



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de GRAVESON en PROVENCE

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation





SOMMAIRE

- Préambule5
 - Portée et contenu des Orientations d'aménagement et de programmation6
- Principes d'aménagements retenus dans les orientations sectorielle9
 - Des principes communs comme base des différentes OAP10
 - 1. OAP n°1 - Général de Gaulle12
 - 1.1. Localisation et caractéristiques12
 - 1.2. Enjeux12
 - 1.3. Objectifs12
 - 1.4. Principes d'aménagement13
 - 2. OAP n°2 - Secteur résidentiel Nord16
 - 2.1. Localisation16
 - 2.2. Enjeux16
 - 2.3. Objectifs16
 - 2.4. Principes d'aménagement17
 - 3. OAP n°3 Zone touristique - Quartier du Cassoulen20
 - 3.1. Localisation20
 - 3.2. Enjeux20
 - 3.3. Objectifs20
 - 3.4. Principes d'aménagement21



Préambule

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.

REGLES GENERALES :

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

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

1° 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 ;

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 destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° 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.

En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

OPPOSABILITE 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 REGLEMENT ECRIT 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.

LES DIFFERENTES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

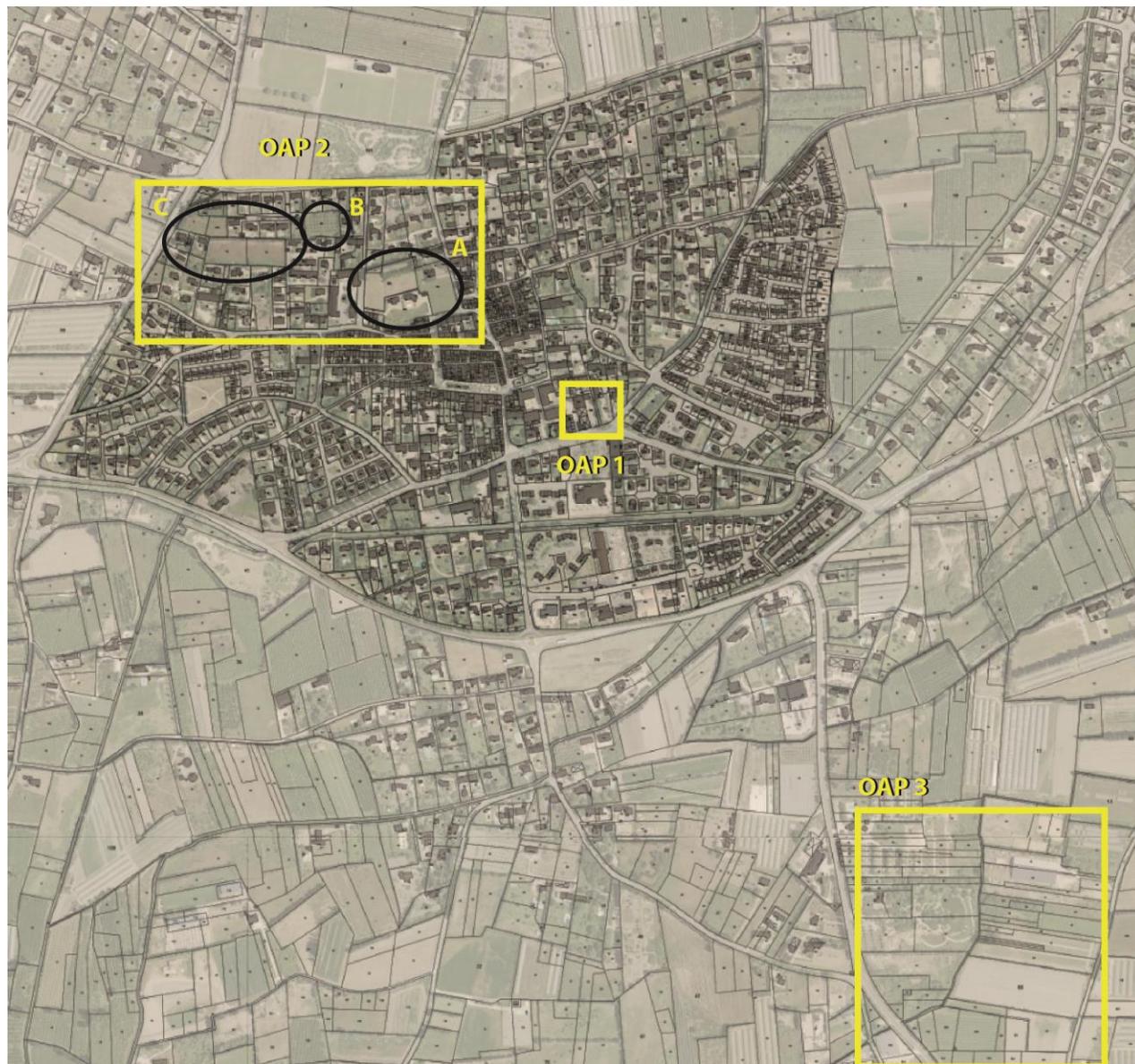
Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la Commune a identifié plusieurs secteurs à enjeux qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation et définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

