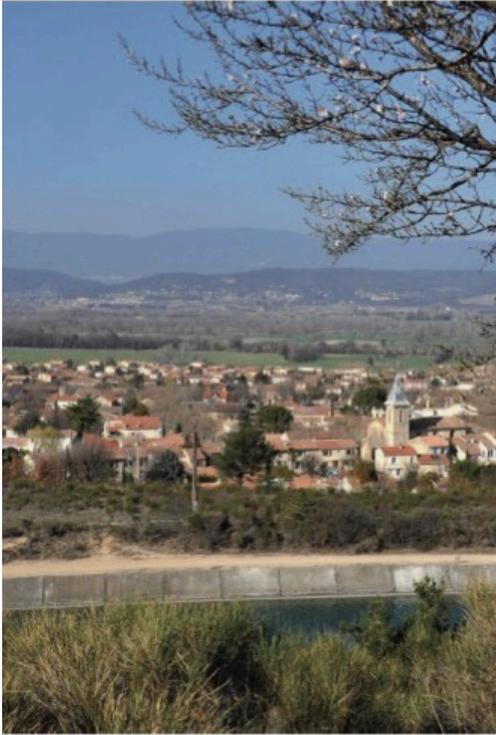




VILLE DU PUY  
SAINTE-RÉPARADE

# PLAN LOCAL D'URBANISME



Ville du Puy-Sainte-Réparate (13610)

## II.

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

PROJET ARRÊTÉ LE : 30 novembre 2015

ENQUÊTE DU : 7 novembre 2016 au 9 décembre 2016

APPROBATION LE : 9 février 2017

MODIFICATIONS :

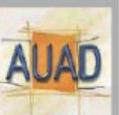
MISES A JOUR :



Hôtel de Ville

2 avenue des Anciens combattants  
13610 LE PUY SAINTE-RÉPARADE  
[www.ville-lepuy-saintereparate.fr](http://www.ville-lepuy-saintereparate.fr)

A.U.A.D.  
Aménagement Urbanisme  
Architecture Design  
5 rue Monte Cristo 13004 MARSEILLE  
[contact@auad.fr](mailto:contact@auad.fr)



## **Sommaire**

<b>Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....</b>	<b>3</b>
<b>Schéma général des secteurs sur lesquels une OAP a été définie .....</b>	<b>4</b>
<b>Calendrier des ouvertures à l'urbanisation des secteurs de développement .....</b>	<b>5</b>
<b>Prescriptions et préconisations d'aménagement s'appliquant à tout ou partie des secteurs d'OAP .....</b>	<b>6</b>
<b>Quelques définitions pour clarifier l'aménagement .....</b>	<b>8</b>
<b>Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation HABITAT .....</b>	<b>13</b>
<b>OAP h1- Quartier Les Goirands .....</b>	<b>15</b>
<b>OAP h2- Quartier Les Bonnauds .....</b>	<b>19</b>
<b>OAP h3- Quartier Le Grand Vallat .....</b>	<b>23</b>
<b>OAP h4- Quartier Les Pontiers .....</b>	<b>27</b>
<b>OAP h5- Quartier Rousset .....</b>	<b>31</b>
<b>OAP h6- Quartier Saint-Canadet .....</b>	<b>35</b>
<b>OAP h7- Quartier Les Bastides .....</b>	<b>41</b>
<b>OAP h8- Quartier Groule .....</b>	<b>45</b>
<b>Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation ECONOMIQUE .....</b>	<b>47</b>
<b>OAP e1- Secteur La Confrérie .....</b>	<b>49</b>
<b>OAP e2- Secteur La Halte .....</b>	<b>53</b>

*Les élus(es) de la commune du Puy Sainte-Réparate ont fait le choix de réaliser un PLU Grenelle, élaboré en application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme dans son écriture antérieure à la loi ALUR. Seuls sont pris en compte les articles d'application immédiate de cette loi.*

### **Avertissement**

Considérant les différentes remarques formulées par les personnes publiques associées à l'élaboration du projet de PLU (DDTM13, DREAL, Chambre d'Agriculture, Conseil Départemental 13, CCIMP, ...) lors de leur consultation réglementaire, et par les administrés lors de l'enquête publique, le document de PLU arrêté a fait l'objet de modifications.

## Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par l'article L123.1.4 du code de l'urbanisme. Il précise notamment que les OAP peuvent être définies « pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics».

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est à dire que les demandes d'autorisation d'urbanisme devront en respecter « l'esprit ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues par la Commune sont au nombre de onze. Elles se présentent sous la forme de schémas de principes de futures zones à urbaniser pour chaque secteur, accompagnés de principes traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Les OAP définissent les principes directeurs pour l'aménagement futur de la commune, choisis par la collectivité, pour la gestion de l'espace sur des quartiers à enjeux spécifiques.

Les OAP ont été réalisées pour les secteurs suivants (indice « h » pour la vocation d'habitat et indice « e » pour la vocation d'économie) :

**OAP h1- Quartier Les Goirands**

**OAP h2- Quartier Les Bonnauds**

**OAP h3- Quartier Le Grand Vallat**

**OAP h4- Quartier Les Pontiers**

**OAP h5- Quartier Rousset**

**OAP h6- Quartier Saint-Canadet**

**OAP h7- Quartier Les Bastides**

**OAP h8- Quartier Groule**

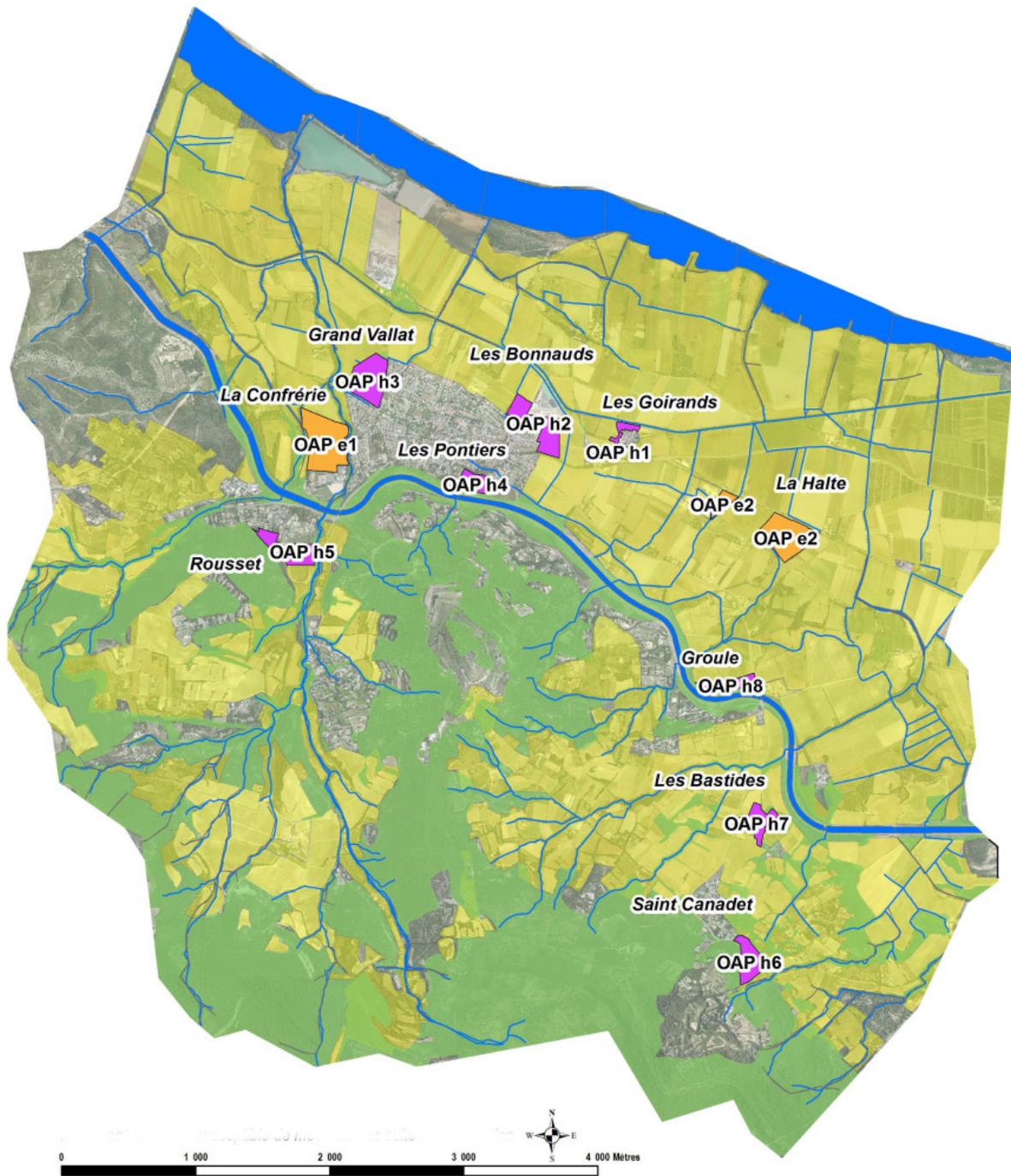
**OAP e1- Secteur La Confrérie**

**OAP e2- Secteur La Halte**

### Schéma général des secteurs sur lesquels une OAP a été définie

En matière d'habitat, huit secteurs à enjeux ont été définis afin d'y organiser un aménagement cohérent garant d'une bonne intégration dans l'environnement. Ces secteurs sont localisés en continuité urbaine du bourg (OAPh2, OAPh3, OAPh4) ou en continuité d'un hameau (OAPh1, OAPh6) ou d'un groupe bâti (OAPh5, OAPh7, OAPh8). Ces orientations d'aménagement et de programmation sont destinées à accueillir de l'habitat, des services et équipements.

En matière économique, deux secteurs à enjeux sont identifiés et concernent les zones d'activités existantes, à conforter ou aménager.



## Calendrier des ouvertures à l'urbanisation des secteurs de développement

Conformément à l'enjeu du développement durable de l'urbanisme inscrit dans le PADD, la commune fait le choix de mettre en place un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour les zones AU, qui tient compte des délais de réalisation des équipements des secteurs par la collectivité en matière de d'assainissement collectif.

Lorsque l'OAP porte sur une opération d'aménagement d'ensemble, cette opération pourra être réalisée par tranches successives sans pouvoir enclaver une unité parcellaire.

<i>Vocation dominante</i>	<i>OAP</i>	<i>Quartier</i>	<i>Statut des secteurs à enjeux</i>	<i>Calendrier et Conditions Assainissement</i>	<i>Desserte en Eau potable</i>	<i>Type</i>
Habitat	OAPh1	Les Goirands	1AUb	Desservi A calibrer	Desservi A calibrer	Projet d'ensemble
Habitat	OAPh2	Les Bonnauds	1AUb	Desservi A calibrer	Desservi A calibrer	Projet d'ensemble
Habitat	OAPh3	Le Grand Vallat	1AUb	Desservi A calibrer	Desservi A calibrer	Projet d'ensemble
Habitat	OAPh4	Les Pontiers	2AU	Desservir le secteur A calibrer	Desservir le secteur A calibrer	Urbanisation subordonnée à une procédure d'évolution du PLU
Habitat	OAPh5	Rousset	1AUd	CT 2016-2019 Collectif à réaliser	Desservi Sécuriser la filtration des Arnajons	Projet d'ensemble
Habitat	OAPh6	Saint-Canadet	1AUd1	MT 2020-2025 Desservi A calibrer	Desservi A calibrer	Au fur et à mesure (1)
Habitat	OAPh7	Les Bastides	1AUd1 anc	MT 2020-2025 Collectif à réaliser	Desservi A calibrer	Au fur et à mesure (1)
Habitat	OAPh8	Groule	1AUd1 anc	MT 2020-2025 Collectif à réaliser	Desservi Sécuriser la filtration	Au fur et à mesure (1)
Economie	OAPe1	La Confrérie	1AUet	Desservi A calibrer	Desservi A calibrer	Projet d'ensemble
Economie	OAPe2	La Halte	1AUe.anc	MT 2018-2020 Collectif à réaliser	A desservir	Projet d'ensemble

(1) Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les OAP et le règlement. Un plan d'aménagement des équipements du secteur (voies, eau, électricité, assainissement) est défini en préalable des constructions, en accord avec l'ensemble des propriétaires concernés. Lorsque la réalisation du réseau collectif d'assainissement est nécessaire, l'aménagement ne pourra se faire qu'après cette réalisation par la collectivité ou l'aménageur.

Le réseau d'assainissement collectif sera réalisé par la collectivité en limite des secteurs d'opération sur les quartiers de Saint-Canadet (mise à niveau de la capacité de la station d'épuration actuelle), de Rousset (extension du réseau d'assainissement jusqu'à La Cride en passant par Rousset), Les Pontiers (extension du réseau en connexion avec le centre bourg). Une extension du réseau d'assainissement est également projetée par la collectivité à long terme pour desservir les quartiers Les Bastides, Groule et La Halte, en limite des secteurs d'opération.

## Prescriptions et préconisations d'aménagement s'appliquant à tout ou partie des secteurs d'OAP

Les aménagements futurs ne seront autorisés qu'à condition que les constructions soient implantées en dehors des zones soumises à un risque naturel de niveau fort. Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, de ruissellement pluvial, d'effondrement, de chute de blocs, de glissement de terrain, ou d'incendie de forêt, lorsque le niveau de risque autorise les constructions et aménagements, les règles de constructibilité définies par le Plan de Prévention des Risques concerné devront être respectées.

### Prescriptions générales

***Le PPR doit être impérativement consulté et son règlement appliqué dans les secteurs concernés ; il figure dans les annexes du PLU.***

1- PPR Séisme et mouvements de terrain : l'ensemble des secteurs est exposé au phénomène sismique. De plus, **le secteur de Saint-Canadet (OAPh6)** fait l'objet d'une exposition au risque séisme et mouvement de terrain (chute de blocs B7). Il sera nécessaire de réaliser une étude géotechnique qui permettra de mieux définir le niveau de risque, de mettre en place les parades de prévention et/de protection prescrites dans le règlement du PPR et de les adapter au projet.

2- Les **projets OAPh4, OAPh5, OAPh7 et OAPh8** sont susceptibles d'être exposés aux phénomènes d'effondrement et/ou de chutes de blocs/glisement. De ce fait, dans ces secteurs, outre l'application obligatoire des dispositions Parasismiques (règlement PPR et réglementation nationale), **une reconnaissance géologique-géotechnique réalisée par la commune permettra, si possible d'ouvrir à l'urbanisation et d'adapter les projets aux conditions des sites.**

3- De plus, en raison du phénomène de retrait-gonflement des argiles, les prescriptions constructives et environnementales du PPR approuvé en 2014 doivent être mises en œuvre.

### Prescriptions particulières pour la prise en compte des risques effondrement gypseux et ruissellement

Ces aléas ne sont pas traités dans le cadre du PPR mais font l'objet d'études particulières. Les études et éléments d'informations figurent en annexe du PLU.

Ruissellement: ANNEXES/V4. Annexes sanitaires/V4.4.Schéma Directeur Pluvial/V4.4.4. Zones inondables par ruissellement

Effondrement gypseux : ANNEXES/V3. Risques-Nuisances/ V3.1 PPR séisme/Annexes sismiques

***Les règles définies en matière de ruissellement et d'effondrement gypseux s'appliquent impérativement dans les secteurs concernés.***

Les secteurs (**OAPh5 et OAPh6**) relèvent des dispositions applicables dans les secteurs d'aléas liés au phénomène gypseux. De par sa forte capacité à se dissoudre, le gypse, présent dans certaines formations géologiques, entraîne des instabilités qui peuvent se traduire par des effondrements ou des glissements au niveau des versants. Les facteurs aggravants de ces mouvements de terrain sont les précipitations et la mise en charge hydraulique, l'activité sismique et des facteurs anthropiques (construction, terrassement, dépôts de remblais, affouillements, déboisements, travaux souterrains, etc).

