



## Commune de Villegly

| Procédure                          | Approbation |
|------------------------------------|-------------|
| Élaboration du PLU                 |             |
| Modification simplifiée n°1 du PLU |             |
| Révision allégée n°1 du PLU        |             |
| Révision générale n°1 du PLU       |             |

| Tampon de la commune | Tampon de la préfecture |
|----------------------|-------------------------|
|                      |                         |

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)





# TABLE DES MATIÈRES

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| PRÉAMBULE .....                       | 4  |
| VUE D'ENSEMBLE .....                  | 5  |
| OAP 1 : « Entrée de ville sud » ..... | 6  |
| OAP 2 : « La Muscade » .....          | 8  |
| OAP 3 : « La Pièce » .....            | 10 |
| OAP 4 : « La Seize » .....            | 12 |
| OAP 5 : « La Verdure » .....          | 14 |
| OAP 6 : « Le Buga » .....             | 16 |
| OAP 7 : « Le Cimetière » .....        | 18 |
| OAP 8 : « Le Crouzet » .....          | 20 |
| OAP 9 : « Les Agals » .....           | 22 |
| OAP 10 : « Les Côteaux » .....        | 24 |
| OAP 11 : « Les Mailhols » .....       | 26 |
| OAP 12 : « Les Parazols » .....       | 28 |
| OAP 13 : « Rouires » .....            | 30 |
| OAP 14 : « Sainte-Anne » .....        | 32 |
| OAP 15 : « Saint-Félix » .....        | 34 |

# PRÉAMBULE

Les dispositions concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme. Ayant pour fondement le respect des grandes orientations définies au sein du PADD, elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les paysages, les transports et les déplacements.

## Code de l'Urbanisme - Article L.151-7

*I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*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 ;*

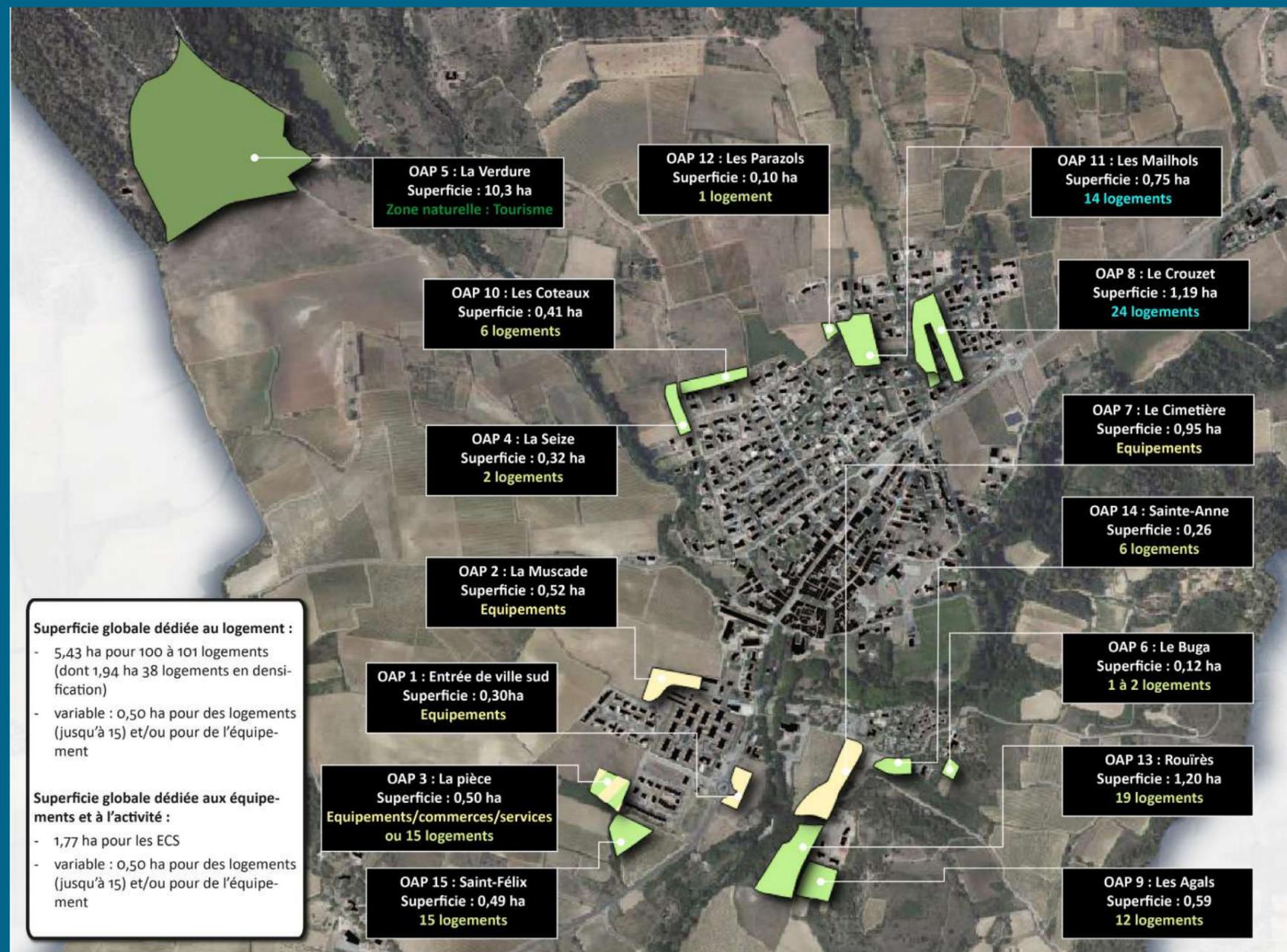
*7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre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

*II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.*

*III. - Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.*

Ainsi, les OAP permettent à la commune de préciser, outre le règlement s'appliquant de manière différenciée sur les différentes zones du PLU, des prescriptions d'aménagement sur certains secteurs à enjeux. La création d'une ou plusieurs OAP résulte ainsi souvent d'une nécessité de respecter une densité minimale imposée par un document supérieur (ici le SCoT de Carcassonne Agglo), d'une volonté de fixer des modalités d'aménagement à même de préserver les formes urbaines, le patrimoine et les paysages, ou encore de concrétiser une politique de développement (urbain, démographique, sociale...).

# VUE D'ENSEMBLE



# OAP 1 : « Entrée de ville sud »

Schéma applicable : OAP « Entrée de ville sud » ; SOLiHA-Méditerranée, 2022



## 1. État initial du site

### 1.1. Cadre naturel du site

Il s'agit d'une parcelle libre de toute culture. Elle est bordée en ses marges est par la Clamoux et sa ripisylve. elle ne présente pas d'arbres en haute-tige, bien que soit plantés de jeunes arbres pour marquer le cheminement piéton qui l'encadre sur sa marge ouest.



### 1.2. Formes bâties à proximité

En vis-à-vis de la RD620 pré-existants :

- Une résidence fermée, « Les Sénioriales », comportant des logements individuels denses avec mitoyenneté partielle, de plain-pied, d'un style architectural très simple correspondant à la typologie d'habitat pavillonnaire contemporaine ;
- Une zone d'équipements/activités avec notamment une agence, dont les modalités architecturales sont en harmonie avec les autres formes urbaines environnantes, ainsi qu'une station service.



### 1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Le secteur est situé en entrée de ville, en bordure de la RD 620. Une promenade piétonne avec mobilier végétal assurant le partage de l'espace, longe cet axe.

Le rond-point en entrée de ville a été aménagé de manière à prévoir un accès direct à l'opération future.



## 2. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP relève des enjeux suivants :

- Compléter la gamme d'équipements et services de la commune, avec une halle ouverte et une station de lavage ;
- S'inscrire dans une dynamique d'urbanisation privilégiant le marquage de l'entrée de ville des deux côtés de la RD 620 avec une avancée du front urbain s'alignant sur la zone d'équipements/activité existante, située en vis-à-vis par rapport à l'axe ;
- Améliorer la perméabilité est-ouest et la multimodalité sur l'axe départemental ;
- Intégrer paysagèrement les nouvelles constructions en travaillant l'allure générale de la zone (spécificités architecturales des toitures notamment, étant donné les destinations du bâtiment et l'ouverture de la halle) ;
- Prendre en compte les réglementations en matière de défense incendie.

### 2.1. Densité recherchée

En tant que zone mixte équipements/activité, aucune densité n'est recherchée. L'espace devra supporter les nouveaux aménagements, ainsi que les réseaux assurant une cohérence globale du quartier et de son environnement.

### 2.2. Principes de desserte

Les deux bâtisses seront directement connectées au rond-point d'entrée de ville, déjà aménagé en prévision de l'opération, par une voie à double sens se terminant de chaque côté par un retournement à sens giratoire. L'opération assurera la continuité et le respect du cheminement piéton en marge est de la RD 620.

La réglementation en matière de défense incendie est strictement applicable pour le dimensionnement des VRD (voir annexe au règlement écrit).

### 2.3. Caractéristiques architecturales du bâti

Les modalités de construction exprimées au sein du règlement écrit devront être respectées.

Les toitures des bâtisses devront toutefois respecter les caractéristiques, l'aspect et le nuancier des zones à vocation d'habitation située en vis-à-vis de la RD 620 (toitures à 2 pans à minima, aspect tuile). Ainsi, l'aménagement de l'entrée de ville sera plus soigné et son harmonisation s'intégrera plus facilement avec le paysage urbain environnant.

### 2.4. Espaces publics et cohérence du site

Les espaces publics étant les éléments garants de la vie de quartier et vecteurs de liens sociaux, l'utilisation de l'espace pourra être incitée et sécurisée par du petit mobilier urbain (bancs, tables, petits équipements d'activité plein-air, bacs, éclairage public).

Des espaces publics pourront être créés, sans obligation, dans les espaces résiduels de l'opération (par exemple : à proximité des cheminements piétonniers).

### 2.5. Végétalisation

Tous les espaces publics devront être végétalisés dans une optique de durabilité et d'intégration paysagère, y compris les cheminements piétons et espaces publics résiduels (ceux non dévolus à l'agrément ou aux voiries).

La lisière-urbain rural en entrée de ville devra être végétalisée de manière à masquer partiellement les façades des équipements, toutefois la hauteur des plantations devra permettre une perspective visuelle sur les toitures des nouvelles bâtisses depuis l'entrée de ville.

La végétalisation des parcelles correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit, et à la liste des essences locales annexées audit document.

### 2.6. Stationnement

Une zone de stationnement sur laquelle il sera possible de prévoir des ombrières sera prévue, afin de permettre l'accueil de véhicules motorisés en cas d'organisation événementielle à la halle, ou pour permettre de se rendre à pied rapidement aux équipements et habitations environnants.

### 2.7. Dispositions en matière de gestion des eaux pluviales

Les cheminements piétons et espaces publics ne seront pas imperméabilisés, permettant l'infiltration des eaux de pluie ou en cas de débordement de la Clamoux. Sans obligation, il est toutefois recommandé de respecter le même principe pour l'implantation de la halle.

### 2.8. Phasage

AU1 : Ouvert à urbanisation immédiate.

Schéma applicable : OAP « La Muscade » ; SOLiHA-Méditerranée, 2022



## 1. État initial du site

### 1.1. Cadre naturel du site

Il s'agit d'une parcelle à enjeux agricoles moyens (répertoriée comme vigne OAP mais non cultivée à ce jour). Légèrement en pente suivant l'axe ouest-est, pleinement intégrée au paysage agricole du territoire communal, son emprise réservée au projet fait partie intégrante de la lisière urbain-rural, bien que représentant des enjeux paysagers limités (le projet ne sera visible que depuis son environnement immédiat (Chemin des Vases, Rue du Cèdre et sur l'axe reliant le Domaine de la Lande au Chemin de barrière).



### 1.2. Formes bâties à proximité

A proximité du site pré-existent :

- De l'habitat de typologie pavillonnaire, d'architecture simple et épurée ;
- L'arrière de la résidence « Les Sénioriales », logements mitoyens et garages de plain-pied notamment ;
- De l'habitat pavillonnaire dense, Chemin des vases, de plain-pied à R+1 ;
- Les services techniques municipaux, de type hangar (toiture en tôle et composition de façade en tôle et maçonnerie enduite), et box en cohérence architecturale avec l'habitat environnant (façade enduite et toiture d'aspect tuile).