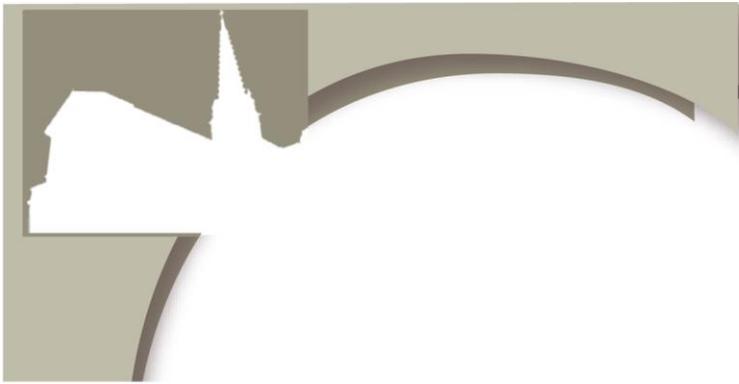
Les OAP concernent :

- 1. Un secteur à dominante d'habitat, situé au Sud du centre ancien, dans l'enveloppe agglomérée existante : le secteur Général de Gaulle.
- 2. Un secteur à dominante d'habitat, situé au Nord du centre ancien, dans l'enveloppe agglomérée existante : le secteur résidentiel Nord.
- 3. Un secteur à destination de tourisme et de loisirs : la zone touristique du quartier du Cassoulen.

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.





Principes d'aménagements retenus dans les orientations sectorielle

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 DENSITES URBAINES CONTEXTUALISEES, DES DENSITES A VIVRE

Consciente de la nécessité de limiter la consommation foncière, en particulier la consommation d'espaces agricoles, la commune souhaite optimiser le potentiel foncier existant au sein de la zone urbanisée.

Les orientations d'aménagement vise à garantir un nombre de logements minimum sur les principaux secteurs à enjeux.

Le renouvellement des formes urbaines et architecturales, un changement dans les pratiques de constructions de maisons individuelles monotypées est également visé.

DIVERSIFIER L'OFFRE RESIDENTIELLE 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 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.

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 », toitures terrasses végétalisées ou accessibles.

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.

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.

GERER LES EAUX DE RUISSellement

La conception des opérations nouvelles doit contribuer à limiter l'imperméabilisation et ralentir le phénomène de ruissellement. Cet objectif peut être atteint par la mobilisation de divers leviers :

- 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. 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.

PRIVILEGIER LES DEPLACEMENTS « 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 OA. 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.

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.

