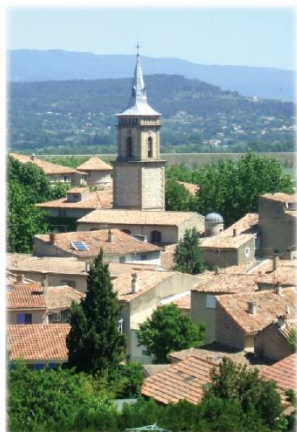


La Roque d'Anthéron PLU



DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
COMMUNE DE LA ROQUE D'ANTHÉRON
Plan Local d'Urbanisme
3. Orientations d'Aménagement
et de Programmation



Révision du POS en PLU prescrite le 23/07/2014
Révision du POS en PLU arrêtée le 12/11/2015
Révision du POS en PLU approuvée le 20/10/2016
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 28/06/2018



TABLE DES MATIERES

PREAMBULE.....	3
Portée et contenu des orientations d'aménagement et de programmation	4
Les orientations d'aménagement et de programmation de la Roque d'Anthéron	5
PRINCIPE D'AMENAGEMENT RETENU DANS LES ORIENTATIONS SECTORIELLES	6
Des principes communs comme base des différentes OAP	7
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	9
1. Site de projet : bergerie	10
2. Site de projet : Est du parc du château	14
3. Site de projet : les Aires	20
4. Site de projet : pôle de services	23

PREAMBULE



PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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.

Règles générales :

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU « comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, **des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

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 et les déplacement ».

Selon l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- définir les actions et opérations nécessaires 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 ;
- 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 destiné à la réalisation de commerces ;
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

- 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.

Opposabilité au tiers :

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. »

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Articulation avec le règlement écrit et graphique :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, 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.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ROQUE D'ANTHERON

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

Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de la Roque d'Anthéron concernent :

- trois secteurs à dominante résidentielle situés :
 - au nord de la commune (1) ;
 - à l'est du parc du Château (2) ;
 - à l'est du cœur villageois (3).
- un secteur réservé aux services publics situé au nord de la commune (4).



Localisation des sites d'OAP

PRINCIPE D'AMENAGEMENT RETENU DANS LES ORIENTATIONS SECTORIELLES



DES PRINCIPES COMMUNS COMME BASE DES DIFFERENTES OAP

Les principes communs aux orientations d'aménagement déclinent diverses thématiques visant à mieux intégrer le développement durable dans les futurs 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.

- **Proposer des densités urbaines contextualisées, des densités à vivre**

La commune recense une majorité de lotissements pavillonnaires mais cette configuration urbaine est sur-consommatrice d'espaces naturels ou agricoles.

La densification permet de limiter l'urbanisation d'espaces aux qualités naturelles et agronomiques.

Elle suppose aussi, un renouvellement des formes urbaines et architecturales, un changement dans les pratiques de constructions de maisons individuelles monotypées.

La densification ne suppose pas forcément moins d'espaces libres, mais plutôt une nouvelle répartition de ceux-ci : les espaces libres publics deviennent majoritaires.

- **Diversifier l'offre résidentielle et promouvoir de nouvelles typologies 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.

En raison de l'actuelle majorité du parc de logement individuel en milieu de parcelles, l'habitat groupé ou intermédiaire 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.

La qualité et l'innovation architecturales seront privilégiées. Les constructions denses (individuel groupé et petit collectif) devront optimiser les espaces extérieurs : jardins en rez-de-chaussée, terrasses ou balcons « habitables ».

- **Favoriser le bioclimatisme**

Les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l'habitat.

Une majorité des logements devront avoir un caractère traversant afin de garantir une meilleure répartition de l'ensoleillement ainsi qu'une capacité de ventilation naturelle. Ce dispositif simple a un impact sur la forme urbaine et le mode de distribution des logements.

Les constructions devront privilégier une orientation sud pour les pièces principales.

Des dispositions particulières en matière d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs confort thermiques et acoustiques.

▪ Gérer les eaux de ruissellement

Ces nouvelles opérations devront contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas augmenter les risques de stagnation des eaux de remontée de nappe et de ruissellement. Cet objectif peut être atteint par la mobilisation de divers leviers :

- une emprise au sol minimisée impliquant une optimisation des hauteurs de bâtiments ;
- le traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette ;
- des dalles plantées, notamment sur les places de stationnement ;
- une orientation des bâtiments respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales alternant entre noues, bassin de rétention et chaussées drainantes. Les noues présentes l'avantage de conjuguer réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec intérêts paysagers et écologiques. Elles pourront devenir partie intégrante du concept paysager de l'opération. Les bassins de rétention devront être dimensionnés en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

▪ Privilégier les déplacements « modes doux » et les espaces de rencontre

Le maillage général de la ville par un réseau piéton / cycle est recherché par les partis d'aménagement pris dans les OAP. L'application de ce principe se retrouvera par deux types d'aménagements viaires différenciés :

- des artères principales bordées de trottoirs élargis, non encombrés par les équipements techniques plus de bandes ou pistes cyclables ;
- des cheminements piétons/cycles propres, desquels sont exclues toutes circulations motorisées.

