



**P L U**

**OAP**

**-Commune de Colville-**

## Préambule

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

Selon l'article **L.151-6 du code de l'urbanisme**, « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.(...)* »

Les principaux domaines sur lesquels les OAP peuvent porter sont décrits à l'article **L. 151-7 du Code de l'Urbanisme**.

## Opposabilité des OAP :

En application de l'article **L.152-1 du Code de l'Urbanisme**, « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation* ».

Les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues.

Les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

## Les principes communs des différentes OAP :

Les principes communs aux orientations d'aménagement déclinent diverses thématiques visant à mieux intégrer le développement durable dans les projets urbains. La qualité environnementale des projets est recherchée, dans le but d'améliorer, à terme, l'empreinte écologique de l'urbanisation nouvelle, d'intégrer les aménagements au paysage et de prendre en compte les enjeux liés au risque d'inondation et de ruissellement.

- Densifier : optimiser le potentiel foncier existant au sein de la zone urbanisée.
- Diversifier l'offre de logements : L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la taille des habitations, de leur forme et de leur statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes. l'habitat groupé et collectif sera globalement privilégié par les orientations d'aménagement dans le but de rééquilibrer les types d'habitat sur la commune et d'encourager l'accueil de jeunes actifs.
- Limiter l'imperméabilisation et ralentir le phénomène de ruissellement : une emprise au sol limitée, le traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette, des dalles plantées, notamment sur les places de stationnement, la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales de type noues et chaussées drainantes.
- Privilégier les déplacements en mode doux et les espaces de rencontres.

## Les différentes OAP identifiées dans le PLU :

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la Commune a identifié plusieurs secteurs à enjeux qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation et définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Les OAP concernent :

1. Un secteur à dominante d'habitat, situé au Sud du centre ancien, dans l'enveloppe agglomérée existante.
2. Un secteur à dominante d'habitat, situé au Nord du centre ancien, dans l'enveloppe agglomérée existante.
3. Un secteur à destination de tourisme et de loisirs

Ces secteurs correspondent soit à des zones déjà ouvertes à l'urbanisation (zone U) au PLU en vigueur, soit à des ouvertures à l'urbanisation (zone 1AU) déjà identifiées au PLU en vigueur. Les OAP 1 et 2 sont comprises dans l'enveloppe urbaine existante de la commune.

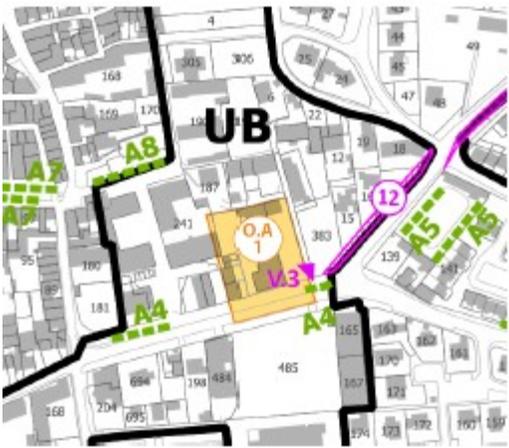


## OAP n°1 :

Au Sud-Est du centre ancien, ce secteur correspond à la deuxième tranche opérationnelle d'un projet de reconversion d'une ancienne friche industrielle.

Cette deuxième phase opérationnelle s'étend sur une superficie de 2 800m<sup>2</sup>.

Localisé à proximité directe de la place du marché, des équipements et du supermarché, le site classé en zone UB au PLU est en limite de la zone UA du centre ancien. Il se situe entièrement en zone B1 (aléa modéré en zone urbanisée) du PPRi Durance approuvé le 12 avril 2016.