1. OAP N°1 - GENERAL DE GAULLE

1.1. Localisation et caractéristiques

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

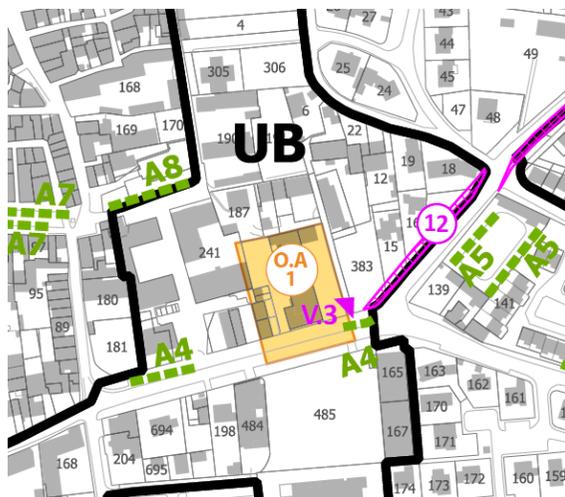
La première phase a conduit à la réalisation d'un programme de logements collectifs de qualité.

Cette deuxième phase opérationnelle s'étend sur une superficie de 2 800m² en limite de l'avenue du Général de Gaulle, axe structurant de la commune.

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.

Le secteur se situe également en zone de sismicité 3 (aléa modéré) et en zone faiblement à moyennement exposée (B2) au risque retrait-gonflement des argiles.

Les densités alentours observées avoisinent les 50 logements à l'hectare, avec des hauteurs maximales en R+2.



1.2. Enjeux

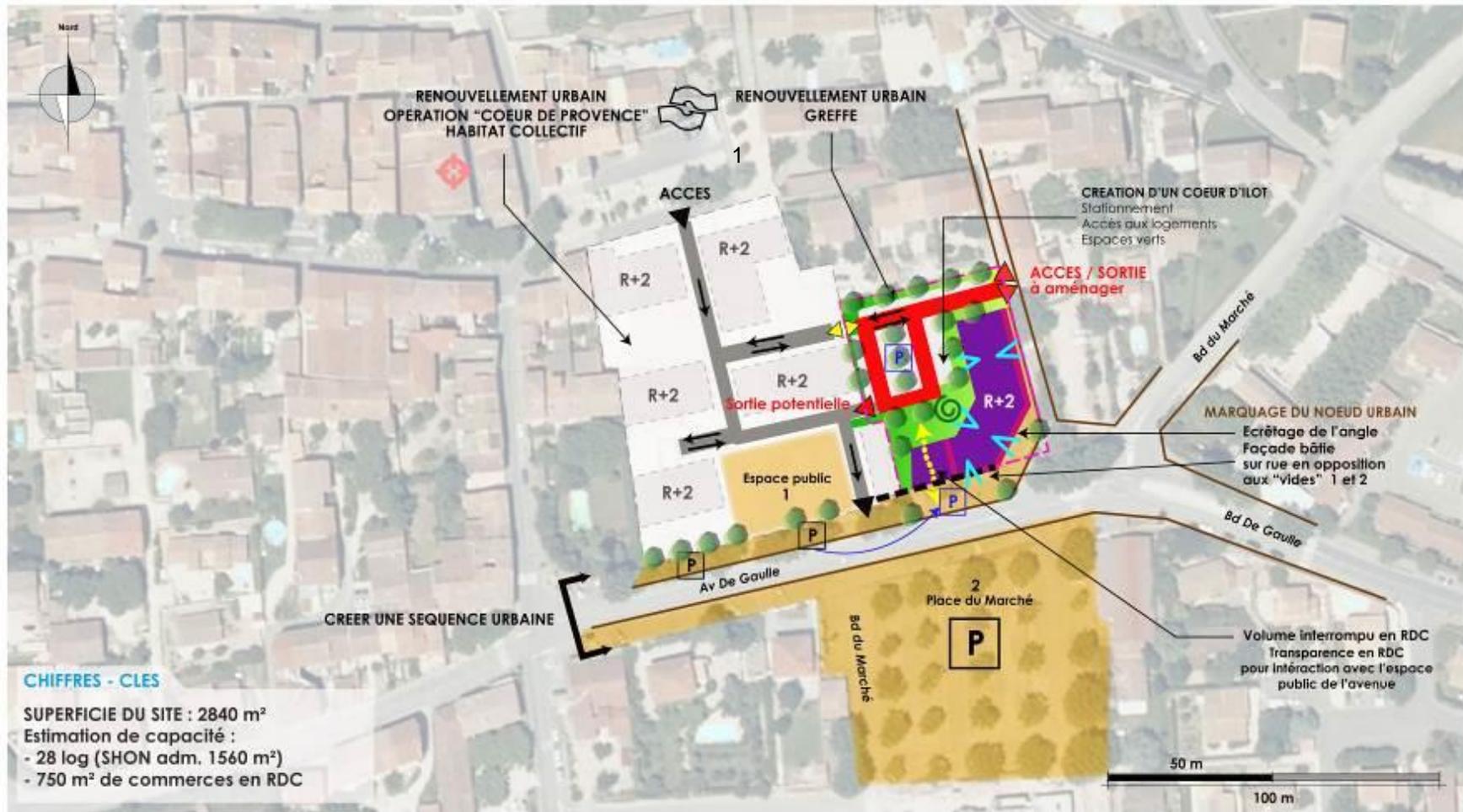
Les enjeux principaux de l'OAP sont :

