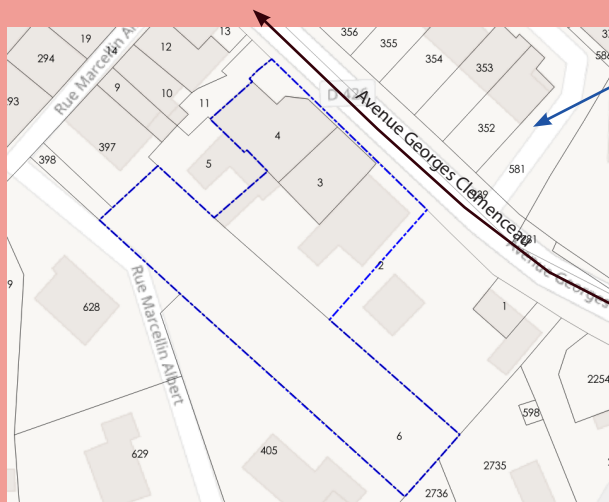
AB n°2, AB n°3, AB n°4 et AB n°6

Superficie : **0,1 ha**

Zonage du PLU : **UB**



Localisation à l'échelle du hameau



Extrait du règlement graphique

■ Présentation du site

L'OAP n°5 est située au cœur du hameau de Sainte-Anne.

D'une emprise de 0,1 ha environ, le site est composé de bâtiments anciens et délabrés. Il est entouré de logements individuels et mitoyens.

Il constitue un secteur de renouvellement urbain potentiel.

Ce site a pour but d'accueillir une opération d'habitat mixte (habitat individuel groupé et petit collectif) en procédant à une opération de démolition/reconstruction.

Vues sur le secteur couvert par l'OAP



OAP / PLU - Le Castellet

■ Programmation/ Formes urbaines

Le site accueillera environ 25 logements.

Une mixité des formes urbaines est recherchée. Le projet devra tendre vers la répartition suivante :

- 25% d'habitat individuel groupé ou intermédiaire
- 75% d'habitat collectif

50% du programme de logements sera consacré à des logements sociaux (soit 13 logements environ).

■ Phasage

Compte-tenu de la multiplicité des propriétaires fonciers, l'urbanisation du secteur pourra être réalisé par phase successive en fonction des acquisitions foncières.

La réalisation des logements sociaux devra dans ce cas être ventilée phase par phase.

■ Desserte et stationnement

L'accès aux futurs logements sera réalisé depuis l'avenue Georges Clémenceau.

Afin de maintenir le front bâti, la création d'un porche devra être privilégiée.

Les stationnements liés aux logements ainsi que les stationnements visiteurs devront être réalisés en arrière de façade (cf. schéma de principe).

■ Insertion architecturale et paysagère

Le bâti actuellement présent sur le site (ancienne auberge, bâtisse délabrée) sera démoli. Afin de conserver l'esprit du village, les constructions nouvelles le long de l'avenue Georges

Clémenceau devront constituer un front bâti. Leur hauteur est limitée à du R+2.

Les constructions situées sur l'arrière de la parcelle seront, quant à elles, limitées à une hauteur de type R+1.

Un cœur d'îlot végétalisé sera aménagé par la création de jardins ou d'espaces paysagers communs.

■ Desserte par les réseaux

Les logements seront raccordés aux réseaux d'assainissement collectif, d'eaux pluviales et eau potable existants situés Avenue Georges Clémenceau.

Des réseaux de téléphonie et d'électricité sont présents à proximité du site.

■ Prise en compte des risques/nuisances

Le secteur de projet est concerné par un aléa moyen retrait-gonflement des argiles. Il convient d'intégrer la présence de cet aléa dans la conception du projet - *se reporter au paragraphe «construction en terrain argileux - les bonnes pratiques» du présent document.*

Schéma de principe de l'OAP



Légende

-  Périimètre de l'OAP
-  Hypothèse d'implantation des bâtiments
-  Front bâti à créer
-  Principe de desserte
-  Jardins ou espaces communs végétalisés
-  Zone de stationnement à prévoir

Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

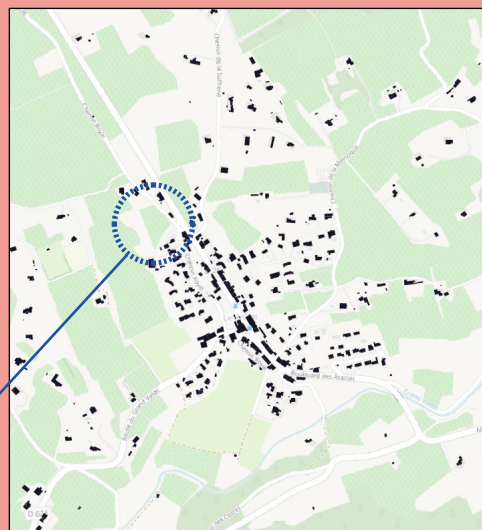
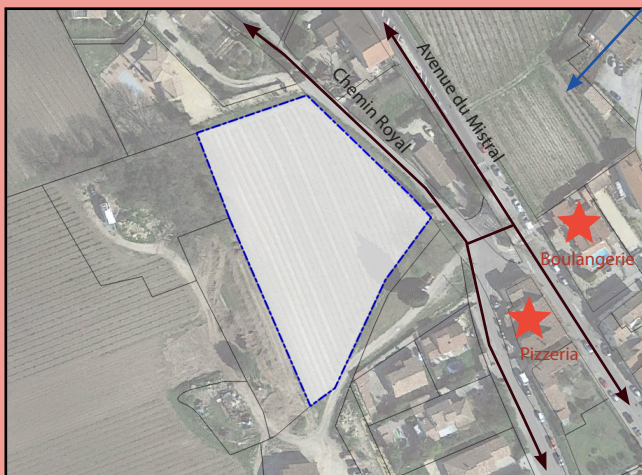
Hameau : **LE BRÛLAT**

Parcelles cadastrales concernées :

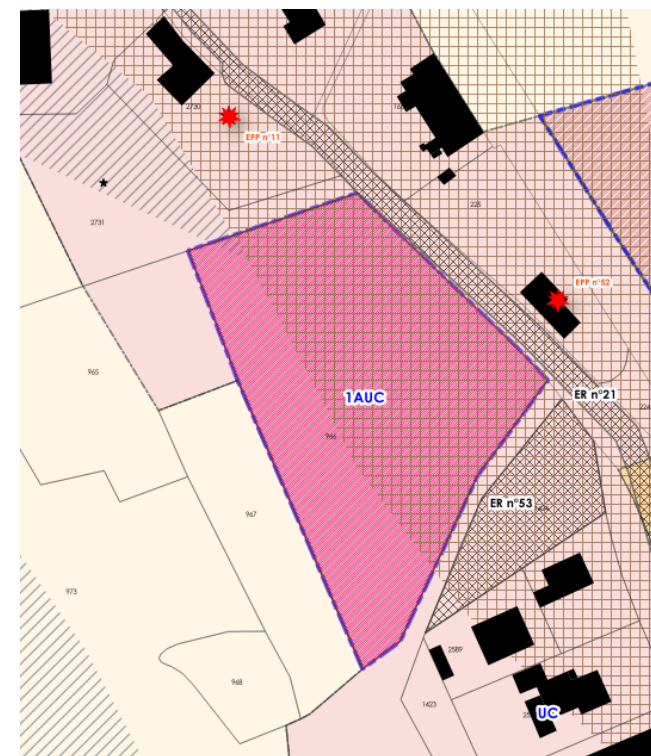
B n°966

Superficie : **0,5 ha**

Zonage du PLU : **1AUC**



Localisation à l'échelle du hameau



Extrait du règlement graphique

■ Présentation du site

L'OAP n°6 est située au nord du hameau du Brûlat.

D'une emprise de 0,5 ha environ, le site constitue une grande dent creuse, au sein de l'enveloppe bâtie, en limites d'espaces agricoles. Le site est actuellement occupé par de vignes.

Il est desservi à l'est par le chemin Royal.

Ce site a pour but d'accueillir une opération d'habitat mixte (habitat individuel et individuel groupé).

Vues sur le secteur couvert par l'OAP



■ Programmation/ Formes urbaines

Une densité moyenne de l'ordre de 23 logements par hectare est attendue sur le site (accueil de 11 logements).

Une mixité des formes urbaines est recherchée. Le projet devra tendre vers la répartition suivante :

- 45% d'habitat individuel pur
- 55% d'habitat individuel groupé

50% minimum du programme de logements sera consacré à des logements sociaux, soit environ 6 logements.

■ Phasage

Il n'y a pas de phasage prévu sur ce site d'OAP. L'urbanisation du secteur devra obligatoirement faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

■ Desserte et stationnement

La desserte du site se fera par la création d'une nouvelle voie partant du chemin Royal. En cas de réalisation d'une voie en impasse ; cette dernière devra obligatoirement comporter une aire de retournement permettant la manoeuvre des véhicules de secours et de services.

Des nouvelles zones de stationnement doivent être prévues dans l'opération, notamment le long du chemin Royal.

■ Insertion architecturale et paysagère

Afin d'assurer la bonne insertion du bâti dans son environnement, la hauteur des constructions est limitée à du R+1. Les constructions le long du chemin Royal devront constituer un front bâti, il s'agit

de recréer « l'esprit hameau ».

Le stationnement le long du chemin Royal devra être traité de façon qualitative, avec une réflexion sur la perméabilité des sols et la végétalisation (*se reporter aux dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des secteurs d'OAP*).

Situé en limite de zone agricole, un traitement paysager qualitatif devra être réalisé en limite Ouest du secteur afin d'assurer une limite à l'urbanisation et maintenir une zone tampon végétale entre le tissu bâti et l'espace agricole. Ces plantations devront être réalisées au sein de la zone constructible.

■ Desserte par les réseaux

Les opérations seront raccordées aux réseaux d'assainissement collectif, d'eaux pluviales et d'eau potable existants sur le chemin Royal.

Des réseaux d'électricité et de téléphonie sont présents à proximité du site.

■ Prise en compte des risques/nuisances

Le secteur de projet est concerné par un aléa moyen retrait-gonflement des argiles. Il convient d'intégrer la présence de cet aléa dans la conception du projet - *se reporter au paragraphe «construction en terrain argileux - les bonnes pratiques» du présent document*.

Le site est également concerné par un risque inondation (zone basse hydrographique - ZBH). Il convient de se reporter au Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) annexé au PLU ainsi qu'aux dispositions générales du règlement du PLU.