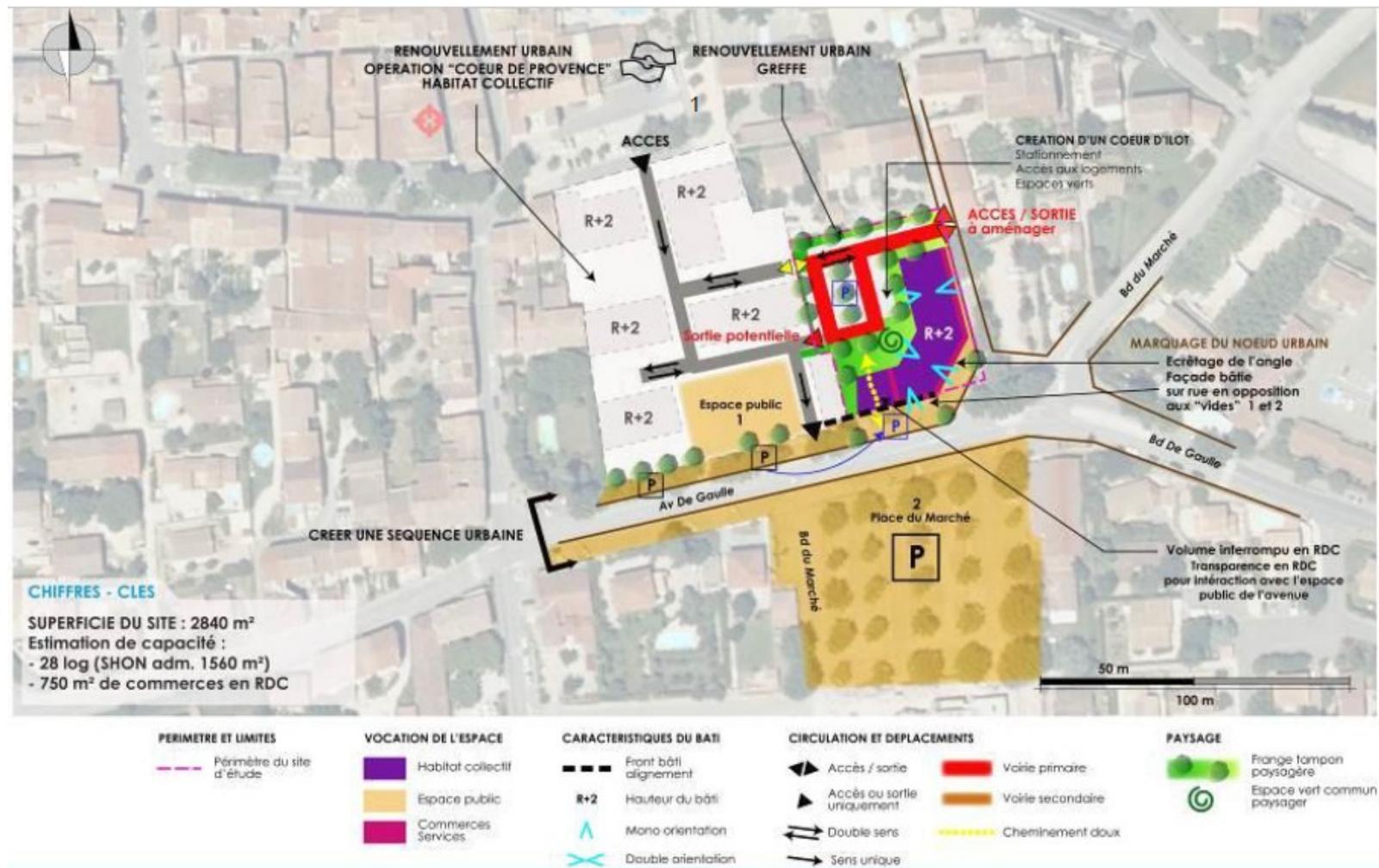
### Enjeux

- La sécurisation de l'accès à la zone
- la qualité architecturale des constructions ;
- l'optimisation du potentiel foncier existant dans la zone urbanisée ;
- l'aménagement qualitatif des abords du secteur situé à l'entrée du centre ancien.

### Objectifs

- Proposer une offre de logement accessible et de qualité ;
- Assurer la cohérence avec l'opération coeur de Provence 1 ;
- Prévoir une gestion des eaux intégrée dans les aménagements ludiques et paysagers.

### Principes d'aménagements :



**Desserte :** Le principe de desserte défini graphiquement devra être respecté.

**Qualité architecturale, urbaine et paysagère :** Afin d'intégrer le projet à son environnement bâti, et notamment aux constructions réalisées dans la première phase du projet, les constructions devront être des logements collectifs en R+2 maximum

**Végétalisation :** Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner simplement les allées. Des bandes tampons paysagères permettront d'assurer les interfaces entre les espaces.