Certaines opérations, à l'échelle de croisements fréquentés par des automobilistes et piétons, pourront être aménagées ponctuellement sous la forme « d'espaces de rencontre » dans lesquels les différents types de flux se mêleront, en laissant la priorité au mode le plus vulnérable.

Enfin sur le plan des déplacements, certains secteurs bénéficieront d'une desserte en transport en commun, pour offrir un choix entre les modes de transports.

Ce maillage pourra s'accompagner ponctuellement d'aménagement d'espaces publics plus vastes, favorisant le lien social entre habitants du quartier : places, squares et dispositions de mobilier urbain le long des cheminements seront favorisés.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



1. SITE DE PROJET : BERGERIE

1.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Entre la départementale 561 (au nord), l'avenue Paul Onoratini (à l'est), la rue Youri Egoro (au sud) et l'avenue de la Durance-D67D (à l'ouest), le site de la Bergerie est situé en zone à urbaniser au PLU : 1AUha.



Le site de la bergerie est :

- soumis au risque d'inondation d'aléa exceptionnel (cf. ppri Durance) ;
- concerné par un aléa de ruissellement modéré selon l'étude HGM de 2014 (cf. zonage pluvial) ;
- localisé en zone B3 du PPR séisme et mouvement de terrain. Il est exposé au risque séisme seul ;
- exposé au phénomène de retrait/gonflement des argiles (PPR).

Le site n'est pas concerné par le risque feu de forêt.

1.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Le site de la Bergerie regroupe différents enjeux/objectifs :

- paysager ► protéger les vues sur la chaîne des Côtes et sur le parc du château ;
- environnemental ► prendre en compte les risques et nuisances dans les aménagements :
 - o protéger les habitants du risque d'inondation par ruissellement pluvial ;
 - o réduire les nuisances sonores dues à la proximité du site avec deux départementales ;
 - o prendre en compte le risque de mouvement de terrain.
- urbain ► développer le parc de logement de la commune, dans le respect de la morphologie actuelle de la commune.

1.3. PRINCIPLE D'AMENAGEMENT



PERIMETRE ET LIMITES

— Périètre du site d'étude
6,4 ha

VOCATION DE L'ESPACE

■ Habitat individuel, groupé,
intermédiaire ou collectif

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

□ Accès ou sortie du quartier
— Voirie primaire existante
— Voirie secondaire existante ou à créer
●●●● Chemin piéton/doux

CARACTERISTIQUE DU BÂTI

— Alignement / implantation du bâti
← Recul des constructions

PAYSAGE ET TRAME VERTE

■ Espace vert / parc
■ Frange végétale

TRAME VIAIRE, ESPACES PUBLICS ET LIAISONS MODES DOUX

Les accès au nouveau quartier se feront :

- à l'ouest au niveau de l'avenue de la Durance (2 accès : sud et nord) ;
- à l'est au niveau de l'avenue Paul Onoratini (2 accès au sud).

A partir de ces accès des nouvelles voies permettront la desserte des différentes parcelles.

La place faite aux modes doux :

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés, notamment entre les espaces d'habitation, les parcs et le centre du village.

Une connexion piétonne sera également possible entre le projet d'aménagement et la rue Youri Egorov.

La place faite aux espaces de rencontre :

Le site de la bergerie bénéficie d'un parc existant qui sera conservé et mis en valeur dans le cadre de l'OAP.

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un nouveau parc à l'ouest de celui existant.

Ces parcs, véritables lieux de rencontre et de promenade pour les habitants, assureront la qualité paysagère du projet d'aménagement.

DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DES FONCTIONS URBAINES

Le projet d'aménagement proposera une offre diversifiée de logements :

- individuel pur ;
- individuel groupé ;
- intermédiaire ;
- collectif.

L'ensemble des logements du secteur s'intégreront au tissu urbain environnant. Les logements bénéficieront de deux espaces verts de qualité (parcs).

Afin de s'intégrer pleinement à la morphologie urbaine voisine et de ne pas gêner la vue sur la chaîne des Côtes, la hauteur des bâtiments est limitée au R+2 avec une alternance R+1/R+2.