Schéma de principe de l'OAP



Légende


-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de desserte
-  Front bâti
-  Zone d'implantation privilégiée
Habitat individuel pur
-  Zone d'implantation privilégiée
Habitat individuel groupé
-  Zone de stationnement à prévoir
-  Traitement paysager de la frange agricole

Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

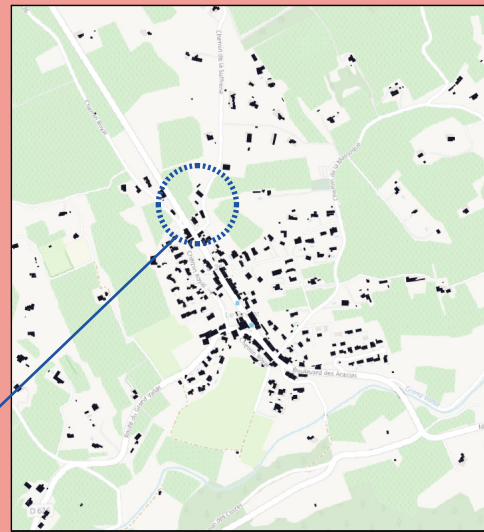
Hameau : **LE BRÛLAT**

Parcelles cadastrales concernées :

AC n°170

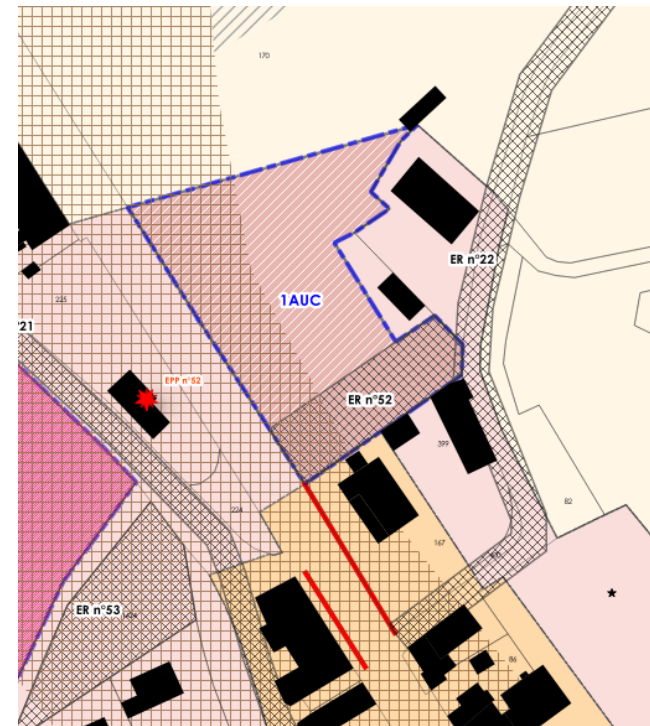
Superficie : **0,3 ha**

Zonage du PLU : **1Auc**



Localisation à l'échelle du hameau

★ Commerce



Extrait du règlement graphique

■ Présentation du site

L'OAP n°7 est située au Nord du hameau du Brûlat.

D'une emprise de 0,3 ha environ, le site se situe en extrémité de l'enveloppe bâtie. Entouré d'habitat individuel et d'espaces agricoles, le site est actuellement composé de vignes.

Il est desservi à l'Ouest par l'avenue du Mistral et à l'Est par le chemin de la Suffrène.

Ce site a pour but d'accueillir une opération d'habitat individuel groupé ou petit collectif.

Vues sur le secteur couvert par l'OAP



■ Programmation/ Formes urbaines

Une densité moyenne de 20 logements par hectare est attendue sur le site (accueil de 6 logements).

Afin de poursuivre l'effet de village, le projet devra être composé de logements individuels groupés (maisons de ville) ou de petits collectifs.

*Exemple de maisons de ville :
(photographie à vocation illustrative)*



A noter que le secteur n'est pas concerné par une servitude de mixité sociale. Toutefois, compte-tenu de la densité demandée, l'opération devra respecter l'article 3 de la zone 1AUC.

■ Phasage

Il n'y a pas de phasage prévu sur ce site d'OAP. L'urbanisation du secteur devra obligatoirement faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

■ Desserte et stationnement

Afin de sécuriser les accès et de permettre la création d'un front

bâti, la desserte des logements se fera par une nouvelle voie en impasse depuis le chemin de la Suffrène.

Un parking d'environ 35 places en épi sera réalisé sur l'emplacement réservé (ER n°52) au sud de l'OAP. L'accès au parking pourra se faire par une voie en sens unique reliant la RD26 et le chemin de la Suffrène.

■ Insertion architecturale et paysagère

Afin d'assurer la bonne insertion du bâti dans son environnement, la hauteur des constructions est limitée à du R+1. Les constructions devront être réalisées à l'alignement de l'avenue du Mistral et devront constituer un front bâti.

Les parkings et la limite avec la zone agricole devront faire l'objet d'un traitement paysager. Des plantations devront être réalisées afin de créer une zone tampon entre le tissu bâti et les espaces agricoles. Ces plantations devront être réalisées au sein du périmètre constructible. *Se reporter à la liste des essences végétales annexée au règlement écrit du PLU.*

■ Desserte par les réseaux

Les opérations seront raccordées aux réseaux d'assainissement collectif, d'eaux pluviales et d'eau potable existants sur le boulevard des Acacias.







■ Prise en compte des risques/nuisances

Le secteur de projet est concerné par un aléa moyen retrait-gonflement des argiles. Il convient d'intégrer la présence de cet aléa dans la conception du projet - *se reporter au paragraphe «construction en terrain argileux - les bonnes pratiques» du présent document.*

Le site est également concerné par un risque inondation (zone basse hydrographique - ZBH). Il convient de se reporter au Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) annexé au PLU ainsi qu'aux dispositions générales du règlement du PLU.

Schéma de principe de l'OAP

Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de desserte
-  Front bâti à créer - enjeu d'entrée de ville
-  Hypothèse d'implantation des bâtiments
-  Zone de stationnement à prévoir
-  Traitement paysager de la frange agricole

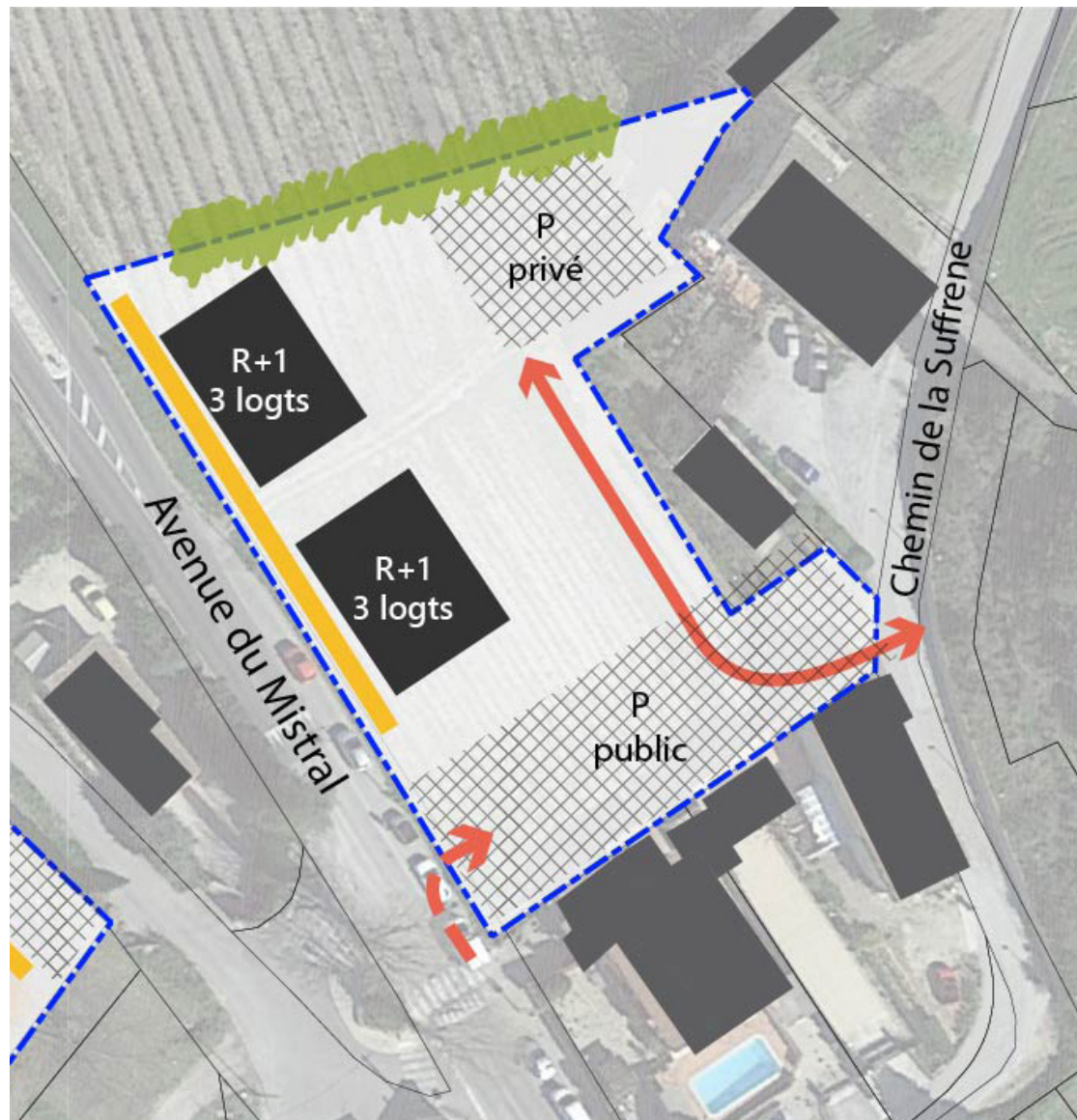


Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

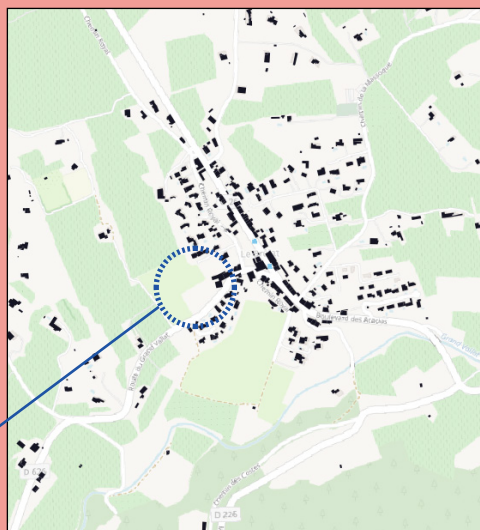
Hameau : **LE BRÛLAT**

Parcelles cadastrales concernées :

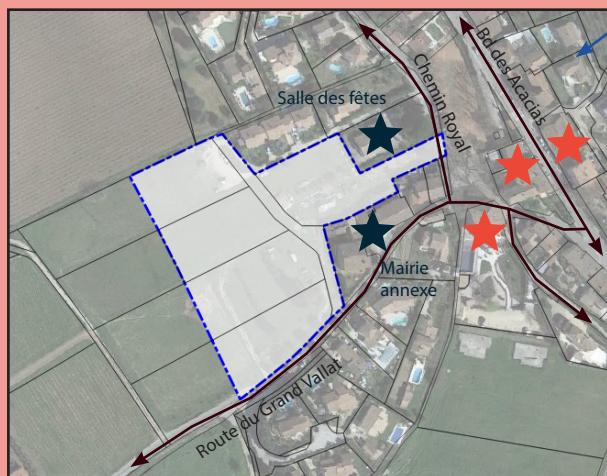
B n°1292, B n°1293, B n°1295, B n°1296, B n°2720 et AC n°205

Superficie : **1,2 ha**

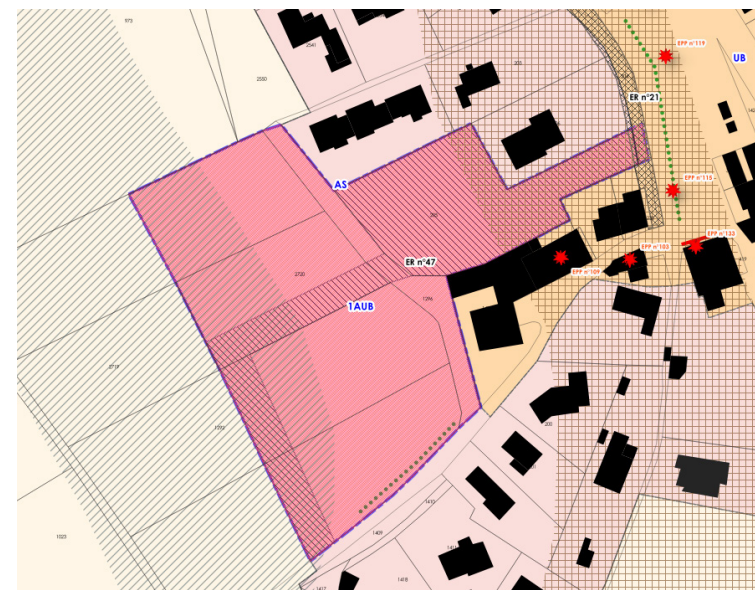
Zonage du PLU : **1AUb**



Localisation à l'échelle du hameau



- ★ Equipement
- ★ Commerce (hôtel, bar-tabac...)