- 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.

1.3. Objectifs

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

1.4. Principes d'aménagement



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre du site d'étude

VOCACTION DE L'ESPACE

- Habitat collectif
- Espace public
- Commerces Services

CARACTERISTIQUES DU BATI

- Front bâti alignement
- R+2** Hauteur du bâti
- Mono orientation
- Double orientation

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès / sortie
- Accès ou sortie uniquement
- Double sens
- Sens unique

- Voirie primaire
- Voirie secondaire
- Cheminement doux

PAYSAGE

- Frange tampon paysagère
- Espace vert commun paysager

TRAME VIAIRE

Le principe de desserte défini graphiquement devra être respecté.

QUALITE ARCHITECTURALE URBAINE ET PAYSAGERE

Afin d'intégrer le projet à son environnement bâti, et notamment aux constructions réalisées dans la première phase du projet Cœur de Provence, les constructions devront respecter le principe d'aménagement :

- Type de logements : collectif ;
- Hauteur des constructions : R+2 maximum (en cohérence avec les hauteurs des constructions voisines) ;
- Front bâti en limite avec l'avenue du Général de Gaulle.

DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DES FORMES URBAINES

Potentiel (à titre indicatif) : 28 logements de type collectif.

En plus des logements, l'OAP prévoit environ 750m² de surface dédiée aux services de proximité en rez-de-Chaussée.

MIXITE SOCIALE

L'opération devra réserver une part d'au moins 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 et un espace vert commun sera positionné en cœur d'ilôt : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, ...).

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.

RISQUES

L'aménagement devra être conforme avec le règlement du PPRi de la Durance tant sur les destinations autorisées que sur les prescriptions associées. Notamment dans le cas des 750m² de surface dédiée aux services de proximité en rez-de-chaussée qui devront, s'ils sont en création, respecter en particulier les prescriptions concernant le calage des niveaux de planchers à un minimum de 0,20m au-dessus de la cote de référence.

Pour les autres risques, les futures constructions devront prendre en compte les dispositions constructives et environnementales présentes aux articles DG – 6 « Prise en compte de la sismicité dans la construction » et DG-7 « Prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles » du règlement du PLU. Ces articles font notamment référence au Porter à connaissance spécifique au risque retrait-gonflement des argiles en date du 27 avril 2015, et celui relatif au risque sismique en date du 7 juillet 2015. Ces deux PAC figurent en Annexe informative 6.3 du PLU.

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.

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 basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

ENERGIES RENOUVELABLES

Le recours à la production électrique d'origine renouvelable (type solaire photovoltaïque ou micro éolien urbain) pourra être développé.