### 1.3. Accessibilité, équipements, VRD

L'emprise du projet est localisée à proximité de la Mairie, avec accès direct à l'est depuis la Rue des Cèdres adjacente à la RD 620 ; elle est raccordée en boucle à la même RD 620 depuis le Chemin des vases à l'ouest, en entrée de ville secondaire.

La voirie est assez large pour une circulation à double-sens. Actuellement, le parking de la Mairie peut assurer une partie du stationnement pour accéder aux équipements.



## 2. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP relève des enjeux suivants :

- Compléter la gamme d'équipements communaux, avec une extension des services municipaux à proximité immédiate de l'équipement existant, une extension du cimetière en marge ouest de l'opération, et une réserve foncière dédiée à de l'équipement public à définir, en insertion directe entre les deux projets susmentionnés ;
- Intégrer paysagèrement les nouvelles constructions en travaillant l'allure générale de la zone, notamment en envisageant un traitement des clôtures en lisière urbain-rural pour pallier la possible hauteur des clôtures maçonnées des services municipaux et du cimetière.

### 2.1. Densité recherchée

En tant que zone mixte équipements/activité, aucune densité n'est recherchée. L'espace devra supporter les nouveaux aménagements, ainsi que les réseaux assurant une cohérence globale du quartier et de son environnement.

### 2.2. Principes de desserte

Les nouveaux équipements sont desservis depuis l'axe existant.

La réglementation en matière de défense incendie est strictement applicable (voir annexe au règlement écrit).

Il est conseillé de matérialiser un cheminement piéton depuis la Mairie pour l'accès aux équipements existants.

La réglementation en matière de défense incendie est strictement applicable pour le dimensionnement des VRD (voir annexe au règlement écrit).

### 2.3. Caractéristiques architecturales du bâti

Les modalités de construction exprimées au sein du règlement écrit devront être respectées.

Les faîtages des bâtiments principaux devront être parallèles à l'axe qui les dessert (Rue du Cèdre).

Les modalités architecturales des nouveaux bâtiments ne devront pas dénoter avec les spécificités du bâti environnant, de type habitat pavillonnaire.

Le mur de clôture de l'extension du cimetière sera, de préférence, d'aspect pierre naturelle.

### 2.4. Espaces publics et cohérence du site

Les espaces publics étant les éléments garants de la vie de quartier et vecteurs de liens sociaux, l'utilisation de l'espace pourra être incitée et sécurisée par du petit mobilier urbain (bancs, tables, petits équipements d'activité plein-air, bacs, éclairage public).

Des espaces publics (aires de jeux ou de détente) pourront éventuellement être insérés entre les locaux municipaux et le cimetière.

### 2.5. Végétalisation

Tous les espaces publics devront être végétalisés dans une optique de durabilité et d'intégration paysagère, y compris les cheminements piétons et espaces publics résiduels (ceux non dévolus à l'agrément ou aux voiries).

La lisière-urbain rural en fonds de parcelles devra être végétalisée, notamment envisageant un traitement des clôtures avec des compositions végétalisées au maximum (arbres en haute-tige, haies) pour éviter un effet de rupture trop important donné en perspective depuis les axes mineurs en environnement immédiat, dû à des hauteurs trop importantes des clôtures maçonnées des équipements.

La végétalisation des parcelles correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit et à la liste des essences locales annexées audit document.

### 2.6. Stationnement

Des emplacements de stationnement seront créés notamment pour l'accès à l'extension du cimetière, sur l'emprise foncière de ce dernier.

### 2.7. Dispositions en matière de gestion des eaux pluviales

Les cheminements piétons et espaces publics ne seront pas imperméabilisés, permettant l'infiltration des eaux de pluie dans les sols.

### 2.8. Phasage

AU1 : Ouvert à urbanisation immédiate.

Schéma applicable : OAP « La Pièce » ; SOLiHA-Méditerranée, 2022



## 1. État initial du site

### 1.1. Cadre naturel du site

Il s'agit d'une parcelle libre de toute culture. Elle est bordée en sa marge sud par un espace boisé d'arbres en haute-tige. Elle présente une légère pente suivant l'axe nord-sud. Etant encadrée par du bâti et un écran de verdure au sud et par du bâti les toutes les autres marges, très peu de perspectives paysagères sont offertes sur le site. Elle ne présente que peu de végétation et aucun arbre en haute-tige.



### 1.2. Formes bâties à proximité

En environnement immédiat du site pré-existant des constructions d'architecture simple et épurée caractéristiques de l'habitat pavillonnaire contemporain :

- De l'habitat social en double-mitoyenneté sur de petites parcelles, en R+1 (en marge est) ;
- Des bâtisses de plain-pied implantées en milieu de parcelle, avec un découpage parcellaire plus lâche (en marges est, nord et ouest) ;
- Des bâtisses de plain-pied en mitoyenneté par le garage, suivant un découpage parcellaire plus lâche (en marge ouest).



### 1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Le secteur est situé en entrée de ville, en bordure de la RD 620. Une promenade piétonne avec mobilier végétal assurant le partage de l'espace, longe cet axe.

Le rond-point en entrée de ville a été aménagé de manière à prévoir un accès direct à l'opération future.



## 2. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP relève des enjeux suivants :

- Création d'une zone à urbaniser potentiellement mixte, pouvant prendre les formes suivantes :
  - Zone à vocation d'habitation, jusqu'à 15 logements ;
  - Zone mixte (habitation, équipements, commerces, services), jusqu'à 15 logements ;
  - Zone dédiée à de l'équipement, aux commerces et aux services ;
- Valoriser si nécessaire l'activité sur le territoire communal ;
- Compléter si nécessaire la gamme d'équipements sur le territoire communal ;
- Mobiliser du foncier très enclavé sans enjeux agricoles, environnementaux ou paysagers pour une opération encore indéterminée, pour la commune dont le développement est encadré par le SCoT de Carcassonne Agglo en tant que pôle de proximité.
- Encadrer l'accès aux parcelles et l'offre en stationnement pour ne pas encombrer l'espace public ;
- Permettre une urbanisation adaptée à la morphologie du secteur (desserte et sécurité) ;
- Prendre en compte les réglementations en matière de défense incendie.

### 2.1. Densité recherchée

Si la zone est aménagée partiellement ou complètement pour de l'habitat, la densité recherchée sera de 30 logements par hectare. Cela prendra la forme suivante :

- Des parcelles de 250m<sup>2</sup> en moyenne ;
- 20% deVRD sur la superficie totale de l'opération .

Si la zone est aménagée pour une vocation mixte équipements/activité, aucune densité n'est recherchée.

### 2.2. Principes de desserte

Dans le cas d'une création de zone à vocation d'habitation, l'accès aux parcelles sera aménagé en renforcement sur l'emprise privée, permettant un stationnement libre pour les habitants ou leurs invités ; cet aménagement se fera selon un principe de mutualisation, desservant ainsi les deux habitations.

Dans le cas d'une création de zone d'équipement ou d'activité, partielle ou totale, les principes de desserte ne seront pas réglementés spécifiquement pour éviter tout cas d'impossibilité technique.

Dans tous les cas, la réglementation en matière de défense incendie pour le dimensionnement des VRD est strictement applicable (voir annexe au règlement écrit).

### 2.3. Caractéristiques architecturales du bâti

Les modalités de construction exprimées au sein du règlement écrit devront être respectées.

Les constructions seront soit en RDC, soit en R+1, afin de correspondre à la typologie bâtie environnante.

En cas d'implantation en mitoyenneté, les habitations seront décalées les unes par rapport aux autres, afin d'assurer une certaine intimité aux habitants dans leurs jardins respectifs.

Les modalités architecturales des nouveaux bâtiments ne devront pas dénoter avec les spécificités du bâti environnant, de type habitat pavillonnaire.

### 2.4. Espaces publics et cohérence du site

Les espaces publics étant les éléments garants de la vie de quartier et vecteurs de liens sociaux, l'utilisation de l'espace pourra être incitée et sécurisée par du petit mobilier urbain (bancs, tables, petits équipements d'activité plein-air, bacs, éclairage public).

Des espaces publics, aires de jeux ou de détente pourront être matérialisés sur les zones résiduelles du projet en cas d'opération à vocation d'habitat partielle ou totale.

Il sera conseillé d'intégrer la multimodalité, la perméabilité et la connexion aux quartiers environnants dans la réflexion globale, quelle que soit la vocation de la zone.

### 2.5 Végétalisation

Tous les espaces publics devront être végétalisés dans une optique de durabilité et d'intégration paysagère, y compris les cheminements piétons et espaces publics résiduels (ceux non dévolus à l'agrément ou aux voiries).

La végétalisation des parcelles correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit, et à la liste des essences locales annexées audit document.

### 2.6. Stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont édictées dans le règlement écrit.

Des places de stationnement devront être matérialisées sur les aménagements de voirie.

En cas d'opération à vocation d'habitation partielle ou totale, les accès aux parcelles avec renforcement sur l'emprise privée offriront une option de stationnement pour les résidents ou leurs invités.

### 2.7. Dispositions en matière de gestion des eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront traités à la parcelle.

Les cheminements piétons et espaces publics ne seront pas imperméabilisés, permettant l'infiltration des eaux de pluie dans les sols.

### 2.8. Phasage

AU0 : Ouvert à urbanisation par voie de modification, comme réserve foncière en cas de remplissage des zones AU1 et AU2 (80%), avec obligation de dimensionnement de la station d'épuration (+100 eq/hab à minima).

Schéma applicable : OAP « La Seize » ; SOLiHA-Méditerranée, 2022



## 1. État initial du site

### 1.1. Cadre naturel du site

L'emprise comporte une parcelle non cultivée et une parcelle de landes, donc sans enjeux agricoles particuliers ; elle présente une légère pente d'est en ouest. En marge nord pré-existent quelques arbres en haute-tige dont la conservation permettrait un traitement qualitatif de la lisière agro-urbaine sur cette frange. Peu de perspectives paysagères seront offertes sur les aménagements, l'alignement végétal le long du chemin de barrière à l'ouest masquant toute perspective.



### 1.2. Formes bâties à proximité

L'environnement direct du secteur présente :

- Des bâtisses de type logement pavillonnaire, d'architecture simple (fenêtres sans encadrements, façades enduites de couleurs ocres, toitures à double-pans en tuiles flammées ou noires, toitures terrasses...), implantées en milieu de parcelles et de plain-pied (ou avec RDC semi-enterré), avec clôtures le plus souvent perméables parfois composées de murets.
- Un hangar sur la parcelle au sud, avec façades maçonnées et toiture en tôle rouge.



### 1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Le secteur est desservi par une voie communale, le Chemin de Saint-Martin, assez étroit et rendant complexe la circulation à double-sens. Si un réseau pluvial existe dans les nouveaux quartiers situés à l'est, ladite voirie n'y est pas raccordée, et est trop étroite pour prévoir du stationnement extérieur aux parcelles.



## 2. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP relève des enjeux suivants :

- Création d'une zone à urbaniser en cohérence avec les nouveaux quartiers environnants, avec un parcellaire lâche pour diversifier l'offre foncière et la mixité sociale sur le territoire communal ;
- Intégrer paysagèrement les nouvelles constructions au tissu existant en travaillant l'allure générale de la zone, notamment dans ce contexte de localisation en front urbain-rural (orientation des faîtages, formes urbaines, végétalisation des fonds de parcelles) ;
- Dimensionner l'accès aux parcelles et le stationnement privé pour ne pas encombrer l'espace public.

### 2.1. Densité recherchée

La densité recherchée sera de 6 logements par hectare. Cela prendra la forme suivante :

- Des parcelles de 1300m<sup>2</sup> en moyenne ;
- 20% de VRD sur la superficie totale de l'opération.

### 2.2. Principes de desserte

L'accès aux parcelles se fait depuis le chemin de Saint-Martin.

Il sera aménagé en renforcement sur l'emprise privée ; cet aménagement se fera selon un principe de mutualisation, desservant ainsi les deux habitations.