Extrait du règlement graphique

■ Présentation du site

L'OAP n°8 est située au Sud-Ouest du hameau du Brûlat.

D'une emprise de 1,2 ha environ, le site se situe en extrémité de l'enveloppe bâtie. Entouré d'habitat individuel et d'espaces agricoles, le site est actuellement composé d'une prairie.

Il est desservi au Sud par la route du Grand Vallat et à l'Est par le chemin Royal.

Il constitue une des entrées sur le hameau. Son urbanisation doit faire l'objet d'une attention particulière.

Ce site a pour but d'accueillir une opération d'habitat mixte : intermédiaire et/ou collectif

Vues sur le secteur couvert par l'OAP



■ Programmation/ Formes urbaines

Une densité moyenne de l'ordre de 30 logements par hectare est attendue sur le site (accueil d'environ 36 logements).

Une mixité des formes urbaines est recherchée. Le projet devra tendre vers la répartition suivante :

- 50% d'habitat individuel groupé et/ou intermédiaire
- 50% d'habitat collectif

50% du programme de logements sera consacré à des logements sociaux (18 logement minimum).

■ Phasage

Il n'y a pas de phasage prévu sur ce site d'OAP. L'urbanisation du secteur devra obligatoirement faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

■ Desserte et stationnement

La desserte du site se fera par la création d'une nouvelle voie connectant la route du Grand Vallat et le chemin Royal. Afin de répondre à la problématique de la traversée du hameau du Brûlat et notamment de la traversée via la route du Grand Vallat, un sens de circulation sera imposé sur la nouvelle voirie. Elle devra également accorder une largeur suffisante aux déplacements doux (piétons et cycles).

Des zones de stationnement publiques devront être prévues dans l'opération afin de répondre aux besoins de stationnement du hameau. Il s'agit notamment de répondre aux besoins liés aux équipements et services situés à proximité du site (salle des fêtes ; mairie annexe ; école ; commerces...). Un emplacement réservé a notamment été délimité dans le cadre du PLU afin

de permettre la création de ces aménagements. Au-delà de l'aménagement de places de stationnement, il s'agit de créer un espace public convivial dans un secteur destiné à être densifié.

Les parkings visiteurs seront renforcés sur ce secteur avec 1 place pour 3 logements créés. Toutefois, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et afin d'éviter une multiplication des zones de stationnement, une logique de mutualisation du stationnement sera recherchée.

■ Insertion architecturale et paysagère

En raison du positionnement du secteur en entrée de village, une bonne insertion architecturale et paysagère des constructions est attendue. L'aspect d'ensemble et l'architecture doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site (décrochés de toiture, esprit «village»...). **Cette zone d'entrée de hameau devra respecter une partie significative d'espaces verts pour faire la jonction avec la campagne environnante.**

L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie, de l'ensoleillement et du vis-à-vis. Les constructions à vocation d'habitat collectif seront limitées à une hauteur de type R+2 maximum. Les décrochés sont encouragés.

Les oliviers le long de la route du Grand Vallat doivent être maintenus, avec un espace de pleine-terre suffisant à leur développement.

Les limites avec la zone agricole et les espaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Les plantations devront être réalisées au sein du secteur constructible. *Se reporter à la liste des essences végétales annexée au règlement écrit du PLU.*

■ Desserte par les réseaux

Les opérations seront raccordées aux réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable existants sur la route du Grand Vallat. Le raccordement au réseau d'eaux pluviales se fera depuis le chemin Royal.

Des réseaux d'électricité et de téléphonie sont présents à proximité du site.

■ Prise en compte des risques/nuisances

Le secteur de projet est concerné par un aléa moyen retrait-gonflement des argiles. Il convient d'intégrer la présence de cet aléa dans la conception du projet - *se reporter au paragraphe «construction en terrain argileux - les bonnes pratiques» du présent document.*

Le secteur est également concerné par un risque de ruissellement. *Il convient de se reporter aux dispositions générales du règlement écrit du PLU.*

Schéma de principe de l'OAP

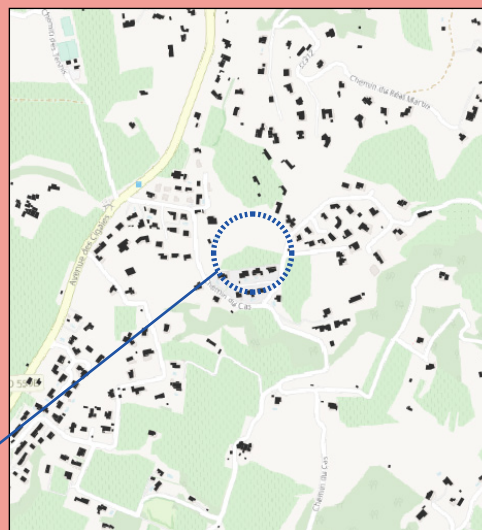


Légende

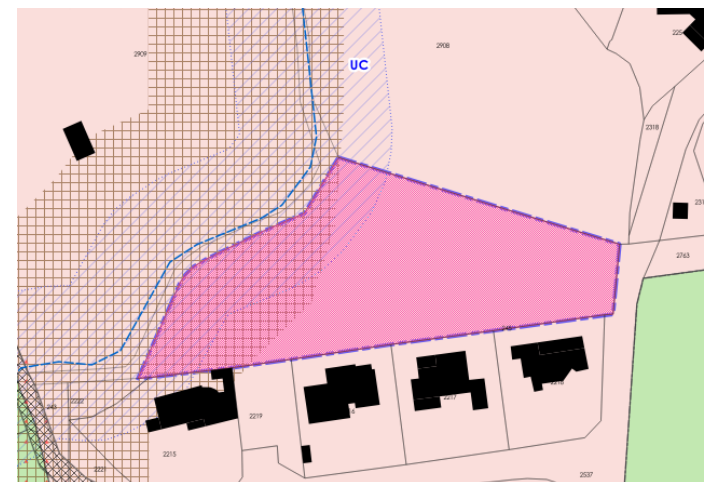
-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de desserte
-  Zone d'implantation privilégiée
Habitat groupé ou intermédiaire
-  Zone d'implantation privilégiée
Habitat collectif
-  Traitement paysager de la frange agricole
-  Arbres à conserver
-  Zone de stationnement et
espace convivial à créer / enjeu
de végétalisation

Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

Hameau : **LE PONT D'ANTIS**
Parcelle cadastrale concernée :
E n°245
Superficie : **0,4 ha**
Zonage du PLU : **UC**



Localisation à l'échelle du hameau



Extrait du règlement graphique

■ Présentation du site

L'OAP n°9 est située au centre du hameau du Pont d'Antis.

D'une emprise de 0,4 ha environ, le site est entouré d'habitat individuel et d'espaces agricoles et naturels. Il est actuellement composé de vignes. À noter la réalisation d'un lotissement en cours d'urbanisation sur la partie nord du site.

Il est desservi à l'Ouest par le chemin du Cas. Le site est également bordé à l'Est par la rue du lotissement des coteaux du Castellet.

Ce site a pour but d'accueillir une opération d'habitat mixte (habitat individuel « pur » et groupé).

Vues sur le secteur couvert par l'OAP



■ Programmation/ Formes urbaines

Une densité moyenne de l'ordre de 15 logements par hectare est attendue sur le site (accueil d'environ 6 logements).

Le projet devra comprendre 100% d'habitat individuel groupé.

50% minimum du programme de logements sera consacré à des logements sociaux (3 logements minimum).

■ Phasage

Il n'y a pas de phasage prévu sur ce site d'OAP. L'urbanisation du secteur devra obligatoirement faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

■ Desserte et stationnement

Plusieurs options possibles sont envisagées concernant la desserte du site :

- connexion depuis l'ouest et le chemin du Cas
- connexion depuis la partie sud avec le lotissement voisin (présence d'une voie en impasse)
- connexion à l'ouest ; mais présence d'un dénivelé important
- connexion éventuelle au nord avec le lotissement en cours d'urbanisation.

La création de nouvelles voiries et le choix de leur emplacements devront être étudiés en fonction de la topographie, de l'hydrographie et de la végétation présente. La création d'une voie en impasse est à éviter dans la mesure du possible. En cas de réalisation de voie en impasse, cette dernière devra obligatoirement comporter une aire de retournement permettant les manoeuvres des véhicules de secours et de services.

Les voiries dessinés sur le schéma de principe de l'OAP sont hypothétiques et peuvent être adaptées.

■ Insertion architecturale et paysagère

Afin d'assurer la bonne insertion du bâti dans son environnement, la hauteur des constructions est limitée à du R+1.

L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie, de l'ensoleillement et du vis-à-vis.