Les dispositions particulières du règlement du PLU (Titre III – Chapitre I-1 – Article 1.5) doivent être impérativement consultées. Des principes et dispositions techniques générales d'aménagement sont indiqués.

L'urbanisation de ces secteurs est soumise à la réalisation d'une **étude de reconnaissance géologique-géotechnique** avant tout éventuel aménagement, pour la prise en considération de l'aléa d'effondrement gypseux et des effets cumulatifs des différents aléas identifiés (séisme, glissement, ...) afin de définir la quantification du niveau d'aléa et les règles de constructibilité. Le secteur de Saint-Canadet (OAP.h6) est également situé en zone B7 (chute de blocs) du PPR Séisme.

### **Prescriptions en matière de réseau d'irrigation**

- Le maintien et l'extension de la desserte en irrigation (ASA du canal de Peyrolles) des espaces agricoles et des espaces urbains : le réseau d'irrigation actuel doit être préservé et maintenu en état de fonctionnement pour la couronne agricole ; les aménagements futurs ne devront pas empêcher le bon fonctionnement du réseau existant et devront permettre les extensions de la desserte en milieux agricole et urbain par un réseau sous pression, dans les secteurs relevant des OAPh2, OAPh3, OAPh4. De plus les projets d'aménagement intégreront la possibilité de créer une station de pompage dans les secteurs ou en périphérie des secteurs relevant des OAPh3 et OAPh4.
- Concernant la mise en œuvre des réseaux d'irrigation : les opérateurs devront soumettre leurs projets d'aménagement au gestionnaire (ASA du canal de Peyrolles) aussi bien pour la conservation des réseaux existants que pour la mise en place par l'ASA des réseaux d'extension à créer ;

### **Préconisations environnementales**

Les espaces de nature en ville viennent compléter la trame verte et bleue. Cette nature est constituée, en partie, par des vallats, des cours d'eau, des boisements, des haies, des cultures, des prairies, et des jardins. Ces différents milieux permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux et ainsi d'assurer un maillage écologique à l'échelle communale.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée, et où les individus peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie. Les corridors écologiques et les espaces de perméabilité sont des couloirs et espaces de déplacements empruntés par les espèces.

Les réservoirs, corridors de biodiversité et les espaces de perméabilité sont identifiés par une trame spécifique (Planche B dans les documents graphiques du PLU – IV.3 Prescriptions particulières).

En dehors de ces espaces identifiés, les continuités écologiques doivent être préservées afin de maintenir le maillage écologique du territoire. De ce fait, chacune des OAP intègre des préconisations environnementales adaptées au secteur.

Tous ces éléments s'inscrivent en complément du règlement et sont opposables dans un lien de compatibilité.

## Quelques définitions pour clarifier l'aménagement

### Jardins collectifs : familiaux ou partagés

Le Code Rural donne une définition juridique des jardins familiaux (extrait de l'article L561-1) :

*Peuvent être dénommés « jardins familiaux » des terrains divisés en parcelles, lesquelles sont affectées à des particuliers y pratiquant le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille, à l'exclusion de tout usage commercial. Tous les jardins répondant à ces critères, quelle que soit leur dénomination, sont assimilés à des jardins familiaux.*

*L'affectation d'une parcelle résulte du contrat d'adhésion à l'association qui est chargée de gérer le groupe de jardins familiaux considéré et éventuellement d'y entreprendre des actions pédagogiques et de vulgarisation horticole ».*

Ce qui particularise des jardins familiaux c'est le rassemblement dans un lieu unique de plusieurs unités de jardin. Ces regroupements de parcelles privées impliquent des espaces collectifs, allées desservant les jardins, massifs d'agrément. Ces ensembles façonnent des paysages originaux, à la fois appropriés individuellement et fonctionnant collectivement.

Ils peuvent être à la fois un lieu d'expression de son identité par le choix de la culture, un lieu de contemplation, et un lieu de mise en œuvre de savoirs pratiques et techniques.

**La volonté d'intégration paysagère des jardins familiaux implique leur insertion dans leur environnement spatial et humain.**

Les cheminements ont pour fonction première la distribution des accès piétons aux parcelles de jardins, mais ils invitent aussi à la promenade. On préférera des allées étroites et courbes, de largeurs irrégulières pouvant accueillir des rondins faisant office de bancs, ou des bosquets de noisetiers ou un massif de fleurs.

Les abris de jardin serviront au rangement des outils et autres nécessités du jardinage, ou de détente. Les matériaux utilisés seront ceux du paysage dans lequel ces abris s'insèrent. Une cabane par parcelle, un récupérateur de pluie (500 l) pour chaque cabane (conçue avec un toit large) et un récupérateur collectif enterré (100 m<sup>3</sup>).

Les allées entre jardins sont entretenues par les jardiniers. Un espace est aménagé pour le compostage collectif des jardins.

La définition du mode de gestion des jardins collectifs se fera en partenariat et concertation avec la collectivité et avec les futurs jardiniers. Une solution permettant de garantir la durabilité du projet est de confier la gestion à une association sous convention avec la Mairie, et une adhésion des jardiniers à cette association. Un règlement intérieur élaboré sous la responsabilité de l'organisme gestionnaire définira les conditions de jouissance du terrain.

Les jardins familiaux ou partagés peuvent être affectés aux habitants du quartier ou aux habitants de la commune.

Secteur	Type de jardins collectifs	Affectation des jardins familiaux ou partagés
Rousset	Jardins familiaux	Les habitants du secteur de l'opération d'aménagement ou du quartier
Les Bonnauds	Jardins familiaux ou partagés	Les habitants de la commune
Le Grand Vallat	Jardins familiaux ou partagés	Les habitants de la commune

### Images référentes

(source : fédération nationale des jardins familiaux et collectifs ([www.jardins-familiaux.asso.fr](http://www.jardins-familiaux.asso.fr)))



*Jardins familiaux Chalons-sur-Saone*

*Jardins familiaux Maisons-Alfort*

*Jardins familiaux Trelaze*

*Jardins familiaux Saint-Lo*

### Types d'habitat

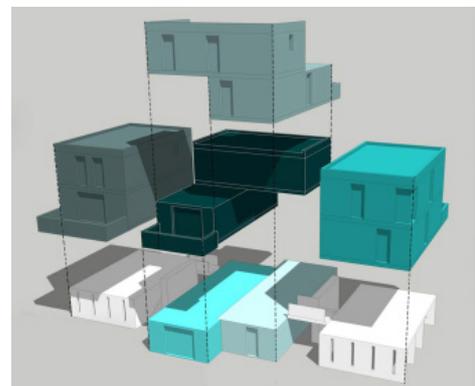
A la différence du pavillon, seul sur sa parcelle, l'habitat individuel s'accole pour constituer un petit ensemble urbain. Il n'y a pas de superposition. Par contre l'habitat intermédiaire utilise le volume pour imbriquer plusieurs logements l'un sur l'autre. La composition permet alors d'offrir une extension extérieure pour le logement du dessus sur celui du bas. Ce dernier conservant un jardin de plain-pied. Le principe se décline aussi par accolement et voisinage.

#### Habitat individuel dense

Tout ensemble de logements qui ne se superposent pas mais qui forment un groupement urbain, continu ou fractionné, et qui s'inscrit dans une logique de conception d'ensemble.

#### Habitat intermédiaire

Trois critères essentiels : posséder à la fois un accès individuel, un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la surface du logement et une hauteur maximale de R+3.



*Exple Modules logements habitat intermédiaire*

Habitat collectif

Un bâtiment d'habitation est dit collectif s'il répond aux 3 critères suivants : la superposition de logements différents, la présence de plus de 2 logements par bâtiment, la desserte de ces logements par des parties communes bâties (article R111-18 du Code de la Construction et de l'Habitat).

La maison de village ou maison de ville

Il s'agit de maisons mitoyennes, comportant 1 ou plusieurs logements superposés en général de plan rectangulaire et qui partage un ou plusieurs murs mitoyens avec les maisons voisines accolées. On parle de maisons ou logements en bande. La maison de village ou de ville présente une façade sur rue en alignement et peut avoir une autre façade sur cour ou sur jardin. Les accès aux logements sont collectifs.

Il s'agit d'une morphologie urbaine de type traditionnel qui correspond à une architecture urbaine organisée autour de rues, d'allées piétonnes, de places, dans des espaces vides dont la taille est proportionnée aux volumes bâtis.

**Images référentes**



*Maisons groupées à Talange (57) Architecte Peupion*



*Habitat intermédiaire à Tombaline (54)*

*Habitat intermédiaire à Belley (01)*

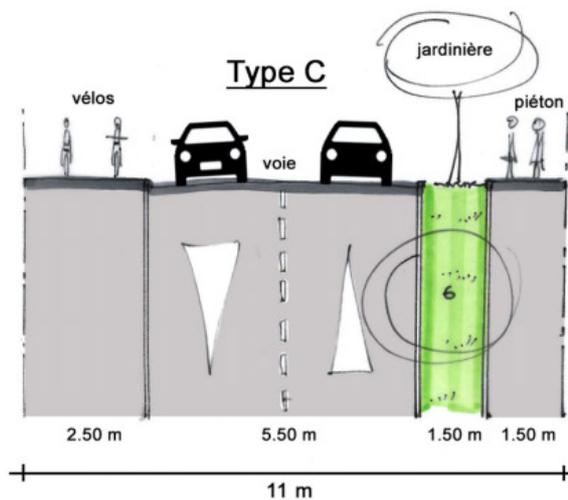
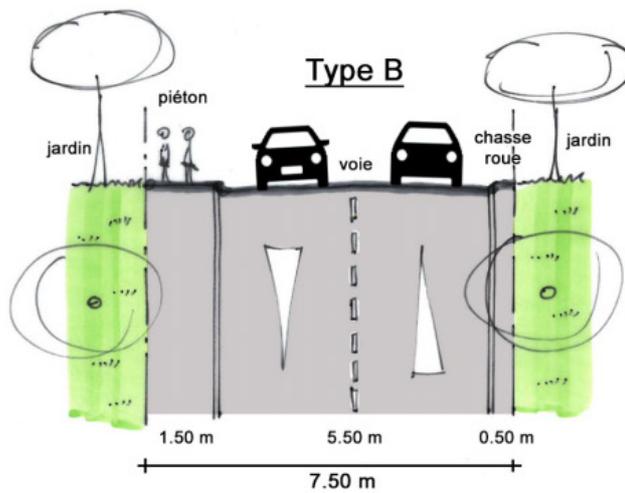
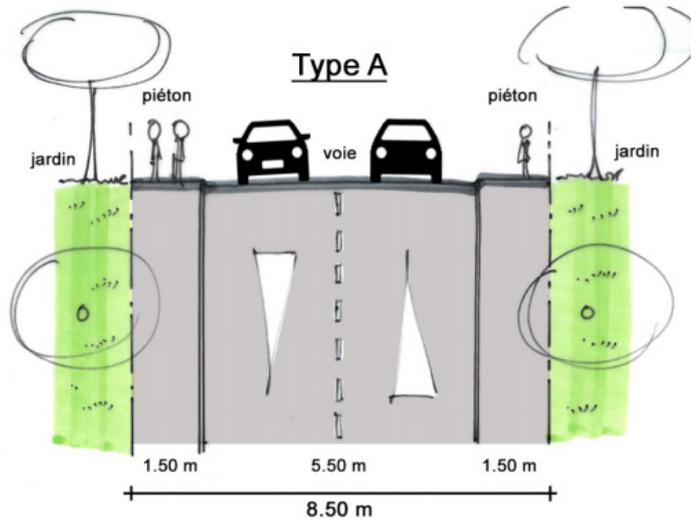


*Habitat intermédiaire à Toulouse (31)*

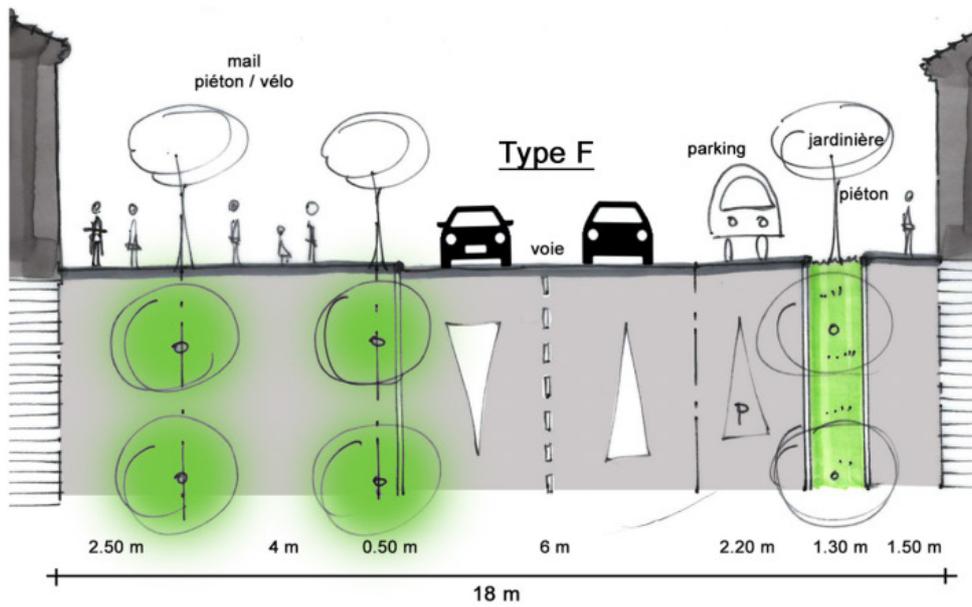
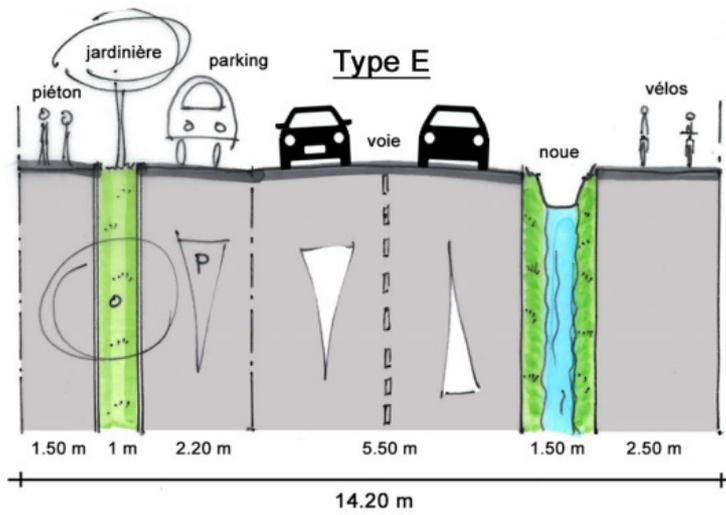
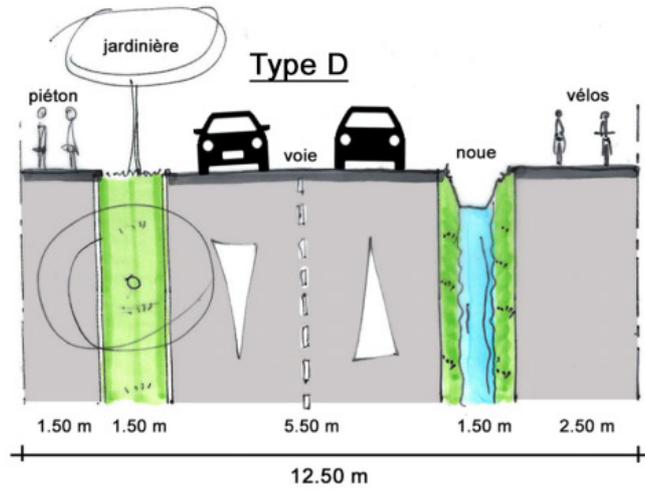
*Habitat intermédiaire Rennes (35)*

Pour toutes les OAP, le type de voie nécessaire au projet et à sa capacité sera défini en concertation avec le service technique compétent de la collectivité. Il sera fait référence aux différents profils ci-dessous, du type A au type F.

