



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSTRUISONS
ENSEMBLE

LE PAYS D'AIX
DE DEMAIN



LA ROQUE-D'ANTHÉRON

3.3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

PLUi du Pays d'Aix approuvé le 05 décembre 2024





SOMMAIRE

SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	7
---	---

LES OAP D'INTENTION	13
---------------------	----

ROQ-OAP01 : La Bergerie	14
ROQ-OAP02 : Pôle de services	19
ROQ-OAP03 : Les Aires	24

ARTICULATION AVEC LES OAP THÉMATIQUES

En se fixant pour ambition d'être un territoire écoresponsable, le Pays d'Aix choisit de faire preuve de responsabilité face aux enjeux environnementaux auxquels il est aujourd'hui confronté. Il s'engage à prendre une trajectoire mettant en œuvre ses capacités de résilience. Il se fixe un cap nouveau qui privilégie le respect de la nature et des hommes, un cap vers une société plus économe en ressources.

Pour dessiner cette trajectoire, le PLUi du Pays d'Aix s'est doté de 3 documents d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'organisent autour de thématiques fondamentales :

- l'OAP Ressources, biodiversité et paysages
- l'OAP Santé et bien-être au quotidien
- l'OAP Attractivité pour demain

Ces trois documents sont des pièces qui visent à compléter les dispositions réglementaires (règlement et zonage) du PLUi. Ils s'appliquent sur l'ensemble du Pays d'Aix, exceptés sur les sites du CEA et d'ITER compte tenu de la nature de leurs activités.

Ainsi, ces OAP thématiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement généraux qui peuvent s'appliquer à l'ensemble du territoire du Pays d'Aix.

Légende des pictogrammes



L'attention du porteur de projet est attirée sur l'existence d'enjeux écologiques. La phase opérationnelle définira les mesures ERC à déployer.



Ce périmètre est concerné par le risque incendie. Se reporter au règlement graphique planche 4.2-E relative au risque incendie et au règlement écrit.



Ce périmètre est concerné par le risque d'inondation. Se reporter au règlement graphique planche 4.2-D relative au risque inondation et au règlement écrit.

ARTICULATION AVEC LES OAP SUR LES SECTEURS STRATÉGIQUES

Sur le territoire du Pays d'Aix, de grands secteurs ont été identifiés comme stratégiques car ils concentrent des enjeux forts pour mener à bien le projet de territoire exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Mêlant à la fois des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, ces secteurs subissent des pressions urbaines et anthropiques qu'il est nécessaire de maîtriser pour mettre en œuvre un développement durable et écoresponsable du territoire.

Ces secteurs identifiés comme stratégiques, au nombre de cinq, font chacun l'objet d'un document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifique :

- l'OAP Axe Aix – Cabriès – Vitrolles
- l'OAP Plan de Campagne
- l'OAP Haute vallée de l'Arc
- l'OAP Val de Durance
- l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire.

Ces cinq documents sont des pièces qui visent à compléter les dispositions réglementaires (règlement et zonage) du PLUi. Ils s'appliquent sur les communes concernées, exceptés sur les sites du CEA et d'ITER compte tenu de la nature de leurs activités.