Potentiel (à titre indicatif) : \approx 150 logements.

Densité moyenne : \approx 30 log/ha. Cette densité est calculée par rapport au périmètre opérationnel¹ de l'OAP.

GESTION DE L'EAU

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

ESPACES VERTS

Le projet comportera deux espaces verts, type parc, qui permettront à ce nouvel espace de vie de bénéficier d'un environnement agréable à proximité de la vieille ville.

Sur le reste du projet, 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 les allées et les cheminements piétons.

PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basse encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

¹ Le périmètre opérationnel de l'OAP de la Bergerie prend en compte la superficie totale du site sans le périmètre du parc de la Bergerie, soit une superficie opérationnelle d'environ 5 hectares.

Pour les bâtiments collectifs, il pourra être étudié un chauffage collectif de type thermodynamique ou bois présentant des taux de couverture ENR variant de 40% à 100% pour le bois énergie.

TYPES DE MATERIAUX :

Les matériaux locaux, recyclés ou recyclables seront privilégiés.

GESTION DES RISQUES :

Les prescriptions constructives et environnementales doivent être mises en œuvre en lien avec :

- le PPRi inondation ;
- le PPR séisme, mouvement de terrain ;
- le PPR retrait gonflement des argiles ;
- le zonage d'assainissement pluvial réglementaire ;
- la servitude de captage (sur la partie nord du site).

2. SITE DE PROJET : EST DU PARC DU CHATEAU

2.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Au nord de l'avenue de Silvacane, à l'est du parc du château et à l'ouest du chemin de la dévalade, l'OAP dite «est du parc du château» se situe en zone à urbaniser au PLU : 1AUhb.



Le site est :

- soumis au risque d'inondation d'aléa exceptionnel (cf. ppri Durance) ;
- concerné par un aléa de ruissellement modéré à fort sur la partie nord du site selon l'étude HGM de 2014 (cf. zonage pluvial).

- localisé en zone B3 du PPR séisme et mouvement de terrain. Il est exposé au risque séisme seul ;
- exposé au phénomène de retrait/gonflement des argiles (PPR).

Le site n'est pas concerné par le risque feu de forêt.

2.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Situé à proximité immédiate avec le centre ancien et le parc du château, ce site d'OAP regroupe différents enjeux/objectifs :

- urbain ► il sera question de concevoir :
 - o un projet urbain en lien avec la morphologie du cœur urbain, situé en limite direct avec le projet (respect de la densité du centre villageois) ;
 - o un développement respectueux de son environnement (proximité immédiate avec le château et son parc notamment).
- paysager ►
 - o intégrer le projet à l'environnement et au paysage du secteur : préserver les vues sur le clocher de l'église et sur la chaîne des Côtes ;
 - o préserver la qualité paysagère du socle paysager du village et de l'abbaye de Silvacane.
- environnemental ► prendre en compte les risques et nuisances dans les aménagements :
 - o protéger les habitants du risque d'inondation par ruissellement pluvial.

2.3. DIAGNOSTIC PAYSAGER



OCCUPATION DU SOL

Le site est localisé au nord de l'enveloppe urbaine principale, en périphérie immédiate du centre-ancien et à l'est du parc du château. Il est délimité au sud, à l'ouest et à l'est, par des haies arborées (photos 5 et 11).

Ce secteur se compose essentiellement d'une vaste pelouse et de quelques arbres (photo 4). Un parking aménagé est situé au sud-ouest du site. Une barrière visuelle naturelle constituée d'herbes hautes est située au nord du site, à l'interface entre le secteur et la plaine agricole (photo 8).

Situé à l'arrière de fourrés arborés, l'espace n'est réellement visible que depuis le chemin de la Dévalade, à proximité immédiate. Toutefois, le site est perceptible depuis la RD561, jouant un rôle dans la visibilité lointaine du cœur de village (pas de barrière visuelle).

AMENITES PAYSAGERES

- Présence de quelques arbres sur le site (photos 1 et 4).
- Présence de véritables haies arborées denses aux limites est, ouest et sud du site (photos 2, 7, 11).
- Proximité avec le paysage agricole de la plaine sud du canal EDF.
- Proximité avec les allées de platanes du parc du château.

ENJEUX PAYSAGER

Le site se localise à l'interface entre la plaine agricole et le cœur historique, dans le cône de visibilité du village et du massif.

Autres vues depuis le site :

- vue sur le clocher de l'église (photo 2) ;
- vue sur de quelques habitations de l'enveloppe urbaine principale, situées en hauteur (photos 7 et 11) ;
- vue sur le Luberon (photos 8, 9 et 10).