La réglementation en matière de défense incendie est strictement applicable pour le dimensionnement des VRD (voir annexe au règlement écrit).

### 2.3. Caractéristiques architecturales du bâti

Les modalités de construction exprimées au sein du règlement écrit devront être respectées.

Les faîtages des bâtiments principaux devront être parallèles à l'axe qui les dessert (Chemin de Saint-Martin).

Les constructions seront soit en RDC, soit en R+1 avec RDC semi-enterré, afin de correspondre à la typologie bâtie environnante.

Les modalités architecturales des nouveaux bâtiments ne devront pas dénoter avec les spécificités du bâti environnant, de type habitat pavillonnaire.

### 2.4. Espaces publics et cohérence du site

Néant.

### 2.5. Végétalisation

La lisière-urbain rural en fonds de parcelles devra être végétalisée, notamment envisageant un traitement des clôtures avec des compositions végétalisées au maximum (arbres en haute-tige, haies) pour éviter un effet de rupture trop important dû à des hauteurs trop importantes des clôtures maçonnées.

La végétalisation des parcelles correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit et à la liste des essences locales annexées audit document.

### 2.6. Stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont édictées dans le règlement écrit.

Les accès aux parcelles avec renforcement sur l'emprise privée offriront une option de stationnement pour les résidents ou leurs invités.

### 2.7. Dispositions en matière de gestion des eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront traités à la parcelle.

### 2.8. Phasage

AU1 : Ouvert à urbanisation immédiate.

Schéma applicable : OAP « La Verdure » ; SOLiHA-Méditerranée, 2022



## 1. État initial du site

### 1.1. Cadre naturel du site

L'assiette du projet est située au nord-ouest du territoire communal, en vis-à-vis d'un paysage éminemment agricole depuis le Chemin de Barrière. Les parcelles correspondent à un milieu semi-ouvert en légère pente du nord vers le sud, et comportent des arbres en haute-tige et de la végétation moyenne. Des perspectives paysagères sont offertes essentiellement depuis les axes en parcourant le sud du territoire communal et intercommunal.



### 1.2. Formes bâties à proximité

Le terrain étant situé en secteur éminemment rural, peu de formes bâties pré-existent à proximité : les gîtes du domaine de la Matte, grande bâtisse d'architecture traditionnelle comportant plusieurs annexes organisées de manière linéaire, et un bâtiment d'activité avec façades maçonnées avec surplomb métallique, au sud depuis le chemin communal, et une habitation plus récente à proximité immédiate de l'assiette.



### 1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Les parcelles sont accessibles par le Chemin de Barrière, carrossable et à double-sens mais relativement étroit, ainsi que le chemin de grande randonnée GR36 qui borde l'assiette du projet sur ses marges ouest. Plusieurs habitations pré-existent à proximité immédiate du secteur, il est donc desservi par les réseaux électriques et AEP.



## 2. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP relève des enjeux suivants :

- Création d'une zone à vocation récréative, afin de valoriser l'économie locale ;
- Maintien du caractère naturel du site, notamment en conservant les caractéristiques des milieux semi-ouverts avec arbres en haute tige ;
- Maintien des habitats et corridors recensés sur l'assiette du projet en évitant tout aménagement de rupture et en prenant de mesures de compensation pour tout aménagement ou travaux de terrassement.
- Artificialisation des sols minimale avec obligation de perméabilité des sols pour tout aménagement concernant l'activité récréative et les mobilités internes au site.

### 2.1. Densité recherchée

En tant que zone d'activité touristique, aucune densité n'est recherchée. L'espace devra supporter les nouveaux aménagements, ainsi que les réseaux assurant une cohérence globale des environs.

### 2.2. Principes de desserte

Le projet sera desservi directement depuis le chemin de barrière.

les cheminements piétonniers et pour les véhicules motorisés ne sont pas figés mais devront répondre à des critères précis de maintien du cadre naturel du site (végétalisation aux abords des tracés, perméabilité obligatoire pour les matériaux utilisés).

Le raccordement aux réseaux sera à la charge du pétitionnaire. Les zones arrosées ne devront pas dépasser 20% de la superficie globale du parcours de « Pitch & Put ».

La réglementation en matière de défense incendie est strictement applicable pour le dimensionnement des VRD (voir annexe au règlement écrit).

### 2.3. Caractéristiques architecturales du bâti

Les modalités de construction exprimées au sein du règlement écrit devront être respectées.

Deux bâtiments seront érigés : l'accueil du site et un bâtiment de restauration. Chaque bâtiment devra se conformer aux caractéristiques architecturales du bâti environnant (typologie d'architecture traditionnelle ou similaire au bâti situé en vis-à-vis depuis le chemin de Grande randonnée GR36).

### 2.4. Espaces publics et cohérence du site

Les travaux de terrassement inhérents à l'activité récréative devront tenir compte des évaluations environnementales du PLU et du passage à l'opérationnel. Toute altération d'habitats naturels ou de zones de transit des espèces (faune terrestre, faune souterraine et avifaune) devra prioritairement être évitée, ou dans le pire des cas faire l'objet de mesures compensatoires qui seront prises au niveau de l'assiette du projet.

Si des clôtures sont envisagées, elles devront permettre aux espèces de transiter sans difficulté (perméabilité et/ou surélévation).

### 2.5. Végétalisation

50% à minima des arbres en haute-tige de l'emprise foncière devront être conservés, et 70% sur la zone réservée au « Pitch & Put ». Ceux situés à proximité des clôtures devront être conservés de manière à assurer la qualité paysagère du site en matière de traitement de la lisière urbain-rural.

La végétalisation des parcelles correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit et à la liste des essences locales annexées audit document.

### 2.6. Stationnement

La capacité de stationnement et d'accueil correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit.

La zone de stationnement sera située à l'entrée du site, à proximité immédiate des bâtiments d'accueil et de restauration.

### 2.7. Dispositions en matière de gestion des eaux pluviales

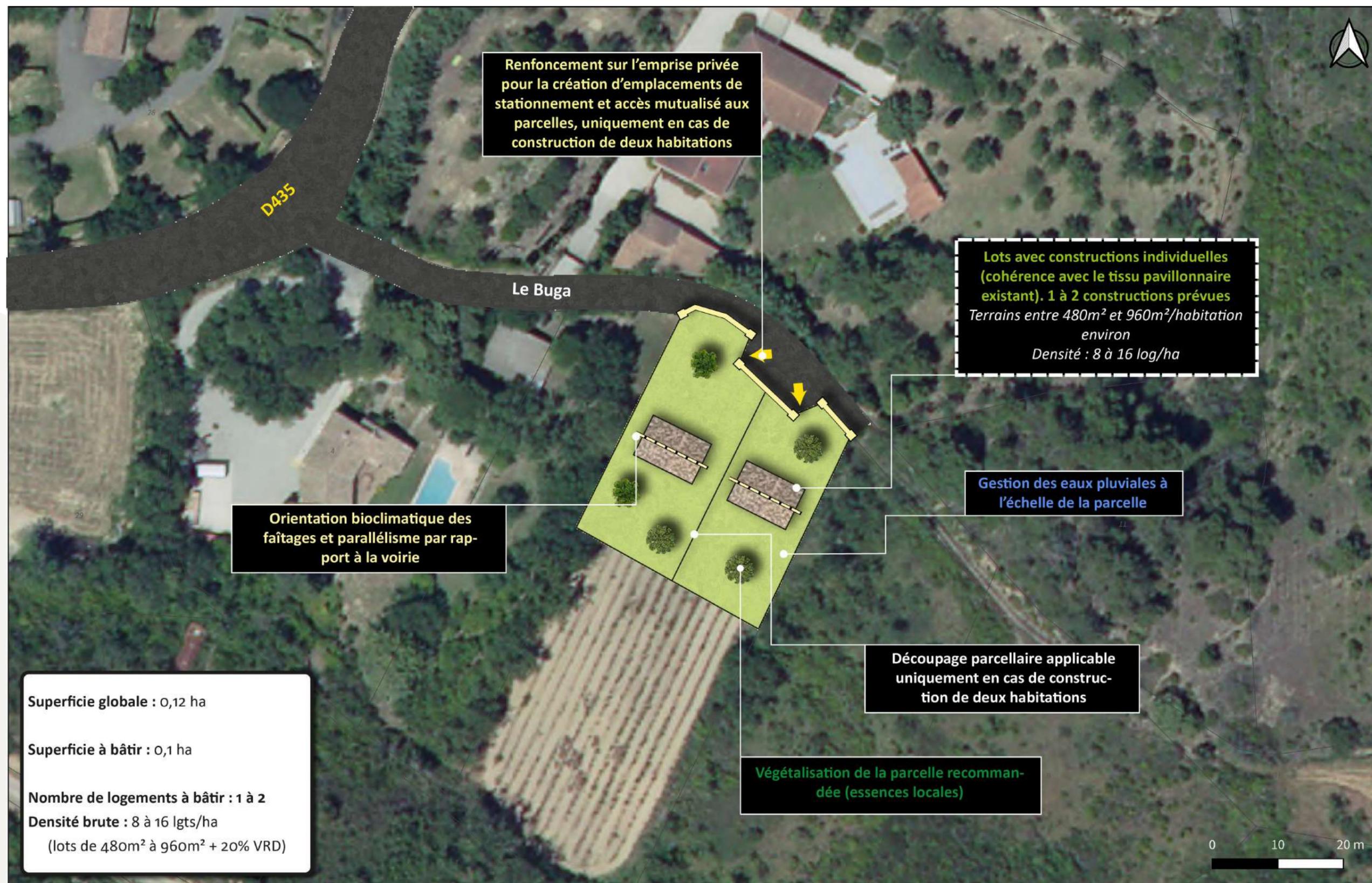
Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront traités à la parcelle.

Le parking, les cheminements carrossables et piétonniers, ainsi que les éventuels espaces résiduels devront obligatoirement présenter un revêtement du sol perméable, permettant l'infiltration des eaux.

### 2.8. Phasage

Néant.

Schéma applicable : OAP « Le Buga » ; SOLiHA-Méditerranée, 2022



## 1. État initial du site

### 1.1. Cadre naturel du site

La zone à l'est du village, est à proximité du camping, au Buga. Il s'agit d'un secteur en lisière agro-urbaine sur une parcelle répertoriée comme agricole mais actuellement libre de toute culture. Sans dénivelé, elle est située dans un écrin de verdure constitué d'arbres en haute-tige qui limite toute visibilité depuis le territoire rural mais aussi depuis les bâtiments environnants.



### 1.2. Formes bâties à proximité

L'environnement direct du secteur présente :

- De l'habitat de type maisons pavillonnaires, implantées sur de grandes parcelles (4000 à 7000m<sup>2</sup> environ), d'architecture simple et épurée, en R+1.
- Le camping, notamment des bungalows en dur avec toitures d'aspect tuile flammée et façades d'aspect bois, de plain-pied.



### 1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Le secteur est situé en entrée de ville, en bordure de la RD 620. Une promenade piétonne avec mobilier végétal assurant le partage de l'espace, longe cet axe.

Le rond-point en entrée de ville a été aménagé de manière à prévoir un accès direct à l'opération future.



## 2. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP relève des enjeux suivants :

- Création d'une zone à urbaniser en cohérence avec les typologies environnantes ;
- Dimensionner l'accès aux parcelles et le stationnement privé pour ne pas encombrer l'espace public.

### 2.1. Densité recherchée

La densité recherchée sera de 8 ou 16 logements par hectare. Cela prendra la forme suivante :

- Des parcelles de 480m<sup>2</sup> à 960m<sup>2</sup> ;
- 20% de VRD sur la superficie totale de l'opération .

### 2.2. Principes de desserte

L'accès aux parcelles se fait depuis l'axe principal (Le Buga).

Il sera aménagé en renforcement sur l'emprise privée ; dans le cas de la création de deux habitations, cet aménagement se fera selon un principe de mutualisation.

La réglementation en matière de défense incendie est strictement applicable pour le dimensionnement des VRD (voir annexe au règlement écrit).

### 2.3. Caractéristiques architecturales du bâti

Les modalités de construction exprimées au sein du règlement écrit devront être respectées.