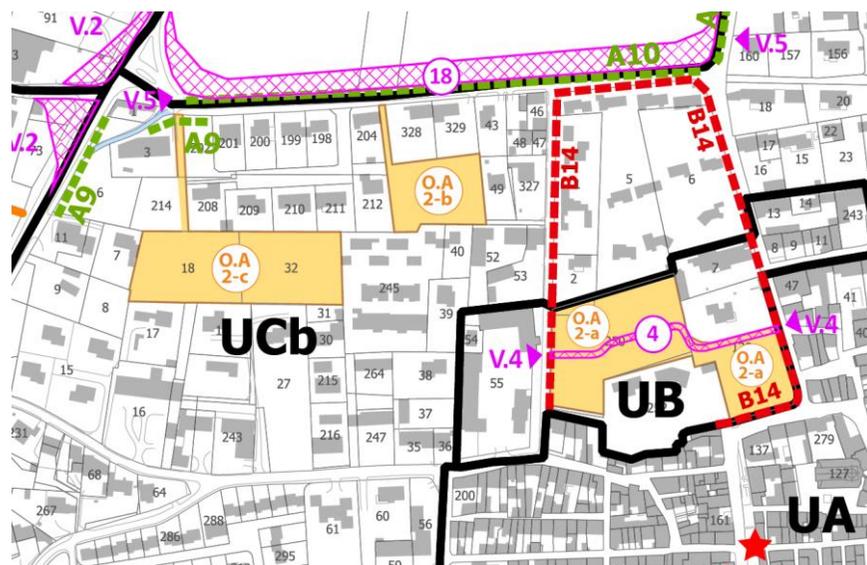
TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux, recyclés ou recyclables, seront privilégiés.

2. OAP N°2 - SECTEUR RESIDENTIEL NORD

2.1. Localisation

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-secteur 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 Durance approuvé le 12 avril 2016.

Le secteur se situe également en zone de sismicité 3 (aléa modéré) et en zone faiblement à moyennement exposée (B2) au risque retrait-gonflement des argiles.

2.2. Enjeux

Les enjeux principaux sont :

- 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.

2.3. 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.

TRAME VIAIRE

Le principe de desserte défini graphiquement devra être respecté.

STATIONNEMENT

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.

Sur la zone A, parc du Château, compte tenu de la proximité du centre ancien et d'une insuffisance des espaces de stationnement dans le centre ancien, il est exigé, en plus du minimum de places de stationnement exigées à l'article 12 du règlement de la zone UB, un espace de stationnement mutualisé supplémentaire.

QUALITE ARCHITECTURALE URBAINE ET PAYSAGERE

Afin d'intégrer le projet à son environnement bâti, et notamment aux constructions de type pavillonnaires alentours, les constructions devront respecter le principe d'aménagement :

- Type de logements : individuel groupé et collectif ;
- Hauteur des constructions :
 - o R+2 maximum sur le secteur A en cohérence avec le tissu environnant ;
 - o R+1 maximum sur les secteurs B et C (en cohérence avec les hauteurs des constructions voisines) et une partie du secteur A.
- Recul par rapport à la voie au niveau du sous-secteur C pour une intégration du stationnement à la parcelle.

DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DES FORMES URBAINES

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

- Potentiel (à titre indicatif) : 40 logements.
- Densité moyenne : 43 log/ha.

Zone B

- Potentiel (à titre indicatif) : 5 logements.
- Densité moyenne : 21 log/ha.

Zone C

- Potentiel (à titre indicatif) : 10 logements.
- Densité moyenne : 13 log/ha.

MIXITE 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 roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, ...).

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.

RISQUES

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

Pour les autres risques, les futures constructions devront prendre en compte les dispositions constructives et environnementales présentes aux articles DG – 6 « Prise en compte de la sismicité dans la construction » et DG-7 « Prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles » du règlement du PLU. Ces articles font notamment référence au Porter à connaissance spécifique au risque retrait-gonflement des argiles en date du 27 avril 2015, et celui relatif au risque sismique en date du 7 juillet 2015. Ces deux PAC figurent en Annexe informative 6.3 du PLU.

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.

ORIENTATION DES BATIMENTS

L'organisation des pièces et des bâtiments permettra de maximiser les périodes d'ensoleillement durant l'ensemble de l'année. Un effort particulier devra être proposé notamment pour les façades sud disposées directement sur des voies ou allées en prévoyant toute de même des espaces à vivre (loggias, balcons).