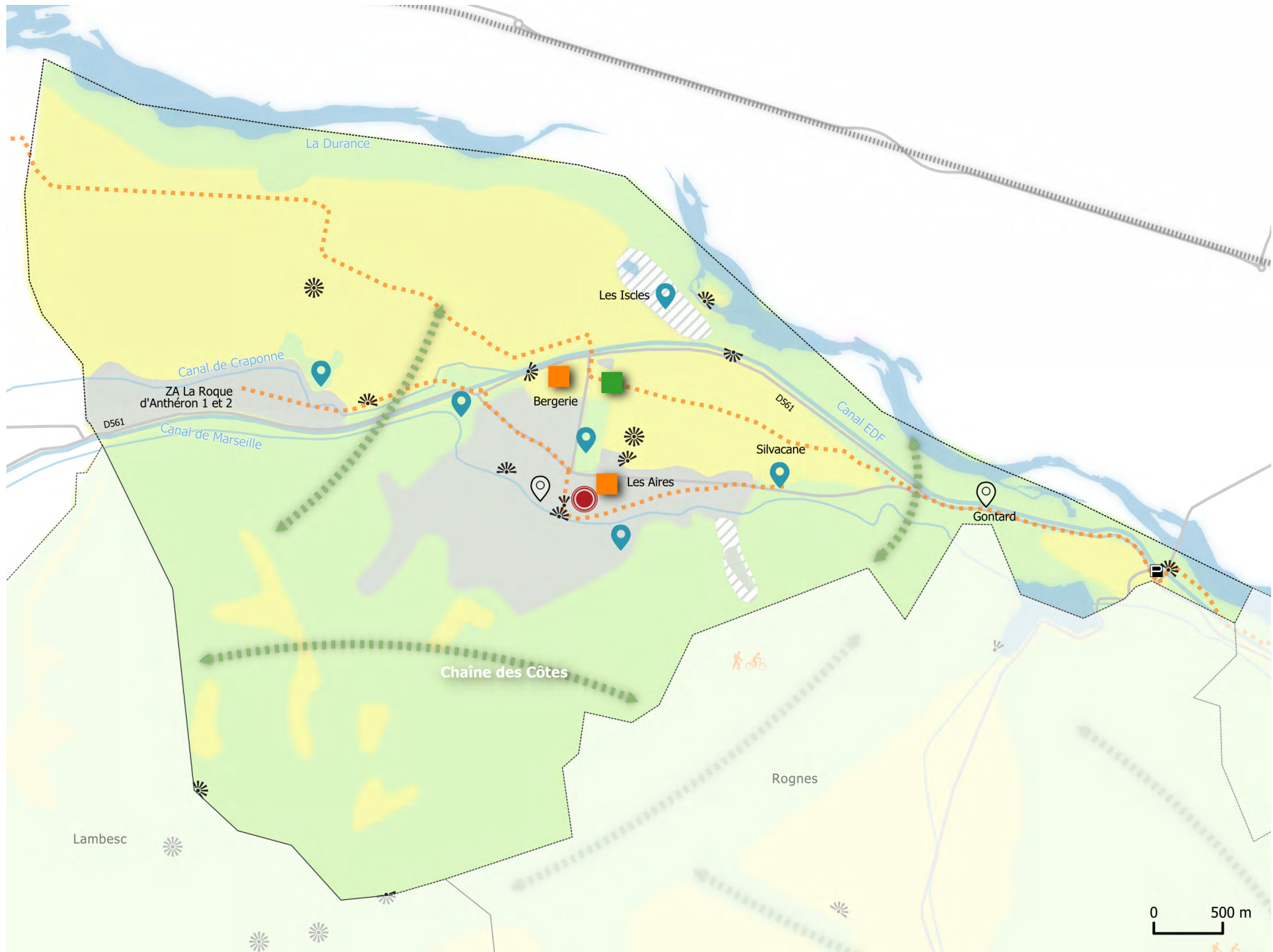
Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX


Synthèse des orientations d'aménagement





>> Structurer le territoire communal et organiser son développement

 Enveloppe urbaine à optimiser

 Habitat diffus à maîtriser

 Espaces à dominante agricole

 Espaces à dominante naturelle

Principaux secteurs de projets

 à dominante résidentielle

 à vocation équipement

Pole de vie à conforter

 principal

>> Améliorer la qualité de vie et faciliter les conditions de déplacements

Itinéraires piétons et/ou cyclables à développer

 Itinéraires principaux

Aire de stationnement

 à créer

Equipements structurants à conforter


 sportifs / culturels / loisirs / touristiques

 Equipements à créer

>> Préserver et valoriser le socle agro-environnemental

 Liaison écologique communale à protéger/préserver/restaurer

 Principaux cours d'eau et canaux à protéger/préserver/restaurer

 Cône de vue à préserver et valoriser

>> Eléments structurants

 Autoroutes

 Autre voirie principale

 Voie ferrée

 Aéroport/Aérodrome



LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE COMME HÉRITAGE À LÉGUER AUX GÉNÉRATIONS FUTURES

// Préserver et restaurer la trame verte et bleue à l'échelle communale

- » Préserver le massif de la Chaîne des Côtes et les rives de la Durance en tant que réservoirs de biodiversité d'intérêt majeur, ainsi que les corridors écologiques qui les relient.
- » Protéger particulièrement le linéaire boisé situé entre la plaine et le centre ancien jouant le rôle d'interface paysagère et de corridor écologique local.
- » Préserver la fonctionnalité des canaux et des cours d'eau, en particulier les bords de la Durance et les milieux humides.

// Mettre en valeur les éléments remarquables et identitaires du paysage et du patrimoine local

- » Préserver les vues remarquables, notamment en direction du Château et de l'abbaye de Silvacane.
- » Protéger et développer les alignements d'arbres remarquables : parc du Château, cours Foch...
- » Mettre en valeur la chapelle Sainte-Anne-de-Goiron, située à la limite communale avec Lambesc.
- » Protéger et mettre en valeur le patrimoine lié à l'eau tel que les canaux (canal EDF, canal de Marseille, canaux de Craponne...), les ponts et les petits canaux d'irrigation.

UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

// Privilégier l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante

- » Privilégier la densification de l'enveloppe urbaine existante, tout en préservant la morphologie urbaine du centre ancien et en prenant compte les enjeux paysagers :
 - optimiser les axes urbains structurants: avenue de la Libération, avenue des Alpilles, avenue du Parc, avenue de la Durance, boulevard de la Paix, rue du Pigeonnier ;
 - mobiliser le foncier non bâti et le potentiel en renouvellement urbain dans certains secteurs situés en cœur de village (Aires nord, ancienne gendarmerie...) ou en périphérie immédiate (Rabassière, Jacourellette, Guéridane...);
 - profiter des opérations programmées pour favoriser la plantation de végétaux, la création d'espaces verts, et la requalification des espaces publics, notamment l'avenue de Silvacane, la rue de l'Oratoire, le cours Foch, la place du Coq d'Argent et la place du Badereau.
- » Structurer le secteur de projet à dominante résidentielle de "La Bergerie", situé au nord-ouest de l'avenue du Château.
- » Limiter le développement des hameaux suivants :
 - le hameau Le Barcot, situé à la limite communale avec Rognes ;
 - les trois hameaux situés dans la plaine agricole : Les Mouettes, Le Piquet, et Les Fitayes.

// Adapter l'offre d'équipements en fonction de l'évolution démographique

- » Développer un pôle de formation et d'apprentissage d'envergure régionale (CFA, lycée...), au nord du village, à proximité du centre technique municipal. La future offre de stationnement pourrait être mutualisée avec les usagers des équipements alentour et les festivaliers.
- » Conforter les installations sportives du stade Michel Bouchard.
- » Développer une offre municipale d'activités jeunesse et de loisirs de plein-air, au nord de l'avenue de la Libération, à l'emplacement du parc des Adrets.
- » Transférer la bibliothèque et l'école de musique municipale dans les anciens garages municipaux de l'hôtel de ville, et créer un foyer pour personnes âgées dans l'actuelle bibliothèque.
- » Réfléchir à la requalification du secteur des Iscles déjà utilisé pour sa vocation sportive et de loisirs.

// Encourager les modes de transport alternatifs à la voiture

- » Créer des continuités piétonnes depuis les quartiers vers le centre du village, en réhabilitant notamment la Traverse des écoles.
- » Aménager une piste cyclable entre les zones d'activités "La Roque-d'Anthéron 1 et 2", et le village.

UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE

// Conforter la zone d'Activités de La Roque-d'Anthéron

» Optimiser et poursuivre le développement de la zone d'activités d'intérêt métropolitain "La Roque-d'Anthéron 1 et 2", et conserver sa vocation productive, en veillant à son intégration paysagère afin de participer à la requalification et à la valorisation du secteur d'entrée de ville ouest.