### Profil type de voirie



Profil type de voirie



## **Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation HABITAT**

**OAP h1- Quartier Les Goirands**

**OAP h2- Quartier Les Bonnauds**

**OAP h3- Quartier Le Grand Vallat**

**OAP h4- Quartier Les Pontiers**

**OAP h5- Quartier Rousset**

**OAP h6- Quartier Saint-Canadet**

**OAP h7- Quartier Les Bastides**

**OAP h8- Quartier Groule**

Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAPh1



## OAP h1- Quartier Les Goirands

### Descriptif

- Quartier dit « Les Goirands » situé à l'Est de l'enveloppe urbaine du Puy-Sainte-Réparate, et du collège Louis Philibert.
- Quartier qui correspond au Hameau ancien des Goirands, faisant partie du patrimoine rural, environné d'espaces agricoles au Nord et bâti en bordure de l'ancien canal de Marseille.
- Zonage UBh au PLU, en limite du UA (hameau ancien), soumise à opération d'aménagement d'ensemble
- Superficie de la zone UBh vouée à l'aménagement : 0,72 ha dont 30% d'espaces de pleine terre
- Equipements : poche de stationnement paysagée à créer, façade urbaine à structurer en entrée du groupe d'habitation, en cohérence avec l'identité patrimoniale du hameau
- Capacité minimale : 6 logements (en habitat individuel groupé ou maisons de village)

L'OAP couvre une partie de la zone UBh du Hameau ancien Les Goirands implanté en bordure de la RD561.

Le site est ainsi localisé au nord-est de la commune, à près de 1,5 km du centre urbain. Il est à proximité du Collège communal et des établissements scolaires de premier degré.

### Objectifs

Un des enjeux de ce secteur est lié à sa visibilité depuis la RD561, sa frontière avec les espaces agricoles et sa mise en relation avec la couronne urbaine. Il est situé en entrée de ville et constitue un projet de vitrine urbanistique qui devra être en cohérence et en harmonie avec la silhouette architecturale du hameau ancien.

Son aménagement doit ainsi promouvoir une véritable entrée de ville, capable de mettre en valeur le caractère rural et agricole, et d'assurer l'intégration urbaine des populations. Le projet d'aménagement doit :

- Proposer une densification du secteur en intégrant des maisons de village, ou du pavillonnaires groupés pouvant répondre à de l'habitat intermédiaire.
- Intégrer qualitativement le projet résidentiel d'un point de vue paysager puisqu'il se situe en limite du hameau ancien et en contact direct avec la zone agricole.
- Maintenir des espaces verts collectifs :
  - o sous forme de haie paysagère, située en limite du quartier et formant des espaces tampons vis à vis de l'espace agricole ;
  - o sous forme de place publique en liaison avec l'habitat à créer.

### Les principes d'aménagement

#### Composition urbaine

- la densité brute moyenne (hors pleine terre) souhaitée sur l'ensemble de la zone est de 15 logements à l'hectare.
- La volumétrie des constructions devra assurer des fronts bâtis et des hauteurs de l'ordre de R+1 avec attique, en harmonie avec le hameau.
- Une mixité dans la taille des logements sera recherchée avec un minimum de 40% correspondant à un T3 au moins et de 10% correspondant à un T4 au moins.
- Articuler les espaces, favoriser la porosité du quartier jusqu'au collège et ses équipements existants et à venir (centre aéré, jardin pédagogique, ...) ;
- Regrouper le stationnement pour offrir plus de jardin aux maisons ;
- Préserver des espaces d'intimités et des espaces de convivialité

## Paysage

La référence au bâti ancien doit guider l'urbanisation sous forme d'une organisation architecturée, traduction d'un mode de vie en harmonie avec son environnement (ensoleillement, exposition au vent, espaces d'intimité, ...).

- Les espaces verts représentent au minimum 30% de la superficie de la zone. Ils se composent soit en totalité d'espaces en pleine terre, soit respectent les composantes du coefficient de biodiversité ; un espace de transition sera organisé le long des voies, qui conservera un caractère agricole ;
- La plantation d'alignement d'arbres au Sud-Est est à conserver (allée d'une ancienne ferme ou bastide) ;
- Une coulée verte sera aménagée en bordure Ouest du site de façon à marquer la limite d'urbanisation avec l'espace agricole ; côté Est et Sud, les bâtiments seront alignés sur rue de façon continue ou discontinue, en alternance entre plein et vide ;
- La gestion des eaux pluviales sera réfléchi lors de l'aménagement de chaque opération, dans le respect du schéma d'assainissement pluvial ;
- Les canaux d'irrigation existants seront maintenus pour assurer la continuité du service d'arrosage ;
- Des arbres de haute tige (existants et à conforter) viendront souligner l'entrée du secteur, le long de la RD561. Le traitement végétal et les plantations d'alignement à créer devront favoriser la hiérarchisation des voies ;
- Au Nord, l'ancien canal de Marseille sera préservé et mis en valeur ainsi que les ouvrages d'art qui l'accompagnent ; il sera support des itinéraires piétons ou cyclables.

## Desserte et déplacements modes doux

- L'accès au groupe d'habitations se fait par la rue des Goirands ;
- Afin de minimiser l'impact et les nuisances liées à la voiture, un stationnement est organisé en entrée du quartier, le long de la rue des Goirands, et fait l'objet d'un traitement paysager ;
- L'accès actuel à l'espace d'activités se fait par la RD561 ; les abords du secteur seront traités de façon paysager pour limiter l'impact visuel de l'activité et de sa zone de stockage depuis la RD561 : une haie libre arbustive et mélangée, contrairement aux haies mono spécifiques, assurera un intérêt ornemental, par la diversité et le port naturel des plantes (les arbustes gagnant à ne pas être taillés) ;
- Un cheminement spécifique mode doux sera réalisé le long de l'ancien canal de Marseille (maitrise d'œuvre publique); il permettra notamment d'accéder au collège et au centre bourg;

## Espaces publics, équipements

- le quartier est aménagé d'un parking le long de la rue des Goirands ; celui-ci sera adapté aux besoins du quartier ; si nécessaire, cet espace pourra être complété comme précisé sur le schéma de l'OAP ;
- aménager les cheminements pour les modes actifs.
- Les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont présents pour le secteur mais nécessiteront un recalibrage par rapport au projet d'aménagement.

## Programmation – Conditions d'urbanisation

- réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ; à condition de respecter la cohérence et le fonctionnement urbain du quartier dans son ensemble, et sa liaison avec les quartiers périphériques ;

## Préconisations environnementales

- Éviter toute intervention conséquente entre les mois d'avril à juillet
- Préserver des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé ;

- Préserver les éléments naturels présentant un caractère remarquable du fait de leurs qualités écologiques ou paysagères (haies, arbres à cavités, corridors boisés, fossés et leurs berges,...) ;
- Respect du coefficient de biodiversité indiqué dans le règlement et des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- Réaliser des haies et des plantations d'essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes. ; réaliser des aires de stationnement agrémentées d'espaces semi-naturels participant à la qualité paysagère (noues et zones tampons, aménagées en faveur de la biodiversité) ;
- Créer une coulée verte à l'Ouest de la zone de façon à créer une zone tampon entre les espaces agricoles et la zone urbanisée

### Images de référence

(Guide CAUE13, Habiter les Alpilles)



*Le hameau ancien « les Goirands », espace public*



Des pleins alternent avec les vides, la végétation remplit l'espace.  
L'espace public est délimité de façon systématique : que ce soit par les façades ou par les clôtures, murs ou murets surmontés de grilles.

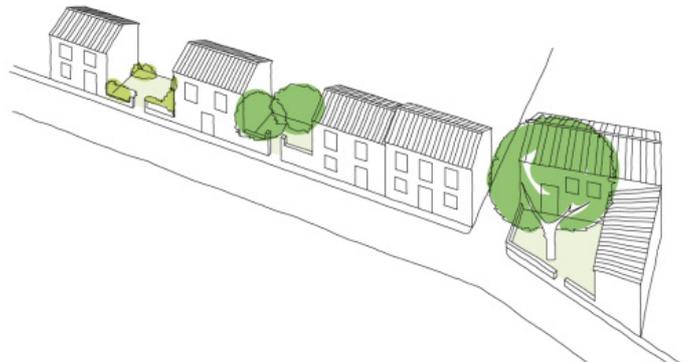
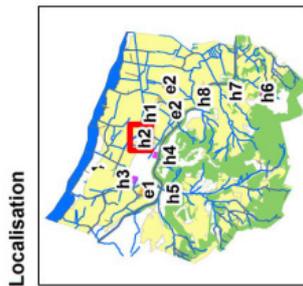


Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAPh2



OAP h2 - Quartier LES BONNAUDS



- Localisation**
- Périmètre d'OAP
  - PRINCIPES PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX
  - Canaux à maintenir
  - Nouveaux paysagers à créer
  - Traitement végétal et paysager à conforter ou à créer
  - Alignement d'arbres existants à préserver
  - Alignement d'arbres à créer
  - Jardins familiaux à créer
  - Jardins pédagogiques à créer
  - PRINCIPES COMPOSITION URBAINNE
  - Dominante habitat - Principales d'affectation
  - Maison de village
  - Petit collectif
  - Maison de village / Petit collectif
  - Alignement en front bâti discontinu
  - Projet agricole
  - Parking paysage
  - PRINCIPES EQUIPEMENTS PUBLICS
  - Espace public à créer
  - Équipement public à créer
  - PRINCIPES MOBILITE
  - Arrêt de bus existant - Voie automobile
  - Principe d'accès à la zone
  - Sortie existante
  - Principe d'accès à créer
  - Principe de retournement
  - Liaison douce à créer ou à renforcer
  - Continuité des aménagements
  - Liaison douce existante
  - Armature routière
  - Transport collectif

## OAP h2- Quartier Les Bonnauds

### Descriptif

- Quartier dit « Les Bonnauds » situé à l'Est de l'enveloppe urbaine du Puy-Sainte-Réparate, au Sud du collège Louis Philibert.
- Quartier également à proximité de la maison de retraite « Korian - Les Lubérons »
- Zonage 1AUb au PLU, en limite du UB, soumise à opération d'aménagement d'ensemble
- Superficie de la zone 1AUb et 1AUbj : 6,5 ha
- Superficie de la zone UB : 1,7 ha
- Equipements : centre aéré, jardin pédagogique
- Capacité minimale : en zone AU : 254 logements (67 logements en maisons de village et 187 logements en petits collectifs) dont 46% en loyer conventionné ; et en zone UB : 35 logements en maisons de village ou petit collectif, dont 25 en loyer conventionné

L'OAP couvre la zone 1AUb et 1AUbj (espace en jardin collectif) ainsi qu'une partie de la zone UB située au Sud du Collège implanté en bordure de la RD561.

Le site est ainsi localisé au nord-est de la commune, à près de 700 mètres du centre urbain. Il est en continuité avec le Collège communal et à proximité des établissements scolaires de premier degré. Il est situé en limite urbaine et constitue un projet de vitrine urbanistique qui devra marquer le lien entre espace urbain et espace agricole.

Le secteur est inclus dans les Zones d'aménagement différé définies en 2007, sous la conduite de l'Etablissement Public Foncier Régional, en lien avec le projet ITER, pour permettre l'accueil des populations actives nouvelles, et faire face aux tensions sur le marché foncier de ce territoire. Lors du lancement des ZAD, un périmètre d'une trentaine d'hectares a été défini et prévoyait une capacité d'accueil à vocation d'habitat. Cet outil permettait « d'envisager le moyen terme avec comme objectif de freiner l'étalement urbain, d'augmenter les densités pour être plus économe en espaces et d'offrir activités et services sans obérer les budgets communaux d'une charge foncière difficilement supportable »<sup>1</sup>. Les secteurs retenus auprès de 16 communes situées dans un rayon de 20 mn du projet ITER ont fait l'objet d'études de réflexion en matière d'aménagement et la superficie de ces espaces a été réduite.

La ZAD Est dite « Les Bonnauds » est l'un des trois périmètres arrêtés par le préfet le 1<sup>er</sup> aout 2007 pour la commune du Puy-Sainte-Réparate. Après une première étude, son périmètre a été réduit à 11 hectares. Le PLU retient une surface de projet d'aménagement de 6,5 ha.

### Objectifs

Un des enjeux de ce secteur est lié à sa visibilité depuis la RD561, sa frontière avec les espaces agricoles et sa mise en relation avec la couronne urbaine. Son aménagement doit ainsi promouvoir un véritable pôle de quartier, capable de fédérer les quartiers pavillonnaires et d'assurer l'intégration urbaine des populations. Le projet d'aménagement doit :

- Poursuivre l'urbanisation le long du Boulevard de la Coopérative dans des formes urbaines cohérentes et en harmonie avec le quartier
- Proposer une densification du secteur par une mixité de formes urbaines, en intégrant du petit collectif (R+2), des maisons de ville, ou du pavillonnaires groupés pouvant répondre à de l'habitat intermédiaire.
- Intégrer qualitativement le projet résidentiel d'un point de vue paysager puisqu'il se situe en limite de l'enveloppe urbaine, en contact direct avec la zone agricole.
- Maintenir des espaces verts collectifs :

---

<sup>1</sup> Les enjeux fonciers, 14 mai 2010, Territoire Aménagement Données, source Internet DREAL PACA, [www.paca.developpement-durable.gouv.fr/les-enjeux-fonciers](http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/les-enjeux-fonciers)

- sous forme de jardins partagés, jardins pédagogiques, situés en limite du quartier et formant des espaces tampons vis à vis de l'espace agricole et de la maison de retraite ;
- sous forme de place publique en liaison avec les équipements à créer (centre aéré) ou existant (le collège).
- Accueillir des activités de services pour assurer une mixité fonctionnelle, (au maximum 10% de l'opération)

## Les principes d'aménagement

### Composition urbaine

- la densité brute moyenne (hors pleine terre) souhaitée sur l'ensemble de la zone AU est de 55 logements à l'hectare, et 30 logements à l'hectare en zone U.
- Les formes urbaines seront mixtes avec :
  - sur les parties centrales, au Nord et au Sud du boulevard de la Coopérative, du logement collectif en front bâti discontinu ;
  - sur les parties Sud du boulevard de la Coopérative, ainsi qu'au Sud du Collège et à l'Ouest du chemin de la Station en continuité du lotissement « La Plaine», du logement moins dense de type groupé afin de réaliser une transition en direction de l'espace agricole.
  - La volumétrie des constructions devra assurer des fronts bâtis continus ; la forme urbaine est de type petit collectif (hauteur de l'ordre de R+2) ou maison de village (R+1), plus possibilité d'attique pour une diversité des hauteurs;
- Une mixité dans les possibilités d'accession au logement sera recherchée avec un minimum de 46% de logements aidés sur l'ensemble de la zone.
- Une mixité dans la taille des logements sera recherchée avec un minimum de 40% correspondant à un T3 au moins et de 10% correspondant à un T4 au moins.
- Articuler les espaces, favoriser la porosité du quartier jusqu'au collège et ses équipements existants et à venir (centre aéré, jardin pédagogique, ...) ;
- Mutualiser les parkings entre habitat, équipements.

### Paysages et continuités écologiques

L'intégration de l'agriculture doit guider l'urbanisation sous forme de concept de « ville-jardin » dans la partie Est du quartier, traduction d'un mode de vie insérant habitat et pratiques agricoles.