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 basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

ENERGIES RENOUVELABLES

Le recours à la production électrique d'origine renouvelable (type solaire photovoltaïque ou micro éolien urbain) pourra être développé.

TYPES DE MATERIAUX

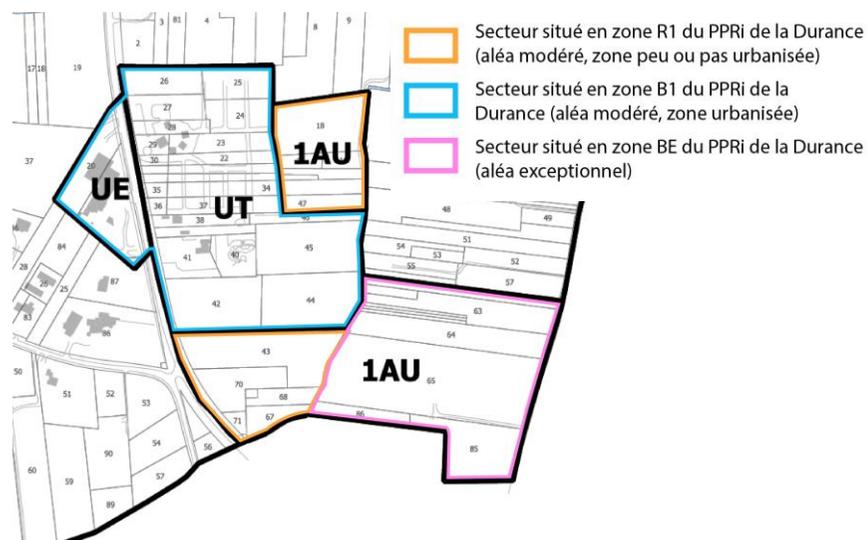
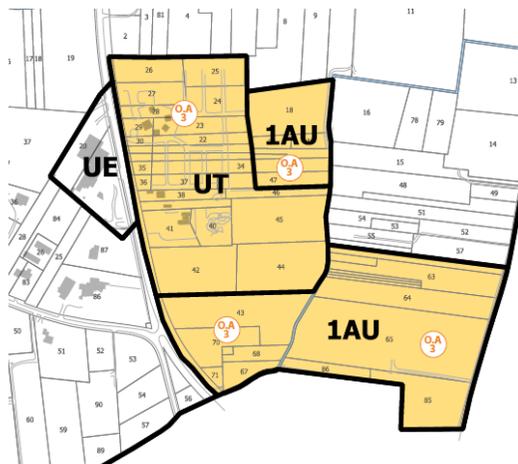
Les matériaux locaux, recyclés ou recyclables, seront privilégiés.

3. OAP N°3 ZONE TOURISTIQUE - QUARTIER DU CASSOULEN

3.1. Localisation

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 maintien 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.

Le secteur se situe également en zone de sismicité 3 (aléa modéré) et en zone faiblement à moyennement exposée (B2) au risque retrait-gonflement des argiles.