■ Prise en compte des risques/nuisances

Le secteur de projet est concerné par un aléa moyen retrait-gonflement des argiles. Il convient d'intégrer la présence de cet aléa dans la conception du projet - *se reporter au paragraphe «construction en terrain argileux - les bonnes pratiques» du présent document.*





Le secteur est également concerné par un risque inondation - zone basse hydrographique (ZBG). *Il convient de se reporter au Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) annexé au PLU ainsi qu'aux dispositions générales du règlement écrit du PLU.*

Schéma de principe de l'OAP



Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de desserte - plusieurs connexions possibles
-  Hypothèse d'implantation des bâtiments
-  Traitement paysager de la frange

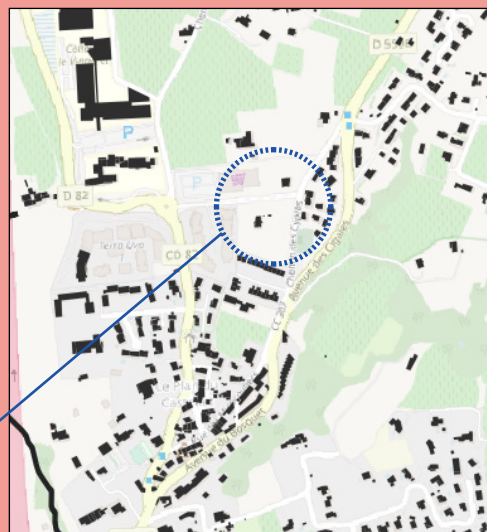
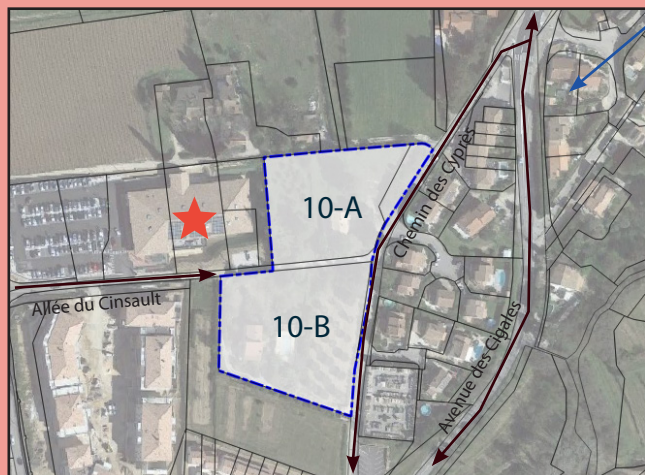
Hameau : **LE PLAN**

Parcelles cadastrales concernées :

AH n°527 et AH n°529

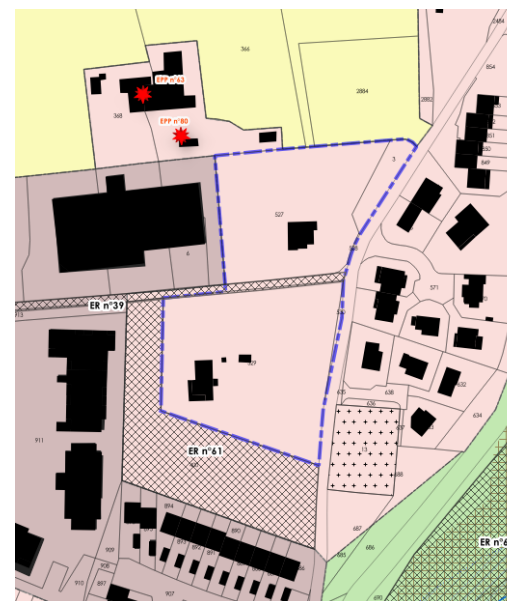
Superficie : **0,35 ha / 0,5 ha**

Zonage du PLU : **UC**



Localisation à l'échelle du hameau

★ Commerce



Extrait du règlement graphique

■ Présentation du site

L'OAP n°10 est située au Nord du hameau du Plan.

D'une emprise de 0,85 ha au total, les sites sont entourés d'habitat individuel et d'espaces naturels et agricoles. Il s'agit de divisions parcellaires potentielles. Compte-tenu de leur localisation au cœur de l'enveloppe bâtie, l'OAP a pour but de veiller à ce que le foncier offert par ces parcelles soient optimisé en promouvant une densification raisonnée.

Les parcelles sont desservies à l'Est par le chemin des Cyprès et traversé par l'allée du Cinsault (allée non carrossable entièrement).

Ces sites ont pour but d'accueillir des opérations d'habitat mixte (habitat individuel « pur » et groupé).

Vues sur le secteur couvert par l'OAP



■ Programmation/ Formes urbaines

Les parcelles sont actuellement partiellement urbanisées (présence d'habitat individuel). **L'OAP vise à promouvoir une densification raisonnée en cas de projet de constructions.** Aussi, en cas de divisions parcellaires ayant pour but l'accueil de nouveaux logements, il est attendu une densité de l'ordre de 11 ou 12 logements par hectare est attendue sur le site. Un potentiel de 8 logements environ est estimé dont 3 logements sur le secteur 10A et 5 logements sur le secteur 10B.

Une mixité des formes urbaines est recherchée, avec la création d'habitats individuels «purs» et d'habitats individuels groupés.

Si le secteur n'est pas concerné par une servitude de mixité sociale, en fonction des opérations envisagées, l'article 3 de la zone UC s'appliquera.

■ Phasage

Aucun phasage n'est prévu sur cette OAP. Toutefois, composée de deux secteurs distincts ; ces derniers peuvent faire l'objet d'un aménagement différé dans le temps. Par ailleurs, plusieurs divisions parcellaires pourront être opérées, ces dernières devront toutefois veiller à respecter les enjeux de densification en veillant à ce que le logement projeté ne compromette pas l'accueil d'autres constructions ultérieures.

■ Desserte et stationnement

La desserte du site se fera obligatoirement par le chemin des Cyprès, l'allée du Cinsault présentant un gabarit trop étroit.

■ Insertion architecturale et paysagère

Afin d'assurer la bonne insertion du bâti dans son environnement, la hauteur des constructions est limitée à du R+1.

Diviser sa parcelle

Lors d'une opération de division, les nouveaux lots créés devraient s'implanter au plus près de la rue pour aménager de véritables accès et éviter la création d'impasses.

Les constructions devront s'inscrire dans l'environnement urbain, notamment à travers leur implantation et orientations, la direction des faitages...

On cherchera à respecter l'intimité de chacun en limitant les vis-à-vis et les fonds voisins. Une attention particulière devra être portée aux limites de parcelles et aux clôtures.

■ Desserte par les réseaux

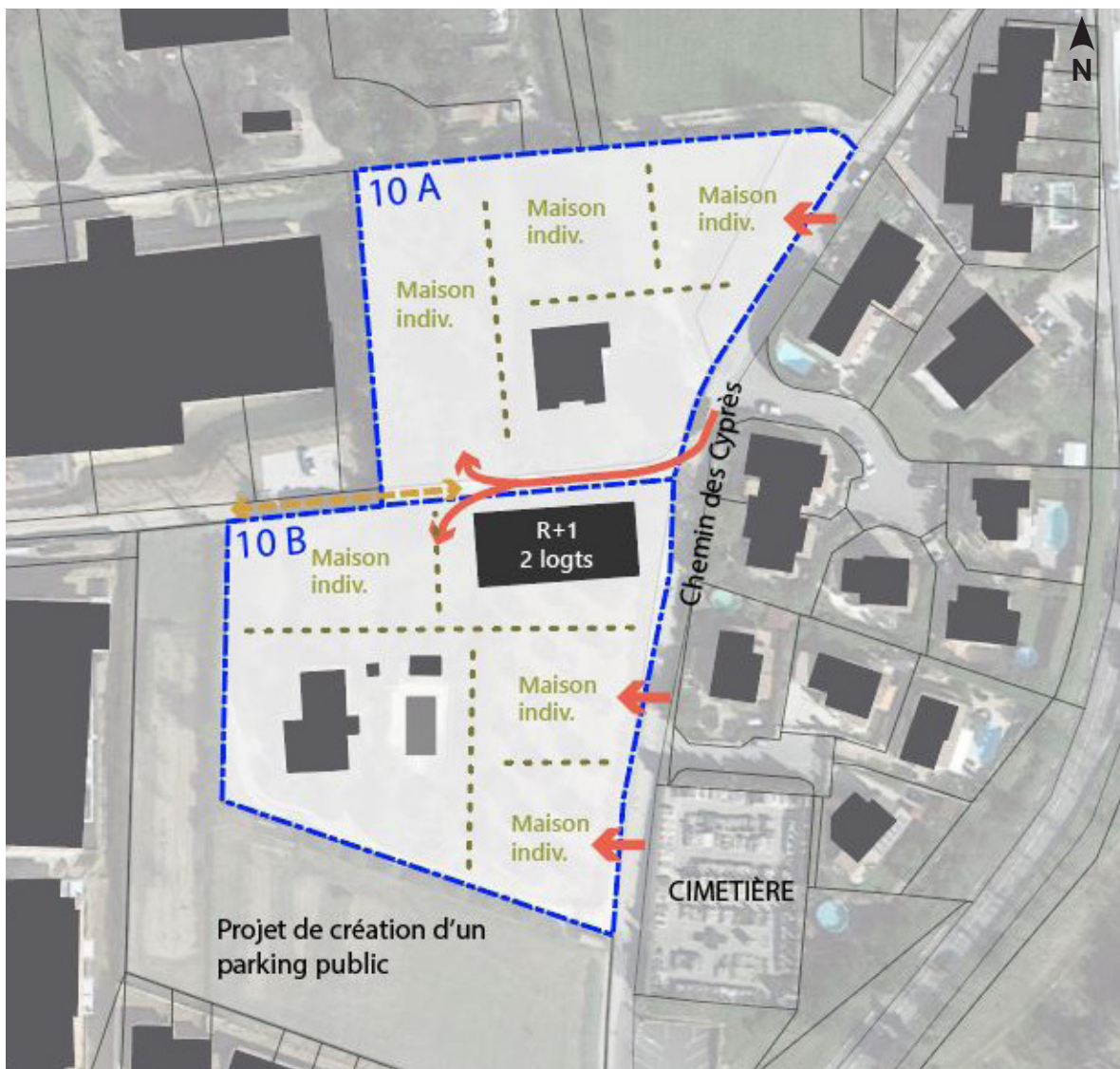
Les opérations seront raccordées au réseau d'assainissement collectif existant sur le chemin des Cyprès et au réseau pluvial sur l'allée de Cinsault.

Des réseaux d'électricité et de téléphonie sont présents à proximité du site.

■ Prise en compte des risques/nuisances

Le secteur de projet est concerné par un aléa moyen retrait-gonflement des argiles. Il convient d'intégrer la présence de cet aléa dans la conception du projet - se reporter au paragraphe «construction en terrain argileux - les bonnes pratiques» du présent document.

Schéma de principe de l'OAP



Légende





-  Périimètre de l'OAP
-  Principe de desserte
-  Cheminements piétons à créer
-  Hypothèse d'implantation des bâtiments

Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

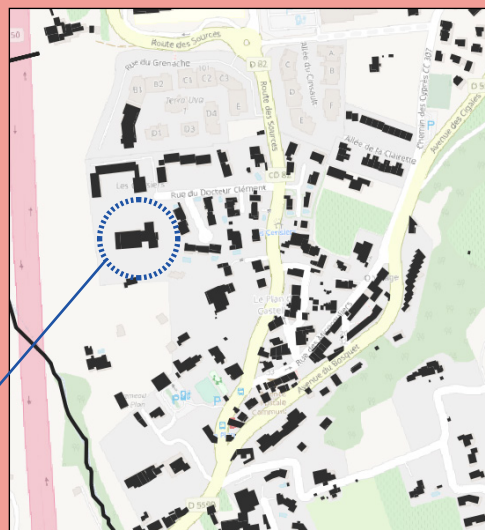
Hameau : **LE PLAN**

Parcelles cadastrales concernées :

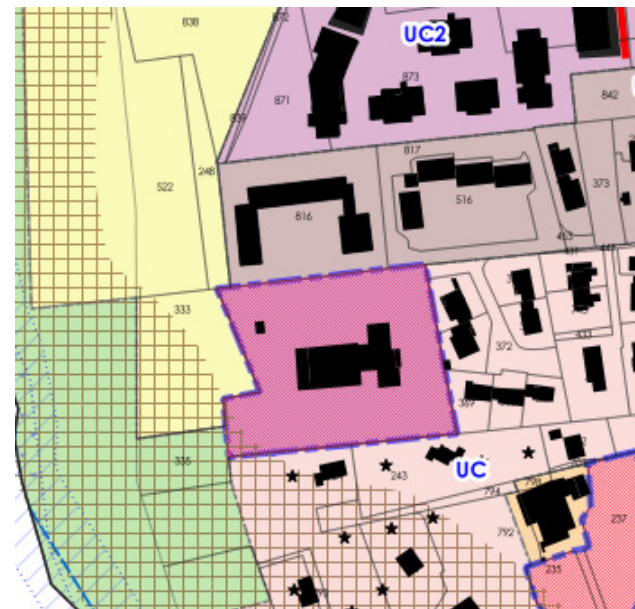
AH n°335

Superficie : **0,7 ha**

Zonage du PLU : **UC1**



Localisation à l'échelle du hameau



Extrait du règlement graphique

Vue sur le secteur couvert par l'OAP



■ Présentation du site

L'OAP n°11 est située à l'Ouest du hameau du Plan. D'une emprise de 0,7 ha environ, le site est entouré d'habitat individuel groupé, de petits collectifs, d'espaces agricoles. Il s'agit d'un tènement actuellement urbanisé et occupé par l'entreprise EDF.