- Les espaces verts représentent au minimum 30% de la superficie de la zone. Ils se composent soit en totalité d'espaces en pleine terre, soit respectent les composantes du coefficient de biodiversité ;
- Une coulée verte sera aménagée en bordure Est et Nord-Ouest du site de façon à marquer la limite d'urbanisation avec l'espace agricole ; côté Est, elle sera le support de la roubine organisée de façon naturelle en noue paysagère. La roubine située au milieu de l'espace agricole à l'Est sera déplacée le long de cette coulée verte, pour affirmer la limite de l'espace urbain et faciliter l'exploitation agricole ;
- La gestion des eaux pluviales sera réfléchi lors de l'aménagement de chaque opération, dans le respect du schéma d'assainissement pluvial ;
- Les canaux d'irrigation (ou roubines) existants seront maintenus pour assurer la continuité du service d'arrosage ; le passage du réseau sous pression sera défini en concertation avec l'ASA du Canal de Peyrolles ;
- L'organisation urbaine sera structurée par la création d'une trame végétale (haie, bocage) ; un jardin pédagogique sera créé à proximité du collège et du futur centre aéré ; les jardins familiaux ou partagés composeront un espace de transition entre les espaces bâtis collectifs et la maison de retraite existante ; des arbres de haute tige viendront souligner les voies secondaires ;

### Desserte et déplacements modes doux

- Aucun accès ne se fait par la RD561 ou par la RD561b ;
- Les accès se font par le boulevard de la Coopérative et le chemin de la Station;
- Deux voies de dessertes de la zone seront réalisées formant un T, l'une nord-sud, l'autre est-ouest, en liaison avec le chemin de la station à l'ouest et le boulevard de la coopérative au sud ;
- L'alignement de platanes le long de l'avenue de la Libération fera l'objet d'une attention particulière lors des aménagements de voirie;
- Un cheminement spécifique modes doux sera réalisé en traversée de la zone et de façon à être raccordé aux circulations douces existantes ou projetées sur la commune (voir schéma général des OAP qui retrace les modes doux à l'échelle du centre bourg) ; il permettra notamment d'accéder au collège et aux équipements sportifs situés à l'Ouest du village ;

### Espaces publics, équipements

- Les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont présents pour le secteur mais nécessiteront un recalibrage par rapport au projet d'aménagement.
- Réseau d'irrigation en couronne agricole et milieu urbain : le projet intègre les réseaux futurs de desserte sous pression tel qu'indiqué sur le schéma de l'OAP
- Le projet intègre un équipement public pour jeunes enfants du type centre aéré, permettant de valoriser une mutualisation des équipements sportifs du collège ;
- Une place publique est aménagée à proximité du collège de façon à améliorer son insertion dans le milieu urbain ;
- Un parking mutualisé est réalisé en entrée de ville le long de l'avenue de la cave coopérative

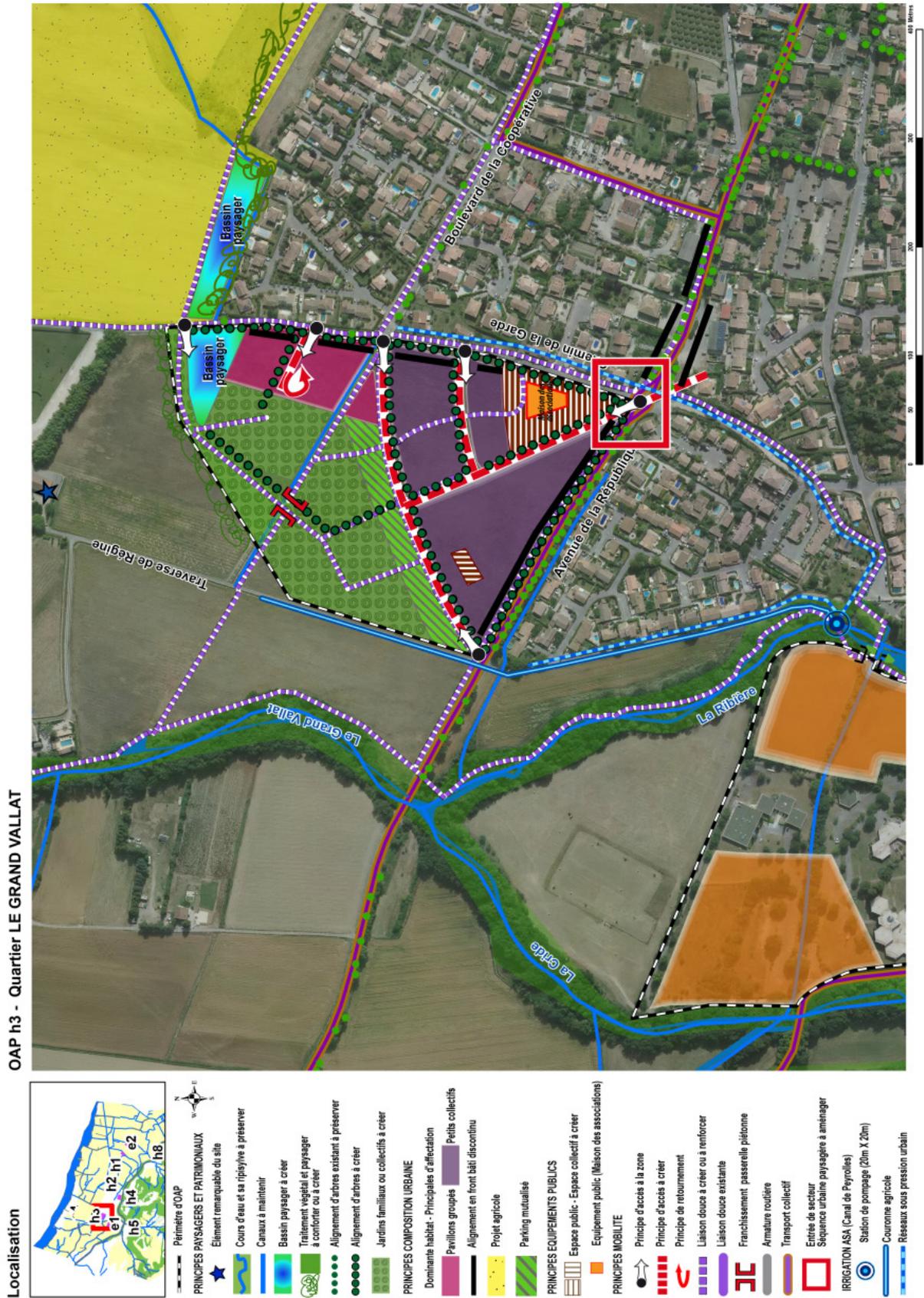
### Programmation – Conditions d'urbanisation

- réalisation préalable des équipements nécessaires à la viabilité des terrains et possibilité de déplacement de la roubine traversant l'espace agricole contigu, par l'aménageur ;
- réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, puis aménagement au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone ;
- possibilité de réalisation par tranches à condition de respecter la cohérence et le fonctionnement urbain du quartier dans son ensemble, et sa liaison avec les quartiers périphériques ;

### Préconisations environnementales

- Mener une réflexion sur la préservation des platanes ainsi que des fossés et leurs berges.
- Création de jardins pédagogiques et familiaux afin de préserver la perméabilité écologique de la zone ;
- Préserver des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé ;
- Préserver les éléments naturels présentant un caractère remarquable du fait de leurs qualités écologiques ou paysagères (haies, arbres, boisements, fossés, ...) ;
- Respecter le coefficient de biodiversité indiqué dans le règlement et des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- Réaliser des haies et des plantations d'essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes. ;
- Canaux d'irrigation existants : une bande enherbée et végétalisée d'une largeur au minimum de 2 mètres sera créée de part et d'autre des canaux d'irrigation et de tout cours d'eau.

Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAPh3



## OAP h3- Quartier Le Grand Vallat

### Descriptif

- Quartier dit « Le Grand Vallat » situé à l'Ouest de l'enveloppe urbaine du Puy-Sainte-Réparate, en raison de la présence d'un cours d'eau « Le Grand Vallat » adjacent à cet espace;
- Quartier également situé à proximité des équipements sportifs (700 m) et de la zone d'activités tertiaires « La Confrérie » ;
- Zonage 1AUb au PLU, en limite du UB, soumise à opération d'aménagement d'ensemble
- Superficie de la zone 1AUb et 1AUbj : 7,5 ha
- Equipements, espace public : Maison des associations, espace public en parvis de l'équipement, jardins partagés, espace collectif intégré aux espaces des logements en collectifs, création de bassins paysagers, maintien des roubines, filioles, martelières, création d'un franchissement piéton, mise en valeur du cours d'eau par la création de circulations douces
- Capacité minimale : 240 logements (10 logements en habitat individuel groupé, 40 en maisons de village et 190 en petits collectifs) dont 46% en loyer conventionné

L'OAP couvre la zone 1AUb et 1AUbj (espace jardin collectif), située en entrée de ville Ouest par la RD561b, qui relie la RD 561 en direction de La Roque d'Anthéron.

Le site est ainsi localisé au nord-ouest de la commune, à près de 700 mètres du centre urbain. Il est situé en limite urbaine et constitue un projet de vitrine urbanistique qui devra marquer le lien entre espace urbain et espace agricole.

Le secteur est inclus dans les Zones d'aménagement différé définies en 2007, sous la conduite de l'Etablissement Public Foncier Régional, en lien avec le projet ITER, pour permettre l'accueil des populations actives nouvelles, et faire face aux tensions sur le marché foncier de ce territoire. Lors du lancement des ZAD, un périmètre d'une quinzaine d'hectares a été défini et prévoyait une capacité d'accueil à vocation d'habitat. Cet outil permettait « d'envisager le moyen terme avec comme objectif de freiner l'étalement urbain, d'augmenter les densités pour être plus économe en espaces et d'offrir activités et services sans obérer les budgets communaux d'une charge foncière difficilement supportable »<sup>2</sup>. Les secteurs retenus auprès de 16 communes situées dans un rayon de 20 mn du projet ITER ont fait l'objet d'études de réflexion en matière d'aménagement et la superficie de ces espaces a été réduite.

La ZAD Ouest dite « Le Grand Vallat » est l'un des trois périmètres arrêtés par le préfet le 1<sup>er</sup> aout 2007 pour la commune du Puy-Sainte-Réparate. Après une première étude, son périmètre a été réduit. Le PLU retient une surface de projet d'aménagement de 7,5 ha.

### Objectifs

Il existe une identité agricole forte le long de la départementale, il s'agit donc de définir clairement les limites et les franges entre urbanisation et agriculture. L'enjeu de l'eau est également présent sur cet espace, avec un maillage du secteur par des roubines et des martelières faisant fonction de fossés d'écoulement vers l'exutoire naturel qu'est le Grand Vallat. L'eau concerne à la fois le paysage marqué par les ripisylves à préserver et la gestion de l'environnement (évacuation du pluvial par des noues naturelles, fraîcheur, biodiversité, ...).

Les enjeux forts de ce secteur sont donc :

- la préservation de l'identité rurale, mais également la continuité territoriale avec le milieu urbain,

---

<sup>2</sup> Les enjeux fonciers, 14 mai 2010, Territoire Aménagement Données, source Internet DREAL PACA, [www.paca.developpement-durable.gouv.fr/les-enjeux-fonciers](http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/les-enjeux-fonciers)

- l'aménagement doit ainsi promouvoir des fonctions urbaines et permettre de fédérer les quartiers pavillonnaires alentour,
- intégrer les mutations de densification en cours, tout en respectant l'aspect naturel et agricole de ce secteur.

## Les principes d'aménagement

### Composition urbaine

- la densité brute moyenne (hors pleine terre) souhaitée sur l'ensemble de la zone est de 56 logements à l'hectare.
- Les formes urbaines seront mixtes avec :
  - o sur les parties centrales du site, l'organisation de venelles permettant de relier le chemin de la Garde et l'avenue de la République ;
  - o en entrée Sud du secteur, l'organisation d'une séquence urbaine et paysagère, accueillant un équipement public ;
  - o en partie Sud, et le long du boulevard de la République et du Chemin de la Garde, du logement collectif en front bâti discontinu ;
  - o en partie Nord, du logement moins dense de type groupé et/ou maisons de village afin de réaliser une transition en direction de l'espace agricole ;
  - o La volumétrie des constructions devra assurer des fronts bâtis continus et des hauteurs de l'ordre de R+2, plus possibilité d'attique pour une diversité des hauteurs.
- Une mixité dans les possibilités d'accession au logement sera recherchée avec un minimum de 46 % de logements aidés sur l'ensemble de la zone.
- Une mixité dans la taille des logements sera recherchée avec un minimum de 40% correspondant à un T3 au moins et de 10% correspondant à un T4 au moins.
- Articuler les espaces, favoriser la porosité du quartier jusqu'à l'équipement public et en direction du centre villageois ;
- Mutualiser les parkings entre habitat, équipements.

### Paysages et continuités écologiques

L'intégration de l'agriculture doit guider l'urbanisation sous forme de concept de « ville-jardin » dans la partie Nord du quartier, traduction d'un mode de vie insérant habitat et pratiques agricoles.

- Les espaces verts représentent au minimum 30% de la superficie de la zone. Ils se composent soit en totalité d'espaces en pleine terre, soit respectent les composantes du coefficient de biodiversité ;
- Une coulée verte sera aménagée en bordure Nord du site de façon à marquer la limite d'urbanisation avec l'espace agricole ;
- Des jardins partagés seront aménagés en continuité des espaces agricoles au Nord-Ouest du site, de façon à marquer la limite de l'urbanisation et à former un espace tampon ;
- la roubine traversant le site dans le sens Est-Ouest sera organisée de façon naturelle en noue paysagère et fera l'objet d'un franchissement piéton en harmonie avec le site naturel ;
- La gestion des eaux pluviales sera réfléchi lors de l'aménagement de chaque opération, dans le respect du schéma d'assainissement pluvial ; les bassins paysagers seront de capacité suffisante pour assurer la rétention du pluvial ; ils feront l'objet d'un traitement paysager ainsi que les noues naturelles pour leur mise en valeur ;
- Les canaux d'irrigation existants seront maintenus pour assurer la continuité du service d'arrosage ; le passage du réseau sous pression sera défini en concertation avec l'ASA du Canal de Peyrolles ;
- L'organisation urbaine sera structurée par la création d'une trame végétale (haie, bocage) ; les jardins familiaux ou partagés composeront un espace de transition entre les

espaces agricole et le bâti de moindre densité ; des arbres de haute tige viendront souligner les voies secondaires ;

### Desserte et déplacements modes doux

- Les accès se font par l'avenue de la République et par le Chemin de la Garde ;
- Une entrée de secteur est aménagée de façon à organiser la liaison du quartier au centre urbain ; la réalisation du carrefour multi-branches en éventail de la RD561b sera étudiée en concertation étroite avec la Direction des Routes du Conseil Départemental ;
- Réalisation d'un franchissement de la roubine pour faciliter la traversée du quartier par une passerelle piétonne ;
- Deux voies de dessertes de la zone seront réalisées permettant de relier le chemin de la Garde à l'avenue de la République ;
- Un réseau de venelles piétonnes sera aménagé, en traversée de la zone et de façon à être raccordé aux circulations douces existantes ou projetées sur la commune (voir schéma général des OAP qui retrace les modes doux à l'échelle du centre bourg) ; il permettra notamment d'accéder aux équipements sportifs situés à l'Ouest du village ;

### Espaces publics, équipements

- Les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont présents pour le secteur mais nécessiteront un recalibrage par rapport au projet d'aménagement.
- Réseau d'irrigation en couronne agricole et milieu urbain : le projet intègre les réseaux futurs de desserte sous pression et la station de pompage pour permettre la prise d'eau et la filtration pour la couronne agricole, y compris son déversoir pour le futur réseau urbain sous pression, tel qu'indiqué sur le schéma de l'OAP
- le projet intègre un équipement public (maison des associations) et des espaces publics structurants : places, parkings mutualisés dont un qui devra permettre de desservir l'espace des jardins partagés ou collectifs à condition qu'il soit paysagé;
- le projet intègre des possibilités de desserte pour transport collectif le long des voies qui bordent le secteur ;