3.2. Enjeux

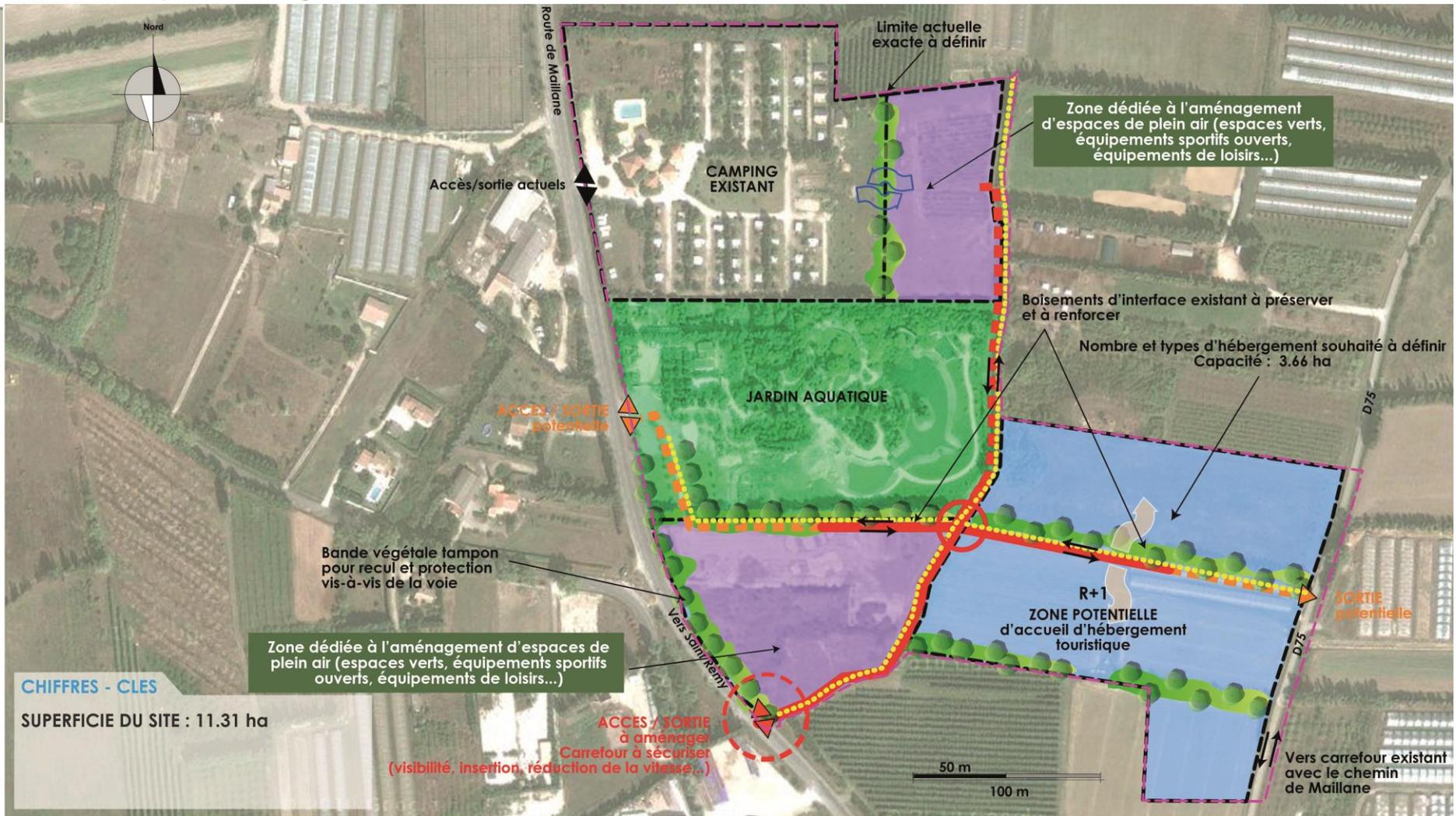
Les enjeux principaux sont :

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

3.3. Objectifs

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

3.4. Principes d'aménagement



PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre du site d'étude

VOCATION DE L'ESPACE

■ Hébergement touristique
 ■ Zone d'aménagement d'espaces de plein air

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur du bâti

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

◄► Accès / sortie
 ⇄ Double sens
 ■ Voirie primaire
 ■ Voirie secondaire
 ●●●●● Cheminement doux

PAYSAGE

■ Frange tampon paysagère

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 roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, ...).

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.

Pour les autres risques, les futures constructions devront prendre en compte les dispositions constructives et environnementales présentes aux articles DG – 6 « Prise en compte de la sismicité dans la construction » et DG-7 « Prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles » du règlement du PLU. Ces articles font notamment référence au Porter à connaissance spécifique au risque retrait-gonflement des argiles en date du 27 avril 2015, et celui relatif au risque sismique en date du 7 juillet 2015. Ces deux PAC figurent en Annexe informative 6.3 du PLU.

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.

DECHETS

La collecte des ordures ménagères résiduelles (OMR), des emballages ménagers recyclables (EMR) et du verre se fera en points d'apport volontaire (PAV) enterrés.