Les façades des bâtiments principaux devront être parallèles à l'axe qui les dessert (Le Buga).

Les constructions seront soit en RDC, soit en R+1, afin de correspondre à la typologie bâtie environnante.

Les modalités architecturales des nouveaux bâtiments ne devront pas dénoter avec les spécificités du bâti environnant, de type habitat pavillonnaire.

### 2.4. Espaces publics et cohérence du site

Néant.

### 3.5 Végétalisation

La végétalisation des parcelles correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit et à la liste des essences locales annexées audit document.

### 2.6. Stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont édictées dans le règlement écrit.

Dans le cas d'une création de deux logements, les accès aux parcelles avec renforcement sur l'emprise privée offriront une option de stationnement pour les résidents ou leurs invités.

### 2.7. Dispositions en matière de gestion des eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront traités à la parcelle.

### 2.8. Phasage

AU1 : Ouvert à urbanisation immédiate.

Schéma applicable : OAP « Le Cimetière » ; SOLiHA-Méditerranée, 2022



## 1. État initial du site

### 1.1. Cadre naturel du site

L'assiette foncière du projet correspond aujourd'hui à de la vigne, sans labellisation, dont la pérennité n'est pas garantie. C'est une parcelle non construite enclavée dans l'enveloppe urbaine. Sans dénivelé, elle est bordée sur une partie de sa marge nord par la Clamoux et sa ripisylve, et à l'ouest par des arbres en haute-tige. A terme, seule une partie de la parcelle bordant l'assiette au sud est destinée à demeurer à l'état naturel. La partie nord de la parcelle sera conservée à l'état naturel, car en zone inondable.



### 1.2. Formes bâties à proximité

L'environnement direct du secteur présente :

- Le cimetière en marge est, clôturé par un mur plein en pierre naturelle de environ 1,80m de hauteur ;
- L'accueil du camping au sud-est, d'architecture simple ;
- La salle polyvalente, d'architecture simple également, complétée d'un parking bétonnée et d'une zone dédiée à la récupération des déchets.
- Le lotissement « L'orée du village », composé de logements de type habitat pavillonnaire, implantés en milieu de parcelles, de plain-pied à R+1 (façades enduites, toitures d'aspect tuile flammée, peu voire aucun élément architectural remarquable).
- Les futurs quartiers dont la typologie bâtiminaire sera similaire à celle de « L'orée du village ».



### 1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Il s'agit d'une zone enclavée au sein de plusieurs quartiers, équipements, zones à vocation d'habitation, donc bien desservie depuis le chemin de Sainte-Anne et la RD 835 (tous deux à double-sens). Le chemin de Sainte-Anne est partiellement complété d'une zone piétonne avec mobilier urbain et végétal, mais il s'agit des seuls espaces dédiés sur l'ensemble du secteur. Une vaste zone de stationnement existe au nord de l'opération.



## 2. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP relève des enjeux suivants :

- Compléter la gamme d'équipements communaux, avec une halle omnisports à proximité immédiate des équipements existants, complétée d'une zone dédiée à l'équipement en plein air (type boulodrome ou autre) sur la marge inondable sud-est du projet ;
- Compenser la sur-artificialisation du secteur avec l'utilisation de revêtement perméable pour une partie des futurs aménagements ;
- Prôner le retour du végétal sur ce secteur, avec l'aménagement d'espaces publics végétalisés, résiduels ou non ;
- Dimensionner l'offre en stationnement de manière à ne pas encombrer l'espace public et accueillir l'évènementiel ou les activités associatives ;
- Prendre en compte les réglementations en matière de défense incendie.

### 2.1. Densité recherchée

En tant que zone mixte équipements/activité, aucune densité n'est recherchée. L'espace devra supporter les nouveaux aménagements, ainsi que les réseaux assurant une cohérence globale du quartier et de son environnement.

### 2.2. Principes de desserte

L'accès à la halle omnisports se fait depuis la RD 835. Il devra prendre en compte les différents modes de déplacement, et la voirie dédiée aux zones de stationnement se fera sous forme de boucle à sens unique, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Des accès annexes permettant la perméabilité piétonne de l'opération pourront être créés, notamment depuis le parking de la salle polyvalente et le chemin de Sainte-Anne.

Les modalités d'accès aux futurs équipements non-définis, sur l'emprise au sud-est de la parcelle, ne sont pas réglementés afin d'éviter toute impossibilité technique. Ils devront toutefois intégrer une réflexion sur la multimodalité et la sécurité).

La réglementation en matière de défense incendie est strictement applicable pour le dimensionnement des VRD (voir annexe au règlement écrit).

### 2.3. Caractéristiques architecturales du bâti

Les modalités de construction exprimées au sein du règlement écrit devront être respectées.

### 2.4. Espaces publics et cohérence du site

Les espaces publics étant les éléments garants de la vie de quartier et vecteurs de liens sociaux, l'utilisation de l'espace pourra être incitée et sécurisée par du petit mobilier urbain (bancs, tables, petits équipements d'activité plein-air, bacs, éclairage public).

Des espaces publics, de type activité plein-air, pourront être matérialisés sur les zones résiduelles ou non de l'opération.

La perméabilité piétonne et les mobilités douces devront être assurées sur l'ensemble de l'opération, des cheminements devront être connectés aux quartiers environnants existants ou à créer, notamment pour pallier l'absence d'espaces dédiés aux abords de l'opération. Ils pourront notamment être définis en bordure d'assiette.

### 2.5 Végétalisation

Tous les espaces publics devront être végétalisés dans une optique de durabilité et d'intégration paysagère, y compris les cheminements piétons et espaces publics résiduels (ceux non dévolus à l'agrément ou aux voiries).

La végétalisation des parcelles correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit et à la liste des essences locales annexées audit document.

### 2.6. Stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont édictées dans le règlement écrit.

La halle omnisports devra prévoir des emplacements de stationnement suffisants pour accueillir l'évènementiel (20 places + 1 place supplémentaire par tranche de 4 sièges dans les gradins). À minima 4 places PMR devront être prévues.

### 2.7. Dispositions en matière de gestion des eaux pluviales

Il sera demandé pour les voiries internes non-carrossables, d'opter pour des techniques permettant l'infiltration de l'eau dans les sols (végétalisation, dalles alvéolées, minéraux compactés...). Ces mêmes techniques sont dûment recommandées pour les voies carrossables et les places de parking.

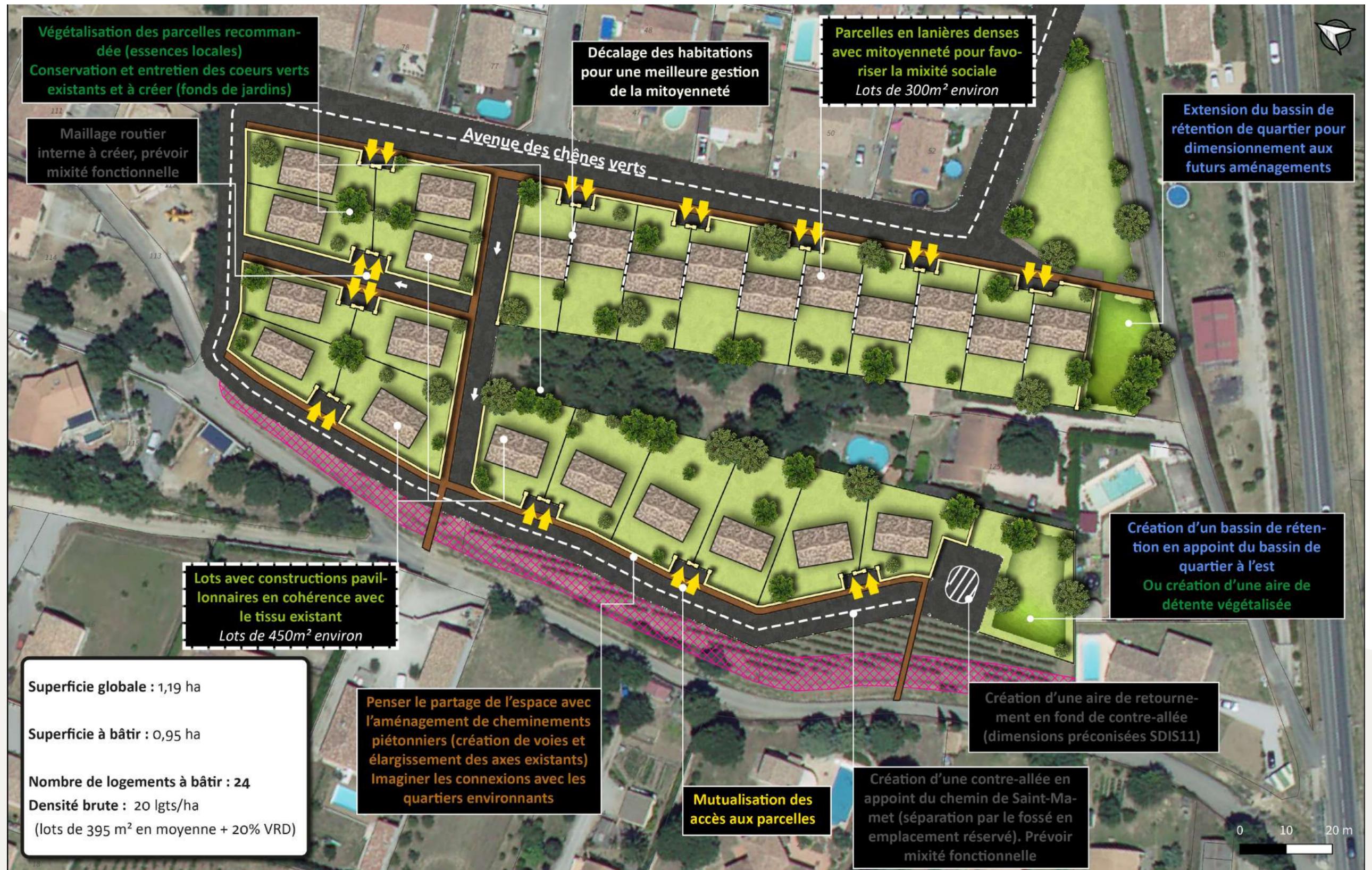
Les espaces publics ne seront pas imperméabilisés, permettant l'infiltration des eaux de pluie.

### 2.7. Phasage

AU1 : Ouvert à urbanisation immédiate.

# OAP 8 : « Le Crouzet »

Schéma applicable : OAP « Le Crouzet » ; SOLiHA-Méditerranée, 2022



## 1. État initial du site

### 1.1. Cadre naturel du site

Il s'agit d'une parcelle à la configuration complexe, enclavée au sein de plusieurs îlots pavillonnaires. De pente légère orientée du nord au sud, il s'agit aujourd'hui d'une vigne, sans appellation particulière, dont la pérennité interroge. En insertion depuis le sud de la parcelle, des lots bâtis présentent des coeurs de jardins comportant des arbres en haute-tige. Une zone résiduelle au sud-ouest de la parcelle est inondable.



### 1.2. Formes bâties à proximité

L'environnement direct du secteur présente :

- En marges est, de l'habitat pavillonnaire d'architecture simple et épurée (implantation en milieu de parcelle, façades enduites, toitures d'aspect tuile flammée) sur des parcelles de petite taille (400 à 500m<sup>2</sup>) de plain-pied.
- En marges nord, ouest, sud, et en insertion depuis les marges sud, de l'habitat pavillonnaire d'architecture simple (implantation en milieu de parcelle, façades enduites, toitures d'aspect tuile flammée) sur des parcelles plus grandes (1000 à 2000m<sup>2</sup>) de plain-pied ou en R+1.



### 1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Le secteur est circonscrit par une voirie à double-sens, connectée en boucle à la RD 620, mais dont le dimensionnement permet difficilement aux véhicules de se croiser, à l'exception de l'Allée des Chênes Verts au nord. Aucun équipement notable ne pré-existe à proximité immédiate mais le centre-bourg peut se rejoindre facilement. Le secteur est raccordé à tous les réseaux et dispose d'un bassin de rétention au sud-est.