Localisation du site dans le cône de vue du village et du massif. Vue depuis le chemin de la Dévalade



2.4. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site d'étude 2,9 ha

VOCATION DE L'ESPACE

- Habitat typologie villageoise en R+1/R+2
- Habitat groupé type maison patio en Rdc

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès ou sortie du quartier
- Principe de desserte
- ... Chemin piéton/doux

PAYSAGE ET TRAME VERTE

- Espace vert existant ou à créer

TRAME VIAIRE, ESPACES PUBLICS ET LIAISONS MODES DOUX

Les accès au nouveau quartier se feront par le chemin de la Dévalade, puis par le chemin (est-ouest) existant qu'il faudra requalifier.

Ces accès assureront la desserte de l'espace de stationnement depuis lequel les déplacements piétons seront mis en valeur.

La place faite aux modes doux :

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés, notamment entre les espaces d'habitation, l'aire de jeux et le centre du village.

La place faite aux espaces de rencontre :

Dans ce nouvel espace de vie, situé à proximité immédiate du cœur urbain, un espace de rencontre, type aire de jeux, sera aménagé à l'interface avec le parc du château.

Ce site assurera le rôle d'espace de rencontre.

DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DES FONCTIONS URBAINES

Le projet d'aménagement proposera :

- les espaces de stationnement nécessaires aux nouveaux habitants ainsi qu'une aire de jeux pour enfants ;
- une offre d'habitat dense d'environ 45 logements.

Afin de s'intégrer pleinement à la morphologie urbaine voisine, les logements situés au sud de la voie seront de type villageoise en cohérence avec l'habitat du centre-ancien. La hauteur sera limitée à du R+2 maximum.

Au nord de la voirie la hauteur sera limitée à du rez de chaussée avec toit végétalisé, l'architecture sera de type maison patio.

Densité moyenne : ≈ 30 log/ha. Cette densité est calculée par rapport au périmètre opérationnel² de l'OAP.

² Le périmètre opérationnel de l'OAP Est du Parc du Château prend en compte la superficie dédiée à la création de l'espace de stationnement, de l'aire de jeux et des habitations mais ne compte pas la l'espace naturel et la superficie dédiée au stationnement de la clinique. La superficie opérationnelle s'élève à environ 1,5 hectare.

Potentiel (à titre indicatif) : ≈ 45 logements.

GESTION DE L'EAU

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

ESPACES VERTS

Afin de préserver le paysage, l'espace boisé situé au sud de l'OAP sera entièrement conservé.

Sur le reste du projet, 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 les allées et les cheminements piétons.

INTEGRATION PAYSAGERE

L'ensemble du projet devra s'intégrer à l'environnement paysager et bâti environnant. Ainsi les constructions devront :

- permettre le maintien du cône de vue sur le village et le massif, visible depuis le chemin de la Dévalade. Dans cet objectif, la frange paysagère située au nord du site devra être préservée.
- limiter la visibilité des constructions depuis le chemin de la Dévalade et la D561, afin de préserver l'identité du socle paysager de la plaine agricole ;
- s'inscrire dans le paysage environnant. La qualité architecturale de l'ensemble des bâtiments et la qualité paysagère des aménagements seront recherchées. Une attention particulière devra être portée sur l'aspect des nouvelles constructions. Pour une meilleure insertion, il est préférable que l'architecture s'inscrive en accord avec celle des habitations situées en surplomb, au sud de l'OAP.

Un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré sur l'ensemble du projet. Il s'agira notamment de préserver la frange paysagère arborée/arbustive située au nord du site, à l'interface entre le secteur et la plaine agricole.

Les indications données au titre de l'OAP sont un principe directeur et ne préjugent pas du projet définitif à réaliser.

En effet , une réflexion qualitative d'insertion urbaine et architecturale permettant au mieux d'intégrer les constructions à venir au plus près des constructions existantes et en continuité de la morphologie villageoise devra être menée . Elle devra notamment apporter une réponse au traitement du dénivelé de terrain important sur ce secteur.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basse encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Pour les bâtiments collectifs, il pourra être étudié un chauffage collectif de type thermodynamique ou bois présentant des taux de couverture ENR variant de 40% à 100% pour le bois énergie.

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux, recyclés ou recyclables seront privilégiés.