**Densification :** Potentiel (à titre indicatif) : 28 logements de type collectif.  
 En plus des logements, l'OAP prévoit environ 750m<sup>2</sup> de surface dédiée aux services de proximité en rez-de-Chaussée.

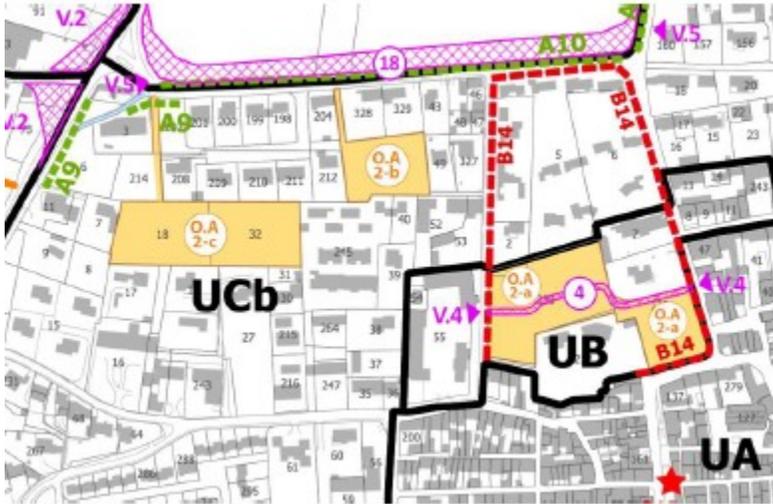
**Mixité sociale :** L'opération devra réserver une part d'au moins 30% de la production de logements aux logements locatifs sociaux.

**Gestion de l'eau :** L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum et un espace vert commun sera positionné en coeur d'îlot : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie

**Risques :** L'aménagement devra être conforme avec le règlement du PPRi de la Durance tant sur les destinations autorisées que sur les prescriptions associées

## OAP n°2 :

Localisé au Nord-Ouest du centre ancien, ce secteur se situe au sud de la plaine agricole dans un quartier pavillonnaire de type individuel dont les hauteurs varient entre le RdC et le R+1. Le secteur présente un caractère urbanisé et une ambiance villageoise. Le sous-secteur A (O.A 2-a) est identifié en zone UB du PLU et les sous-secteurs B et C (O.A 2-b et 2-c) sont identifiés en zone UCb du PLU. Tous les secteurs se situent en zone B1 (aléa modéré en zone urbanisée) du PPRi



### Enjeux

- la desserte viaire de la zone ;
- l'optimisation du potentiel foncier existant dans la zone urbanisée ;
- la préservation de la qualité paysagère ;
- le maintien d'une capacité de stationnement suffisante dans un secteur sous équipé.

### Objectifs

- Réaliser des opérations qualitatives dans lesquelles les formes urbaines seront diversifiées, les espaces verts seront valorisés et la qualité environnementale des constructions privilégiée.
- Prévoir une gestion des eaux intégrée dans les aménagements ludiques et paysagers.

## Principes d'aménagements :



**PERIMETRE ET LIMITES**

--- Périmètre du site d'étude

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

--- Front bâti alignement

R+... Hauteur du bâti

**VOCATION DE L'ESPACE**

■ Habitat collectif

■ Habitat individuel groupé

■ Espace public

■ Jardin collectif et bassin paysager + stationnement paysager

**CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**

◀ Accès / sortie

▶ Accès ou sortie uniquement

↔ Double sens

→ Sens unique

**PAYSAGE**

■ Vairie primaire

■ Vairie secondaire

--- Cheminement doux

■ Frange tampon paysagère

■ Espace vert

**Desserte et stationnement :** Le principe de desserte défini graphiquement devra être respecté. Le stationnement se fera à la parcelle et du stationnement visiteur pourra être prévu au long des voies, sur la base d'une place par logement.

**Qualité architecturale, urbaine et paysagère :** Afin d'intégrer le projet à son environnement bâti, les constructions devront être des logements individuel groupé et collectif en R+2 maximum sur le secteur A en cohérence avec le tissu environnant et en R+1 maximum sur les secteurs B et C et une partie du secteur A.

**Densification :** Le projet d'aménagement devra prévoir des formes d'habitat compacts, type logements individuels groupés, en favorisant la qualité urbaine et une certaine diversité architecturale. Le quartier pourra accueillir environ 55 logements répartis de la façon suivante : **Zone A**= 40 logements, **Zone B** = 5 logements, **Zone C** =10 logements.

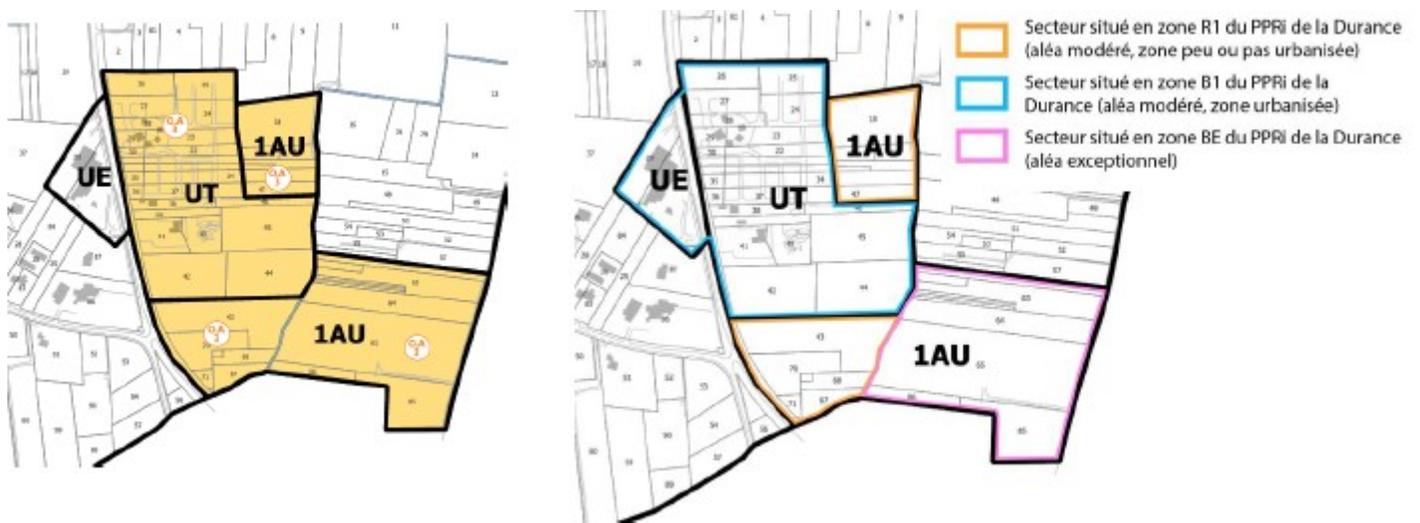
**Mixité sociale :** L'opération en zone A devra prévoir de réserver une part de 30% de la production de logements aux logements locatifs sociaux.

**Gestion de l'eau :** La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie. Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public

**Espaces verts :** Les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner simplement les allées. Des bandes tampons paysagères permettront d'assurer les interfaces entre les espaces.

### OAP n°3 :

En limite Sud Est de la commune, ce secteur à caractère agricole présente déjà des équipements touristiques. La zone UT est occupée par un camping et un jardin aquatique. Le PLU maintient la zone 1AU du PLU de 2013 afin de permettre le développement d'activités de loisirs et d'hébergement touristique sur ce secteur. Les zones 1AU du secteur sont situées pour partie en zone R1 (aléa modéré en zone peu ou pas urbanisée) et pour partie en zone BE (aléa exceptionnel) du PPRi de la Durance approuvé le 12 avril 2016. Les zones urbaines sont situées en zone B1 (aléa modéré en zone urbanisée) du PPRi.



#### Enjeux

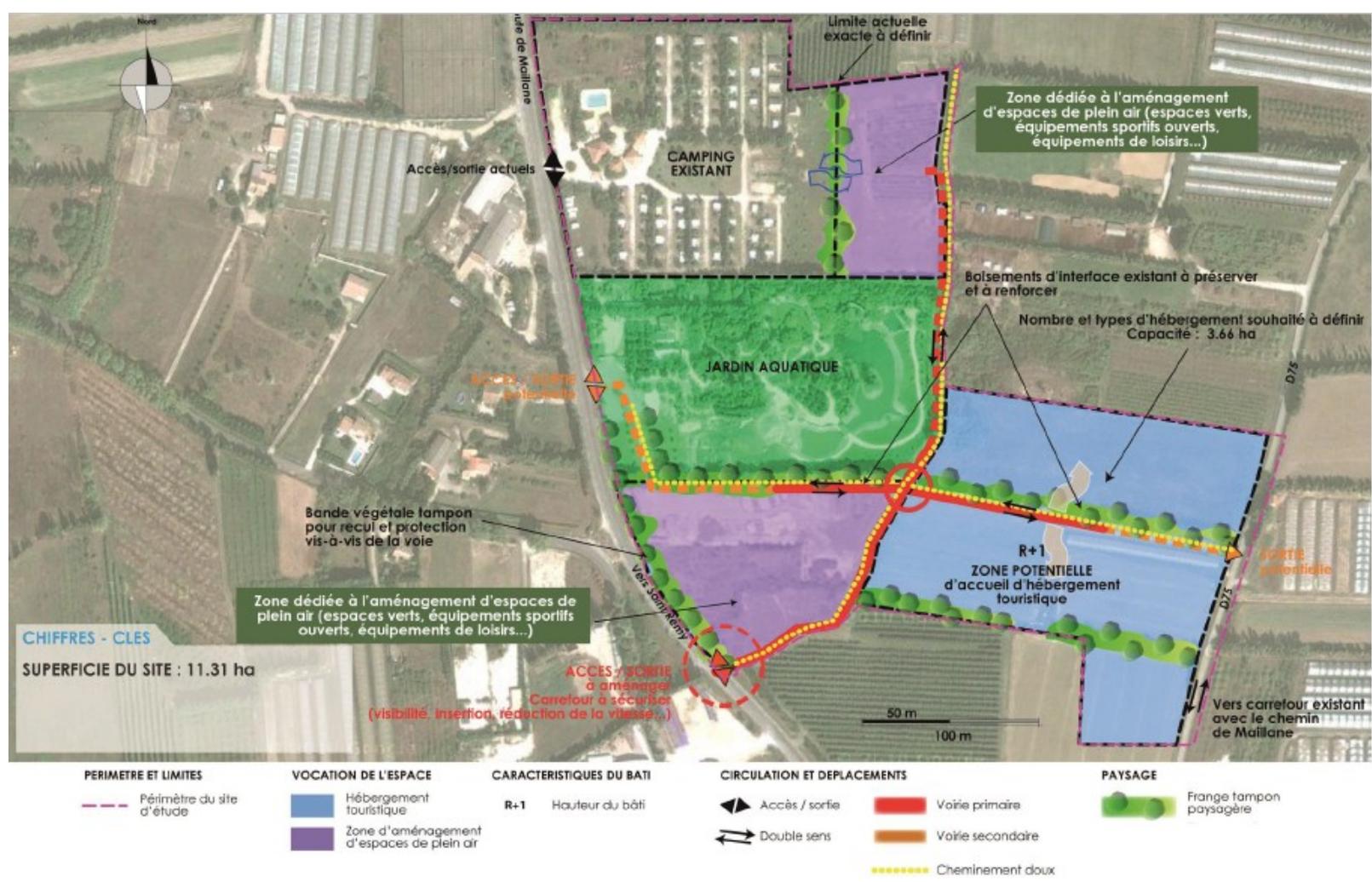
Les enjeux principaux sont :

- l'accessibilité de la zone ;
- la préservation de la qualité paysagère et environnementale du site ;
- le développement de l'activité touristique.

#### Objectifs

- Réaliser des aménagements qualitatifs ;
- Générer une offre d'hébergement touristique ;
- Prévoir une gestion des eaux intégrée ;
- Préserver le caractère de la zone.

## Principes d'aménagement :



**QUALITE ARCHITECTURALE URBAINE ET PAYSAGERE :** Afin d'intégrer le projet à son environnement, des franges paysagères sont prévues par l'OAP. Ces espaces végétalisés serviront de bande tampon entre l'espace agricole limitrophe. De plus, dans un souci d'intégration du projet, la hauteur des constructions devra être limitée au R+1.

**GESTION DE L'EAU :** La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie. Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

**RISQUE :** L'aménagement devra être conforme avec le règlement du PPRi de la Durance tant sur les destinations autorisées que sur les prescriptions associées.

**ESPACES VERTS :** Les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien (cf. palette végétale) seront privilégiés. Les bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner simplement les allées.