Le site est desservi au Nord-Est par la rue du Docteur Clément.

Ce secteur constitue un site de renouvellement urbain potentiel (opération de démolition/reconstruction). En effet, si le site est actuellement occupé, l'OAP a pour but d'anticiper une éventuelle délocalisation de l'entreprise. En cas de cessation de l'activité, un projet de démolition/reconstruction pourra avoir lieu et répondre aux besoins en logements de la commune. Dans ce cadre, il est envisagé l'accueil d'une opération d'habitat mixte (habitat intermédiaire/groupé et petit collectif).

■ Programmation/ Formes urbaines

En cas de réinvestissement du site, une densité moyenne de l'ordre de 50 logements par hectare est attendue sur le site (accueil d'environ 35 logements).

Une mixité des formes urbaines est recherchée. Le projet devra tendre vers la répartition suivante :

- 15% d'habitat intermédiaire et/ou groupé
- 85% d'habitat en petit collectif

50% du programme de logements sera consacré à des logements sociaux (environ 18 logement).

■ Phasage

Il n'y a pas de phasage prévu sur ce site d'OAP. L'urbanisation du secteur devra obligatoirement faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

■ Desserte et stationnement

Une nouvelle voie en impasse devra être aménagée depuis la rue du Docteur Clément, permettant de desservir l'ensemble du site. Elle devra obligatoirement comporter une aire de retournement permettant les manoeuvres des véhicules de services et de secours.

Un cheminement modes doux (piétons et cycles) devra relier la rue du Docteur Clément avec le lotissement situé au sud et le coeur du hameau.

■ Insertion architecturale et paysagère

Afin d'assurer la bonne insertion du bâti dans son environnement, la hauteur des constructions est limitée à du R+2.

Destiné à être densifié, l'aménagement du site devra toutefois veiller à créer des espaces communs / espaces de respiration. Ces derniers doivent servir de lieu de rencontre mais également offrir des espaces végétalisés aux futurs habitants.

La limite avec la zone agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, notamment afin de limiter les nuisances visuelles et sonores liées à l'autoroute.

■ Desserte par les réseaux

Les opérations seront raccordées aux réseaux existants sur l'avenue du Docteur Clément.

■ Prise en compte des risques/nuisances

Le secteur de projet est concerné par un aléa moyen retrait-gonflement des argiles. Il convient d'intégrer la présence de cet aléa dans la conception du projet - *se reporter au paragraphe «construction en terrain argileux - les bonnes pratiques» du présent document.*

Le secteur est situé à proximité de l'autoroute A50. Une partie du site est de fait inconstructible (*bande de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute*). L'implantation des constructions et le traitement de la partie Ouest du secteur devra tenir compte de cette contrainte.

Schéma de principe de l'OAP

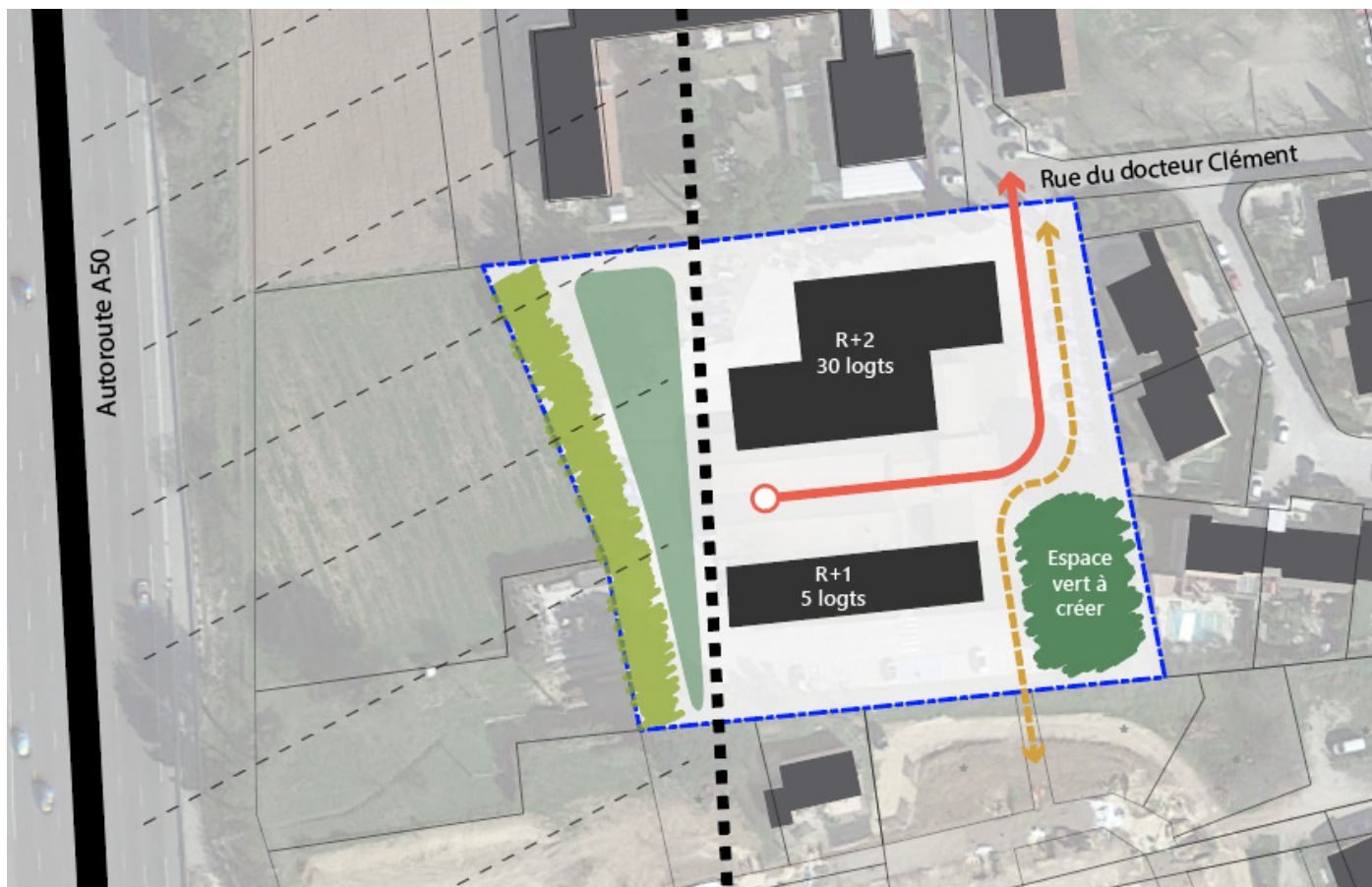


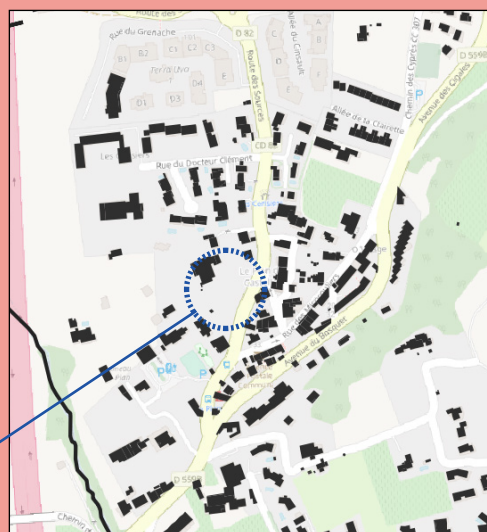
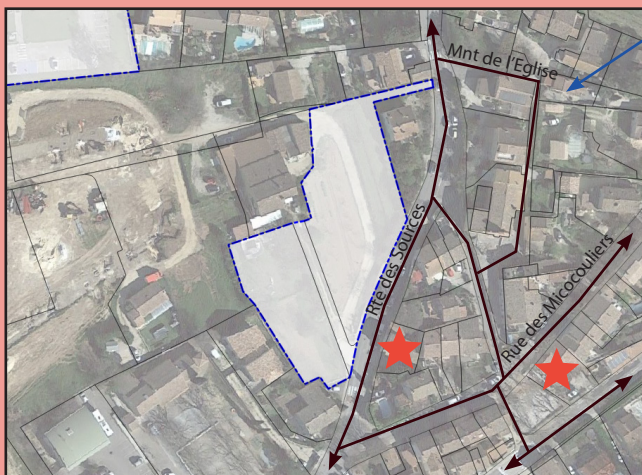
Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de desserte
-  Cheminements piétons à créer
-  Hypothèse d'implantation des bâtiments
-  Traitement paysager de la frange agricole
-  Espace vert à créer
-  Zone non aedificandi liée à la proximité de l'autoroute A50
-  Traitement paysager à assurer dans la partie non aedificandi (gestion des nuisances sonores et visuelles)

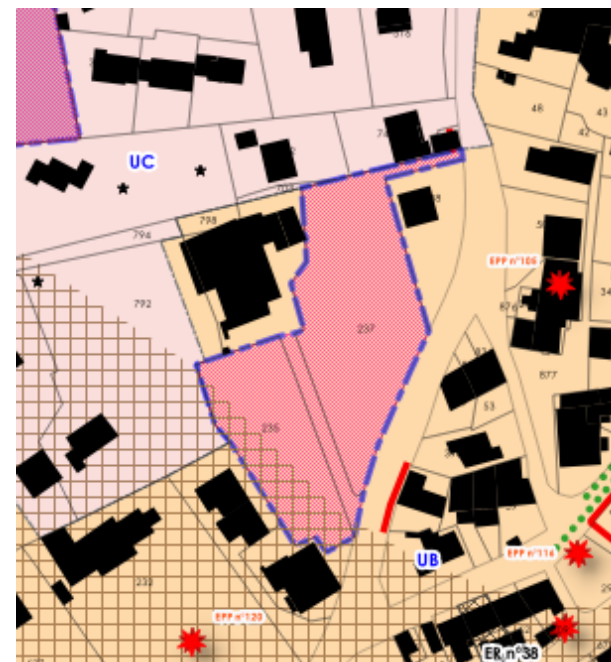
Hameau : **LE PLAN**
 Parcelles cadastrales concernées :
 AH n°235 et AH n°237
 Superficie : **0,3 ha**
 Zonage du PLU : **UB**



Localisation à l'échelle du hameau

★ Commerce

Vues sur le secteur couvert par l'OAP



Extrait du règlement graphique

■ Présentation du site

L'OAP n°12 est située au centre du hameau du Plan.

D'une emprise de 0,3 ha, il s'agit de divisions parcelaires potentielles situées au coeur du hameau du Plan. Entourées d'habitat dense, les parcelles sont actuellement occupées comme jardin d'agrément / vergers. Le site est desservi à l'est par la route des Sources.