## 2. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP relève des enjeux suivants :

- Création d'une zone à urbaniser en cohérence avec les quartiers environnants, avec un parcellaire resserré et différentes typologies d'habitat, pour diversifier l'offre foncière et la mixité sociale sur le territoire communal ;
- Intégrer paysagèrement les nouvelles constructions au tissu existant en travaillant l'allure générale de la zone, notamment dans un contexte de reconstitution du tissu urbain (gestion de la mitoyenneté, formes urbaines, végétalisation des fonds de parcelles) ;
- Encadrer l'accès aux parcelles et le stationnement privé pour ne pas encombrer l'espace public ;
- Prévoir des emplacements de stationnement et des cheminements piétonniers en appont de la voirie carrossable ;
- Permettre une urbanisation adaptée à la morphologie du secteur (desserte et sécurité) ;
- Prendre en compte les réglementations en matière de défense incendie.

### 2.1. Densité recherchée

La densité recherchée sera de 20 logements par hectare. Cela prendra la forme suivante :

- Des parcelles de 395m<sup>2</sup> en moyenne ;
- 20% de VRD sur la superficie totale de l'opération.

### 2.2. Principes de desserte

Les accès se feront depuis la voirie existante (Avenue des Chênes Verts) et depuis plusieurs contre-allées à créer : deux à sens unique desservant les lots à l'ouest de l'OAP, l'une à double-sens au sud de l'opération, venant en appui de la voirie existante et complétée par une aire de retournement.

Les accès seront aménagés en renforcement sur l'emprise privée ; es aménagements se feront selon un principe de mutualisation, desservant ainsi les lots deux par deux.

La réglementation en matière de défense incendie est strictement applicable pour le dimensionnement des VRD (voir annexe au règlement écrit).

### 2.3. Caractéristiques architecturales du bâti

Les modalités de construction exprimées au sein du règlement écrit devront être respectées.

Les façades des bâtiments principaux devront être parallèles à l'un des axes qui les dessert.

Les constructions implantées en mitoyenneté devront l'être en décalage les unes par rapport aux autres, permettant aux habitants de disposer d'une certaine intimité dans leurs jardins respectifs.

Les constructions seront soit en RDC, soit en R+1, afin de correspondre à la typologie bâtie environnante.

Les modalités architecturales des nouveaux bâtiments ne devront pas dénoter avec les spécificités du bâti environnant, de type habitat pavillonnaire.

### 2.4. Espaces publics et cohérence du site

Les espaces publics étant les éléments garants de la vie de quartier et vecteurs de liens sociaux, l'utilisation de l'espace pourra être incitée et sécurisée par du petit mobilier urbain (bancs, tables, petits équipements d'activité plein-air, bacs, éclairage public).

Des espaces publics, de type activité plein-air, pourront être matérialisés sur les zones résiduelles de l'opération.

Un cheminement piéton viendra en appui de la voirie, se distinguant par un revêtement du sol différent et/ou sécurisé avec du mobilier urbain ou végétal.

### 2.5 Végétalisation

Tous les espaces publics devront être végétalisés dans une optique de durabilité et d'intégration paysagère, y compris les cheminements piétons et espaces publics résiduels (ceux non dévolus à l'agrément ou aux voiries).

Les « coeurs verts » au sein des îlots, matérialisés par l'association de jardins en fonds de parcelles, devront être créés, valorisés, conservés et entretenus.

La végétalisation des parcelles correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit et à la liste des essences locales annexées audit document.

### 2.6. Stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont édictées dans le règlement écrit.

Des places de stationnement sur voirie devront être matérialisées, sans encombrer les aires de retournement.

Les accès aux parcelles avec renforcement sur l'emprise privée offriront une option de stationnement pour les résidents ou leurs invités.

### 2.7. Dispositions en matière de gestion des eaux pluviales

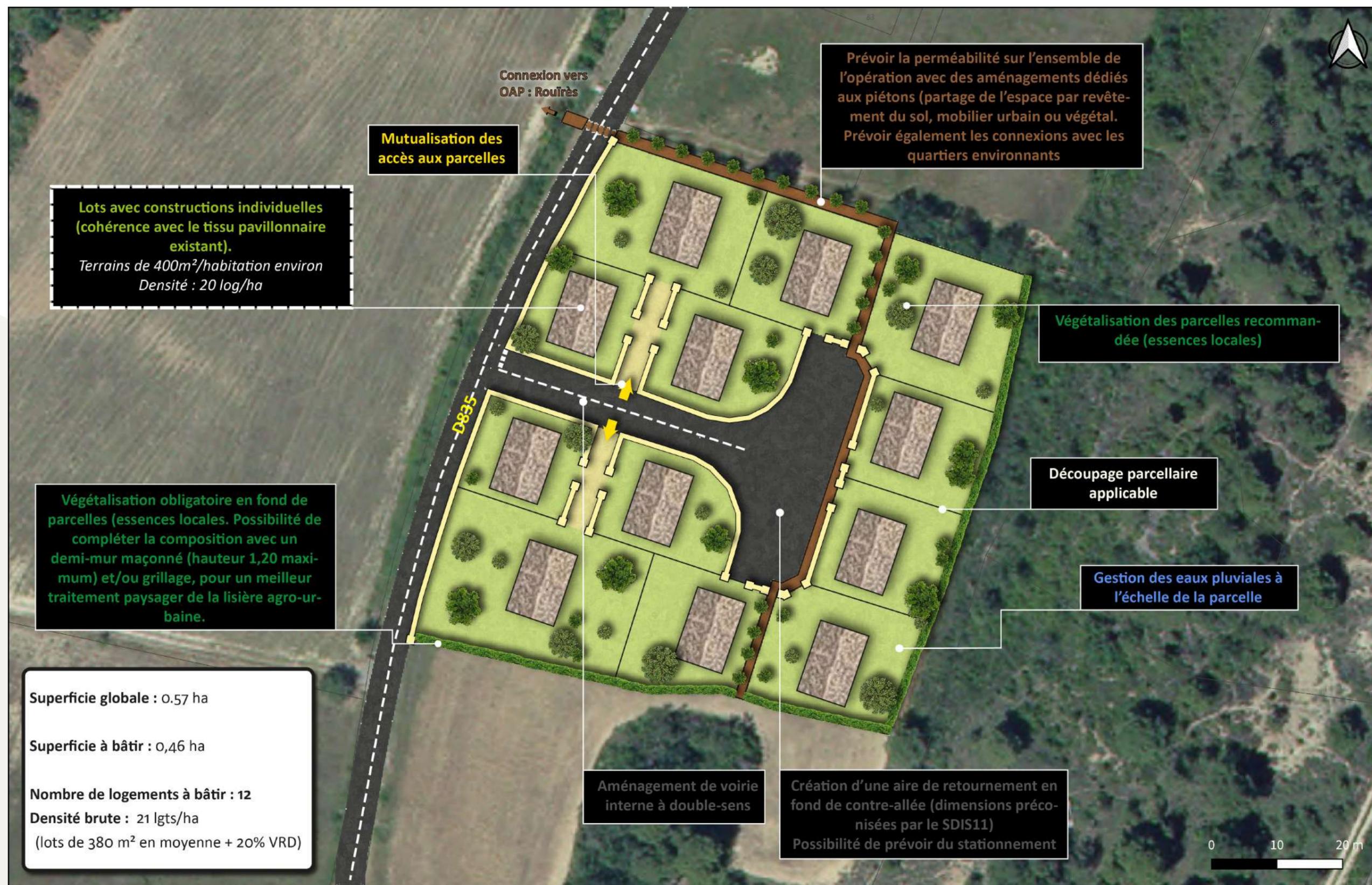
Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront traités grâce au bassin de rétention existant, étendu sur l'emprise de l'OAP. En cas d'insuffisance, un autre bassin de rétention sera créé en lieu et place de l'espace public envisagé en zone inondable au sud-est.

Les cheminements piétons et espaces publics ne seront pas imperméabilisés, permettant l'infiltration des eaux de pluie.

### 2.8. Phasage

AU1 : Ouvert à urbanisation immédiate.

Schéma applicable : OAP « Le Agals » ; SOLiHA-Méditerranée, 2022



## 1. État initial du site

### 1.1. Cadre naturel du site

Cette zone, située en entrée de ville, correspond à une parcelle non cultivée avec une pente quasi-nulle. Au-delà de ses marges sud s'étend le paysage agricole communal, et à l'est des landes, milieux semi-ouverts comportant un certain nombre d'arbres en haute-tige. Les covisibilités sur ce secteur s'étendent jusqu'à Bagnoles et depuis l'axe de la RD 620, correspondant à des enjeux paysagers importants. La parcelle n'est pas végétalisée.



### 1.2. Formes bâties à proximité

L'environnement direct du secteur présente :

- Le lotissement « L'orée du village », composé de logements de type habitat pavillonnaire, implantés en milieu de parcelles, de plain-pied à R+1 (façades enduites, toitures d'aspect tuile flammée, peu voire aucun élément architectural remarquable).
- Le futur quartier « Rouïrès », dont la typologie bâtie sera similaire à celle de « L'orée du village ».



### 1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Le secteur est situé en entrée de ville, en bordure de la RD 835. Dans le prolongement du lotissement « L'orée du village », son raccordement aux réseaux est facilité.

Le projet, comme le quartier dans son ensemble, ne présente actuellement aucune multimodalité en termes de mobilités, sur l'axe qui garantit sa desserte.



## 2. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP relève des enjeux suivants :

- Création d'une zone à urbaniser en cohérence avec les quartiers environnants, avec un parcellaire resserré ;
- Intégrer paysagèrement les nouvelles constructions au tissu existant en travaillant l'allure générale de la zone, notamment dans un souci de continuité avec le lotissement à proximité et le futur quartier en vis-à-vis depuis la RD 835 (formes urbaines, végétalisation des fonds de parcelles), et en envisageant un traitement des clôtures en lisière urbain-rural en entrée de ville sans effet de rupture trop important.
- Encadrer l'accès aux parcelles et le stationnement privé pour ne pas encombrer l'espace public ;
- Prévoir des emplacements de stationnement en appoint de la voirie carrossable, tout en veillant à ne pas encombrer l'aire de retournement projetée ;
- Prévoir des cheminements piétonniers en appoint de la voirie carrossable, et assurer leur connexion aux quartiers environnants et équipements, existants et futurs ;
- Permettre une urbanisation adaptée à la morphologie du secteur (desserte et sécurité) ;
- Prendre en compte les réglementations en matière de défense incendie, notamment les dimensions de l'aire de retournement.

### 2.1. Densité recherchée

La densité recherchée sera de 21 logements par hectare. Cela prendra la forme suivante :

- Des parcelles de 380m<sup>2</sup> en moyenne ;
- 20% de VRD sur la superficie totale de l'opération.

### 2.2. Principes de desserte

L'accès aux parcelles se fera depuis une contre-allée à créer, complétée par une aire de retournement.

Les accès seront aménagés en renforcement sur l'emprise privée ; ces aménagements se feront selon un principe de mutualisation, desservant ainsi les lots deux par deux.

La réglementation en matière de défense incendie est strictement applicable pour le dimensionnement des VRD (voir annexe au règlement écrit).

### 2.3. Caractéristiques architecturales du bâti

Les modalités de construction exprimées au sein du règlement écrit devront être respectées.

Les façades des bâtiments principaux devront être parallèles à la RD 835, pour un meilleur traitement paysager de l'entrée de ville.

Les constructions seront soit en RDC, soit en R+1, afin de correspondre à la typologie bâtie environnante.

Les modalités architecturales des nouveaux bâtiments ne devront pas dénoter avec les spécificités du bâti environnant, de type habitat pavillonnaire.

### 2.4. Espace public et cohérence du site

Les espaces publics étant les éléments garants de la vie de quartier et vecteurs de liens sociaux, l'utilisation de l'espace pourra être incitée et sécurisée par du petit mobilier urbain (bancs, tables, petits équipements d'activité plein-air, bacs, éclairage public).

Des espaces publics, de type activité plein-air, pourront être matérialisés sur les zones résiduelles de l'opération.