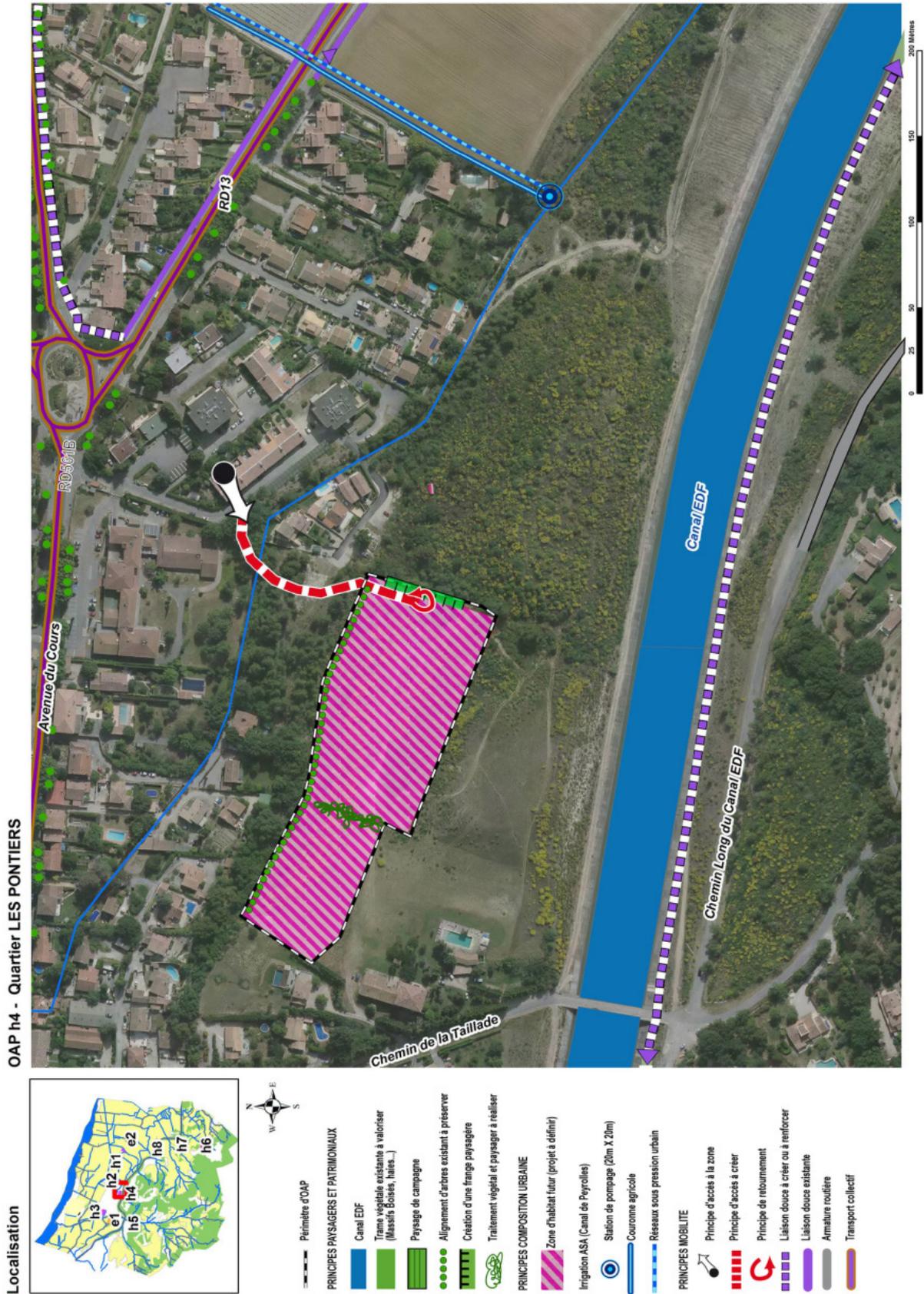
### Programmation – Conditions d'urbanisation

- réalisation préalable des équipements nécessaires à la viabilité des terrains par l'aménagement ;
- réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, puis aménagement au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone ;
- possibilité de réalisation par tranches à condition de respecter la cohérence et le fonctionnement urbain du quartier dans son ensemble, et sa liaison avec les quartiers périphériques ;

### Préconisations environnementales

- Création de jardins partagés afin de préserver la perméabilité écologique de la zone ;
- Préserver des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé ;
- Préserver les éléments naturels présentant un caractère remarquable du fait de leurs qualités écologiques ou paysagères (haies, arbres, boisements, fossés, ...) ;
- Respect du coefficient de biodiversité indiqué dans le règlement et des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- Réaliser des haies et des plantations d'essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes. ;
- Canaux d'irrigation, cours d'eau : une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum de 2 mètres sera créée de part et d'autre des canaux d'irrigation et de tout cours d'eau.

Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAPh4



## OAP h4- Quartier Les Pontiers

### Descriptif

- Quartier dit « Les Pontiers » situé au Sud de l'enveloppe urbaine du Puy-Sainte-Réparate, au Nord du Canal EDF.
- Quartier situé à proximité du centre bourg et de l'avenue de la Bourgade
- Zonage 2AU au PLU, en limite du UB, pour une ouverture à l'urbanisation différée
- Superficie de la zone 2AU : 1,5 ha
- Equipements : voirie (routier, piéton)
- Capacité minimale : à définir dans le cadre d'un projet qui sera précisé par la collectivité et en concertation avec la population
- Règles de construction conformes au PPR « glissement de terrains »

L'OAP couvre la zone 2AU située au Nord du Canal EDF. Le quartier est entouré d'espaces naturels et de boisements. La zone 2AU est à vocation d'habitat.

En continuité du site, à l'Est du quartier, la commune envisage le maintien des espaces naturels. Le secteur UD, propriété communale, constitue une réserve foncière à vocation d'habitat.

### Objectifs

Le quartier se situe en bordure Sud du centre bourg, le long du canal EDF. Il est identifié pour recevoir de l'habitat, accompagné d'un jardin collectif.

Les accès ne pourront se faire par le Chemin de la Taillade compte tenu de la largeur de la voie et du goulet d'étranglement contraint des voies en traversée du village. Il se fera de préférence en connexion avec l'Avenue du Cours, par un accès sur la voie communale.

Cet espace d'aménagement futur est situé en surplomb du village et présente des difficultés de connexions directes avec les quartiers en contrebas.

Les enjeux forts de ce secteur sont donc :

- la continuité territoriale avec le milieu urbain ;
- l'aménagement doit tenir compte des espaces collectifs à développer à proximité, des connexions douces à organiser en liaison avec le centre bourg, et une bonne insertion paysagère du bâti de façon à valoriser les limites Sud du bourg en rapport paysager avec les bords du canal EDF ;
- il s'agit donc de concevoir un aménagement global et cohérent en accompagnement des évolutions programmées du fonctionnement du secteur, intégrant la gestion des écoulements pluviaux (intégration possible d'un bassin de rétention) ;

### Les principes d'aménagement

#### Paysage

L'inscription du secteur dans le paysage nécessite la préservation d'un écrin supplémentaire au sein du quartier avec la localisation d'espaces verts dans des parties boisées à conforter.

Les vues lointaines guideront le tracé des voies et l'orientation des espaces publics ; la trame végétale servira de support à l'organisation de la vie de quartier (circulation interne et liaison avec les espaces environnants).

Depuis le Chemin long du canal EDF, qui doit être aménagé en voies douces dans un projet communautaire ou communal, la hauteur des constructions ne devra pas nuire à la lecture du paysage lointain (massif du Regagnas).

### Desserte et déplacements modes doux

La desserte se fera à partir d'une voie nouvelle qui reliera le site au centre bourg, par l'avenue du Cours. L'emprise de la voie devra intégrer la rétention des eaux pluviales grâce à divers dispositifs (noues paysagées, bassin, ...) et une végétalisation renforcée.

### Espaces publics, équipements

Il s'agit de ceux imposés par les conditions de constructibilité (voiries, réseaux, espaces collectifs, ...) et nécessaires à la vie du quartier mais aussi porteur d'une attractivité suffisante pour faire participer ce nouveau quartier à la vie de la ville.

- L'insuffisance des équipements à la périphérie immédiate de la zone nécessitera un recalibrage des réseaux publics par rapport au projet d'aménagement ;
- Réseau d'irrigation de l'ASA du canal de Peyrolles: le projet d'aménagement du secteur permettra à l'ASA du canal de Peyrolles de réaliser les réseaux futurs de desserte sous pression et la station de pompage pour permettre la prise d'eau et la filtration pour la couronne agricole, y compris son déversoir pour le futur réseau urbain sous pression, tel qu'indiqué sur le schéma de l'OAP. Ces ouvrages se situent en dehors du périmètre de l'OAP ;
- Les espaces seront traités dans le respect du paysage et de la qualité urbaine, ce quartier devant être traversé par la population pour accéder aux espaces naturels en bord de canal EDF.

### Programmation – Conditions d'urbanisation

L'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'un projet d'aménagement cohérent avec ses espaces environnants, et à la modification ou révision du document d'urbanisme.

Le développement de ce secteur est conditionné à la desserte en réseaux, à la réalisation d'une rétention pluviale, proportionnée au programme d'aménagement, et à la nécessité de réaliser des aménagements de voirie pour un accès routier par l'Avenue du Cours.

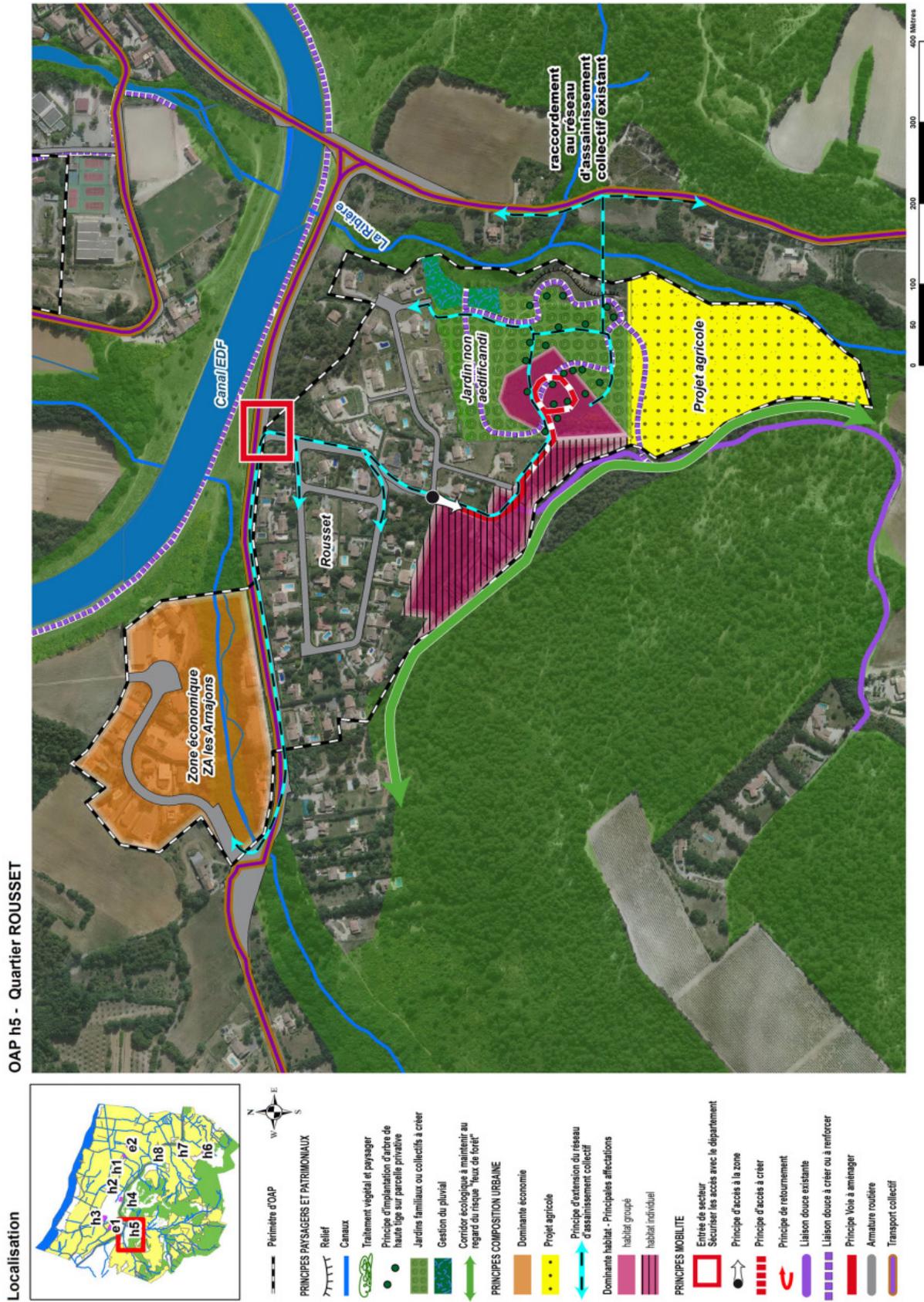
Les règles de construction devront respecter le PPR « glissement de terrain ».

### Préconisations environnementales

- Préserver la perméabilité écologique de la zone ;
- Préserver des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé ;
- Préserver les éléments naturels présentant un caractère remarquable du fait de leurs qualités écologiques ou paysagères (haies, arbres, boisements, fossés, ...) ;
- Respect du coefficient de biodiversité indiqué dans le règlement et des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- Réaliser des haies et des plantations d'essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes. ;



chéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAPh5



## OAP h5- Quartier Rousset

### Descriptif

- Quartier dit « Rousset » situé au Sud-Ouest de l'enveloppe urbaine du Puy-Sainte-Réparate, et au Sud du Canal EDF.
- Quartier situé en continuité des deux lotissements existants, en partie Sud, sur un espace naturel aménagé en hippodrome et accueillant en périphérie un centre équestre ;
- Zonage 1AUd au PLU, en limite du UD, soumise à opération d'aménagement d'ensemble
- Superficie de la zone 1AUd et 1AUdj : 4,7 ha
- Equipements : jardin collectif,
- Capacité minimale : 45 logements (15 logements en habitat individuel organisé, 30 logements en habitat groupé ou intermédiaire dont 13 en loyer conventionné)

L'OAP couvre la zone 1AUd et 1AUdj (espace en jardin collectif) et une partie d'espace classé en agricole, située au Sud des lotissements et sur l'ancien hippodrome du Canal EDF. Le quartier est environné d'espaces naturels et de boisements au Sud du secteur.

### Objectifs

Le quartier se situe en bordure de la D14, après le pont de traversée du canal EDF, en continuité de l'Avenue de la Bourgade. Il est bordé au Nord par la D15 qui suit le bord du canal en direction de Rognes.

Les accès se feront par la D15 et par l'accès principal du lotissement existant.

Cet espace d'aménagement futur est situé à proximité du bourg et doit permettre de desservir en assainissement collectif les espaces urbanisés existants. Cet investissement sera rentabilisé par la création d'une nouvelle poche urbaine résidentielle qui sera intégrée à l'organisation existante.

Les enjeux forts de ce secteur sont donc :

- la continuité territoriale avec le milieu urbain et l'amélioration des équipements sanitaires de ce secteur ; il s'agit de prendre en compte l'assainissement collectif du quartier et de s'appuyer sur la trame paysagère dans la recomposition de ce secteur sud du bourg, pour affirmer la limite avec les espaces ouverts de qualité ;
- l'aménagement doit tenir compte des connexions douces à organiser en liaison avec le centre bourg, le long du canal EDF, et d'une bonne insertion paysagère du bâti de façon à limiter l'impact paysager en entrée de ville Sud-Est du bourg ;
- la partie contiguë avec les espaces naturels et agricoles fera l'objet d'un projet de retour à l'agriculture, dans le cadre d'un partenariat porté par la collectivité ;
- il s'agit donc de concevoir un aménagement global et cohérent en accompagnement des évolutions programmées du fonctionnement du secteur, intégrant la gestion des écoulements pluviaux et l'extension des réseaux d'assainissement afin de respecter l'environnement et de limiter l'impact sanitaire de l'urbanisation existante.

