

PLAN LOCAL D'URBANISME



REVISION **1**

COMMUNE DE CORNEILLA-LA-RIVIERE



3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé le 10 décembre 2024



Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP se superposent avec le règlement et peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les OAP portent au moins sur l'un des aspects suivants :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise qu'elles peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune.

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destinée à la réalisation de commerces.

3° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager .

4° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

5° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L.151-35](#) et [L.151-36](#)

6° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Ces orientations d'aménagement et de programmation constituent une image du devenir de la commune à l'échelle de secteurs faisant l'objet d'aménagement ou de renouvellement urbains.

Elles sont opposables aux projets et autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Les plans de zonage et le règlement du document d'urbanisme doivent être cohérents avec elles.

Elle permettent à la commune d'encadrer le mode d'urbanisation pour garantir une harmonie dans son développement.



1 - SECTEUR « DENT CREUSE »

2 - SECTEUR OUEST

3 - CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE

Vue aérienne du secteur d'étude



Vue depuis la rue du Ribéral sur le secteur



Principales caractéristiques du secteur

L'OAP couvre 3,7 hectares classés en zone à urbaniser (AU) et naturelle (Nv) au PLU. Situé entre la Rue du Ribéral et la Route Nationale, ce secteur s'étend sur une surface non construite à l'intérieur de l'emprise bâtie du village et en continuité du centre ancien.

Cette zone est destinée à recevoir de l'habitat et des commerces.

Ce secteur est principalement occupé par des friches. Situé en milieu urbain, il n'a que peu d'enjeux environnementaux. Un canal est présent au Nord de la zone.

Il est desservi au Nord par la Rue du Ribéral.

L'ensemble des réseaux sont situés au droit de la zone. L'aménagement du secteur sera conditionné à la réalisation de l'extension de la station d'épuration.

Principaux enjeux du secteur

URBANISME :

- Assurer le développement de la commune.
- Assurer une greffe urbaine.
- Créer un poumon vert en centre-ville.

ENVIRONNEMENT/PAYSAGE :

- Prendre en compte les contraintes hydrauliques de la zone.
- Conserver les éléments paysagers structurants (canal et les perspectives vers le centre historique).

DEPLACEMENT :

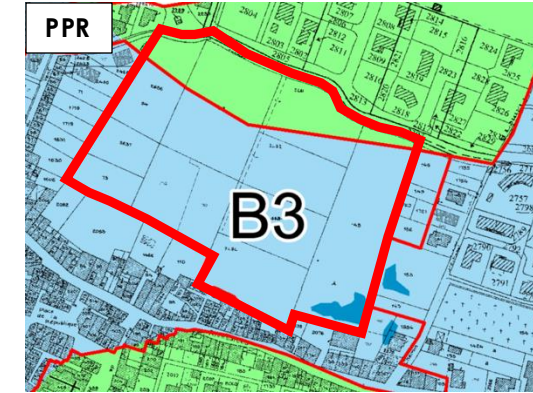
- Assurer la desserte des voies et réseaux.



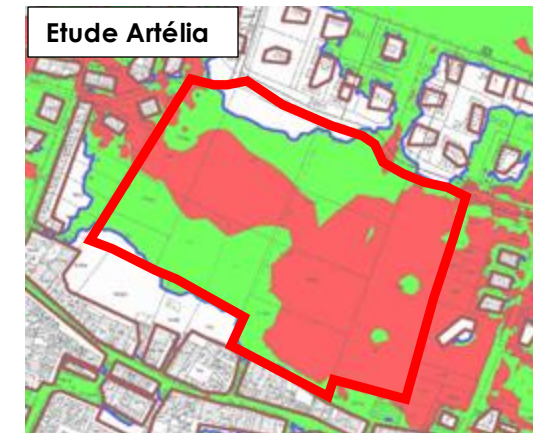
- Périmètre de l'OAP
- Epannelage des hauteurs du plus haut au plus bas
- Canal existant à préserver
- Accès à la zone
- Possibilité de raccordement piéton avec la route Nationale