GESTION DES RISQUES :

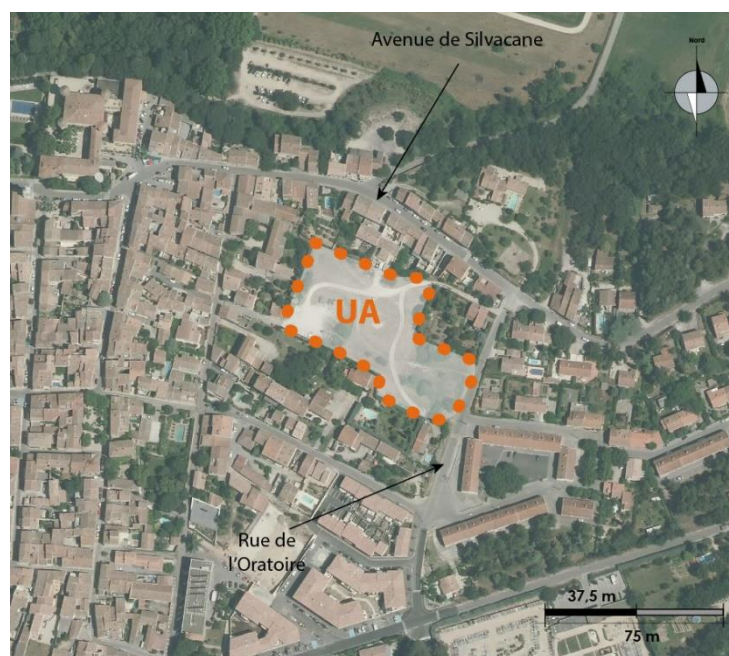
Les prescriptions constructives et environnementales doivent être mises en œuvre en lien avec :

- le PPRi inondation ;
- le PPR séisme, mouvement de terrain ;
- le PPR retrait gonflement des argiles ;
- le zonage d'assainissement pluvial réglementaire.

3. SITE DE PROJET : LES AIRES

3.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Situé au cœur d'un espace urbanisé, entre l'avenue de Silvacane (au nord) et la rue de l'Oratoire (à l'est), le site de projet des aires est défini en zone urbaine au PLU : UA.



Le site est :

- localisé en zone B2 du PPR séisme et mouvement de terrain. Il est exposé au risque séisme seul ;
- exposé au phénomène de retrait/gonflement des argiles (PPR).

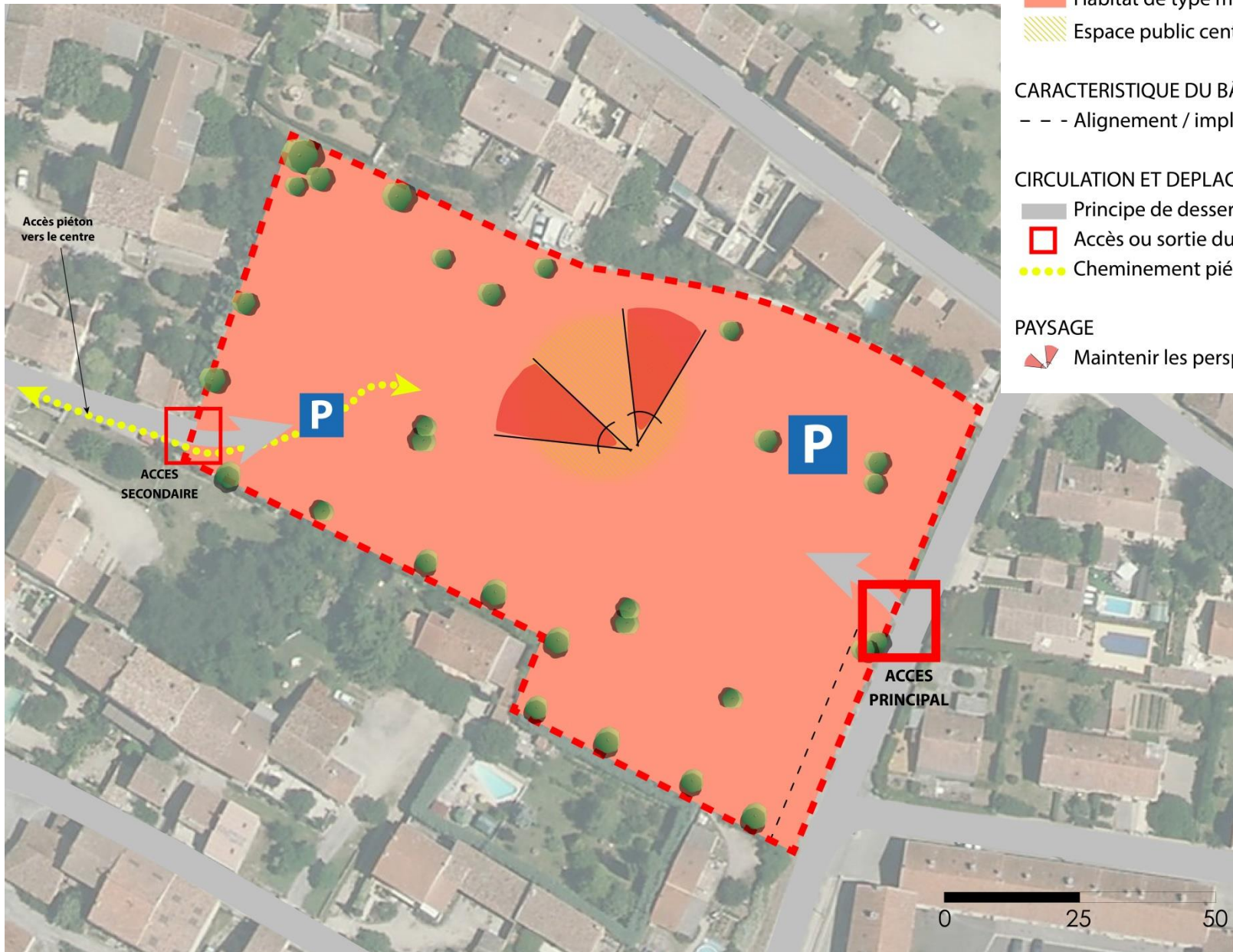
Le site n'est pas concerné par le risque feu de forêt.