// Conforter les activités traditionnelles liées au secteur médico-social et à la santé

» Permettre l'extension des structures existantes et le développement de nouvelles structures : une résidence senior pourrait s'implanter dans le quartier de la gendarmerie.

// Assurer le maintien de l'agriculture et accompagner sa redynamisation

» Protéger les grands espaces agricoles en plaine, terres fertiles et irriguées.

» Favoriser l'installation de nouveaux exploitants (agriculture biologique, arboriculture, élevage...)

// Valoriser le potentiel touristique et récréatif de la commune

» Permettre la pérennisation et le développement des activités liées au festival international de piano.

» Conforter les activités de loisirs et de tourisme existantes (ancienne base nautique, camping, paint-ball, parc à thème), tout en contenant leur développement sur la plaine agricole.

» Valoriser le site historique du Gontard, situé sur les bords de la Durance à l'est de la commune, en développant des activités sportives, culturelles et de loisirs, tout en préservant le site archéologique.

» Conforter l'abbaye de Silvacane comme site touristique majeur, et limiter les possibilités d'extension urbaine dans ses abords.



▲ La Roque-d'Anthéron

© AMP Territoire du Pays d'Aix



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX

Les OAP d'intention

conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme



ROQ-OAPo1 : La Bergerie

Vocation : habitat

Zonage : 1AU-UDa1

Programme : environ 150 logements

Échéancier prévisionnel de
réalisation : moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord de l'enveloppe urbaine de la commune de la Roque-d'Anthéron, le site de la Bergerie représente une surface de 7,9 ha.

Le périmètre d'OAP se situe en continuité d'une zone d'habitat pavillonnaire et couvre un espace non bâti, une friche agricole.

Le site est accessible depuis la D561 puis l'avenue Paul Onoratini. Depuis le village, on peut également y accéder par l'avenue de la Durance- D67D puis par la rue Youri Egoro.

L'OAP longe le canal EDF, situé un peu plus au nord, de l'autre côté de la D561.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Développer le parc de logements de la commune, dans le respect de la morphologie actuelle de la commune.
- » Permettre un complément d'urbanisation pour l'accueil d'une offre diversifiée de logements à destination des familles.
- » Réduire les nuisances sonores dues à la proximité du site avec deux départementales.



VAL DE DURANCE











OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Val de Durance



SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat à dominante collective
- Caractéristique du bâti**
-  Front bâti structurant
- Mobilité**
-  Voie primaire
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Accès principal
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace paysager à végétaliser
-  Interface paysagère à aménager
-  Ambiance végétale à créer, à préserver

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le site de projet a une vocation principale d'habitat.

// Programmation

L'opération accueillera des constructions à destination de logements.

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

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

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

Ce parc, véritable lieu de rencontre et de promenade pour les habitants, assurera la qualité paysagère du projet d'aménagement.

Le projet d'aménagement devra prévoir la réalisation d'un parc public commun.

// Mode de mise en œuvre opérationnel

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

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)

Le site devra être desservi par les transports en commun (des études sont en cours).

// Principe de desserte

Les aménagements doivent concourir à faciliter et sécuriser l'accessibilité au site, à travers la création de voies de desserte internes, depuis les accès à créer/ aménager, le long de l'avenue Paul Onoratini.

L'aménagement du site devra assurer les conditions nécessaires à sa bonne desserte en transports en commun.

// Modes actifs

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 Yuri Egorov.

PRINCIPE D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// Principe d'implantation des bâtiments

Un espace tampon d'une largeur de l'ordre de 15 à 20 mètres entre la D561 et les constructions et installations doit être aménagé.

// Qualité architecturale et formes urbaines

La composition urbaine devra être de qualité afin d'assurer l'insertion de l'ensemble dans l'environnement paysager et bâti.

La hauteur des constructions est limitée à 9,5 mètres à l'égout de toiture. Une alternance devra être recherchée entre des bâtiments en R+1 et R+2.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter plus de 50% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble

// Principes de traitement paysager

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 cheminements piétons.