### Les principes d'aménagement

#### Composition urbaine

- la densité brute moyenne (hors pleine terre) souhaitée sur l'ensemble de la zone est de 15 logements à l'hectare. L'espace foncier dédié à l'habitat groupé ou petit collectif offrira une densité minimale de 30 logements à l'hectare ;

- Les formes urbaines de type petit collectif, habitat groupé ou habitat intermédiaire respecteront les prescriptions suivantes :
  - o La volumétrie des constructions devra assurer des fronts bâtis continus, par blocs, et une hauteur maximum de l'ordre de R+1 avec possibilité d'attique.
  - o Le faîtage sera parallèle aux courbes de niveaux.
- Une mixité dans les possibilités d'accession au logement sera recherchée avec un minimum de 30% de logements aidés sur l'habitat groupé ou intermédiaire.
- La partie Ouest du site (hors boisement et ripisylve) accueillera les espaces d'aménagement du réseau d'assainissement de façon à relier les lotissements et la zone d'activités des Arnajons aux réseaux desservant le quartier La Cride ;

### **Paysage**

Les éléments de paysage préexistants (vallat, boisements) contribuant à l'identité des lieux, seront intégrés à la composition d'ensemble et seront confortés ;

L'aménagement sera conçu dans la recherche d'une ré-organisation d'ensemble :

- o Un secteur sud structuré depuis la coulée verte du Grand Vallat, valorisée par des cheminements doux, de connexion avec un espace agricole de cultures (projet agricole à développer pour maraichage, plantes aromatiques, ...) ; il s'agit de préserver et de conforter les continuités écologiques du site ;
- o Une absence d'accès direct sur la RD14 en raison d'un dénivelé important du terrain ;
- o Un secteur nord non aedificandi, pouvant accueillir des jardins partagés, afin de créer un espace végétal en interface du lotissement Rousset existant ;
- o Des cheminements doux internes au quartier, qui seront végétalisés et traiteront la gestion du pluvial ;
- o Un espace de coupure de combustible en partie sud-ouest du site, pour gérer le risque feux de forêt (bande de terrain indiquée sur le schéma de l'OAP à maintenir en état de débroussaillage afin de répondre aux obligations légales).

### **Desserte et déplacements modes doux**

- Désenclavement à assurer via les voies existantes dans la zone UD ;
- Voirie de desserte principale du secteur en traversée de la zone UD (lotissement Hauts de Rousset) : aménagement de la voie par la collectivité pour un partage de l'espace public piétons/cycles/voiture ; cet accès aura un profil minimum de 5,5 mètres de plateforme pour les véhicules, ou 4,5 mètres avec des « créneaux » pour croisement alterné :
  - o Double file de circulation pour les voitures (5,50 mètres) ;
  - o Espace partagé piéton/vélo avec protection des trottoirs (2,50 mètres)
- Création d'itinéraires de cheminement modes actifs traversant le site entre le sud-est et le nord-ouest ; et placette au cœur du nouveau quartier ;
- Un cheminement doux du côté du vallat permettra une liaison avec les lotissements existants pour accéder à la D15, desservie en TC interurbain ;
- Création de stationnement rationnel (petites poches paysagées, arbres, stabilisé renforcé sans imperméabilisation) afin de permettre la venue de visiteurs, notamment pour les jardins familiaux ; il sera conçu de façon à être mutualisé.

### **Espaces publics, équipements**

- L'organisation de l'urbanisation complémentaire devra s'appuyer sur la desserte en voirie et réseaux cohérents et adaptée, complétée par la création de cheminements, notamment en direction de la RD15 et l'intégration de l'extension des réseaux d'assainissement collectif en direction du quartier La Cride ;
- Pour le raccordement au réseau d'assainissement, des extensions de réseau seront nécessaires ;

- Le réseau d'eau potable est présent pour le secteur mais nécessitera un recalibrage par rapport au projet d'aménagement ; la filtration des Arnajons sera sécurisée (le lotissement Rousset étant actuellement alimenté en eau brute) , une alimentation depuis la Cride sera étudiée.
- Des extensions de réseau d'eau potable et assainissement, la création de nouveaux ouvrages ou la modification d'ouvrages existants sont à prévoir ; la réalisation de ces équipements conditionne le développement de l'urbanisation du secteur.
- Au-delà des éléments de desserte et de constructibilité internes, voiries et réseaux, il s'agit de l'espace paysagé, interface entre le nouveau quartier et le lotissement Rousset existant, ainsi que des cheminements modes actifs ;
- Un bassin de rétention des eaux pluviales sera réalisé à proximité du bassin existant, lequel traite la gestion du pluvial du lotissement Hauts de Rousset ;
- Mise en sécurité de la jonction entre le chemin du Rousset et la D15, en concertation avec la collectivité, le Conseil Départemental et la CPA (transports collectifs, ralentissement, aménagement routier).

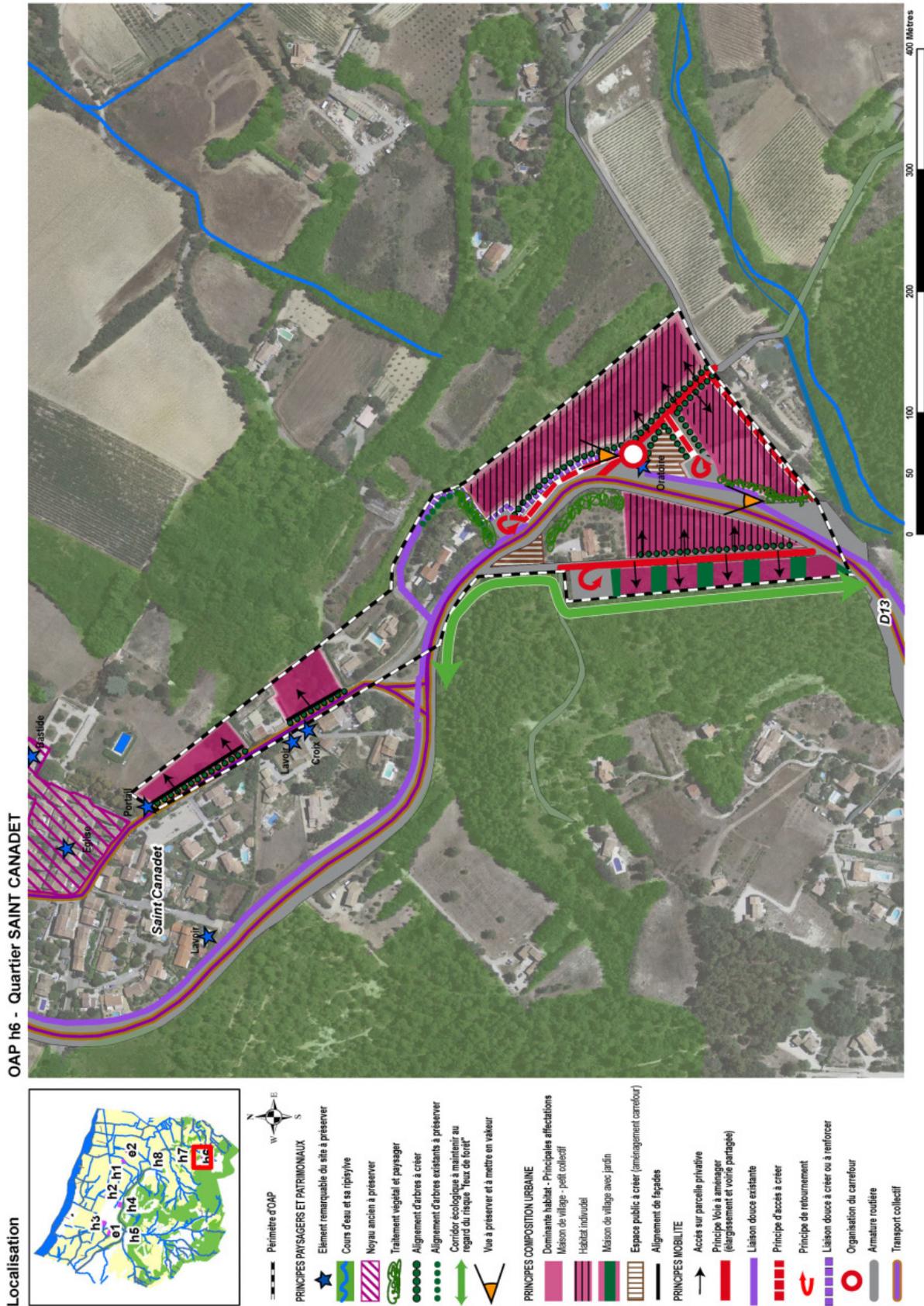
### **Programmation – Conditions d'urbanisation**

- L'urbanisation du secteur sera réalisée sous condition de faisabilité définie à partir d'une étude de reconnaissance géologique-géotechnique avant tout éventuel aménagement., pour la prise en considération de l'aléa d'effondrement gypseux : quantification du niveau d'aléa et règles de constructibilité ;
- L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation des réseaux d'assainissement collectif par la collectivité en limite des secteurs d'opération et pour l'ensemble du quartier incluant les lotissements existants du Rousset et du Bosquet, et la zone d'activités des Arnajons; son urbanisation sera progressive et respectueuse du développement harmonieux du secteur ;
- Les opérations d'aménagement devront comporter une réflexion globale sur les moyens collectifs de défense des futures constructions à mettre en œuvre, contre les feux de forêt: bande de terrain indiquée sur le schéma de l'OAP à maintenir en état de débroussaillage afin de répondre aux obligations légales, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêt, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement; couverture DECI adaptée au risque. L'étude sera réalisée en concertation avec le groupement prévision du SDIS 13 et sera prise en charge dans la réalisation des travaux par l'aménageur.
- Afin d'assurer un renforcement de la couverture DECI (défense extérieure contre l'incendie), il pourra être nécessaire de réaliser une étude en concertation avec le groupement prévision du SDIS 13. Est préconisée l'implantation de 1 à 2 poteaux ou bouches d'incendie en limite du secteur Sud, qui sera confirmée avec le SDIS.

### **Préconisations environnementales**

- Création de jardins partagés ou collectifs afin de préserver la perméabilité écologique de la zone ;
- Préserver des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé ;
- Préserver les éléments naturels présentant un caractère remarquable du fait de leurs qualités écologiques ou paysagères (haies, arbres, boisements, fossés, ...) ;
- Respect du coefficient de biodiversité indiqué dans le règlement et des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- Réaliser des haies et des plantations d'essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes. ;
- Vallat : une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum de 2 mètres sera créée le long du vallat. .

Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAPh6



## OAP h6- Quartier Saint-Canadet

### Descriptif

- Quartier dit « Saint-Canadet » situé au Sud-Est du territoire du Puy-Sainte-Réparate, et en continuité Sud du hameau bâti ancien.
- Le secteur est situé le long de la RD13, avec deux accès sur cette voie formant une entrée et une sortie du hameau
- Zone UD au PLU, en continuité du centre ancien, soumise à opération d'aménagement d'ensemble, superficie de la zone UD : 1,1 ha
- Zone 1AUD au PLU, en limite du UD, opération soumise à une réalisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus, superficie de la zone 1AUD : 2,3 ha
- Equipements : création de placettes, d'un canal le long de l'avenue d'Aix
- Capacité minimale : 46 logements (16 logements en habitat individuel groupé, 30 en maisons de village ou petits collectifs) dont 16 en loyer conventionné en zone UD

L'OAP couvre deux espaces d'aménagement : une zone UD et une zone 1AUD. La zone urbaine est directement en lien avec le cœur du hameau ancien, à proximité de l'école communale et du Château de Saint-Canadet ; la zone à urbaniser est limitée à l'Ouest par les espaces agricoles. Le quartier est entouré d'espaces naturels et de boisements, et d'un habitat de type pavillonnaire diffus développé à l'Ouest de la D13, dans la colline boisée.

### Objectifs

Le site à aménager porte sur les espaces peu ou pas construits qui peuvent participer à la recomposition du secteur et à la poursuite de l'extension du village déjà amorcée.

Le secteur peut être décomposé en 2 parties :

- la centralité villageoise : il s'agit de conforter la poche villageoise, en développant le long de la voie centrale et au droit du parc du Château, un habitat de type maison de village en harmonie avec les formes traditionnelles du hameau et les éléments patrimoniaux proches (lavoir, parc du Château, bastide).
- La sortie du village : cette séquence est à recomposer afin de définir les limites de l'urbanisation en s'appuyant sur la trame végétale boisée.

Les enjeux forts de ce secteur sont donc :

- Le traitement de la frange urbaine Sud-Est et Sud-Ouest du hameau en définissant des limites claires ;
- Permettre la mise en place d'un maillage viaire entre le Sud et la centralité du hameau, en valorisant les différents éléments patrimoniaux (lavoir, croix, mur en pierre, ...) ; afin de créer une promenade, redynamiser l'avenue d'Aix, valoriser l'eau et le patrimoine comme fil conducteur du village ; permettre l'accueil des marchés ;
- Insérer le développement urbain au Sud dans le fonctionnement du village et préserver les vues en respectant une typologie des constructions existantes (habitat villageois (R+1+attique) et pavillonnaire (R+1)) sans venir perturber la visibilité du grand paysage.

## Les principes d'aménagement

### Composition urbaine

- la densité brute moyenne (hors pleine terre) souhaitée est de 20 logements à l'hectare ; sur le centre du hameau, elle est de 41 logements à l'hectare, et de 10 logements à l'hectare sur l'extension Sud ;
- dans l'extension du centre, le bâti organisé le long de la voie, côté Château, sera de type collectif, en cohérence avec l'habitat de forme traditionnelle ou bastidaire ; l'alignement et l'implantation des bâtiments viendront souligner l'espace public, qui pourrait accueillir une promenade piétonne sur l'avenue d'Aix ;
- cet aménagement de la voie, côté lavoir, contribuerait à affirmer la centralité avec *création d'un canal d'eau en béton blanc, trottoir en béton désactivé, bordures et caniveau en pierre, création de 3 bassins formant placette, et parking en long.* (Source « Etude de faisabilité – Saint Canadet » Attenon & Hudyka Architecture, novembre 2011).
- en extension Sud, les formes urbaines seront de type villageois et habitat groupé, implantées dans le respect des éléments du relief, du profil topographique du terrain, du paysage et des cônes de vue :
  - o La volumétrie des constructions ne devra pas être placée au milieu de la parcelle, ne pas nuire au fonctionnement de l'opération d'aménagement du secteur, et privilégier une insertion du point de vue tant urbain que paysager.
  - o Des solutions constructives adaptées au terrain afin de limiter la sensibilité technique du sous sol à la construction.
- Travailler les transitions végétales entre les secteurs d'habitat et les espaces naturels ou agricoles ;

### Paysage

- les espaces boisés, les haies et bouquets d'arbres présents sur le site sont autant d'éléments de la trame végétale à pérenniser ;
- la composition de l'espace bastidaire du Château est préservée ;
- les cônes de visibilité vers le grand paysage depuis la RD13 sont préservés ;

### Desserte et déplacements modes doux

- Création d'un cheminement modes actifs entre les parties Sud et la centralité du hameau ;
- Aménagement des voies internes à chacune des zones Sud pour permettre les accès routiers ;
- Dans la centralité, une revalorisation de l'avenue d'Aix permettra de valoriser les éléments patrimoniaux, par la création d'un canal ponctué de placettes, et de dynamiser le centre
- Les accès seront définis en concertation avec la Direction des Routes

### Espaces publics, équipements

- L'organisation de l'urbanisation complémentaire devra s'appuyer sur la desserte adaptée, en voirie et réseaux cohérents avec le projet, et complétée par la création de cheminements, notamment entre les parties Sud et la centralité du village ;
- Les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont présents pour le secteur mais nécessiteront un recalibrage par rapport au projet d'aménagement.
- Des extensions de réseau d'eau potable et assainissement, la création de nouveaux ouvrages ou la modification d'ouvrages existants sont à prévoir ; la réalisation de ces équipements conditionne le développement de l'urbanisation du secteur.

### Programmation – Conditions d'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation du secteur nécessitera la réalisation préalable :

- de la mise à niveau de la station d'épuration du hameau St Canadet, par une capacité adaptée à la nouvelle population, ou par le raccordement du réseau d'assainissement collectif à la station d'épuration du bourg centre ; la collectivité desservira les opérations en limite du secteur de l'OAP ;
- des équipements nécessaires à la viabilité des terrains par l'aménageur pour la partie 1AUd1, dont l'aménagement sera réalisé au fur et à mesure ;
- L'urbanisation du secteur sera réalisée sous condition de faisabilité définie à partir d'une étude de reconnaissance géologique-géotechnique avant tout éventuel aménagement, pour la prise en considération de l'aléa d'effondrement gypseux, par la quantification du niveau d'aléa et la définition de règles de constructibilité adaptées ;
- les opérations d'aménagement devront comporter une réflexion globale sur les moyens collectifs de défense des futures constructions à mettre en œuvre, contre les feux de forêt : bande de terrain indiquée sur le schéma de l'OAP à maintenir en état de débroussaillage afin de répondre aux obligations légales, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêt, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement; couverture DECI adaptée au risque. L'étude sera réalisée en concertation avec le groupement prévision du SDIS 13 et sera prise en charge dans la réalisation des travaux par l'aménageur.
- Afin d'assurer un renforcement de la couverture DECI (défense extérieure contre l'incendie), il pourra être nécessaire de réaliser une étude en concertation avec le groupement prévision du SDIS 13. Est préconisée l'implantation de 1 à 2 poteaux ou bouches d'incendie en limite du secteur afin d'assurer la continuité de la protection, qui sera confirmée avec le SDIS.
- Dans le secteur susceptible d'être affecté par des mouvements de terrain de type effondrement, lié à la présence éventuelle de niveaux gypseux, une étude géologique-géotechnique réalisée par la collectivité doit permettre de vérifier le niveau des aléas. L'étude de définition des aléas sera réalisée conjointement à la réalisation de l'assainissement collectif public. Les assainissements individuels sont proscrits dans ce secteur. L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à un aléa faible. Dans ce cas les constructions seront autorisées à condition que l'aménageur prévoie la mise en place des moyens de protection de type :
  - o Comblement, remblaiement, injection de remplissage et de consolidation de la cavité,
  - o Report de fondation, fondations monolithiques adaptées, renforcement des structures,
  - o Collecte des eaux de ruissellement et autres ainsi que l'interdiction de leur rejet dans le sol et le sous-sol, etc...

### Préconisations environnementales

- Limiter les aménagements aux zones les plus anthropisées (zones remaniées ou stabilisées, jardins entretenus, etc....)
- Préserver des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé ;
- Préserver les éléments naturels présentant un caractère remarquable du fait de leurs qualités écologiques ou paysagères (haies, arbres à cavités, corridors boisés, fossés et leurs berges,...) ;
- Respect du coefficient de biodiversité indiqué dans le règlement et des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- Réaliser des haies et des plantations d'essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes. ;

### Images de référence

Aménagement du hameau



Source « Etude de faisabilité – Saint Canadet »  
Attenon & Hudyka Architecture, novembre 2011

*Perspective d'ambiance, sortie du village*



*Perspective d'ambiance canal, centralité du village, avenue d'Aix*

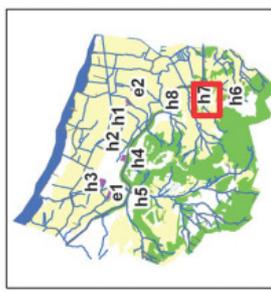


Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAPh7

OAP h7 - Quartier LES BASTIDES



Localisation



- Périmètre d'OAP
- PRINCIPES PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX**
  - Elément remarquable du site à préserver
  - Cours d'eau et sa ripisylve
  - Canal EDF
  - Noyau ancien à préserver
  - Principaux boisements à préserver
  - Traitement végétal et paysager à conforter ou à créer
  - Alignement d'aires à créer
- PRINCIPES COMPOSITION URBAINE**
  - Dominante habitat - Principales affectations
  - Maison de village - habitat groupé
  - Implantation de la cane viticole
- PRINCIPES MOBILITE**
  - Principe d'accès principal à la zone
  - Accès sur parcelle privative
  - Principe d'accès à créer
  - Principe de retournement
  - Liaison douce à créer ou à renforcer
  - Principe Voie à aménager
  - Armature routière
  - Transport collectif

## OAP h7- Quartier Les Bastides

### Descriptif

- Quartier dit « Les Bastides » situé au Sud-Est du territoire du Puy-Sainte-Réparate, et à l'Ouest du Canal EDF.
- Quartier situé en continuité d'un groupe bâti, en bordure Ouest du canal EDF et le long de la route de Saint-Canadet,
- Zonage 1AUd1.anc au PLU, opération soumise à une réalisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus
- Superficie de la zone 1AUd1.anc : 4,3 ha avec un foncier disponible de 2,2 ha
- Capacité (possibilité d'adaptations mineures) : 8 logements en habitat individuel organisé

L'OAP couvre la zone 1AUd, située à l'Ouest du Canal EDF. Il est inscrit en bordure d'un espace agricole et implanté à l'Est de la RD13. Il comprend les bâtiments du Domaine viticole « Les Bastides ».

### Objectifs

Le site à aménager porte sur les espaces peu ou pas construits. L'enjeu principal est l'équilibre entre les différents espaces agricole, naturel et urbain avec comme principe fondamental d'aménagement, le paysage existant encore rural. Il s'agit de conforter l'organisation bâtie existante, à partir de la structure paysagère et la création de nouveaux bâtis, et de permettre le développement du domaine viticole.

Les enjeux forts de ce secteur sont donc :

- Le traitement de la frange urbaine du groupe bâti en définissant des limites claires ;
- Concilier la pérennisation de l'agriculture comme activité économique et valeur patrimoniale tout en permettant le développement de quelques logements, accessibles depuis la RD13 par le chemin existant.
- Permettre la création d'un bâtiment d'accueil et de vente viticole pour le Domaine « Les Bastides » positionné en entrée de secteur;
- préserver les vues lointaines en respectant une typologie des constructions existantes sans venir perturber la visibilité du grand paysage.

### Les principes d'aménagement

#### Composition urbaine

- la densité brute moyenne (hors pleine terre) souhaitée est de 5 logements à l'hectare ;
- les formes urbaines seront de type ambiance de campagne, habitat individuel implanté dans le respect du paysage et des cônes de vue :
  - o La volumétrie des constructions ne devra pas être placée au milieu de la parcelle, ne pas nuire au fonctionnement agricole du secteur, et privilégier le principe du mas.
- Les bâtiments seront de forme simple et allongée, limitées à 2 volumes maximum ; la façade la plus longue aura une orientation Est-Ouest (pignon Nord-Sud) sauf contrainte technique ; les façades des constructions devront être soignées, leur apparence présentera une teinte claire ; les constructions seront en cohérence avec le bâti existant à proximité, de caractère rural ; les toitures seront à 1 ou 2 pentes avec un faîtage orienté Nord-Sud de préférence, sauf contrainte technique.

- Clôtures : les clôtures pleines sont interdites. Sont admises les clôtures légères et ajourées, de type bois ou grillage. Dans les secteurs de conservation des vues lointaines, sont interdites les haies vives formant un masque visuel.

### **Paysage**

- Conforter la vocation agricole du secteur ;
- Travailler les transitions végétales entre les secteurs d'habitat et les espaces naturels ou agricoles ;
- les haies et les alignements soulignant le parcellaire favorise l'intégration du bâti ; les espaces boisés, les haies et bouquets d'arbres présents sur le site sont autant d'éléments de la trame végétale à pérenniser, notamment pour masquer la visibilité côté Sud depuis le hameau de Saint-Canadet, et côté Ouest depuis la RD 13 ;
  - o côté Ouest, implanter une haie d'arbres de haute tige similaire à l'existante à l'Est de la parcelle, et au Nord une haie arbustive mélangée ;
  - o au Sud, en limite des parcelles bâties, conforter les haies existantes ou en créer.

### **Desserte et déplacements modes doux**

- Création d'un cheminement modes actifs le long du chemin existant ;
- Les accès seront dimensionnés en fonction des flux de circulation générés
- Les accès aux espaces agricoles doivent être maintenus et préservés par les nouveaux aménagements

### **Espaces publics, équipements**

- Dès lors que l'organisation d'un assainissement collectif sera réalisée, la connexion à ce réseau collectif sera obligatoire ; Pour le raccordement au réseau d'assainissement, des extensions de réseau seront nécessaires ;
- Le réseau d'eau potable est présent pour le secteur mais nécessitera un recalibrage par rapport au projet d'aménagement.
- Des extensions de réseau d'eau potable et assainissement, la création de nouveaux ouvrages ou la modification d'ouvrages existants sont à prévoir ; la réalisation de ces équipements conditionne le développement de l'urbanisation du secteur.

### **Programmation – Conditions d'urbanisation**

L'ouverture à l'urbanisation du secteur nécessitera la réalisation préalable :

- par l'aménageur, des équipements nécessaires à la viabilité des terrains, pour la partie 1AUd dont l'aménagement se réalisera au fur et à mesure ;
- d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dans l'attente d'une future connexion au réseau d'assainissement collectif pour les constructions, existantes et à créer ; dès lors que la station d'épuration de Saint-Canadet aura été mise en capacité suffisante et que l'extension du réseau collectif sera réalisée jusqu'en limite du secteur le raccordement au réseau collectif sera obligatoire.

### **Préconisations environnementales**

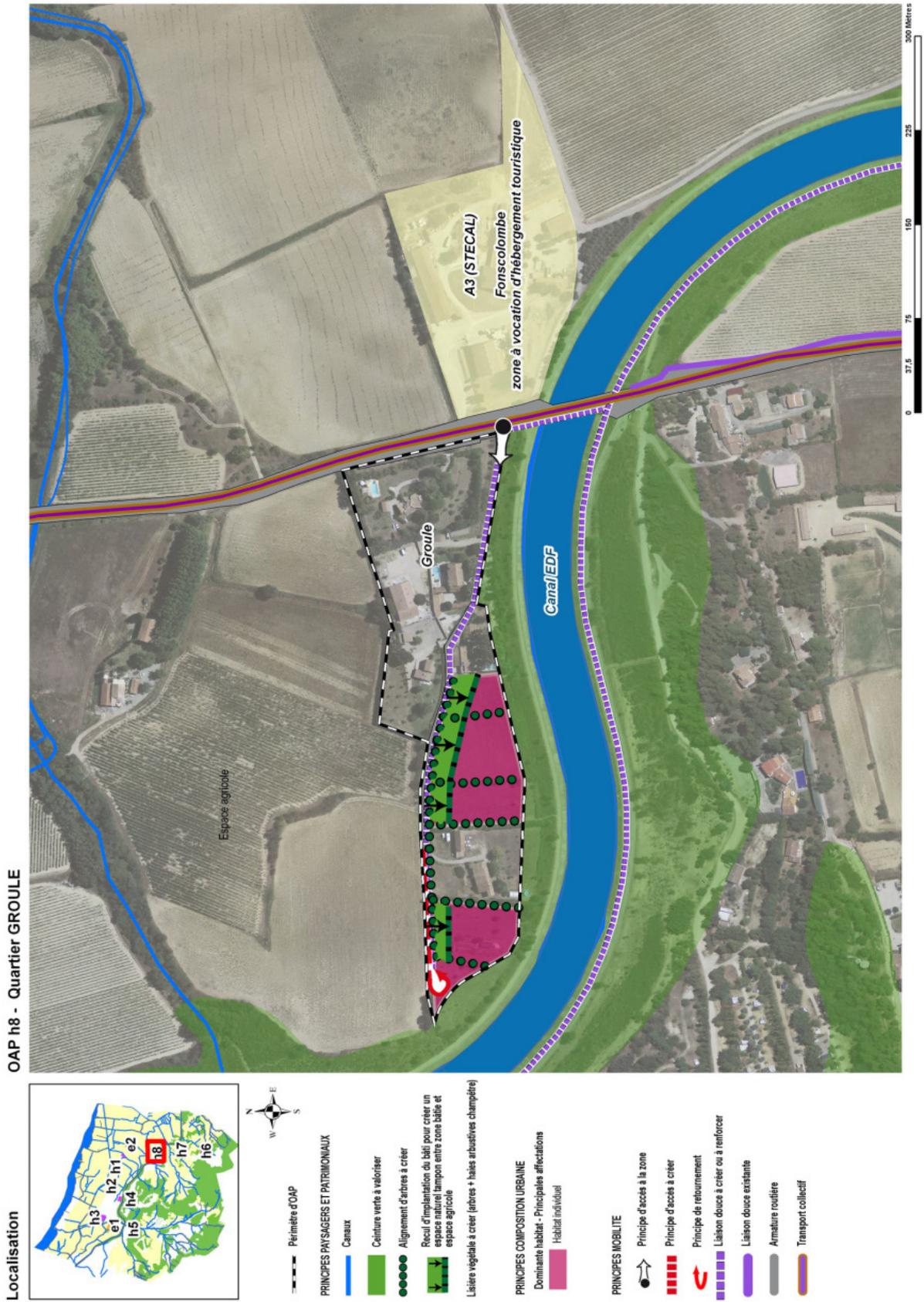
- Préserver des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé ;
- Préserver les éléments naturels présentant un caractère remarquable du fait de leurs qualités écologiques ou paysagères (haies, arbres, boisements, fossés, ...) ;
- Respect du coefficient de biodiversité indiqué dans le règlement et des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- Réaliser des haies et des plantations d'essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes. ;

**Images de référence**

*Haie d'arbres de haute tige présente sur le site*



Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAPh8



## OAP h8- Quartier Groule

### Descriptif

- Quartier dit « Groule » situé au Sud-Est de l'enveloppe urbaine du Puy-Sainte-Réparate, et en bordure Nord du Canal EDF.
- Quartier situé en continuité d'un groupe bâti et des bâtiments de la cave de Fonscolombe
- Zonage 1AUd1.anc au PLU, opération soumise à une réalisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus
- Superficie de la zone 1AUd1.anc : 3,6 ha avec un foncier disponible de 1,3 ha,
- Capacité (possibilité d'adaptations mineures) : 6 logements en habitat individuel organisé

L'OAP couvre la zone 1AUd1.anc, située au Nord du Canal EDF. Il est bordé au Nord d'un espace agricole et à l'Est par la RD13. Il se situe à proximité de la cave viticole du Domaine de Fonscolombe.

### Objectifs

Le site à aménager porte sur les espaces peu ou pas construits. L'enjeu principal est l'équilibre entre les différents espaces agricole, naturel et urbain avec comme principe fondamental d'aménagement, le paysage existant encore rural. Il s'agit de conforter l'organisation bâtie existante, à partir de la structure paysagère et la création de nouveaux bâtis.

Les enjeux forts de ce secteur sont donc :

- Le traitement de la frange urbaine Nord du groupe bâti en définissant des limites claires ;
- Insérer le développement urbain à proximité et dans l'alignement des bâtiments existants, accessibles depuis la RD13 par le chemin existant.
- préserver les vues lointaines en respectant une typologie des constructions existantes sans venir perturber la visibilité du grand paysage.

### Les principes d'aménagement

#### Composition urbaine

- la densité brute moyenne (hors pleine terre) souhaitée sur le centre du hameau est de 5 logements à l'hectare ;
- une implantation éloignée du chemin de desserte a été recherchée de façon à maintenir des espaces ouverts et à préserver les vues, tant lointaines que devant les bâtis ;
- les formes urbaines seront de type ambiance de campagne, habitat individuel implanté dans le respect des éléments du relief, du profil topographique du terrain, du paysage et des cônes de vue :
  - o La volumétrie des constructions ne devra pas être placée au milieu de la parcelle, ne pas nuire au fonctionnement agricole du secteur, et privilégier le principe du mas.
  - o Des solutions constructives adaptées au terrain afin de limiter la sensibilité technique du sous sol à la construction.
- Les bâtiments seront de forme simple et allongée, limitées à 2 volumes maximum ; la façade la plus longue aura une orientation Nord-Sud (pignon Est-Ouest) sauf contrainte technique ; les façades des constructions devront être soignées, leur apparence présentera une teinte claire ; les constructions seront en cohérence avec le bâti existant à

proximité, de caractère rural ; les toitures seront à 1 ou 2 pentes avec un faîtage orienté Est-Ouest de préférence, sauf contrainte technique.

- Clôtures : les clôtures pleines sont interdites. Sont admises les clôtures légères et ajourées, de type bois ou grillage. Dans les secteurs de conservation des vues lointaines, sont interdites les haies vives.

### **Paysage**

- Conforter la vocation agricole du secteur ;
- Travailler les transitions végétales entre les secteurs d'habitat et les espaces naturels ou agricoles ;
- les espaces boisés, les haies et bouquets d'arbres présents sur le site sont autant d'éléments de la trame végétale à pérenniser ;
- les cônes de visibilité vers le grand paysage depuis la RD13 sont préservés ;

### **Desserte et déplacements modes doux**

- Création d'un cheminement modes actifs le long du chemin existant ;
- Les accès aux espaces agricoles doivent être maintenus et préservés par les nouveaux aménagements

### **Espaces publics, équipements**

- Dès lors que l'organisation d'un assainissement collectif sera réalisée, la connexion à ce réseau collectif sera obligatoire ;
- Des extensions de réseau d'eau potable et assainissement, la création de nouveaux ouvrages ou la modification d'ouvrages existants sont à prévoir ; la réalisation de ces équipements conditionne le développement de l'urbanisation du secteur.

### **Programmation – Conditions d'urbanisation**

L'ouverture à l'urbanisation du secteur nécessitera la réalisation préalable :

- par l'aménageur, des équipements nécessaires à la viabilité des terrains, pour la partie 1AUd dont l'aménagement se réalisera au fur et à mesure ;
- d'un système d'assainissement autonome dans l'attente d'une future connexion au réseau d'assainissement collectif pour les constructions, existantes et à créer, dès lors que la station d'épuration de Saint-Canadet aura été mise en capacité suffisante et que l'extension du réseau collectif sera réalisée jusqu'en limite du secteur .

### **Préconisations environnementales**

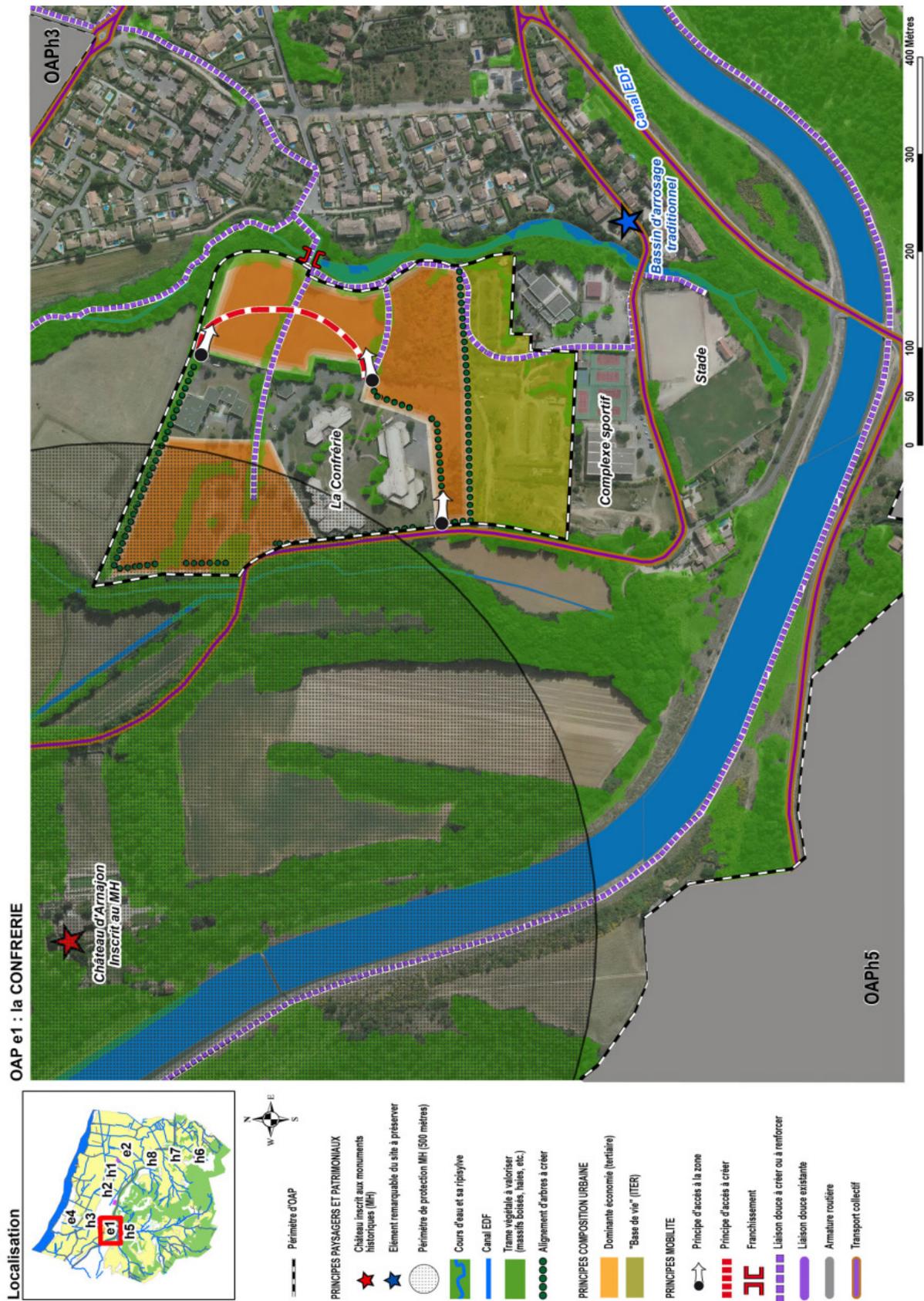
- Préserver des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé afin de préserver la perméabilité écologique de la zone ;
- Préserver les éléments naturels présentant un caractère remarquable du fait de leurs qualités écologiques ou paysagères (haies, arbres, boisements, fossés, ...) ;
- Respect du coefficient de biodiversité indiqué dans le règlement et des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- Réaliser des haies et des plantations d'essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes. ; les clôtures doivent être perméables pour la petite faune.

## **Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation ECONOMIQUE**

**OAP e1- Secteur La Confrérie**

**OAP e2- Secteur La Halte**

Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAPe1



## OAP e1- Secteur La Confrérie

### Descriptif

La zone d'activités « La Confrérie » s'est développée à l'Ouest du centre bourg, à proximité du Château d'Arnajon au Nord et des espaces sportifs au Sud. Elle occupe désormais un espace d'environ 7,7 ha et répond à une vocation d'accueil des activités tertiaires. L'extension du site couvre un espace d'environ 2 ha.

Le site est ainsi localisé dans le prolongement des espaces d'activités sportives (piscine communautaire, tennis, salles de sport, ...) et de l'espace de l'ancien camping municipal. Cet espace de camping pourra être aménagé en « base de vie » pour le logement des personnels du chantier ITER, pour une capacité d'accueil de 50 à 100 hébergements à définir.

### Objectifs

Il s'agit de répondre aux besoins de développement économique avec en particulier sur ce secteur, le traitement d'un espace urbain résiduel au nord de la zone et une possibilité d'extension également sur les terrains du camping municipal à plus long terme. D'anciens bâtiments voués à une activité économique tertiaire sont également disponibles et pourraient faire l'objet d'une réhabilitation.

Pour ce faire, il importe de :

- définir les limites à l'urbanisation respectueuses des sites et paysages et y contenir le développement de l'urbanisation
- préserver les éléments majeurs du patrimoine (Château d'Arnajon classé monument historique) avec ses espaces d'accompagnement (parc, jardin, ...), et les espaces agricoles périphériques,
- participer à l'accessibilité Nord du site en favorisant les déplacements doux
- prendre en considération les risques qui impactent ces espaces notamment ceux liés au passage de la conduite éthylène et le risque inondation.

### Les principes d'aménagement

#### Composition urbaine

L'organisation d'ensemble - desserte des lots - se calera sur le prolongement des voies amorcées sur la partie nord.

Le secteur s'inscrivant dans le périmètre de protection du Château, le projet devra être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France.

#### Paysage

Les masses boisées existantes sont à préserver ; elles participent à l'organisation de l'espace et confère une identité naturelle au lieu ;

La limite nord, interface entre l'urbanisation future et les espaces agricoles, fera l'objet d'un traitement paysager par la création d'un alignement d'arbres. La ripisylve du Grand Vallat est à protégée. Elle sera agrémentée d'un franchissement piéton permettant de rejoindre la rue de l'Hôtel de Ville.

### Desserte et déplacements modes doux

L'accès se fait principalement par la RD561 au Nord, Chemin des Arnajons, ou la RD15 au Sud. Les relations avec les voiries et chemins existants devront être assurées.

Les voiries de desserte interne seront maillées avec les voies existantes en voie douce. Un maillage Nord-Sud devra être évalué à l'intérieur du secteur, et en direction de l'ancien camping municipal, pour un aménagement futur.

### Espaces publics, équipements

Il s'agit des éléments de desserte et de constructibilité internes, voiries et réseaux.

- Les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont présents pour le secteur mais nécessiteront un recalibrage par rapport au projet d'aménagement.

### Programmation – Conditions d'urbanisation

- L'aménagement de ce secteur est conditionné au recalibrage du Chemin des Arnajons qui devra supporter un trafic supplémentaire.
- L'aménagement du camping municipal en base de vie pour ITER nécessitera la remise aux normes des réseaux, sanitaires et équipements par l'aménageur, en fonction des capacités d'hébergement qui auront été définies.
- Les pétitionnaires devront soumettre leur projet à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en raison des covisibilités du site avec le Château d'Arnajon et de son périmètre de protection (inscription aux Monuments Historiques).

### Préconisations environnementales

- Préserver les fossés et leurs berges ;
- Préserver les corridors boisés et arbres à cavités ;
- Limiter les interventions conséquentes entre avril et juillet.
- Préserver des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé afin de préserver la perméabilité écologique de la zone ;
- Préserver les éléments naturels présentant un caractère remarquable du fait de leurs qualités écologiques ou paysagères (haies, arbres, boisements, fossés, ...) ;
- Respect du coefficient de biodiversité indiqué dans le règlement et des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ; réaliser des aires de stationnement agrémentées d'espaces semi-naturels participant à la qualité paysagère (noues et zones tampons aménagées en faveur de la biodiversité) ;
- Réaliser des haies et des plantations d'essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes. ; les clôtures doivent être perméables pour la petite faune.
- Grand Vallat : une bande enherbée et végétalisée d'une largeur au minimum de 2 mètres sera créée le long du vallat, .
- Créer une bande arborée au nord de la zone afin de conserver la connexion Est/Ouest, et de façon à créer une zone tampon entre les espaces agricoles et la zone urbanisée



Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAPe2



## OAP e2- Secteur La Halte

### Descriptif

La zone d'activités « La Halte » constitue un site d'implantation des activités artisanales et de transports et représente une réserve foncière pour le développement économique des petites entreprises de ce secteur sur la commune. Elle occupe désormais un espace d'environ 4,5 ha, organisé en deux espaces distincts et séparés par des terres agricoles en exploitation. Son extension est d'environ 7 ha.

Le site est localisé en entrée de ville Nord-Est, en plaine agricole le long de la RD561, à l'angle de la D15g.

Actuellement, sa position lui confère une desserte unique par la RD561, et une accessibilité par les transports interurbains.

### Objectifs

Il s'agit de répondre aux besoins de développement économique des entreprises artisanales.

Pour créer un environnement exemplaire au développement des entreprises, le parti d'aménagement doit s'inscrire dans des limites et des conditions compatibles et respectueuses des sites, paysages et des milieux agricoles proches. Située en entrée de ville, ce secteur joue un rôle de vitrine économique pour la collectivité.

Pour ce faire, il importe de :

- définir les limites à l'urbanisation respectueuses des espaces agricoles et paysages et y contenir le développement de l'urbanisation
- participer à la mise en valeur des abords immédiats de la zone d'activités par un aménagement de qualité architecturale et paysagère

### Les principes d'aménagement

#### Composition urbaine

L'aménagement de ce site dédié à des activités artisanales doit ambitionner la création d'un espace d'accueil durable intégré au paysage. Il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions seront organisées de façon à former des alignements et de préférence par un regroupement du bâti.

#### Paysage

Situé dans la plaine agricole, l'urbanisation devra marquer les limites de la zone par des alignements d'arbres ou des haies mélangées de façon à intégrer le bâti et les éventuelles zones de stockage de matériaux.

La gestion du pluvial se fera par des noues paysagées et naturelles, pour accompagner les cheminements doux.

Les différents lots seront délimités par des clôtures végétales.

#### Desserte et déplacements modes doux

L'accès se fait principalement par la RD561 au Nord. Il sera organisé par la RD15G, et nécessitera l'aménagement d'un accès au secteur par cette voie.

Les relations avec les voiries et chemins existants devront être assurées.

Les voiries de desserte interne seront maillées avec les voies existantes, sans toutefois nuire aux exploitations agricoles.

- Les accès et les carrefours, sur les RD 561 et RD15g, seront définis en concertation avec la Direction des Routes,

### Espaces publics, équipements

Il s'agit des éléments de desserte et de constructibilité internes, voiries et réseaux.

- Dès lors que l'organisation d'un assainissement collectif sera réalisée, la connexion à ce réseau collectif sera obligatoire ;
- Des extensions de réseau d'eau potable et assainissement, la création de nouveaux ouvrages ou la modification d'ouvrages existants sont à prévoir ; la réalisation de ces équipements conditionne le développement de l'urbanisation du secteur.

### Programmation – Conditions d'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation du secteur nécessitera la réalisation préalable :

- par l'aménageur, des équipements nécessaires à la viabilité des terrains, pour la partie 1AUd dont l'aménagement se réalisera sous forme d'opération d'ensemble;
- d'un système d'assainissement autonome dans l'attente d'une future connexion au réseau d'assainissement collectif pour les constructions, existantes et à créer, dès lors que l'extension du réseau collectif sera réalisée jusqu'en limite du secteur.

### Préconisations environnementales

- Éviter toute intervention conséquente entre les mois d'avril à juillet
- Préserver des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé afin de préserver la perméabilité écologique de la zone ;
- Préserver les éléments naturels présentant un caractère remarquable du fait de leurs qualités écologiques ou paysagères (haies, arbres, boisements, fossés, ...) ;
- Respect du coefficient de biodiversité indiqué dans le règlement et des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ; réaliser des aires de stationnement agrémentées d'espaces semi-naturels participant à la qualité paysagère (noues et zones tampons aménagées en faveur de la biodiversité) ;
- Réaliser des haies et des plantations d'essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes. ; les clôtures doivent être perméables pour la petite faune.