3.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Ce site de projet localisé en dent creuse regroupe différents enjeux/objectifs :

- urbain ► concevoir un projet :
 - qui s'intègre à la morphologie urbaine voisine ;
 - permettant de développer l'habitat de ville et le petit collectif au cœur de la commune.
- paysager ► conserver l'identité de l'existant, ne pas dénaturer le site.

3.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



PERIMETRE ET LIMITE

■ ■ Périmètre du site d'étude : 9 708 m²

VOCATION DE L'ESPACE

■ Habitat de type maison de ville ou petit collectif

▨ Espace public central

CARACTERISTIQUE DU BÂTI

- - - Alignement / implantation du bâti

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

■ Principe de desserte

□ Accès ou sortie du quartier

●●● Cheminement piéton/doux

PAYSAGE

▴ Maintenir les perspectives vers le centre ancien et le Luberon

TRAME VIAIRE, ESPACES PUBLICS ET LIAISONS MODES DOUX

L'accès au nouveau quartier se fera par la rue de l'oratoire.

Cet accès assurera la desserte des espaces de stationnement depuis lesquels les déplacements piétons seront mis en valeur.

La place faite aux modes doux :

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés.

La place faite aux espaces de rencontre :

Au centre du projet un espace public articulant les différents flux piétons sera créé.

DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DES FONCTIONS URBAINES

Le projet d'aménagement proposera une offre d'habitat diversifiée allant du rez-de-chaussée au R+2.

L'ensemble des logements du secteur s'intégreront au tissu urbain environnant.

Densité moyenne : ≈ 50 à 60 log/ha, selon les hauteurs choisies.

Potentiel (à titre indicatif) : ≈ 50 à 60 logements, selon les hauteurs choisies.

GESTION DE L'EAU

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

ESPACES VERTS

Sur l'ensemble du projet, 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 les allées et les cheminements piétons.

PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basse encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Pour les bâtiments collectifs, il pourra être étudié un chauffage collectif de type thermodynamique ou bois présentant des taux de couverture ENR variant de 40% à 100% pour le bois énergie.

TYPES DE MATERIAUX :

Les matériaux locaux, recyclés ou recyclables seront privilégiés.

INTEGRATION PAYSAGERE :

L'ensemble du projet devra s'intégrer à l'environnement paysager et bâti environnant. La qualité architecturale de l'ensemble des bâtiments et la qualité paysagère des aménagements seront recherchées.

Un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré sur l'ensemble du projet.

GESTION DES RISQUES :