L'insertion paysagère du projet sera recherchée et les vues sur la chaîne des Côtes et sur le Parc du Château seront préservées.

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Le secteur de projet se trouve en contact direct ou à proximité d'un réservoir de biodiversité agricole lui conférant de fait un rôle spécifique dans la protection des milieux naturels.

Afin de garantir une bonne insertion, une lisière paysagère écologique et entretenue devra être maintenue ou créée en limites de zone afin de jouer le rôle de zone tampon avec les espaces naturels à proximité. Le traitement de la lisière devra intégrer les prescriptions et recommandations énoncées dans le Tome 3.1 OAP Ressources, Biodiversité et Paysages.

Il est préconisé de tendre vers une plus basse consommation énergétique des constructions, en déployant 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.

Les matériaux locaux, recyclés ou recyclables seront privilégiés.

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 (sable, gravier, stabilisé, etc.).

// Risque inondation

La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation.

ROQ-OAP02 : Pôle de services

Vocation : Équipement

Zonage : 1AU-UDa1

Programme : équipements d'intérêt collectif
de type établissements de formation,
centre de congrès et d'exposition

Échéancier prévisionnel de
réalisation : moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé nord-est de l'enveloppe urbaine de la commune de la Roque-d'Anthéron, le site du pôle de services représente une surface de 15,4 ha.

Le périmètre d'OAP se situe en continuité d'une zone d'habitat pavillonnaire et couvre des espaces agricoles mais aussi quelques constructions (locaux du centre technique municipal, la Maison Familiale Rurale de la commune ainsi que des hangars).

Le site est accessible depuis la D23 et longe la D561 au nord.

L'OAP se situe à proximité du canal EDF, situé un peu plus au nord, de l'autre côté de la D561.

Une partie de la programmation de l'OAP a déjà été réalisée : la Maison Familiale Rurale (MFR) remplace le projet de CFA initialement prévu.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Offrir un réseau d'équipements et services publics d'intérêt collectif de qualité afin de répondre aux besoins de la population dans le respect de la morphologie actuelle de la commune.
- » Protéger le patrimoine bâti vernaculaire existant.
- » Protéger la qualité du socle paysager de l'abbaye de Silvacane.
- » Réduire les nuisances sonores dues à la proximité du site avec deux départementales.