Un cheminement piéton viendra en appui de la voirie, se distinguant par un revêtement du sol différent et/ou sécurisé avec du mobilier urbain ou végétal. Il pourra être traversant au niveau de l'aire de retournement et permettra une connexion avec les quartiers environnants, notamment une mise en cohérence avec l'OAP « Rouïrès ».

### 2.5 Végétalisation

Tous les espaces publics devront être végétalisés dans une optique de durabilité et d'intégration paysagère, y compris les cheminements piétons et espaces publics résiduels (ceux non dévolus à l'agrément ou aux voiries).

La lisière-urbain rural en fonds de parcelles devra être végétalisée, notamment en envisageant un traitement des clôtures avec des compositions végétalisées au maximum (arbres en haute-tige, haies) pour éviter un effet de rupture trop important donné en perspective depuis la RD 835 (jusqu'à Bagnoles) et les hauteurs du Moulin en entrée de ville sur la RD 620, et qui serait dû à des hauteurs trop importantes des clôtures maçonnées.

La végétalisation des parcelles correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit et à la liste des essences locales annexées audit document.

### 2.6. Stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont édictées dans le règlement écrit.

Des places de stationnement sur voirie devront être matérialisées, sans encombrer l'aire de retournement.

Les accès aux parcelles avec renforcement sur l'emprise privée offriront une option de stationnement pour les résidents ou leurs invités.

### 2.7. Dispositions en matière de gestion des eaux pluviales

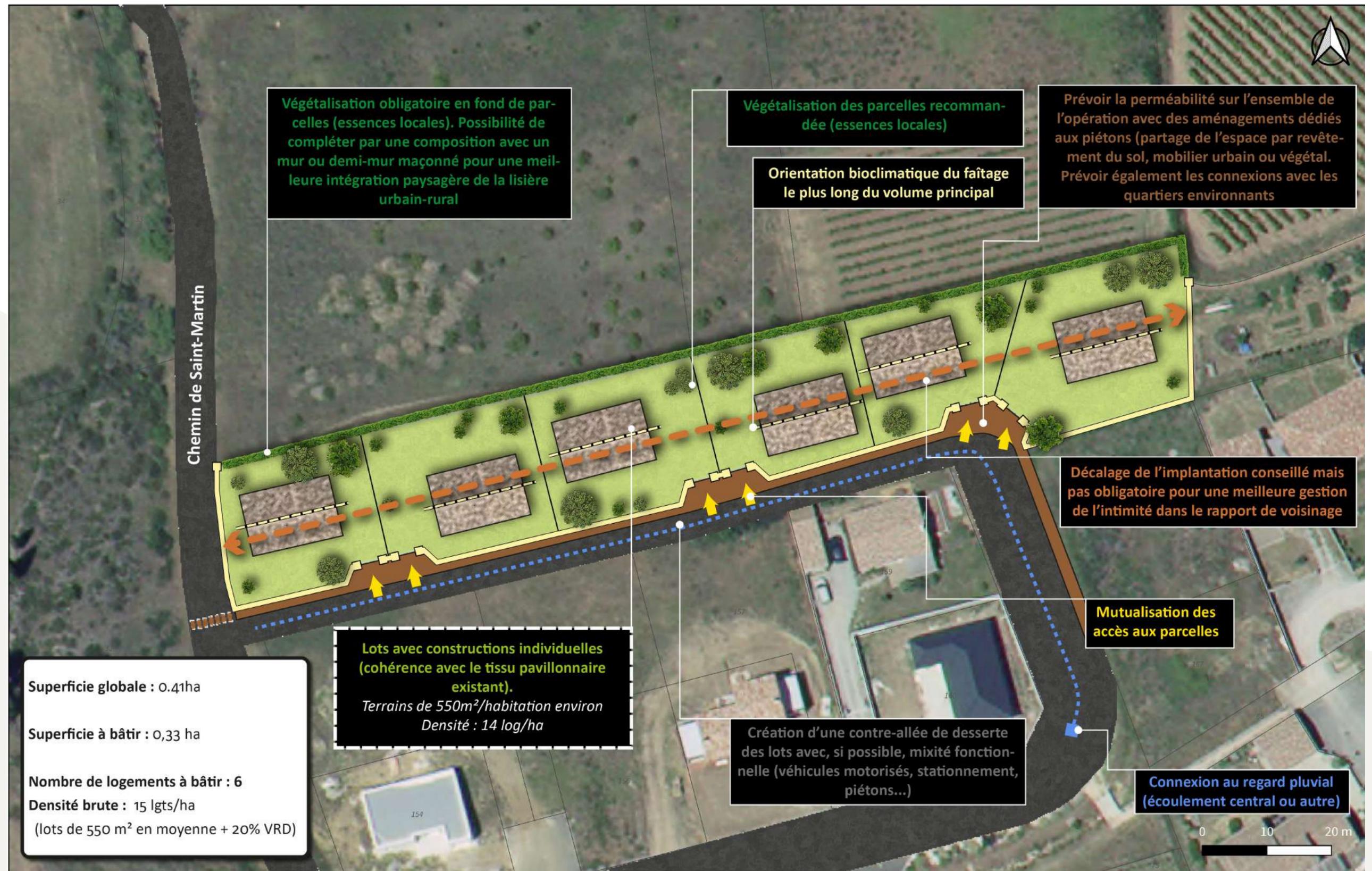
Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront traités à la parcelle.

Les cheminements piétons et espaces publics ne seront pas imperméabilisés, permettant l'infiltration des eaux de pluie.

### 2.8. Phasage

AU0 : Ouvert à urbanisation par voie de modification, comme réserve foncière en cas de remplissage des zones AU1 et AU2 (80%), avec obligation de dimensionnement de la station d'épuration (+100 eq/hab à minima).

Schéma applicable : OAP « Les Côteaux » ; SOLiHA-Méditerranée, 2022



## 1. État initial du site

### 1.1. Cadre naturel du site

L'emprise du projet correspond partiellement à de la vigne cultivée à l'est, sans labellisation particulière et dont l'abandon est à venir, et une parcelle non cultivée à l'ouest. Peu de végétation pré-existe sur les parcelles ou dans leur environnement immédiat, à part en vis-à-vis du chemin de Saint-Martin, quelques arbres en haute-tige. Des perspectives paysagères sont offertes depuis l'environnement proche, sur le chemin de Sainte-Martin et le chemin de l'Auzy.



### 1.2. Formes bâties à proximité

L'environnement direct du secteur présente :

- Des bâtisses de type logement pavillonnaire d'architecture simple et épurée (façades enduites de couleurs ocres ou claires, encadrement ou non des ouvertures, toitures à double-pans en tuiles flammées ou anthracite, toitures terrasses, clôtures perméables...), implantées en milieu de parcelles de petite taille (500 à 600m<sup>2</sup>) de plain-pied.
- Des bâtisses de type logement pavillonnaire d'architecture simple (façades enduites de couleurs ocres ou claires, toitures d'aspect tuile flammée, clôtures perméables ou compositions partiellement maçonnées...) sur des parcelles plus grandes (1000 à 1500m<sup>2</sup>) de plain-pied ou en R+1.



### 1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Le secteur est bien desservi par les réseaux et pourra être raccordé au pluvial.

L'accès aux parcelles est pour l'instant assuré depuis le chemin de Saint-Martin, et une voirie à compléter est prévue selon une boucle depuis ce dernier jusqu'à la rue des figuiers, pour permettre la desserte des lots les moins accessibles de l'îlot au sud de l'opération.



## 2. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP relève des enjeux suivants :

- Création d'une zone à urbaniser en cohérence avec les quartiers environnants, avec un parcellaire resserré ;
- Intégrer paysagèrement les nouvelles constructions au tissu existant en travaillant l'allure générale de la zone (formes urbaines, végétalisation des fonds de parcelles), et en envisageant un traitement des clôtures en lisière urbain-rural sans effet de rupture trop important.
- Encadrer l'accès aux parcelles et le stationnement privé pour ne pas encombrer l'espace public ;
- Prévoir une continuité de la voirie en boucle depuis le chemin de Saint-Martin jusqu'à la rue des figuiers ;
- Prévoir des emplacements de stationnement en appont de la voirie carrossable ;
- Prévoir des cheminements piétonniers en appont de la voirie carrossable, et assurer leur connexion aux quartiers environnants, existants et futurs ;
- Permettre une urbanisation adaptée à la morphologie du secteur (desserte et sécurité) ;
- Prendre en compte les réglementations en matière de défense incendie.

### 2.1. Densité recherchée

La densité recherchée sera de 15 logements par hectare. Cela prendra la forme suivante :

- Des parcelles de 550m<sup>2</sup> en moyenne ;
- 20% de VRD sur la superficie totale de l'opération.

### 2.2. Principes de desserte et multimodalité

L'accès aux parcelles se fera depuis l'axe principal à créer.

Les accès seront aménagés en renforcement sur l'emprise privée ; ces aménagements se feront selon un principe de mutualisation, desservant ainsi les lots deux par deux.

La réglementation en matière de défense incendie est strictement applicable pour le dimensionnement des VRD (voir annexe au règlement écrit).

### 2.3. Caractéristiques architecturales du bâti

Les modalités de construction exprimées au sein du règlement écrit devront être respectées.

Les façades des bâtiments principaux devront être parallèles à l'axe qui les dessert.

Les constructions devront être implantées en décalage les unes par rapport aux autres, permettant aux habitants de disposer d'une certaine intimité dans leurs jardins respectifs.

Les constructions seront soit en RDC, soit en R+1, afin de correspondre à la typologie bâtie environnante.

Les modalités architecturales des nouveaux bâtiments ne devront pas dénoter avec les spécificités du bâti environnant, de type habitat pavillonnaire.

### 2.4. Espace public et cohérence du site

Les espaces publics étant les éléments garants de la vie de quartier et vecteurs de liens sociaux, l'utilisation de l'espace pourra être incitée et sécurisée par du petit mobilier urbain (bancs, tables, petits équipements d'activité plein-air, bacs, éclairage public).

Un cheminement piéton viendra en appui de la voirie, se distinguant par un revêtement du sol différent et/ou sécurisé avec du mobilier urbain ou végétal.

### 2.5 Végétalisation

Tous les espaces publics devront être végétalisés dans une optique de durabilité et d'intégration paysagère, y compris les cheminements piétons et espaces publics résiduels (ceux non dévolus à l'agrément ou aux voiries).

La lisière-urbain rural en fonds de parcelles devra être végétalisée, notamment envisageant un traitement des clôtures avec des compositions végétalisées au maximum (arbres en haute-tige, haies) pour éviter un effet de rupture trop important donné en perspective depuis le chemin de l'Auzy et le Chemin de Saint-Martin, et qui serait dû à des hauteurs trop importantes des clôtures maçonnées.

La végétalisation des parcelles correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit et à la liste des essences locales annexées audit document.

### 2.6. Stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont édictées dans le règlement écrit.

Des places de stationnement sur voirie pourront être matérialisées si elles sont jugées insuffisantes dans le périmètre du quartier dans son ensemble.

Les accès aux parcelles avec renforcement sur l'emprise privée offriront une option de stationnement pour les résidents ou leurs invités.

### 2.7. Dispositions en matière de gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera en raccordement au regard situé en contrebas dans la rue des figuiers, par exemple avec un système d'écoulement central aménagé sur voirie.

Les cheminements piétons et espaces publics ne seront pas imperméabilisés, permettant l'infiltration des eaux de pluie.

### 2.8. Phasage

AU1 : Ouvert à urbanisation immédiate.

Schéma applicable : OAP « Les Mailhols » ; SOLiHA-Méditerranée, 2022



## 1. État initial du site

### 1.1. Cadre naturel du site

Il s'agit d'une parcelle de configuration simple enclavée au sein de plusieurs îlots pavillonnaires. De pente moyenne orientée du nord au sud, c'est une parcelle de landes non cultivée, sans appellation particulière, dont l'avenir agricole paraît incertain. Aucune végétation ne pré-existe sur l'emprise, quelques arbres en haute-tige sont visibles dans les jardins des îlots environnants depuis cette dernière.