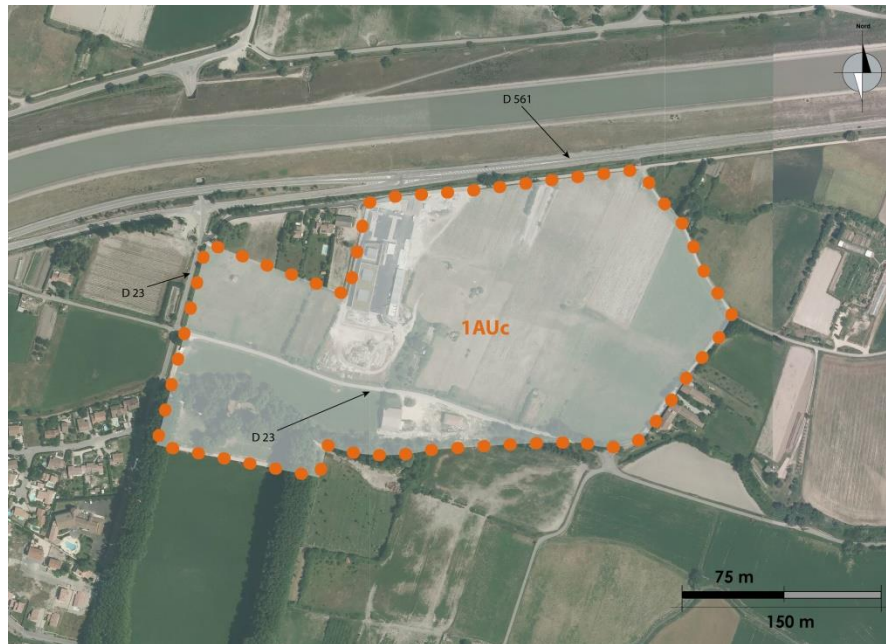
Les prescriptions constructives et environnementales doivent être mises en œuvre en lien avec :

- le PPR séisme, mouvement de terrain ;
- le PPR retrait gonflement des argiles.

4. SITE DE PROJET : POLE DE SERVICES

4.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Entre la départementale 23 (au sud) et la départementale 561 (au nord), le site dit « pôle de services » est situé en zone à urbaniser au PLU : 1AUc.



Le site est :

- soumis au risque d'inondation d'aléa exceptionnel (cf. ppri Durance) ;
- concerné par un aléa de ruissellement modéré selon l'étude HGM de 2014 (cf. zonage pluvial).

- localisé en zone B3 du PPR séisme et mouvement de terrain. Il est exposé au risque séisme seul ;
- exposé au phénomène de retrait/gonflement des argiles (PPR).

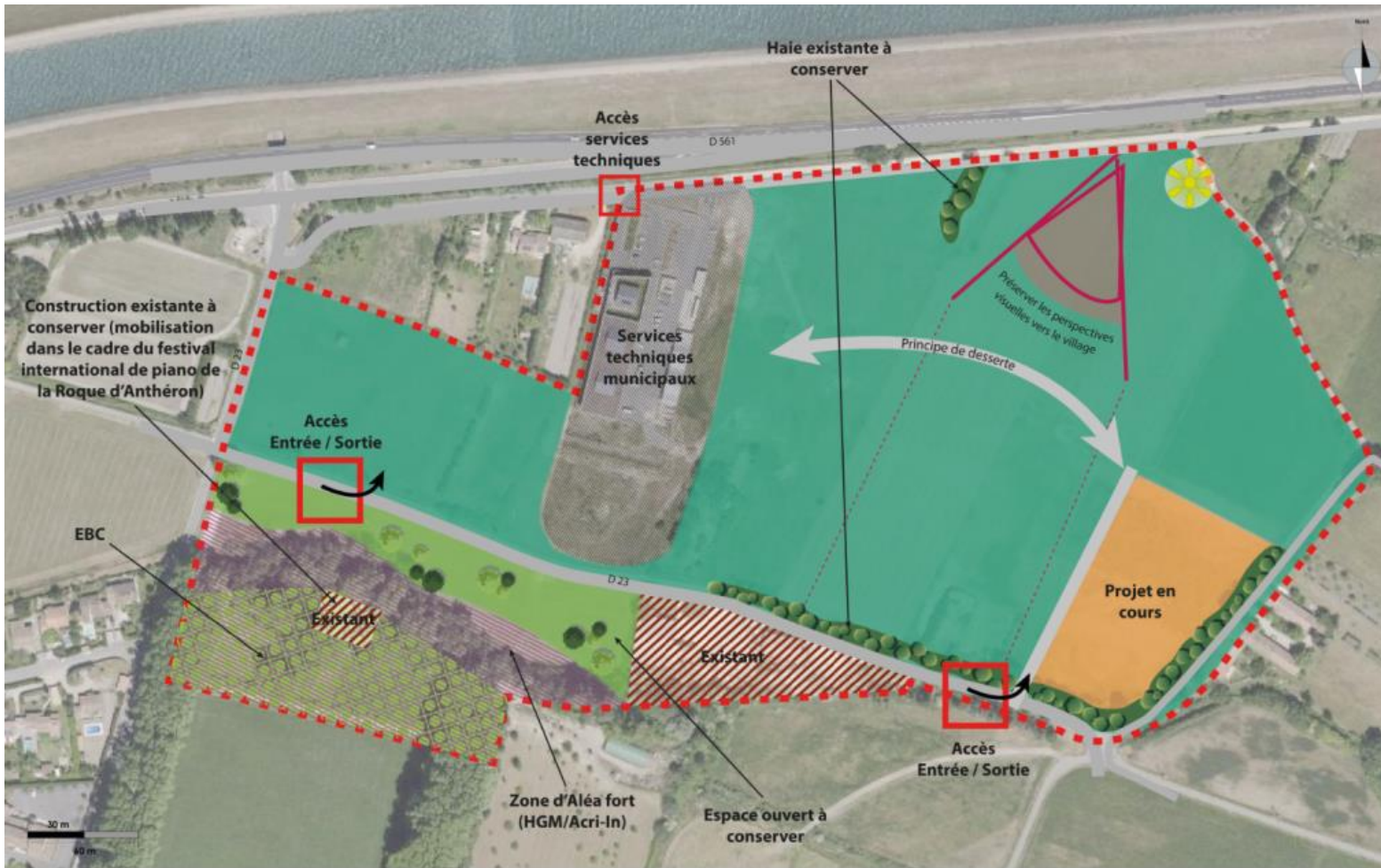
Le site n'est pas concerné par le risque feu de forêt.