© Google, 2022

VAL DE DURANCE

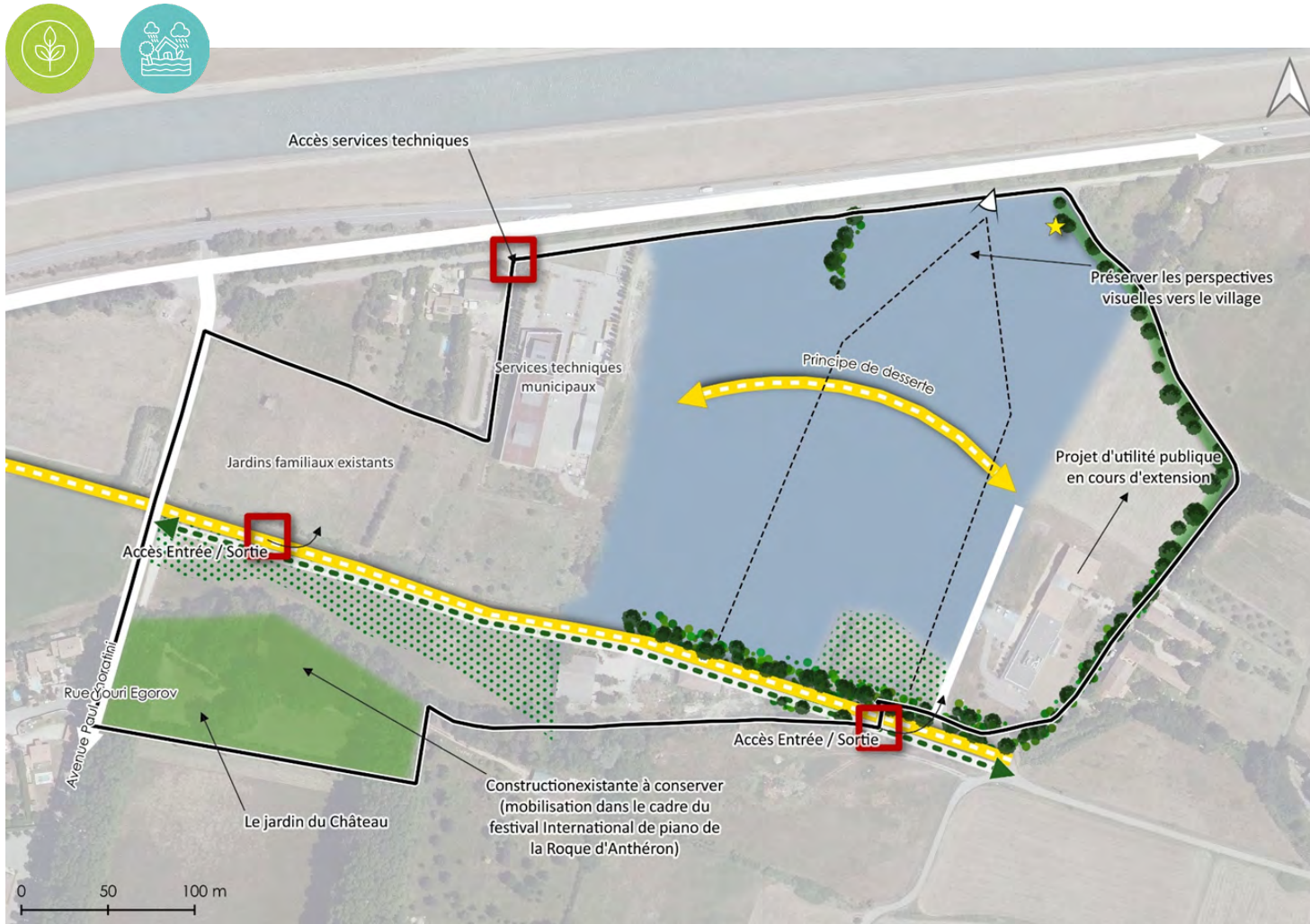
OAP SECTEUR STRATÉGIQUE
















Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Val de Durance



© Google, 2022

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
 -  Equipement d'intérêt collectif et service public
 -  Autre
- Mobilité**
 -  Voie primaire
 -  Voie de desserte locale
 -  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
 -  Modes actifs à créer
 -  Accès principal
- Traitement des espaces publics**
 -  Espace vert public à préserver ou à créer
- Qualité environnementale et paysagère**
 -  Espace paysager à végétaliser
 -  Espace paysager à végétaliser, à préserver
 -  Interface paysagère à aménager
 -  Perspective visuelle
 -  Perspective paysagère à valoriser
 -  Élément ou ensemble patrimonial à valoriser

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Ce site a une vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

// Programmation

La zone est entièrement dédiée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics relatifs à des fonctions d'éducation et de formation ainsi qu'à la construction d'un centre de congrès et d'exposition.

Sont autorisés les logements de fonction, sous réserve d'être intégrés au volume du bâtiment auquel il se rapporte, dans la limite d'un logement par équipement et de 80 m² de surface de plancher.

// Mode de mise en œuvre opérationnel

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

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

Le site devra être desservi par les transports en commun (des études sont en cours).

// Principe de desserte

Les aménagements doivent concourir à faciliter et sécuriser l'accessibilité au site, à travers la création/restructuration de voies de desserte internes le long de la D23

L'aménagement du site devra assurer les conditions nécessaires à sa bonne desserte en transports en commun.

// Modes actifs

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés par la mise en place de cheminements reliant les différents espaces.

// Gestion du stationnement

Pour les bâtiments destinés à l'hébergement des élèves des établissements d'enseignement et de formation, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Pour le stationnement des cycles

Pour toute construction à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif, 2% de la surface de plancher doivent être affectés au stationnement des cycles.

PRINCIPE D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// Qualité architecturale et formes urbaines

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.