Ce site a pour but d'accueillir une opération d'habitat mixte (habitat intermédiaire et/ou collectif).

■ Programmation/ Formes urbaines

Une densité moyenne de l'ordre de 80 logements par hectare est attendue sur le site (accueil d'environ 25 logements).

Une mixité des formes urbaines est recherchée. Le projet devra tendre vers la répartition suivante :

- 65% d'habitat individuel groupé et/ou intermédiaire
- 35% d'habitat collectif

50% du programme de logements sera consacré à des logements sociaux (environ 13 logements).

■ Phasage

Cette OAP peut faire l'objet d'une ou de deux opérations d'aménagement d'ensemble.

■ Desserte et stationnement

La desserte du site s'appuiera sur les accès existants depuis la rue des Sources. Une nouvelle voie en impasse sera aménagée. Cette dernière comportera obligatoirement une aire de retournement permettant les manœuvres des véhicules de services et de secours.

Un cheminement modes doux au nord du site reliera le secteur couvert par l'OAP, la place du marché et le secteur de renouvellement urbain (OAP n°9).

■ Insertion architecturale et paysagère

Afin d'assurer la bonne insertion du bâti dans son environnement, la hauteur des constructions est limitée à du R+2 et un front bâti

le long de la route des Sources est conseillé.

■ Desserte par les réseaux

Les opérations seront raccordées aux réseaux existants sur la route des Sources.

■ Prise en compte des risques/nuisances

Le secteur de projet est concerné par un aléa moyen retrait-gonflement des argiles. Il convient d'intégrer la présence de cet aléa dans la conception du projet - *se reporter au paragraphe «construction en terrain argileux - les bonnes pratiques» du présent document.*

Le secteur est également concerné par un risque inondation - zone basse hydrographique (ZBG). *Il convient de se reporter au Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) annexé au PLU ainsi qu'aux dispositions générales du règlement écrit du PLU.*

Schéma de principe de l'OAP

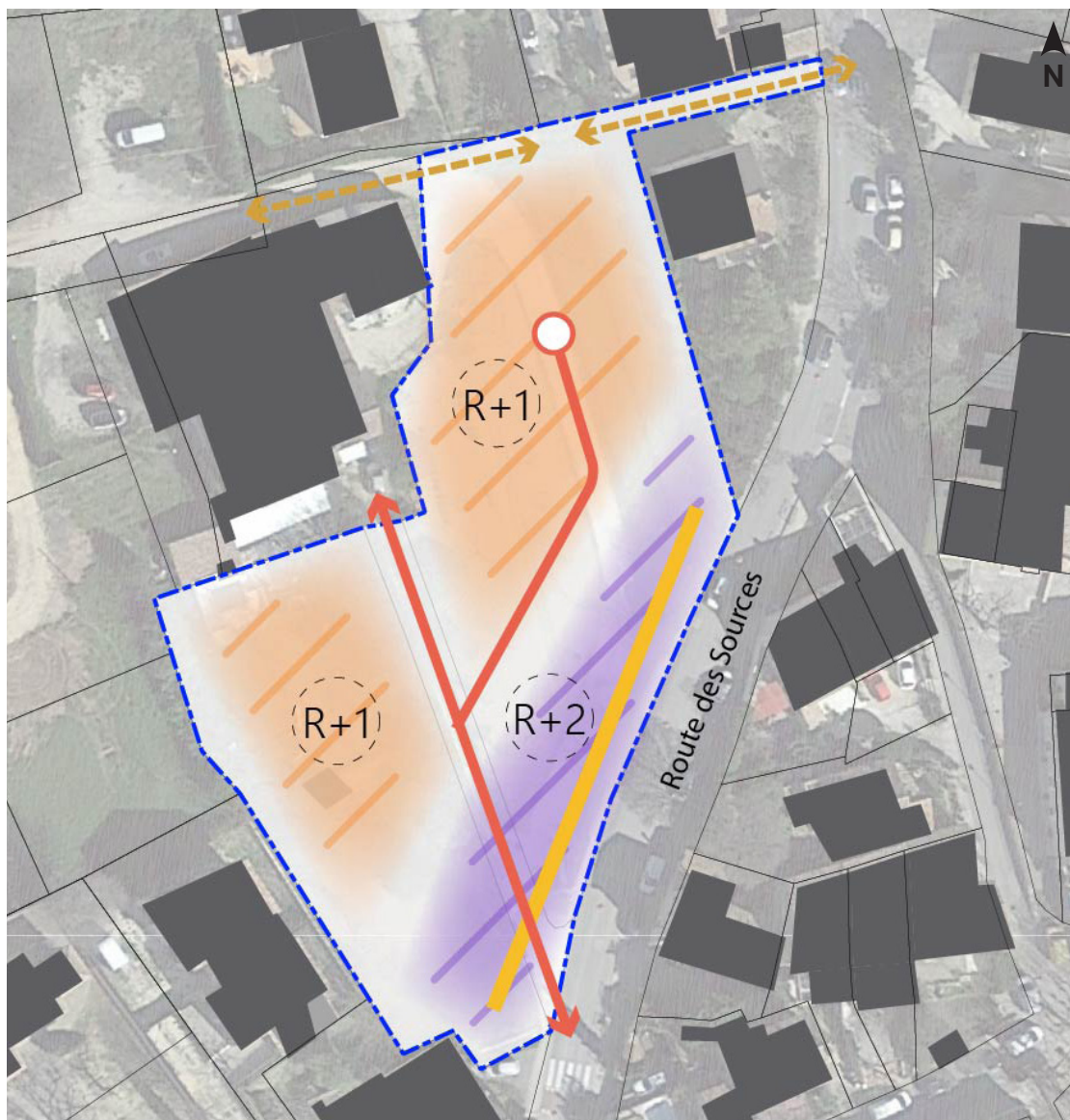








Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de desserte
-  Cheminements piétons à créer
-  Zone d'implantation privilégiée
Habitat groupé ou intermédiaire
-  Zone d'implantation privilégiée
Habitat collectif (R+2)
-  Front bâti à créer

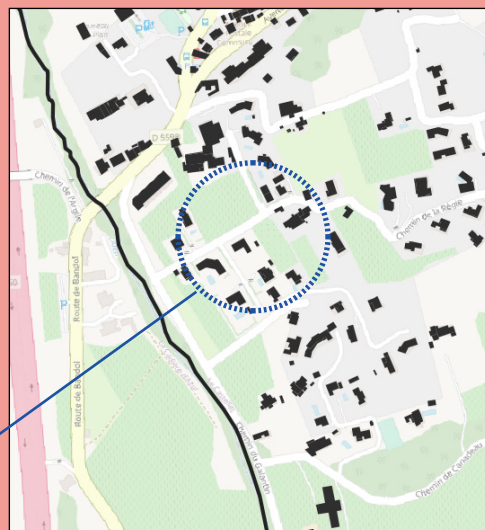
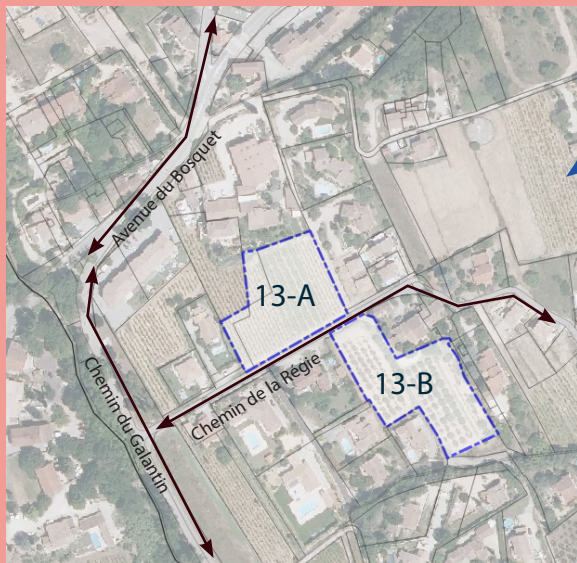
Hameau : **LE PLAN**

Parcelles cadastrales concernées :

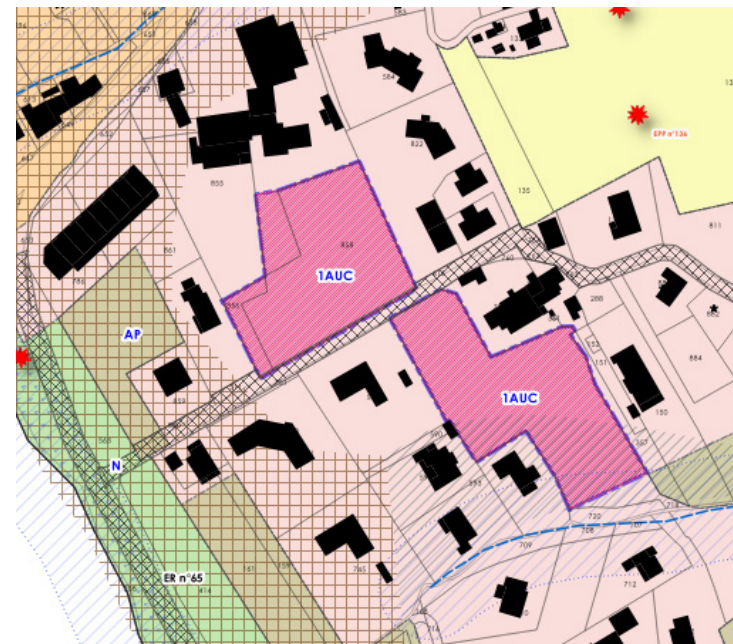
AH n°856, AH n°857 (en partie) et AH n°858
et AH n°718

Superficie : **0,35 ha / 0,4 ha**

Zonage du PLU : **1Auc**



Localisation à l'échelle du hameau



Extrait du règlement graphique

■ **Présentation du site**

L'OAP n°13 est située au Sud du Plan, sur le secteur « de la Régie ».

D'une emprise de 0,7 ha au total, les secteurs sont entourés d'habitat individuel et de parcelles cultivées (vignes). Ils sont actuellement composés d'espaces agricoles et/ou vergers.

Ils sont desservis par le chemin de la Régie.

Ces sites ont pour but d'accueillir des opérations d'habitat mixte (habitat individuel pur et groupé).

Vues sur le secteur couvert par l'OAP



■ Programmation/ Formes urbaines

Une densité moyenne de l'ordre de 17 logements par hectare est attendue sur le secteur 13A (environ 6 logements) et de l'ordre de 18 logements par hectare sur le secteur 13B (environ 7 logements)

Une mixité des formes urbaines est recherchée, avec la création d'habitats individuels «purs» et d'habitats individuels groupés.

50% du programme de logements sera consacré à des logements sociaux (environ 7 logements).

■ Phasage

Aucun phasage n'est prévu sur cette OAP. **Toutefois, composée de deux secteurs distincts ; ces derniers peuvent faire l'objet d'un aménagement différé dans le temps.** Ils devront toutefois chacun faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

■ Desserte et stationnement

Sur le secteur 13A, la desserte des logements se fera par une voie en impasse depuis le chemin de la Régie. Elle comportera obligatoirement une aire de retournement permettant les manoeuvres des véhicules de services et de secours.

Sur le secteur 13B, la desserte se fera par une voirie traversant le site du nord au sud, en s'appuyant sur la voirie existante.