4.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Le site pôle de services regroupe différents enjeux/objectifs :

- paysager ► il conviendra de protéger :
 - o les perspectives visuelles sur le village et la chaîne des Côtes ;
 - o la qualité du socle paysager de l'Abbaye de Silvacane ;
 - o le patrimoine bâti vernaculaire existant ;
 - o les haies existantes.
- environnemental ► prendre en compte les risques et nuisances dans les aménagements :
 - o protéger les installations du risque d'inondation ;
 - o réduire les nuisances sonores dues à la proximité du site avec deux départementales.
- urbain ► développer les services publics et d'intérêt collectif sur la Roque d'Antéron dans le respect de la morphologie actuelle de la commune. En effet, plusieurs projets d'installation d'équipements structurants sont actuellement envisagés et en cours d'étude (deux projets à l'étude dont un Centre de Formation d'Apprentis : CFA).

4.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



PERIMETRE ET LIMITE

--- Périimètre du site d'étude

VOCATION DE L'ESPACE

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Projet en cours, réalisation d'un Centre de Formation d'Apprentis (CFA)

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voie primaire existante
- Principe de desserte
- Accès ou sortie du quartier

PAYSAGE / PATRIMOINE

- Préserver les perspectives visuelles vers le village
- Conserver les haies existantes
- Protéger le patrimoine bâti existant
- EBC
- Espace ouvert à conserver

RISQUE

- Zone d'Aléa fort (HGM/Acri-In)

TRAME VIAIRE, ESPACES PUBLICS ET LIAISONS MODES DOUX

Les accès au nouveau quartier se feront au niveau de la départementale 23 pour le Centre de Formation d'Apprentis et l'ensemble des services publics.

Les services techniques municipaux sont accessibles par une voie privée située au nord du site.

La place faite aux modes doux :

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés, notamment entre les services publics et les espaces de stationnement.

DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DES FONCTIONS URBAINES

Le projet d'aménagement proposera :

- au sud-est la création d'un Centre de Formation d'Apprentis (projet en cours) ;
- au centre et à l'ouest :
 - o la création d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - o les services techniques municipaux.

GESTION DE L'EAU

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public. Afin de conserver le cône de vue vers le village, la hauteur des végétaux devra être adaptée.

ESPACES VERTS

Les haies existantes devront être préservées. Les aménagements devront veiller à intégrer des espaces végétalisés permettant l'intégration des bâtiments.

PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basse encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

TYPES DE MATERIAUX :

Les matériaux locaux, recyclés ou recyclables seront privilégiés.

INTEGRATION PAYSAGERE

Sur l'ensemble du site, les constructions devront s'intégrer à l'environnement paysager et bâti. Dans cet objectif, la qualité architecturale des bâtiments est recherchée.

La percée visuelle vers le village devra être maintenue. Les bâtiments devront s'établir en priorité sur les espaces situés hors de ce cône de visibilité, dans le cas contraire, les constructions devront permettre le maintien de la percée visuelle. Ceci par des aménagements de faible hauteur avec une imperméabilisation limitée pour garder le caractère naturel du socle paysager.

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

Il devra être évité la plantation d'arbres de hautes tiges dans le cône de vue du village et de l'Abbaye.

GESTION DES RISQUES :

Les prescriptions constructives et environnementales doivent être mises en œuvre en lien avec :

- le PPRi inondation ;
- le PPR séisme, mouvement de terrain ;
- le PPR retrait gonflement des argiles ;
- le zonage d'assainissement pluvial réglementaire.