- Axe d'écoulement des eaux pluviales à maintenir
- Espace vert multifonctionnel à aménager (espaces de rétention, de stationnement, récréatifs, de loisirs, de promenades...)
- Préserver les arbres remarquables le long du canal hormis pour la création des accès
- ★ Carrefour à traiter

Prendre en compte le risque inondation



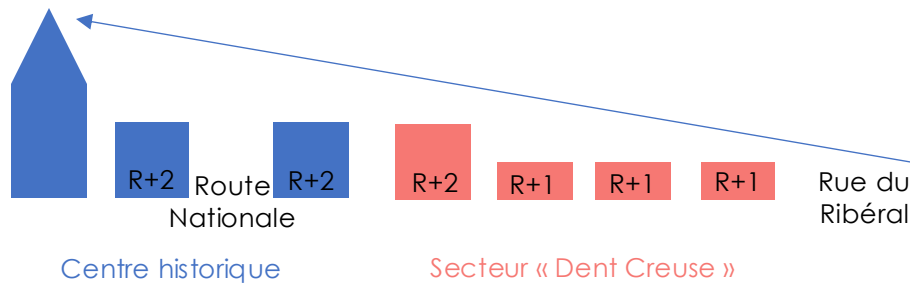
- Aléa faible
- Aléa modéré $h < 0,50m$
- Aléa fort $0,50m < h < 1,00m$



- Aléa modéré $h < 0,5m$
- Aléa fort $h > 0,5m$

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Conditionner l'urbanisation à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- Ne pas dépasser les hauteurs des habitations existantes le long de la Route Nationale(habitations en R+2), puis baisser la hauteur à R+1 en allant vers la Rue du Ribéral, pour préserver les perspectives vers le centre historique.



- Respecter un principe de diminution de densité vers la rue du Ribéral.
- Accorder l'aménagement du quartier aux caractéristiques paysagères et physiques du site en préservant le canal.
- Permettre une diversité de typologie d'habitat pour accueillir divers types de population (petits collectifs, villas groupées et jumelées primo-accédants, terrains libres...). L'habitat proposé doit prendre en compte les formes urbaines dans l'environnement proche.

- Atteindre une densité de 25 log/ha. Au regard du risque inondation, des adaptations peuvent être apportées à la programmation.
- Assurer la qualité du cadre de vie des futurs habitants par la création d'espace vert multifonctionnel (ex : espace vert aménagé à l'Est du quartier avec rétention, parkings mutualisés et espaces récréatifs, de loisirs, de promenades...).
- Traiter paysagèrement et rendre accessible aux habitants les aménagements hydrauliques de rétention dimensionnés selon les besoins du secteur.

Vue sur le secteur depuis la rue du Ribéral



Mixité fonctionnelle et sociale

- Proposer en cœur de quartier un secteur mixte habitat/commerce.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Prendre en compte les contraintes hydrauliques de la zone, et maintenir un axe d'écoulement des eaux pluviales d'Est en Ouest.
- Prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement à la source au travers de techniques d'infiltration des eaux.
- Etudier, dans le respect de la biodiversité et des paysages, les initiatives de développement des énergies renouvelables.
- Choisir du revêtement perméable si réalisation d'aires de stationnement.
- Rendre perméables et de préférence végétalisées avec des essences variées locales toutes les clôtures en limite d'espace public ou privé (prescriptions PPR à prendre en compte lors de l'établissement des clôtures).