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

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas entraver les perspectives paysagères

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter plus de 50% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble.

// Principes de traitement paysager

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

La percée visuelle vers le village devra être maintenue.

Les bâtiments devront s'établir en priorité sur les espaces situées hors de ce cône de visibilité, dans le cas contraire, les constructions devront permettre le maintien de la percée visuelle.

Ceci par des aménagements avec une hauteur maîtrisée et une imperméabilisation limitée pour garder le caractère naturel du socle paysager.

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

Les espaces libres 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.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Le secteur de projet se trouve en contact direct ou à proximité d'un réservoir de biodiversité agricole lui conférant de fait un rôle spécifique dans la protection des milieux naturels.

Afin de garantir une bonne insertion, une lisière paysagère écologique et entretenue devra être maintenue ou créée en limites de zone afin de jouer le rôle de zone tampon avec les espaces naturels à proximité. Le traitement de la lisière devra intégrer les prescriptions et recommandations énoncées dans le Tome 3.1 OAP Ressources, Biodiversité et Paysages.

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 (sable, gravier, stabilisé, etc.).

Il est préconisé de tendre vers une plus basse consommation énergétique des constructions, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Les matériaux locaux, recyclés ou recyclables seront privilégiés.

// Risque inondation

La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation.

ROQ-OAP03 : Les Aires

Vocation : Habitat

Zonage : UAb

Programme : environ 50 à 60 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé à quelques pas du centre-ville de la commune de la Roque-d'Anthéron, le site des Aires représente une surface de 1 ha.

Le périmètre d'OAP couvre un espace non bâti au cœur d'une zone mixte d'habitat et de commerces ainsi que le parking existant dit du Temple qui est un parking non aménagé.

Des cheminements piétons, qui sont non aménagés et non sécurisés, existent et permettent d'accéder de la rue du Temple à la rue de l'Oratoire.

Le site de projet est accessible par l'avenue de Silvacane au nord, la rue du Temple puis la rue Jean Jaurès à l'ouest, la rue de l'Oratoire à l'est.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Concevoir un projet qui s'intègre à la morphologie urbaine voisine.
- » Répondre aux besoins diversifiés en matière de logement, notamment dans l'habitat collectif, que ce soit en locatif privé, social ou en accession.
- » Permettre un complément d'urbanisation pour l'accueil d'une offre diversifiée de logements à destination des familles.

VAL DE DURANCE

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Val de Durance











© Google, 2022



© Google, 2022

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat
- Mobilité**
-  Modes actifs à créer
-  Accès principal
-  Accès secondaire
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Perspective visuelle
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Ambiance végétale à créer, à préserver

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le secteur a vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation.

// Programmation

Le projet d'aménagement proposera une offre d'habitat diversifiée.

Le potentiel sera de 50-60 logements, selon les hauteurs choisies.

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

La placette et la venelle seront réalisées à partir du principe vaudois.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

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

Le site n'est pas directement desservi par les transports en commun réguliers mais les arrêts les plus proches se trouvent à 350 mètres au sud du site, sur le boulevard de la Paix sur les lignes La Roque - Rognes - Aix, La Roque - Saint-estève - Le Puy - Pertuis, La Roque - Salon et Charleval - Salon.

// Principes de desserte

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

// Modes actifs

Sur l'ensemble du site, les déplacements piétons/cycles seront favorisés par la mise en place de cheminements reliant les différents espaces.

// Gestion du stationnement

Deux espaces de stationnement seront aménagés afin de répondre aux besoins de l'opération et des futurs logements.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// Qualité architecturale et formes urbaines

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 seront recherchées.

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

// Principes de traitement paysager

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 cheminements piétons.

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

La trame arborée présente sur le site sera préservée au maximum.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Il est préconisé de tendre vers une plus basse consommation énergétique des constructions, en déployant vers la réalisation de constructions passives.

Les matériaux locaux, recyclés ou recyclables seront privilégiés.

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 (sable, gravier, stabilisé, etc.).

// Risque inondation

La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX