

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Pièce 3

Tampon de la Commune	Tampon de la préfecture
-----------------------------	--------------------------------

Prescription	
Enquête publique	
Approbation	

Table des matières

VUE D'ENSEMBLE.....	5
SECTEUR NORD-OUEST : RUE DE L'OLIVIER.....	6
SECTEUR NORD : RUE DES MOULINS	8
SECTEUR RUE DES CAVES	10
SECTEUR AU NORD-ES DU CENTRE-BOURG : RUE DES CAVES	12
BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	14

CORPS DE DOCUMENTS

Schéma 1 : Vue d'ensemble ; SOLIHA-Méditerranée, 2017



VUE D'ENSEMBLE

Les zones AU sur lesquelles portent les Orientations d'Aménagement et de Programmation représentent une superficie d'environ **3,02 ha** dont environ **2,27 ha** concernant spécifiquement les zones à bâtir.

L'identification de ces zones vise :

- Un secteur au Nord-Ouest du centre-bourg, à proximité du cimetière Rue de l'Olivier ;
- Un secteur au Nord du centre-bourg, enclavé dans la zone d'habitat pavillonnaire, Rue des Moulins ;
- Un secteur au Nord à proximité immédiate du centre-bourg, le long de la Rue des Caves ;
- Un secteur au Nord-Est du centre-bourg, enclavé dans la zone d'habitat pavillonnaire, à proximité de la Rue des Caves ;

L'organisation du bâti, les densités urbaines recherchées, les formes urbaines, l'aménagement d'espaces publics et l'intégration du végétal, devront être travaillés afin de prévoir des opérations urbaines adaptées à leur environnement, et au patrimoine urbain des entités de Carlipa.

Le respect des enjeux en termes de cohérence urbaine et paysagère, sera tributaire de la nature de l'urbanisation :

- Définition des densités ;
- Trame viaire efficiente ;
- Principes de desserte efficaces ;
- Accompagnement végétal ;
- Aménagement paysager ;
- Gestion de la mitoyenneté.

SECTEUR RUE DE L'OLIVIER

Schéma 2 : Secteur Rue de l'Olivier ; SOLIHA-Méditerranée, 2017



1. Etat initial du site

1.1. Cadre naturel du site

La zone considérée se situe à proximité immédiate du cimetière, le long de la RD 126, à l'Ouest du centre-bourg, et est insérée dans la trame bâtie. Le secteur appréhendé n'impacte que peu l'activité agricole : il s'agit d'une parcelle qui n'est actuellement pas en culture. Il présente une sensibilité paysagère importante vis-à-vis du bâti existant à proximité, mais n'est pas visible depuis la plaine agricole. Le site n'offre qu'une vue entrante immédiate depuis la route départementale. Il s'agit cependant d'une entrée de ville, immédiatement contiguë au centre ancien, nécessitant un traitement paysager, notamment avec la conservation du muret qui place les parcelles en surplomb de la voie. La pente du terrain est douce, et il conviendra de veiller à un alignement des façades avec les courbes de niveau pour une meilleure qualité visuelle du site.

1.2. Forme bâtie à proximité

Les constructions présentes en marge de la zone sont :

- au Sud, des bâtisses traditionnelles caractéristiques du centre-ville, denses et mitoyennes des deux côtés, en R+2 ;
- à l'Est, le cimetière, qui nécessitera d'observer une distance d'implantation des constructions ;
- au Nord, de l'habitat de type pavillonnaire sur un tissu plus lâche, avec implantation des maisons en milieu de parcelle, le plus souvent en R+1.

1.3. Accessibilité, équipements, VRD

L'îlot est délimité sur sa partie Nord par la Rue de l'Olivier, matérialisée par une voie de circulation sans cheminement piétonnier, et au Sud par la RD 126.

La zone considérée est raccordée au réseau d'assainissement collectif et est correctement défendue contre le risque incendie.

2. Superficies

Cadastre	Superficie
Parcelle 663	7815 m ²
Parcelle 662	1849 m ²
Total	0.97 ha

3. Les principes d'aménagement

L'intégration des constructions de cette zone au sein de la trame bâtie existante relève de plusieurs enjeux :

- Harmonisation des formes bâties avec l'existant, c'est-à-dire sur un modèle pavillonnaire ;
- Traitement de l'entrée de ville via la RD 126, relativement passante.
- Mobilisation d'une réserve foncière pour la construction d'un local au bénéfice de la municipalité, avec traitement paysager et équipements nécessaires à sa desserte ;
- Réfléchir à la place du piéton dans une zone peu investie par l'automobile.

3.1. Densité recherchée

Bénéficiant d'un raccordement au réseau d'assainissement et de la proximité du centre-bourg, le secteur permet d'envisager un modèle pavillonnaire. La zone permet l'implantation de 10 constructions sur des parcelles de 700 à 800 m² en moyenne, pour une densité nette d'environ 14 logements par hectare (hors rétention foncière de 25% pour les VRD et le local).

3.2. Principe de desserte

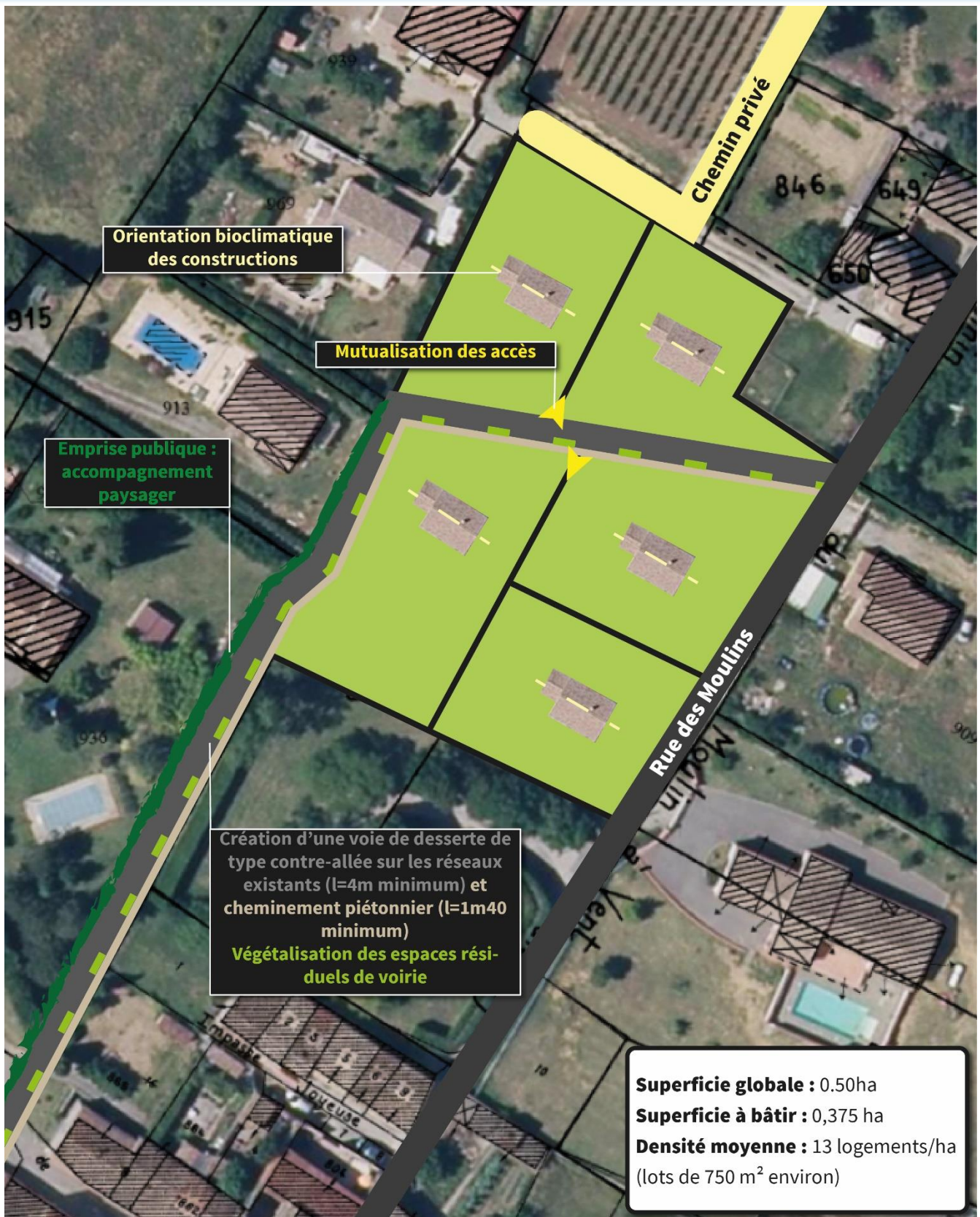
Une contre-allée à sens unique interne à la zone, de 3m de large pour une longueur indicative de 135m, en appui de la voie prévue pour la création d'un lotissement à l'Ouest, sera à prévoir pour desservir les parcelles, avec de préférence des accès mutualisés aux parcelles. Pourra aussi être prévu un aménagement piétonnier d'1m40 de large en appui de cette voie.

3.3. Intégration paysagère

Il conviendra remplir l'espace interstitiel selon une urbanisation sur le modèle pavillonnaire des habitations au Nord. Un travail paysager sera à envisager le long de la RD 126, avec notamment la conservation du mur de soutènement en pierre naturel et un accompagnement végétal en surplomb, limitant les vis-à-vis entre les deux secteurs de formes urbaines différentes et opposant au front bâti dense au Sud, un alignement végétal introduisant l'accès au centre-ville.

SECTEUR RUE DES MOULINS

Schéma 3 : Secteur Rue des Moulins ; SOLIHA-Méditerranée, 2017



1. Etat initial du site

1.1. Cadre naturel du site

La zone est localisée le long de la Rue des Moulins au Nord du centre-bourg, marquant une discontinuité avec la trame bâtie de ce dernier. Ici également, l'activité agricole ne sera pas impactée, les parcelles concernées étant laissées à l'état naturel. Le secteur n'est soumis à aucune vue entrante ni sortante, inséré au sein de la trame bâtie. Un alignement végétal peu dense est matérialisé le long de la Rue des moulins.

1.2. Forme bâtie à proximité

Le secteur appréhendé est entouré d'éléments bâtis, de type habitat pavillonnaire implanté sur des parcelles de taille moyenne, généralement en R+1, sur ses marges Ouest, Nord et Est. Au Sud, des bâtisses plus denses en R+2 caractéristiques du centre ancien sont implantées, et leurs jardins marquent une rupture entre les deux formes urbaines.

1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Le secteur est délimité sur sa partie Est par la Rue des moulins, et au Nord par un chemin privé permettant l'accès aux parcelles situées sur sa marge Ouest.

La zone considérée est raccordée au réseau d'assainissement collectif et est correctement défendue contre le risque incendie.

2. Superficies

Cadastre	Superficie
Parcelle 651 (pour partie)	2489 m ²
Parcelle 652	1337m ²
Parcelle 653 (pour partie)	1136 m ²
Total	0,50 ha

3. Les principes d'aménagement

L'intégration des constructions de cette zone au sein de la trame bâtie existante relève des enjeux suivants :

- Mettre en avant les mobilités douces ;
- Marquer l'entrée de ville au Nord et procéder à une harmonisation entre le bâti dense au Sud et les tissus plus lâches
- Prévoir un parcellaire resserré pour une consommation d'espace durable.
- Prévoir l'emprise publique sur les réseaux existant déjà sur les parcelles concernées.

3.1. Densité recherchée

L'aménagement VRD sur ce secteur représentera 25% environ de la superficie totale des parcelles. Ainsi, 3750m² seront alloués à la création de 5 logements, pour des parcelles 750 m², soit, pour le parc de logements, une densité nette (hors 25% VRD) de 13 logements par hectare.

3.2. Principe de desserte

Une voie de desserte sera aménagée sur les réseaux existants pour désenclaver les parcelles situées à l'arrière du secteur délimité. Elle permettra de relier la rue des Moulins à la zone d'habitat attenante au cimetière et aux pâtés de maisons alentours. Ses dimensions seront de 4m minimum pour une longueur indicative de 90m. Elle sera éventuellement accompagnée d'un cheminement piétonnier d'une largeur de 1,40m, afin de permettre aux usagers de rejoindre à pied les deux quartiers que la voie relie.

3.3. Intégration paysagère

La construction de logements se fera selon un modèle pavillonnaire selon des modalités similaires à celles qui caractérisent les habitations attenantes au périmètre de l'OAP.

Afin d'harmoniser la trame bâtie pavillonnaire avec la proximité de bâtisses plus traditionnelles, plus denses, lorsque l'on parcourt la rue des Moulins en direction du centre historique, les constructions localisées sur les parcelles à l'Est du périmètre seront implantées dans une bande de 5m par rapport à l'emprise publique

SECTEUR RUE DES CAVES

Schéma 4 : Secteur Rue des Caves Ouest ; SOLIHA-Méditerranée, 2017



1. Etat initial du site

1.1. Cadre naturel du site

Le secteur est actuellement une parcelle cultivée de type jardin, enclavée dans la trame bâtie de la zone d'habitat pavillonnaire, et au contact du centre ancien le long de la Rue des Caves. Son urbanisation se fera au fil de l'eau, dans le cas où l'exploitant actuel serait amené à vendre. Elle représente un enjeu agricole moyen, les cultures en place ne répondant à aucune appellation particulière.

En dehors de la perspective offerte depuis les rues directement attenantes, aucune vue paysagère n'est offerte depuis le territoire communal. Quelques arbres constituent un alignement végétal en fond de parcelle et contribuent à la qualité de vie offerte sur le secteur.

1.2. Forme bâtie à proximité

Le secteur est circonscrit d'éléments bâtis :

- De l'habitat de type pavillonnaire sur ses marges Ouest, Nord et Est en R+1 ;
- Une bâtisse traditionnelle en R+2 caractéristique du centre historique fait face à la parcelle au Sud depuis la rue des Caves ;
- Au sud de la parcelle, quelques éléments bâtis bordent la Rue des Caves, correspondant essentiellement à des cabanes de stockage d'engins agricoles.

1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Le secteur est délimité sur sa partie Sud par la Rue des Caves, à sens unique et relativement étroite, et sur sa marge Ouest par la Rue de La Porte. Il est également bordé, sur sa marge Est, par une voie non carrossée qui sera réaménagée.

La zone AU considérée est raccordée au réseau d'assainissement collectif et est correctement défendue contre le risque incendie.

2. Superficies

Cadastre	Superficie
Parcelle 349	4118 m ²
Total	0,41 ha

3. Les principes d'aménagement

L'intégration des constructions de cette zone au sein de la trame bâtie existante relève des enjeux suivants :

- Mettre en avant les mobilités douces pour un quartier apaisé ;
- Prévoir un espace de parking le long de la marge Sud du secteur ;

3.1. Densité recherchée

L'aménagement d'espaces publics (VRD, parking) représentera 25% de la superficie du secteur (hors voirie existant préalablement). Ainsi, 3150m² seront alloués à la création des 3 logements, pour des parcelles d'environ 600m², soit, pour le parc de logements, une densité nette (hors 25% VRD) de 16 à 17 logements par hectare.

3.2. Principe de desserte

Les lots seront desservis par une voie interne à double-sens, d'environ 4m de largeur et d'une longueur indicative de 40m. Elle pourra être complétée de cheminements piétonniers d'une largeur de 1m40, et comportera une aire de retournement (avec possibilité d'aménager des places de parking).

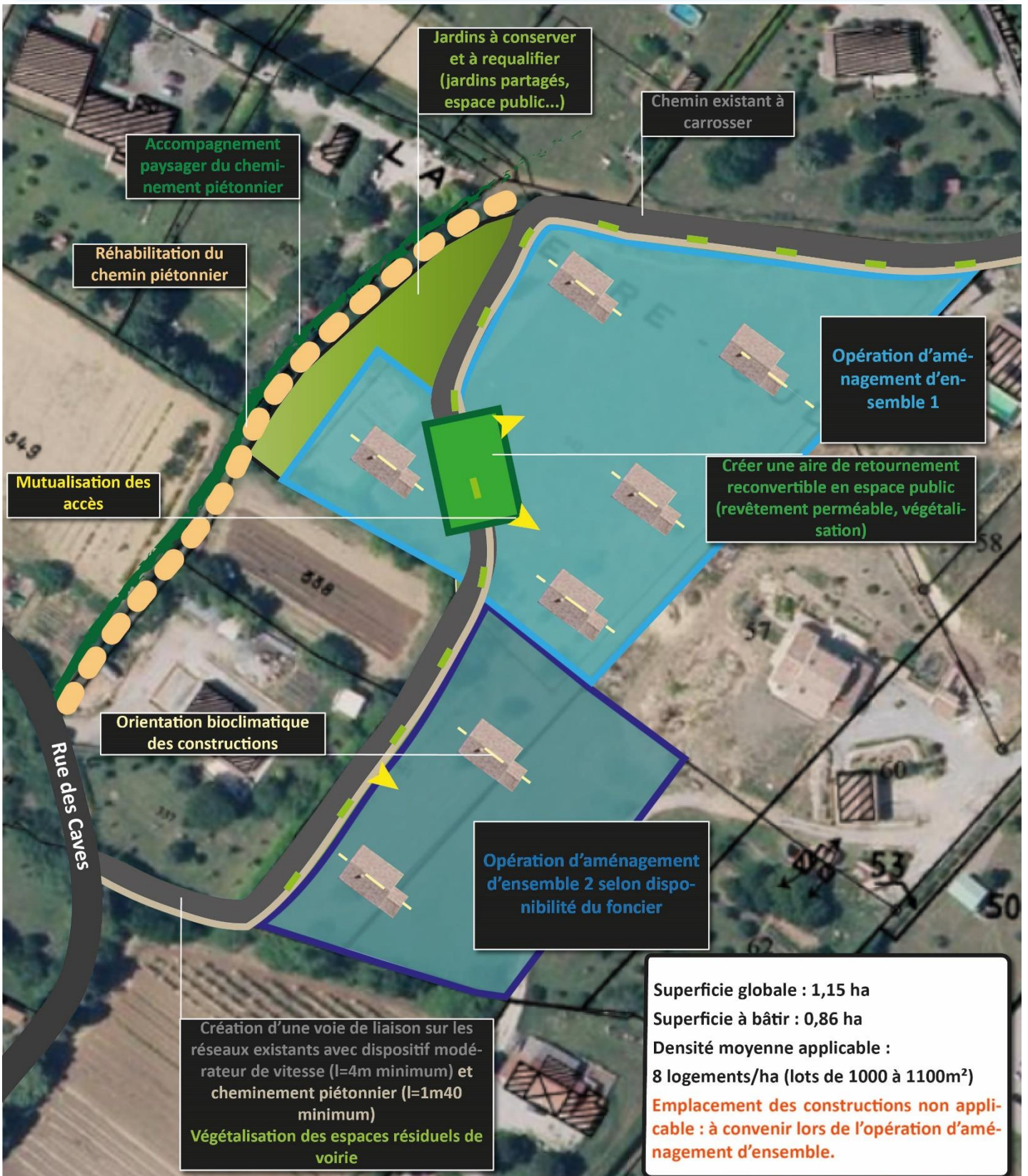
Un parking public au contact du centre ancien et des équipements et commerces, sera aménagé côté Rue de Caves.

3.3. Intégration paysagère

Il conviendra de conserver la végétation le long de la marge Est de la parcelle. Elle est nécessaire au maintien de la qualité de vie, notamment dans la perspective où le chemin non-carrossé attenant sera réhabilité en promenade, permettant aux habitants de la zone d'habitat pavillonnaire de rejoindre le centre-bourg à pied.

SECTEUR RUE DES CAVES EST

Schéma 5 : Secteur Rue des Caves est ; SOLIHA-Méditerranée, 2022



1. Etat initial du site

1.1. Cadre naturel du site

Le secteur est situé au Nord-Est du centre-bourg, enclavé dans la zone d'habitat pavillonnaire. Il s'agit de plusieurs parcelles aujourd'hui laissées à l'état naturel, avec quelques petits jardins sur sa marge Ouest. Elles ne sont pas concernées par l'activité agricole. Quelques vues entrantes sont offertes depuis l'ensemble de la zone pavillonnaire alentours, mais peu de perspectives sur et depuis le territoire communal.

1.2. Forme bâtie à proximité

Le secteur est entièrement intégré à la zone d'habitat pavillonnaire définie par le POS.

1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Le secteur est délimité sur ses marges Ouest et Nord par une voie non carrossée, faisant office de promenade, qui sera réaménagée. Il se situe à proximité de la Rue des Caves et des voies de raccordement seront envisagées.

Il est raccordé au réseau d'assainissement collectif et est correctement défendue contre le risque incendie.

2. Superficies

Cadastre	Superficie
Parcelle 59 (pour partie)	2193m ²
Parcelle 941	2409 m ²
Parcelle 942	6857 m ²
Total	1,15 ha

3. Les principes d'aménagement

L'intégration des constructions de cette zone au sein de la trame bâtie existante relève des enjeux suivants :

- Penser un projet d'habitat qui s'intègre dans les formes urbaines environnantes de type maison pavillonnaire ;
- L'aménagement de la zone pourra se faire en deux temps selon la maîtrise foncière exercée sur le secteur. Une opération d'aménagement d'ensemble pourra être réalisée dans un premier temps, et l'aménagement de l'espace public devra être pensé de manière évolutive pour permettre le prolongement de l'opération dans un second temps.
- Penser une vie de quartier avec la réhabilitation et le traitement paysager du sentier de promenade en bordure ouest du secteur menant au centre-bourg, et l'aménagement des jardins partagés (sur l'actuel jardin bordant le sentier) et lieux de rencontres ;
- Accorder une place importante au végétal ;

3.1. Densité recherchée

L'aménagement VRD sur ce secteur représentera 25% environ de la superficie totale des parcelles. Ainsi, 8625m² seront alloués à la création de 7 logements, pour des parcelles comprises entre 1200 et 1300m², soit, pour le parc de logements, et une densité nette (hors 25% VRD) de 8 logements par hectare.

3.2. Principe de desserte

Une voie d'une longueur indicative de 200m et d'une largeur de 4m minimum reliera la Rue des Caves au chemin bordant le secteur sur sa marge nord. Elle pourra être complétée de cheminements piétonniers d'une largeur de 1m40, et de places de stationnement extérieures ouvertes au public si nécessaire. Dans la mesure du possible, les accès aux parcelles devront être mutualisés.

Dans le cas d'une opération réalisée en deux temps, le premier tronçon de voie comportera une aire de retournement aux dimensions préconisées par le SDIS 11. Le mobilier urbain et les matériaux de revêtement employés devront permettre sa reconversion en espace public lors de la réalisation de la deuxième tranche.

3.3. Intégration paysagère

La construction de logements se fera selon un modèle pavillonnaire selon des modalités similaires à celles qui caractérisent les habitations existantes à l'extérieur du périmètre de l'OAP. La réhabilitation du sentier promenade devra bénéficier d'un accompagnement végétal de qualité et le revêtement devra être constitué de matériau perméable.

La végétation circonscrivant l'actuel jardin, qui sera reconverti en espace public « vivant » (aménagement, de jardins partagés, potagers ou jeux), devra être conservée et faire l'objet d'un paysagement.

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

	1999 à 2016	2017 à 2030
Consommation totale d'espace	6,77 ha	3,02 ha
Nombre de constructions (logements)	25	27
Consommation foncière annuelle	0,40 ha/an	0,23 ha/an
Densité nette (hors 25% d'espace public)	5 logements/ha	12 logements/ha

De 1999 à 2016, **6,77 ha nets d'espace ont été consommés** pour 25 habitations, soit environ 2708m² par logement, pour une consommation annuelle de 3982m².

Le projet entend mettre en application une ouverture à urbanisation permettant de répondre aux besoins de Carlipa. Cette dernière engendrera **une consommation foncière brute 3,02ha, soit 2,27ha alloués spécifiquement au logement**. Avec une superficie moyenne de 840m² par logement pour 27 constructions au total, calculée après rétention de 25% de la superficie totale pour l'espace public, on se dirige vers **une densité nette de 12 logements par hectare**, pour une consommation annuelle brute de 2323m².

Le calcul au prorata de consommation foncière annuelle permet d'attester de la durabilité du projet, qui n'engendrera pas de consommation d'espace supérieure à celle opérée depuis 1999, soit 68% de cette dernière.

En ce sens, l'urbanisation sur les zones AU définies se fera selon des Opérations d'Aménagement d'Ensemble. Les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation se porteront garantes d'une **consommation d'espace maîtrisée** et du **respect des objectifs** en termes de densité bâtie.