Vue sur l'impasse du 14 juillet depuis la RD 614



Besoin en matière de stationnement

- Favoriser les aires de stationnement regroupées.
- Réaliser deux places de stationnement privé par logement et une place de stationnement dite « visiteur » pour deux logements.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

- Réaliser au moins deux accès depuis la rue du Ribéral.
- Favoriser la continuité des dessertes viaires.
- Privilégier les cheminements doux. Le maillage doit également assurer une continuité piétonne reliant l'impasse du 14 juillet à la rue du Ribéral.
- Traiter le carrefour au Nord-Ouest de la zone.
- Eau potable : Le secteur est desservi par le réseau d'eau potable.
- Eaux usées : L'aménagement du secteur sera conditionné à la réalisation de l'extension de la station d'épuration.
- Eaux pluviales : Un ouvrage de rétention est nécessaire. En phase opérationnelle, une réflexion devra donc être menée pour optimiser la gestion des eaux pluviales grâce à des ouvrages hydrauliques convenablement dimensionnés du type bassin de rétention ouvert et paysagé.
- Réseaux secs (électricité, éclairage des voies, télécom, fibre optique): Les réseaux secs seront enterrés. La fibre optique est prévue pour 2020.

Vue aérienne du secteur



Principales caractéristiques du secteur

L'OAP couvre environ 1,3 hectare classé en zone à urbaniser (AU) au PLU. Ce secteur est situé à l'Ouest du village de Corneilla-la-Rivière.

Cette zone est principalement destinée à de l'habitat.

Ce secteur est occupé par des friches. Un canal est présent au Nord de la zone.

Il est desservi à l'Est par le Chemin de Força Réal.

L'ensemble des réseaux sont situés au droit de la zone. L'aménagement du secteur sera conditionné à la réalisation de l'extension de la station d'épuration.

Vue depuis le chemin de Força Réal sur le secteur



Principaux enjeux du secteur

URBANISME :

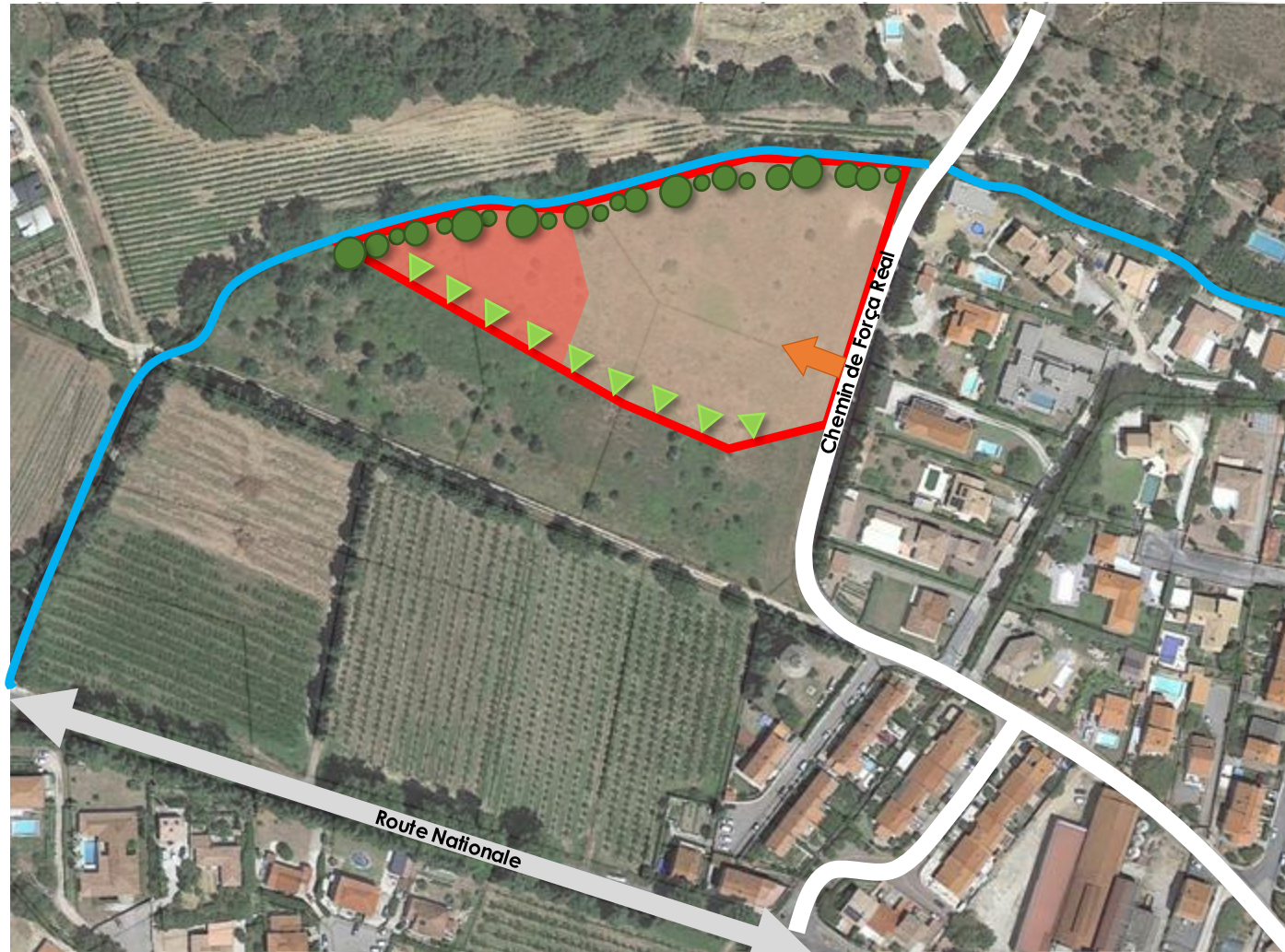
- Assurer le développement de la commune.
- Qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