■ Insertion architecturale et paysagère

Afin d'assurer la bonne insertion du bâti dans son environnement, la hauteur des constructions est limitée à du R+1.

L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie, de l'ensoleillement et du vis-à-vis.

Une transition paysagère avec les vignes situées en limite Nord-Ouest devra être assurée.

■ Desserte par les réseaux

Les opérations seront raccordées aux réseaux existants sur la route des Sources.

■ Prise en compte des risques/nuisances

Les secteurs de projet sont concernés par un aléa moyen retrait-gonflement des argiles. Il convient d'intégrer la présence de cet aléa dans la conception du projet - *se reporter au paragraphe «construction en terrain argileux - les bonnes pratiques» du présent document.*

Le secteur 13B est concerné par un risque de ruissellement. *Il convient de se reporter aux dispositions générales du règlement écrit du PLU.*

Schéma de principe de l'OAP



Légende






-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de desserte
-  Zone d'implantation privilégiée
Habitat individuel pur
-  Zone d'implantation privilégiée
Habitat groupé et/ou intermédiaire
-  Traitement paysager à assurer
(espace de transition avec les zones agricoles et/ou naturelles)

Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

■ ■ OAP thématique

MOBILITÉ

INTRODUCTION

Cette OAP thématique concerne l'ensemble du territoire. Les principes qui y sont développés sont applicables pour tout nouveau projet d'aménagement urbain, tout réaménagement de voirie ou d'espace public et toute nouvelle création de voirie. Certaines orientations sont en lien avec les OAP sectorielles, notamment les OAP n°1, n°4, n°7, n°8, n°10, n°11 et n°12.

Trois grandes actions sont précisées dans cette OAP :

- Valoriser les modes doux et développer des connexions douces sur l'ensemble de la commune
- Sécuriser et requalifier les entrées de hameaux
- Conforter l'offre en stationnement (voiture, vélo, bus, covoiturage)

1. Valoriser les modes doux et développer des connexions douces sur l'ensemble de la commune

Les objectifs :

- Assurer un maillage d'itinéraires piétons et cyclable
- Faciliter, encourager et sécuriser les déplacements doux
- Créer des espaces de promenades et itinéraires touristiques, notamment le long du Grand Vallat
- Réfléchir à la place du piéton dans les opérations d'aménagement

■ VALORISER LES MODES DOUX ET ASSURER UN MAILLAGE DU TERRITOIRE

Le maillage de connexions douces proposé par l'OAP (voir cartes de synthèse p.57 à 60) vise à assurer des traversées piétonnes sécurisées à travers les hameaux ainsi qu'à relier les hameaux entre eux, notamment en direction des écoles, des équipements sportifs et de loisirs et des principaux commerces/services. Il s'appuie principalement sur des voiries existantes, où les aménagements pour piétons et vélos sont à développer. Les voies identifiées sont à réaménager en priorité et la poursuite du développement du maillage doux est à rechercher, de manière générale.

De nouvelles connexions douces sont à créer aux hameaux du Brûlat, du Plan et du Camp. La réalisation de ces chemins se fera lors de l'aménagement des secteurs d'OAP sectorielles correspondants (OAP 1, 8, 11 et 12).

De manière générale, tout projet sur voirie (réaménagement, travaux) devra inclure une réflexion sur la place des modes doux et assurer un aménagement sécurisé pour tous les usagers.

En fonction de la largeur de la voirie, de sa fréquentation, de sa situation (cœur de village, espace naturel...) et des possibilités d'élargissement, plusieurs solutions peuvent être considérées :

- Zone de rencontre ou voie partagée
- Création ou élargissement du/des trottoir(s), création de voies cyclables
- Création de cheminements piétons séparés de la chaussée, création de pistes cyclables...

Ces aménagements peuvent être associés à des dispositifs permettant de réduire ou ralentir le passage des voitures afin de sécuriser les déplacements piétons : zones 30, voie à sens unique, passages piétons...

Les aménagements piétons au niveau des arrêts de bus devront permettre un espace piéton suffisamment large pour garantir la sécurité des usagers.

OAP THÉMATIQUE : MOBILITÉ

Exemples de voies concernées par le maillage de cheminements doux proposé :



Aucun aménagement existant pour les modes doux
Chemin de Château Vieux



Aménagement pour piétons qui s'interrompt (à gauche)
Chemin Royal



Potential de promenade le long du Grand Vallat
Chemin des Faremberts



Aucun aménagement existant pour les modes doux
RD559B

Exemples d'aménagements favorisant les déplacements doux :



Zone de rencontre sur voie étroite en cœur de bourg



Exemple de voie partagée



Trottoir et stationnement le long de la route



Piste cyclable protégée de la chaussée

■ ASSURER UNE BONNE PRISE EN COMPTE DE LA PLACE DU PIÉTON AU SEIN DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Tout projet d'aménagement, concerné ou non par une OAP sectorielle, doit inclure des éléments de réflexion sur les déplacements piétons et vélos ainsi que les connexions éventuelles au milieu environnant (équipements à proximité, espaces de nature, chemin existant...). Il conviendra de **limiter autant que possible les fonctionnements en impasse** pour les modes doux.

Le gabarit des nouvelles voies sera étudié en fonction du nombre de logements à desservir afin d'éviter le surdimensionnement de la chaussée. Les voies seront aménagées de manière à assurer des déplacements sécurisés pour tous les usagers.

2. Sécuriser et requalifier les entrées de hameaux

Les objectifs :

- Marquer l'arrivée dans le hameau et accompagner la transition entre espace naturel et espace urbanisé
- Améliorer la sécurité des entrées et des carrefours

- Mettre en valeur les caractéristiques du territoire et les spécificités de chacun des hameaux

■ AMÉNAGER L'ESPACE PUBLIC ET LA VOIRIE

L'aménagement de la voirie et de ses abords doit assurer une transition claire de la zone naturelle à la zone urbanisée, il s'agit de montrer le passage de la «route» à la «rue».

L'entrée dans le hameau ne doit pas être indiquée par la signalétique seule mais également par **l'aménagement global de l'espace public, qui incite et oblige au ralentissement.**

Ce ralentissement doit être obtenu en priorité par des aménagements intégrés : une chaussée qui se resserre, des trottoirs qui s'élargissent, un changement de revêtement, une légère déviation de la chaussée, des plantations qui cadrent la voie et réduisent la perspective visuelle...

Les éléments plus ponctuels, comme les ralentisseurs et les chicanes, servent à accompagner ces aménagements, si ces derniers ne sont pas suffisants.

Les limites de la voirie doivent être soignées et le stationnement éventuel doit être intégré. En effet, une limite de bas-côté floue et un stationnement peu organisé ne permettent pas de lire clairement la structure de la rue.

L'utilisation de matériaux et essences locales pour l'aménagement des bordures de voirie, des terres pleins et les plantations est préconisée au maximum.

Exemple d'aménagement d'entrée de village :



Source : CAUE de Seine-Maritime

Exemple de traitement de sol différencié :



OAP THÉMATIQUE : MOBILITÉ

■ VALORISER LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

Les entrées constituent la première impression que l'on a d'un hameau, il convient donc de les aménager en s'attardant sur leurs spécificités et sur **les éléments caractéristiques qui reflètent l'identité et l'histoire du lieu.**

Qu'il s'agisse d'éléments naturels ou bâtis, leur préservation et valorisation contribueront à améliorer l'image du hameau.

Exemples d'éléments à protéger et valoriser :



Bâti isolé et petit patrimoine
Entrée Sud-est du hameau de Sainte-Anne



Arbres de haut jet
Entrée Est du hameau du Camp



Alignement d'arbres et mur de soutènement
Hameau du Brulat



Point de vue lointain sur le hameau
Entrée Ouest du hameau du Brulat

3. Conforter l'offre en stationnement

Les objectifs :

- Répondre à une demande en stationnement et accompagner l'évolution démographique future
- Assurer un traitement qualitatif des espaces de stationnement

- Réduire la circulation au sein des hameaux
- Faciliter les déplacements vélos
- Améliorer l'accessibilité du Village
- Développer le covoiturage

■ AMÉNAGER DES ZONES DE STATIONNEMENT POUR LES VOITURES

Au cours du diagnostic, un besoin en stationnement a été identifié sur les hameaux du Brûlat, du Plan et du Village.

Des espaces propices à l'implantation de parkings ont été identifiés au sein de l'OAP : 4 au hameau de Brûlat, 1 au hameau du Plan et 1 au Village.

Ces parkings, **situés principalement aux entrées des hameaux**, permettront de conforter l'offre en stationnement tout en réduisant les déplacements en voiture au sein des hameaux.

Le réaménagement de l'offre en stationnement à l'entrée du Village se fera par **la création d'un parking à étages, en lieu et place de l'actuel parking «Cros du Loup»**. Ce dernier répondra aux besoins des résidents mais également des touristes. L'étage supérieur du parking sera aménagé en espace vert ou espace public.

De manière générale, tout nouvel espace de stationnement devra participer à la qualité paysagère des lieux. Un **traitement qualitatif des espace devra être réalisé** : revêtements perméables, aménagements paysagers, choix des matériaux...

Une logique de mutualisation du stationnement sera recherchée autant que possible.

Exemple de stationnement paysager :



■ PRÉVOIR DES ESPACES DE STATIONNEMENT POUR LES HABITANTS ET LES VISITEURS À VÉLOS

L'offre en stationnement pour vélos sera développée sur l'ensemble des hameaux, en particulier au niveau des places publiques.

Un espace a notamment été identifié à proximité du village médiéval du Castellet.

Les aménagements devront être facilement accessibles et devront permettre l'attache des vélos de façon sécurisée. Il ne devront pas entraver le cheminement et la sécurité des piétons.

■ AMÉNAGER UN PARKING POUR BUS À L'ENTRÉE SUD DU VILLAGE

Le parking «La Ferrage» actuellement dédié aux voitures sera **transformé en parking pour bus** afin de faciliter l'arrivée des touristes au Village.

■ DÉVELOPPER LE COVOITURAGE









La commune du Castellet dispose d'une aire de covoiturage au niveau de l'échangeur de La Cadière. Le SCoT identifie cette dernière comme «aire à agrandir», dans une recherche globale de développement du covoiturage et de création d'un réseau cohérent sur l'ensemble du territoire du SCoT.