### 1.2. Formes bâties à proximité

L'environnement du secteur présente :

- En marges sud et est, de l'habitat pavillonnaire d'architecture simple et épurée (implantation en milieu de parcelle, façades enduites, toitures d'aspect tuile flammée) sur des parcelles de grande taille (1000 à 2000m<sup>2</sup>) de plain-pied ou en R+1.
- En marges nord et ouest, de l'habitat pavillonnaire (dont un comporte un hangar d'activité), d'architecture simple (implantation en milieu de parcelle, façades enduites, toitures d'aspect tuile flammée) sur des parcelles très grandes (5000 à 9000m<sup>2</sup>) de plain-pied ou en R+1.



### 1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Le secteur, enclavé dans le tissu urbain, est entièrement desservi par les réseaux, sur ses marges sud et ouest, des voiries à double-sens, permettant difficilement aux véhicules de se croiser (en particulier sur sa frange ouest). Aucun équipement notable ne pré-existe à proximité immédiate. Le secteur est raccordé à tous les réseaux, aucun bassin de rétention ne permet de gérer les eaux pluviales sur l'ensemble du secteur.



## 2. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP relève des enjeux suivants :

- Création d'une zone à urbaniser proposant une alternative à la typologie parcellaire des quartiers en environnement immédiat, avec des lots plus denses, pour diversifier l'offre foncière et la mixité sociale ;
- Intégrer paysagèrement les nouvelles constructions au tissu existant en travaillant l'allure générale de la zone, notamment dans un contexte de reconstitution du tissu urbain (gestion de la mitoyenneté, formes urbaines, végétalisation des fonds de parcelles), et de traitement paysager au regard de la pente constatée sur l'emprise ;
- Encadrer l'accès aux parcelles et le stationnement privé pour ne pas encombrer l'espace public ;
- Prévoir des emplacements de stationnement et des cheminements piétonniers en appui de la voirie carrossable ;
- Permettre une urbanisation adaptée à la morphologie du secteur (desserte et sécurité) ;
- Prendre en compte les réglementations en matière de défense incendie.

- 2.1. Densité recherchée

La densité recherchée sera de 19 logements par hectare. Cela prendra la forme suivante :

- Des parcelles de 430m<sup>2</sup> en moyenne ;
- 20% de VRD sur la superficie totale de l'opération.

### 2.2. Principes de desserte et multimodalité

L'accès aux parcelles se fera depuis l'axe principal et les contre-allées à créer.

Les accès seront aménagés en renforcement sur l'emprise privée ; ces aménagements se feront selon un principe de mutualisation, desservant ainsi les lots deux par deux.

La réglementation en matière de défense incendie est strictement applicable pour le dimensionnement des VRD (voir annexe au règlement écrit).

### 2.3. Caractéristiques architecturales du bâti

Les modalités de construction exprimées au sein du règlement écrit devront être respectées.

Les faîtages des bâtiments principaux devront être parallèles à l'un des axes qui les dessert.

Les constructions seront soit en RDC, soit en R+1, afin de correspondre à la typologie bâtie environnante.

Les modalités architecturales des nouveaux bâtiments ne devront pas dénoter avec les spécificités du bâti environnant, de type habitat pavillonnaire.

### 2.4. Espace public et cohérence du site

Les espaces publics étant les éléments garants de la vie de quartier et vecteurs de liens sociaux, l'utilisation de l'espace pourra être incitée et sécurisée par du petit mobilier urbain (bancs, tables, petits équipements d'activité plein-air, bacs, éclairage public).

Des espaces publics, de type activité plein-air, pourront être matérialisés sur les zones résiduelles de l'opération.

Un cheminement piéton viendra en appui de la contre-allée principale, se distinguant par un revêtement du sol différent et/ou sécurisé avec du mobilier urbain ou végétal.

### 2.5. Végétalisation

Tous les espaces publics devront être végétalisés dans une optique de durabilité et d'intégration paysagère, y compris les cheminements piétons et espaces publics résiduels (ceux non dévolus à l'agrément ou aux voiries).

Les « coeurs verts » au sein des îlots, matérialisés par le regroupement des jardins en fonds de parcelles, devront être créés, valorisés, conservés et entretenus.

La végétalisation des parcelles correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit et à la liste des essences locales annexées audit document.

### 2.6. Stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont édictées dans le règlement écrit.

Des places de stationnement devront être matérialisées sur les aménagements de voirie.

Les accès aux parcelles avec renforcement sur l'emprise privée offriront une option de stationnement pour les résidents ou leurs invités.

### 2.7. Dispositions en matière de gestion des eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront traités grâce à la création d'un bassin de rétention existant, au sud-est de l'opération.

Les cheminements piétons et espaces publics ne seront pas imperméabilisés, permettant l'infiltration des eaux de pluie.

### 2.8. Phasage

AU2 : Ouvert à urbanisation dans un second temps, avec coefficient de remplissage de 80% des zones AU1.

Schéma applicable : OAP « Les Parazols » ; SOLiHA-Méditerranée, 2022



## 1. État initial du site

### 1.1. Cadre naturel du site

Il s'agit d'une parcelle dont l'aménagement permettrait de créer une continuité du tissu urbain. De pente quasi-nulle, elle n'est pas cultivée, ne présente aucune appellation particulière, et son exploitation future demeure incertaine. Aucune végétation ne pré-existe sur l'emprise, et ses franges ouest constituent la lisière urbain-rural.



### 1.2. Formes bâties à proximité

L'environnement du secteur présente :

- A proximité immédiate, de l'habitat pavillonnaire (dont un comporte un hangar d'activité), d'architecture simple (implantation en milieu de parcelle, façades enduites, toitures d'aspect tuile flammée) sur des parcelles très grandes (5000 à 9000m<sup>2</sup>) de plain-pied ou en R+1 ;
- Le futur îlot « Les Mailhols », dont la typologie bâtie sera similaire au pavillonnaire environnant existant, sur un parcellaire toutefois plus resserré.



### 1.3. Accessibilité, équipements, VRD

La parcelle est actuellement desservie par l'ensemble des réseaux, étant insérée dans le tissu urbain existant.

Elle est accessible depuis le chemin de l'Auzy mais l'entrée pourrait également être positionnée depuis la servitude de passage existant au sud de l'assiette.



## 2. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP relève des enjeux suivants :

- Recomposition du tissu urbain ;
- Création d'une habitat correspondant à la typologie bâtie environnante.

### 2.1. Densité recherchée

La densité recherchée sera de 10 logements par hectare. Cela prendra la forme suivante :

- Des parcelles de 1000m<sup>2</sup> en moyenne ;
- 20% de VRD sur la superficie totale de l'opération.

### 2.2. Principes de desserte

Néant.

### 2.3. Caractéristiques architecturales du bâti

Les modalités de construction exprimées au sein du règlement écrit devront être respectées.

### 2.4. Espace public et cohérence du site

Néant.

### 2.5 Végétalisation

La lisière urbain-rural en fond de parcelle devra être végétalisée, notamment envisageant un traitement des clôtures avec des compositions végétalisées au maximum (arbres en haute-tige, haies) pour éviter un effet de rupture trop important donné en perspective depuis le Chemin de Saint-Martin notamment, et qui serait dû à des hauteurs trop importantes des clôtures maçonnées.

La végétalisation des parcelles correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit et à la liste des essences locales annexées audit document.

### 2.6. Stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont édictées dans le règlement écrit.

### 2.7. Dispositions en matière de gestion des eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront traités à la parcelle.

### 2.8. Phasage

AU1 : Ouvert à urbanisation immédiate.

Schéma applicable : OAP « Rouirès » ; SOLiHA-Méditerranée, 2022



## 1. État initial du site

### 1.1. Cadre naturel du site

La parcelle correspond à de la lande non cultivée et ne présente aucune sensibilité sur le plan agricole. Sa pente est nulle. Au-delà de ses marges sud s'étend le paysage agricole communal, et à l'est une zone boisée formant un milieu fermé. Les visibilités sur ce secteur s'étendent jusqu'à Bagnoles et depuis l'axe de la RD 620, correspondant à des enjeux paysagers importants. La parcelle n'est pas végétalisée.



### 1.2. Formes bâties à proximité

L'environnement direct du secteur présente :

- Le lotissement « L'orée du village », composé de logements de type habitat pavillonnaire, implantés en milieu de parcelles, de plain-pied à R+1 (façades enduites, toitures d'aspect tuile flammée, peu voire aucun élément architectural remarquable).
- Le futur quartier « Les Agals », dont la typologie bâtie sera similaire à celle de « L'orée du village » ;
- La future halle omnisports.



### 1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Le secteur est situé en entrée de ville, en bordure de la RD 835. En vis-à-vis du lotissement « L'orée du village », son raccordement aux réseaux est assuré.

Le projet, comme le quartier dans son ensemble, ne présente actuellement aucune multimodalité en termes de mobilités, sur l'axe qui garantit sa desserte.



## 2. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP relève des enjeux suivants :

- Création d'une zone à urbaniser en cohérence avec les quartiers environnants, avec un parcellaire resserré ;
- Intégrer paysagèrement les nouvelles constructions au tissu existant en travaillant l'allure générale de la zone, notamment dans un souci de continuité avec le lotissement et le futur quartier en vis-à-vis depuis la RD 835 (formes urbaines, végétalisation et harmonisation des fonds de parcelles avec les espaces boisés environnants), les espaces verts qui accompagneront les futurs équipements de l'OAP « Le Cimetière », et en envisageant un traitement des clôtures en lisière urbain-rural en entrée de ville sans effet de rupture trop important.
- Encadrer l'accès aux parcelles et le stationnement privé pour ne pas encombrer l'espace public ;
- Prévoir des emplacements de stationnement en appont de la voirie carrossable ;
- Prévoir une contre-allée en appont de la RD 835 pour conserver et entretenir le fossé existant et faciliter la desserte des lots ;
- Prévoir des cheminements piétonniers en appont de la voirie carrossable, et assurer leur connexion aux quartiers environnants et équipements, existants et futurs ;
- Permettre une urbanisation adaptée à la morphologie du secteur (desserte et sécurité) ;
- Prendre en compte les réglementations en matière de défense incendie.

### 2.1. Densité recherchée

La densité recherchée sera de 16 logements par hectare. Cela prendra la forme suivante :

- Des parcelles de 500m<sup>2</sup> en moyenne ;
- 20% de VRD sur la superficie totale de l'opération.

### 2.2. Principes de desserte et multimodalité

L'accès aux parcelles se fera depuis deux contre-allées à créer, l'une à double-sens en appui de la voirie principale, l'une à sens unique selon une boucle pour la desserte des parcelles au nord de l'opération.

Les accès seront aménagés en renforcement sur l'emprise privée ; ces aménagements se feront selon un principe de mutualisation, desservant ainsi les lots deux par deux.

La réglementation en matière de défense incendie est strictement applicable pour le dimensionnement des VRD (voir annexe au règlement écrit).

### 2.3. Caractéristiques architecturales du bâti

Les modalités de construction exprimées au sein du règlement écrit devront être respectées.

Les façades des bâtiments principaux devront être parallèles à la RD 835 pour un meilleur traitement paysager de l'entrée de ville.

Les constructions seront soit en RDC, soit en R+1, afin de correspondre à la typologie bâtie environnante.

Les modalités architecturales des nouveaux bâtiments ne devront pas dénoter avec les spécificités du bâti environnant, de type habitat pavillonnaire.

### 2.4. Espace public et cohérence du site

Les espaces publics étant les éléments garants de la vie de quartier et vecteurs de liens sociaux, l'utilisation de l'espace pourra être incitée et sécurisée par du petit mobilier urbain (bancs, tables, petits équipements d'activité plein-air, bacs, éclairage public).

Des espaces publics, de type activité plein-air, pourront être matérialisés sur les zones résiduelles de l'opération.

Un cheminement piéton viendra en appui de la voirie, se distinguant par un revêtement du sol différent et/ou sécurisé avec du mobilier urbain ou végétal. Il assurera une continuité en se connectant aux quartiers environnants qui, si ce n'est pas déjà le cas, pourront bénéficier d'aménagements similaires.

### 2.5. Végétalisation

Tous les espaces publics devront être végétalisés dans une optique de durabilité et d'intégration paysagère, y compris les cheminements piétons et espaces publics résiduels (ceux non dévolus à l'agrément ou aux voiries).