ENVIRONNEMENT/PAYSAGE :

- Conserver les éléments paysagers structurants (ripisylve, canal).

DEPLACEMENT :

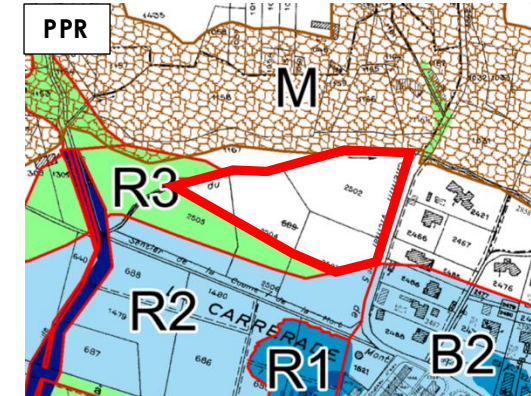
- Assurer la desserte des voies et réseaux.



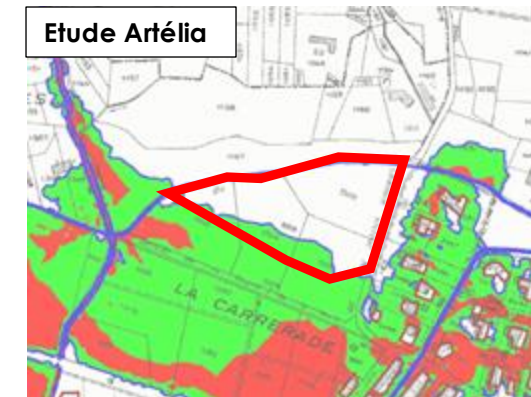
- Zone à vocation d'habitat
- Canal existant à préserver
- ➔ Accès à la zone
- Maintien de la ripisylve
- Maintien des buissons à l'Ouest
- ▼▼▼ Traitement paysager des franges urbaines