OAP THÉMATIQUE : MOBILITÉ

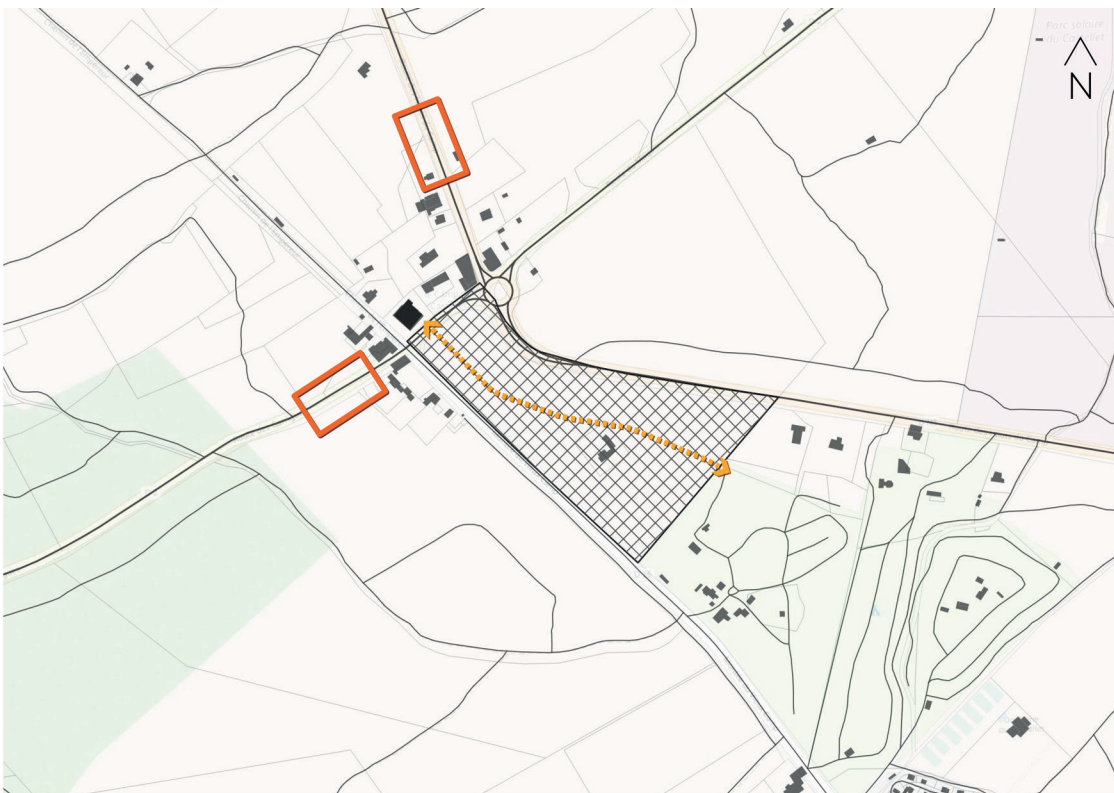
Cartes de synthèse de l'OAP Mobilité :

Zooms sur les hameaux :

LÉGENDE

-  Itinéraire modes doux à valoriser
-  Cheminement doux à créer
-  Entrées de village à aménager
-  Carrefour à aménager et sécuriser
-  Parkings à créer
-  Parking vélos
-  Parking bus
-  Secteur concerné par une OAP sectorielle

Le Camp

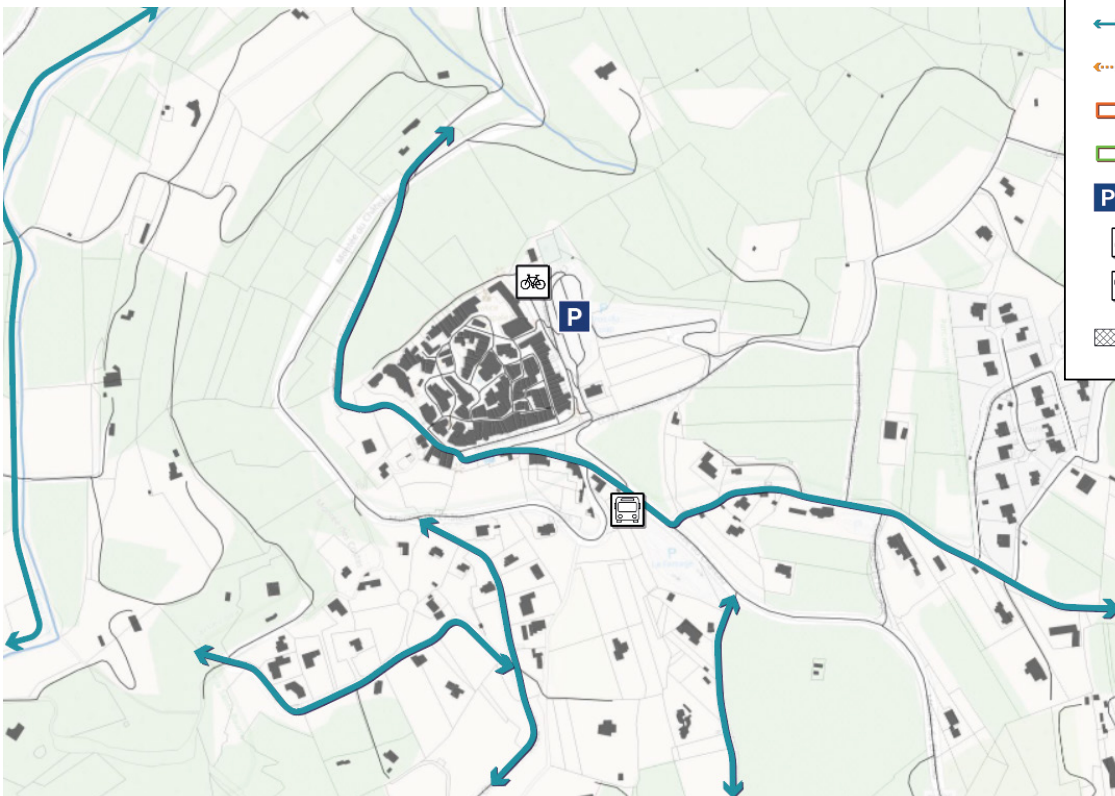


OAP THÉMATIQUE : MOBILITÉ

Le Brûlat

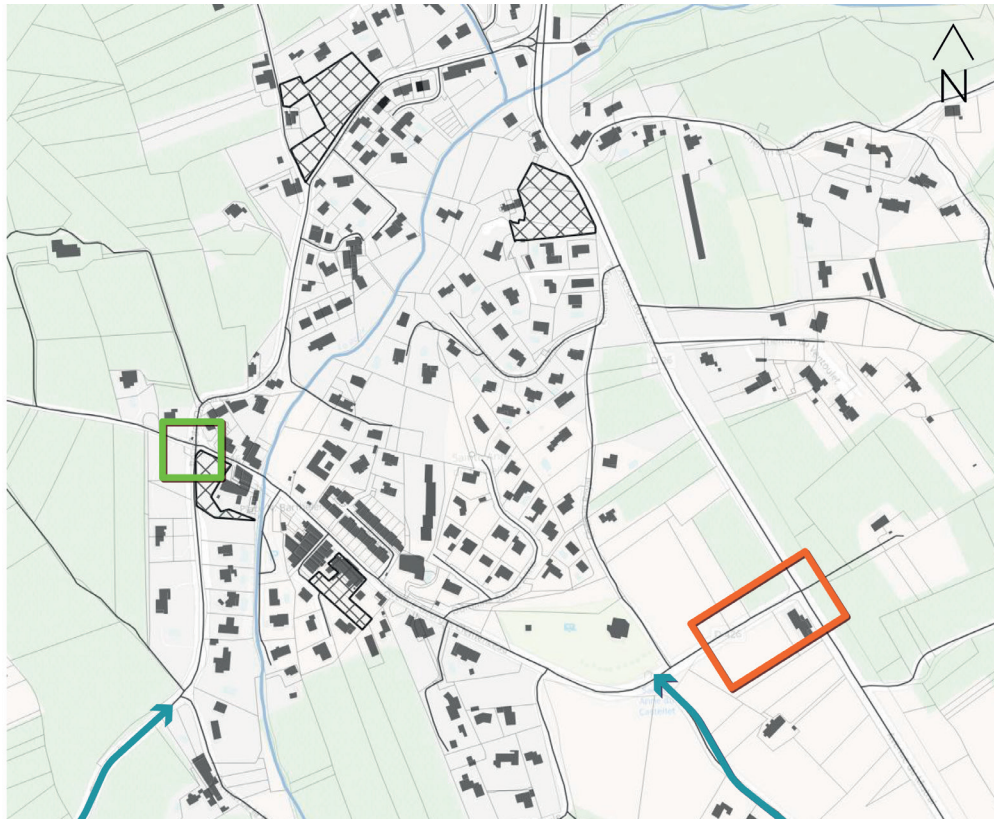


Le Village



OAP THÉMATIQUE : MOBILITÉ

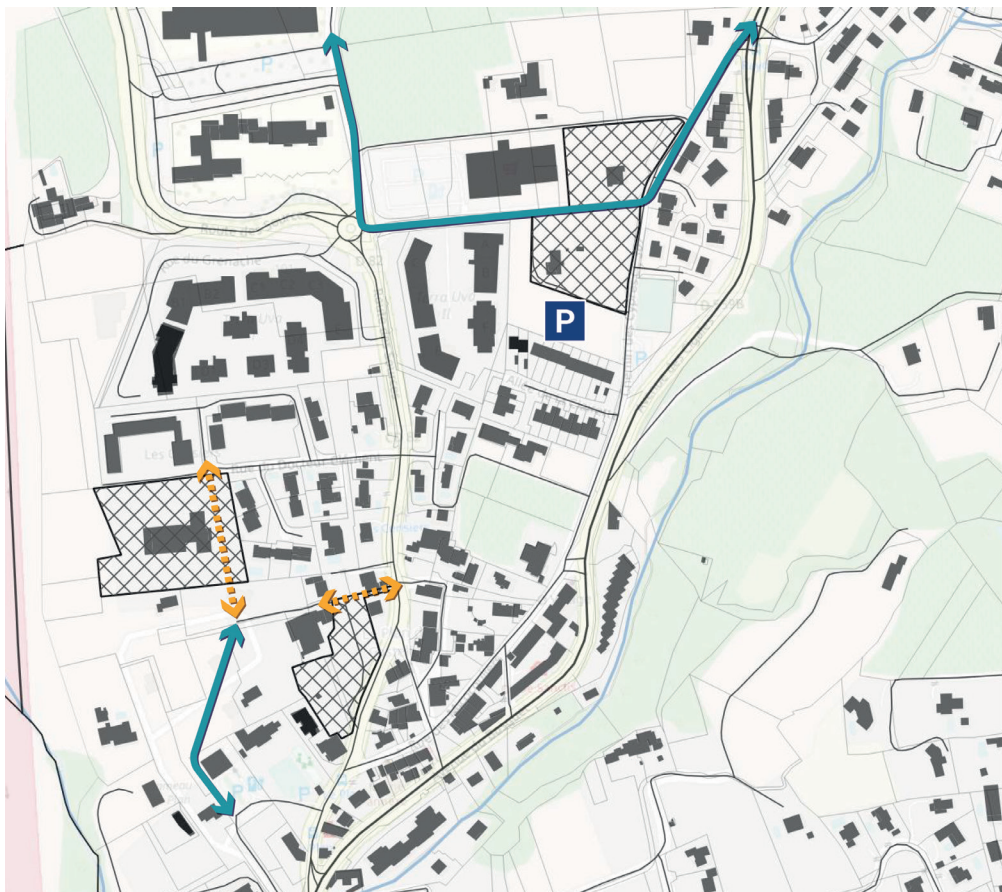
Saint-Anne



LÉGENDE

- Itinéraire modes doux à valoriser
- Cheminement doux à créer
- Entrées de village à aménager
- Carrefour à aménager et sécuriser
- Parkings à créer
- Parking vélos
- Parking bus
- Secteur concerné par une OAP sectorielle

Le Plan



LÉGENDE

- Itinéraire modes doux à valoriser
- Cheminement doux à créer
- Entrées de village à aménager
- Carrefour à aménager et sécuriser
- Parkings à créer
- Parking vélos
- Parking bus
- Secteur concerné par une OAP sectorielle

OAP THÉMATIQUE : MOBILITÉ

Carte générale :

