



MODIFICATION SIMPLIFIÉE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

COMMUNE DE
CORNEILLA DEL VERCOL



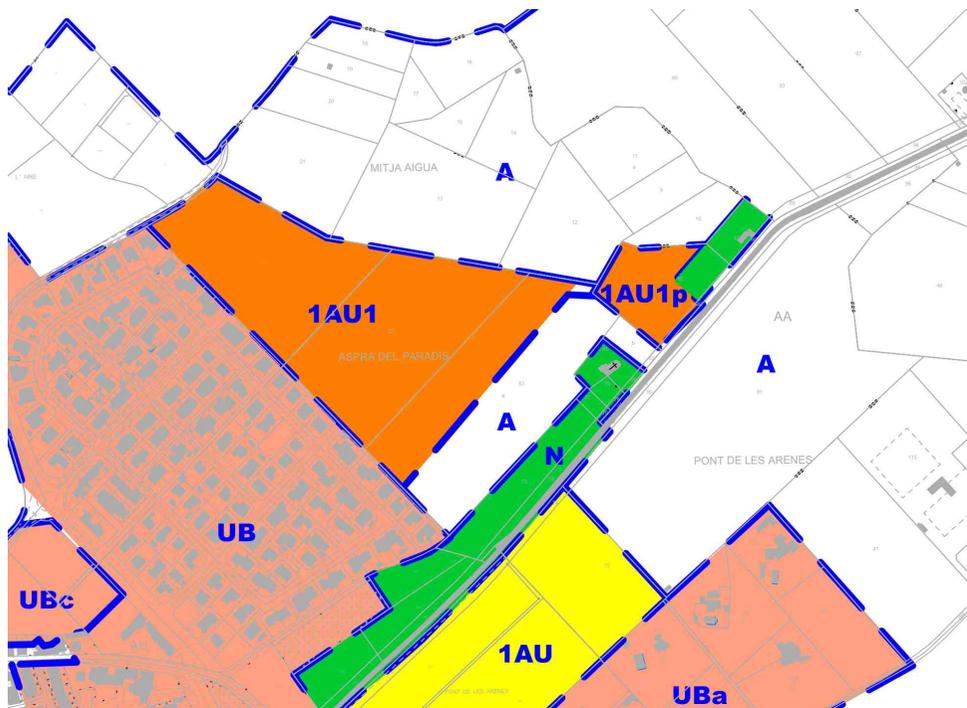
**OAP - ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION**

III. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AU1, lieu-dit « Aspre del Paradis »

La commune a décidé de mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur classé 1AU1, lieu-dit « Aspre del paradis », afin de fixer des principes d'aménagement cohérents dans cette zone, dans un but d'assurer un aménagement harmonieux de ce secteur et donc du territoire, ainsi qu'un fonctionnement urbain cohérent.

Les autorisations d'occupation du sol de ce secteur devront être compatibles avec les orientations proposées.

Extrait du plan de zonage



1 – Caractéristiques générales du secteur 1AU1 lieu-dit « Aspre del Paradis »

Ce secteur :

- Est localisé en continuité de l'urbanisation, au Nord-Est du centre du village.
- Couvre une superficie de 6,07 hectares.
- Est occupé par des terrains en friche. Ce sont essentiellement d'anciennes vignes.
- Est desservi principalement par la RD 80 de Théza à Montescot, et le lotissement « Aspre du Paradis » à l'Ouest, depuis l'avenue Jean Cocteau et la rue Jacques Prévert.
- Est classé 1AU1 au plan de zonage règlementaire.



2 – Orientations d'aménagement et de programmation prévues

L'aménagement :

- L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et pourra faire l'objet de phases opérationnelles.
- L'aménagement du secteur devra prendre en compte le contexte paysager limitrophe dans la définition du tissu urbain et de la typologie du bâti à créer.

L'habitat :

- Densité à atteindre : 25 log/ha.
- Typologie de logements à développer : maisons individuelles groupées ou non en R+1 maximum, appartements en petits collectifs et/ou semi-individuels en R+1 maximum.
- La zone devra prévoir une **mixité dans le type d'habitat proposé (par exemple : taille des lots, accession, individuel collectif...)** ~~part de logements locatifs sociaux de 20% du nombre de logements à créer.~~

Les déplacements et les transports :

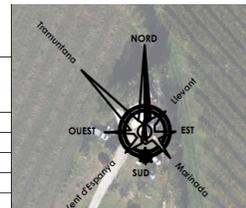
- Créer un accès sécurisé sur la RD 80, route de Théza, en association avec les services compétents du CG.
- Connecter le nouveau secteur aux voies laissées en attente du lotissement « Aspre del Paradis », de manière à avoir une continuité au minimum piétonne.
- Aménager un cheminement doux sécurisé (piéton et cycle) en limite d'urbanisation, de manière à traiter la frange urbaine.
- L'ensemble des voies routières devra être accompagné de plantations d'arbres d'essences locales.
- Toutes les voies de desserte devront être accompagnées d'aménagements piétons respectant notamment les normes d'accessibilité pour tous (cheminements libres de tout obstacle sur une largeur minimale de 1,40 mètres).
- Réfléchir à la création de liaisons douces dans le quartier.
- Les accès directs des constructions depuis la RD80 sont interdits.
- Prévoir deux places de stationnements par logement, dont au moins une non close directement accessible depuis la voie.

Le développement durable :

- Les eaux pluviales devront être rejetées dans le bassin de rétention paysager dont l'emplacement est prévu au plan de zonage (1AU1p).
- Dans la mesure du possible, l'aménagement devra proposer dans le cadre de l'opération d'aménagement une forme et une composition urbaine tenant compte de l'ensoleillement, des vents dominants, de la topographie... pour optimiser l'orientation des bâtiments, et réfléchir à un maillage cohérent avec l'existant.
- Favoriser l'utilisation et le développement des énergies renouvelables, par la mise en place d'équipements spécifiques (panneaux photovoltaïques, récupérateurs des eaux pluviales, eau chaude solaire...), qui devront toutefois préserver le patrimoine urbain et architectural existant du village.

ZONE 1AU1 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dossier	Emetteur	Phase d'étude		Echelle	Format	Indice	
21768	ARC	OAP		1/2500	A4	C	
Indice	Date	DESS	VISA	Indice	Date	DESS	VISA
A	07/2014	SC		E			
B	04/2015	SC		F			
C	03/2018	SC		G			
D				H			



- traitement d'un accès sécurisé sur la RD80
- voie de desserte principale
- voie de desserte secondaire
- traitement paysager de l'entrée de ville
- création d'une voie douce sécurisée (piéton/cycle)
- cheminement doux à créer
- accompagnement végétal de la voie douce
- traitement de la frange urbaine pour assurer la transition espace urbain/agricole
- implantation du bassin de rétention paysager