Prendre en compte le risque inondation



- Aléa faible
- Aléa modéré $h < 0,50m$
- Aléa fort $0,50m < h < 1,00m$



- Aléa modéré $h < 0,5m$
- Aléa fort $h > 0,5m$

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Conditionner l'urbanisation à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- Accorder l'aménagement du quartier aux caractéristiques paysagères et physiques du site en préservant dans la mesure du possible le canal et les végétations existantes (ripisylve).
- Privilégier une typologie d'habitat de type maison individuelle (R+1).
- Atteindre une densité de 25 log/ha.
- Traiter paysagèrement et rendre accessible aux habitants les aménagements hydrauliques de rétention dimensionnés selon les besoins du secteur.
- Proposer des traitements paysagers qualitatifs sur la frange urbaine avec la plantation d'arbres ou arbustes de type buissonnant et épineux, comme, par exemple, le prunellier, l'aubépine à un style et le buisson ardent.
- Maintenir les buissons à l'Ouest de la zone pour permettre à des espèces comme la pie-grièche à tête rousse de se maintenir sur une surface directement ouverte sur les espaces naturels alentours.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement à la source au travers de techniques d'infiltration des eaux.
- Etudier, dans le respect de la biodiversité et des paysages, les initiatives de développement des énergies renouvelables.

- Choisir du revêtement perméable lors de la réalisation d'aires de stationnement.
- Rendre perméables et de préférence végétalisées avec des essences variées locales toutes les clôtures en limite d'espace public ou privé (prescriptions PPR à prendre en compte lors de l'établissement des clôtures).