La lisière urbain-rural en fonds de parcelles devra être végétalisée, notamment envisageant un traitement des clôtures avec des compositions végétalisées au maximum (arbres en haute-tige, haies) pour éviter un effet de rupture trop important donné en perspective depuis la RD 835 (jusqu'à Bagnoles) et les hauteurs du Moulin en entrée de ville sur la RD 620, et qui serait dû à des hauteurs trop importantes des clôtures maçonnées. Les clôtures en marge nord de l'opération pourront par exemple permettre une continuité verte avec la zone boisée bordant l'opération. Les « coeurs verts » au sein des îlots, matérialisés par l'association de jardins en fonds de parcelles, devront être créés, valorisés, conservés et entretenus.

La végétalisation des parcelles correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit et à la liste des essences locales annexées audit document.

### 2.6. Stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont édictées dans le règlement écrit.

Des places de stationnement devront être matérialisées sur les aménagements de voirie.

Les accès aux parcelles avec renforcement sur l'emprise privée offriront une option de stationnement pour les résidents ou leurs invités.

### 2.7. Dispositions en matière de gestion des eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront traités grâce à la création d'un bassin de rétention existant, au nord-ouest de l'opération.

Les cheminements piétons et espaces publics ne seront pas imperméabilisés, permettant l'infiltration des eaux de pluie.

### 2.8. Phasage

AU1 : Ouvert à urbanisation immédiate.

Schéma applicable : OAP « Sainte-Anne » ; SOLiHA-Méditerranée, 2022



## 1. État initial du site

### 1.1. Cadre naturel du site

La parcelle est à l'état naturel et ne présente aucune sensibilité agricole. Elle ne présente pas de pente. Elle est enclavée dans un écrin de verdure sur ses franges sud et est, constituées d'arbres en haute-tige, et présente quelques arbres remarquables en bordure du chemin de Sainte-Anne.



### 1.2. Formes bâties à proximité

L'environnement direct du secteur présente :

- De l'habitat de type maisons pavillonnaires, implantées sur de grandes parcelles (4000 à 7000m<sup>2</sup> environ), d'architecture simple et épurée, en R+1.
- Le camping, notamment des bungalows en dur avec toitures d'aspect tuile flammée et façades d'aspect bois, de plain-pied.



### 1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Actuellement intégrée au tissu urbain le long du chemin de Sainte-Anne, la parcelle est accessible depuis ce dernier et est raccordée à tous les réseaux. Appartenant à une assiette partiellement aménagée, elle bénéficie d'une servitude de passage longeant le chemin et débouchant sur la RD 835.



## 3. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP relève des enjeux suivants :

- Création d'une opération résidentialisée permettant de valoriser l'offre locative de la commune ;
- Mise en valeur du végétal en ville, conservation et entretien des ensembles boisés environnants ;
- Urbanisation du secteur dans le respect des typologies architecturales environnantes (pavillonnaires) ;
- Permettre une urbanisation adaptée à la morphologie du secteur (desserte et sécurité) ;
- Prendre en compte les réglementations en matière de défense incendie.

### 3.1. Densité recherchée

La densité recherchée sera de 23 logements par hectare. Cela prendra la forme suivante :

- Des parcelles de 350m<sup>2</sup> en moyenne ;
- 20% de VRD sur la superficie totale de l'opération.

### 3.2. Principes de desserte

La création des axes permettant la desserte des lots se fera librement depuis l'entrée ouest de la parcelle.

La réglementation en matière de défense incendie est strictement applicable pour le dimensionnement des VRD (voir annexe au règlement écrit), en particulier dans le cas de création d'une aire de retournement.

### 3.3. Caractéristiques architecturales du bâti

Les modalités de construction exprimées au sein du règlement écrit devront être respectées.

Les façades des bâtiments principaux devront être parallèles au chemin de Sainte-Anne.

Les constructions seront soit en RDC, soit en R+1, afin de correspondre à la typologie bâtie environnante.

Les modalités architecturales des nouveaux bâtiments ne devront pas dénoter avec les spécificités du bâti environnant, de type habitat pavillonnaire.

### 3.4. Espace public et cohérence du site

Les espaces publics étant les éléments garants de la vie de quartier et vecteurs de liens sociaux, l'utilisation de l'espace pourra être incitée et sécurisée par du petit mobilier urbain (bancs, tables, petits équipements d'activité plein-air, bacs, éclairage public).

La multimodalité devra être intégrée dans la réflexion, et pourra être envisagée en fonds de parcelles afin de connecter les quartiers environnants (futurs et existants).

### 3.5 Végétalisation

Tous les espaces publics devront être végétalisés dans une optique de durabilité et d'intégration paysagère, y compris les cheminements piétons et espaces publics résiduels (ceux non dévolus à l'agrément ou aux voiries).

La lisière urbain-rural en fonds de parcelles devra être entretenue et conservée, notamment du fait de l'existence de la zone boisée bordant l'opération, importante dans le cadre de l'intégration du végétal en ville. Les clôtures en marges sud et est de l'opération pourront par exemple permettre une continuité verte avec la zone boisée bordant l'opération. Les arbres en haute-tige implantés le long de l'axe de desserte devront être conservés.

La végétalisation des parcelles correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit et à la liste des essences locales annexées audit document.

### 3.6. Stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont édictées dans le règlement écrit.

Des places de stationnement sur voirie pourront être matérialisées si elles sont jugées insuffisantes dans le périmètre du quartier dans son ensemble. Si une aire de retournement est aménagée, elle ne devra pas être encombrée par le stationnement, pour ne pas gêner les dispositifs de défense incendie.

Les accès aux parcelles avec renforcement sur l'emprise privée offriront une option de stationnement pour les résidents ou leurs invités.

### 3.7. Dispositions en matière de gestion des eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront traités individuellement.

Les cheminements piétons et espaces publics ne seront pas imperméabilisés, permettant l'infiltration des eaux de pluie.

### 3.8. Phasage

AU1 : Ouvert à urbanisation immédiate.

Schéma applicable : OAP « Saint-Félix » ; SOLiHA-Méditerranée, 2022



## 1. État initial du site

### 1.1. Cadre naturel du site

La parcelle concernée est agricole, actuellement cultivée, sans appellation particulière et dont la pérennité interroge. Elle est circonscrite par un écran de verdure formée par des arbres en haute-tige et, sur ses marges, présente des enjeux paysagers importants en tant qu'entrée de ville, à proximité immédiate des nouveaux quartiers.



### 1.2. Formes bâties à proximité

A proximité existent :

- Le lotissement « Les Portes du Minervois », comprenant des logements de typologie pavillonnaire d'architecture simple et épurée (toitures d'aspect tuile flammée, façades enduites sans élément d'architecture remarquable, tons clairs) de configurations parcellaires différentes (implantation en milieu de parcelles, et implantation en double-mitoyenneté), de plain-pied et en R+1 ;
- Une zone d'équipements/activités existante et les futurs bâtiments de l'OAP « Entrée de ville ».



### 1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Actuellement, l'assiette foncière du projet n'est pas desservie par les réseaux. Son raccordement aux réseaux et le tracé de voirie seront facilités depuis le lotissement « Les Portes du Minervois ». Au sud pré-existent des terrassements et tranchées qui raccorderont les nouveaux quartiers à un futur bassin de rétention, qui pourra être dimensionné pour prendre en compte l'opération susmentionnée.



## 3. Les principes d'aménagement

La zone couverte par l'OAP relève des enjeux suivants :

- Création d'une zone à urbaniser en cohérence avec les quartiers environnants, avec un parcellaire resserré et différentes typologies d'habitat, pour diversifier l'offre foncière et la mixité sociale sur le territoire communal ;
- Intégrer paysagèrement les nouvelles constructions en continuité du tissu existant, en travaillant l'allure générale de la zone au regard des nouveaux quartiers environnants (formes urbaines, végétalisation et harmonisation des fonds de parcelles avec les espaces boisés environnants), et en envisageant un traitement des clôtures en lisière urbain-rural en entrée de ville, sur les marges sud de l'opération, sans effet de rupture trop important.
- Imaginer la création de voiries permettant une imperméabilisation minimale des sols et évitant tout engorgement par les véhicules motorisés ;
- Encadrer l'accès aux parcelles et le stationnement privé pour ne pas encombrer l'espace public ;
- Prévoir des emplacements de stationnement et des cheminements piétonniers en appont de la voirie carrossable ;
- Permettre une urbanisation adaptée à la morphologie du secteur (desserte et sécurité) ;
- Prendre en compte les réglementations en matière de défense incendie.

### 3.1. Densité recherchée

La densité recherchée sera de 31 logements par hectare. Cela prendra la forme suivante :

- Des parcelles de 260m<sup>2</sup> en moyenne ;
- 20% de VRD sur la superficie totale de l'opération.

### 3.2. Principes de desserte

L'accès aux parcelles se fera depuis l'axe principal à double-sens à créer, complété par une boucle à sens unique. Les accès seront aménagés en renforcement sur l'emprise privée, permettant un stationnement libre pour les habitants ou leurs invités ; ces aménagements se feront selon un principe de mutualisation, desservant ainsi les lots deux par deux.

La réglementation en matière de défense incendie est strictement applicable pour le dimensionnement des VRD (voir annexe au règlement écrit).

### 3.3. Caractéristiques architecturales du bâti

Les modalités de construction exprimées au sein du règlement écrit devront être respectées.

Les façades des bâtiments principaux devront être parallèles à l'un des axes qui les dessert.

Les constructions implantées en mitoyenneté devront l'être en décalage les unes par rapport aux autres, permettant aux habitants de disposer d'une certaine intimité dans leurs jardins respectifs.

Les constructions seront soit en RDC, soit en R+1, afin de correspondre à la typologie bâtie environnante.

Les modalités architecturales des nouveaux bâtiments ne devront pas dénoter avec les spécificités du bâti environnant, de type habitat pavillonnaire.

### 3.4. Espace public et cohérence du site

Les espaces publics étant les éléments garants de la vie de quartier et vecteurs de liens sociaux, l'utilisation de l'espace pourra être incitée et sécurisée par du petit mobilier urbain (bancs, tables, petits équipements d'activité plein-air, bacs, éclairage public).

Des espaces publics, de type activité plein-air, pourront être matérialisés sur les zones résiduelles de l'opération.

Un cheminement piéton viendra en appui de la voirie, se distinguant par un revêtement du sol différent et/ou sécurisé avec du mobilier urbain ou végétal. Il assurera une continuité en se connectant aux quartiers environnants et en sécurisant les piétons circulant dans la contre-allée.

### 3.5 Végétalisation

Tous les espaces publics devront être végétalisés dans une optique de durabilité et d'intégration paysagère, y compris les cheminements piétons et espaces publics résiduels (ceux non dévolus à l'agrément ou aux voiries).

La lisière urbain-rural en fonds de parcelles devra être entretenue et conservée, notamment du fait de l'existence de la zone boisée bordant l'opération, importante dans le cadre de l'intégration du végétal en ville. Les clôtures en marges nord et ouest de l'opération pourront par exemple permettre une continuité verte avec la zone boisée bordant l'opération.

La végétalisation des parcelles correspondra aux dispositions édictées dans le règlement écrit, et à la liste des essences locales annexées audit document.

### 3.6. Stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont édictées dans le règlement écrit.

Des places de stationnement devront être matérialisées sur les aménagements de voirie.

Les accès aux parcelles avec renforcement sur l'emprise privée offriront une option de stationnement pour les résidents ou leurs invités.

### 3.7. Dispositions en matière de gestion des eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront traités avec le bassin de rétention créé pour l'ensemble des nouveaux quartiers au sud de l'opération. Il sera dimensionné si nécessaire.

Les cheminements piétons et espaces publics ne seront pas imperméabilisés, permettant l'infiltration des eaux de pluie.

### 3.8. Phasage

AU0 : Ouvert à urbanisation par voie de modification, comme réserve foncière en cas de remplissage des zones AU1 et AU2 (80%), avec obligation de dimensionnement de la station d'épuration (+100 eq/hab à minima).