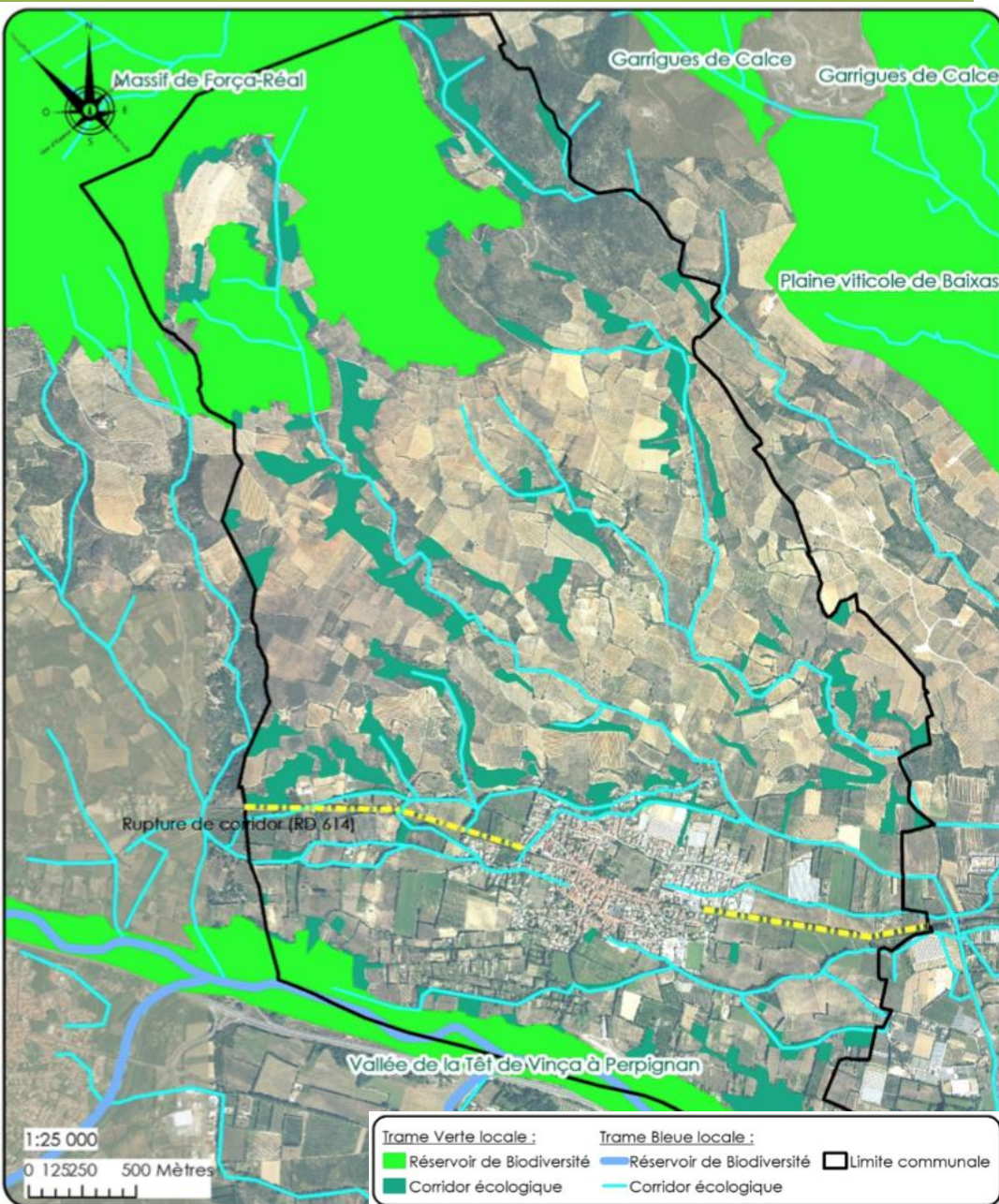
Besoin en matière de stationnement

- Réaliser deux places de stationnement privé par logement et une place de stationnement dite « visiteur » pour deux logements.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

- Réaliser un accès à la zone depuis le Chemin de Força Réal.
- Privilégier les cheminements doux. Le maillage doit également assurer la liaison vers le centre historique.
- Eau potable : Le secteur est bien desservi par le réseau d'eau potable.
- Eaux usées : L'aménagement du secteur sera conditionné à la réalisation de l'extension de la station d'épuration.
- Eaux pluviales : Un ouvrage de rétention est nécessaire. En phase opérationnelle, une réflexion devra donc être menée pour optimiser la gestion des eaux pluviales grâce à des ouvrages hydrauliques convenablement dimensionnés du type bassin de rétention ouvert et paysagé.
- Réseaux secs (électricité, éclairage des voies, télécom, fibre optique): Les réseaux secs seront enterrés. La fibre optique est prévue en 2020.

3- CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE



Objectifs

Au droit des corridors écologiques:

- Préserver ou restaurer les continuités écologiques dans les espaces déjà artificialisés.
- Valoriser les corridors, dans la traversé de l'espace urbanisé, par le maintien et l'aménagement de trames végétales sans que celles-ci fassent obstacle à l'écoulement des eaux.
- Prévoir des dispositions spécifiques lorsque des projets d'infrastructures impactent ces continuités non bâties, afin de garantir la remise en bon état des continuités écologiques (reconstitution de boisements, de bocages, transparence écologique des ouvrages...).

Dans les réservoirs de Biodiversité:

- Maintenir une perméabilité entre ces cœurs de nature et les espaces agricoles en évitant une urbanisation linéaire ou circulaire autour de ces espaces.



3- CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE

TRAITEMENT DES FINS D'URBANISATION

En limite d'espace ouvert (espaces cultivés)

Marquer la limite d'urbanisation en conservant les vues vers le grand paysage. Le cheminement en limite permet aussi de limiter l'urbanisation et mettre en valeur l'importance de la qualité des espaces naturels et agricoles.

En limite de boisement

Intégrer l'habitat dans le boisement pour fondre l'interface entre fonction résidentielle et fonction naturelle. Des boisements en fond de parcelle permettent de renforcer cette impression.

Préconisation : clôture transparente, pas de murs.

En limite d'urbanisation

Perméabilité des vues sur les espaces agricoles et naturels. Ouverture sur le grand paysage depuis l'espace public.

Pas de construction au bout d'une desserte. Effet : perméabilité de la vue vers les cœurs d'îlots ou vers les espaces naturels.

