

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Auddicé Environnement



Agence Sud
Rue de la Claustre
84 390 SAULT
Tél : 04 90 64 04 65

Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze
et Stéphane Vernier



8, place de la Poste
Résidence Saint Marc
30 131 PUJAUT



Tel : 04 90 26 39 35
Fax : 04 90 26 30 76
atelier@lacroze.fr

Elaboration du PLU	Prescription 24/10/2014	Arrêt 07/07/2022	Mise à l'enquête 27/02/2023	Approbation 27/06/2023
-----------------------	----------------------------	---------------------	--------------------------------	---------------------------



SOMMAIRE

1.	Zones 1AUD « Route de Saint-Andiol »	3
1.1.	Présentation du site	3
1.2.	Enjeux	5
1.3.	Principes d'aménagement.....	5

PRÉAMBULE

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 et précisés par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent désormais un document à part entière du dossier de PLU.

Les orientations d'aménagement sont devenues les orientations d'aménagement et de programmation suite à l'approbation de la loi emportant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite loi "Grenelle 2".

Conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune.

Comme dispose le Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement doivent être en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), mais également avec le règlement et ses documents graphiques.

En revanche, les orientations d'aménagement sont opposables : « *à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* » ; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que ces dernières doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre (Loi Urbanisme et Habitat « service après vote », volet urbanisme, Ministère de l'Équipement).

La commune de Verquières a décidé de réaliser des orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur de développement futur route de Saint-Andiol (zones 1AUD et 2AUD).

1. ZONES 1AUD « ROUTE DE SAINT-ANDIOL »

1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Située à proximité du noyau villageois, des équipements publics et des commerces, le secteur « Route de Saint-Andiol » représente une superficie d'environ 4,6 ha : 3,5 ha opérationnel (zone 1AUD) et 1,1 ha non opérationnel (zone 2AUD).

Il se situe au croisement entre la départementale D74 dite route de Cabannes et la D29 (route de Saint-Andiol).

Il regroupe plusieurs grandes parcelles. Une haie de cyprès sépare la zone en deux parties. Des maisons en rez-de-chaussée sont construites au Nord, alignées le long de la route D74. A l'ouest, il borde le lotissement des Clairettes et la Salle Polyvalente de la commune.

Anciennement classé en zone NAD du POS devenu caduc, le secteur représente un véritable enjeu en terme d'urbanisation. Sa proximité du noyau villageois représente une opportunité pour la commune d'une opération à vocation d'habitat offrant une diversification de l'offre de logement avec une part d'espace public en relation avec la structuration de ce futur quartier.

Le secteur est concerné par le risque inondation par ruissellement qualifié de faible.

Localisation du site



Vue sur le site depuis la route de Saint-Andiol



La route de Saint-Andiol longeant le secteur à l'ouest



Programme d'habitations en rez de chaussée réalisé au Nord du site



1.2. ENJEUX

- Une volonté communale forte de porter l'opération (démarche de maîtrise foncière en cours en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Régional) pour mettre en œuvre une opération d'initiative communale avec une offre de logement diversifiée,
- La réalisation d'une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat à proximité du noyau villageois, des équipements publics et des commerces,
- La construction d'une trame paysagère et végétale au cœur de l'opération pour garantir l'intégration du projet dans son environnement et offrir un espace de respiration,
- La mise en connexion du secteur avec le village en terme de déplacements doux,
- La réalisation d'une opération en deux phases pour faciliter l'adaptation des réseaux et des équipements à l'apport de nouvelles populations,
- Prendre en compte le risque inondation par ruissellement.

1.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Principe de desserte

Le futur quartier sera desservi à partir d'une voie existante, la route départementale n°29. Plusieurs accès seront aménagés pour permettre la desserte de la zone et réaliser ainsi un bouclage du réseau viaire.

L'intérieur du secteur sera desservi par un maillage de rues aux dispositions variées dont à ce stade l'expression graphique en dernière page est purement indicative. Des rues traversantes pourront desservir le secteur d'est en ouest et du nord au sud. Le reste du secteur pourra être desservi par des voies se terminant en aires de retournement et petites placettes agrémentées de stationnements et aménagées selon un traitement paysager et urbain avec la prise en compte des déplacements doux.

Les rues devront être associées à un maillage indépendant de voies piétonnes qui permettront de valoriser les déplacements doux au sein du nouveau quartier et de le connecter aux équipements, au cœur du village et aux quartiers d'habitations de la commune.

La mise en place de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) devra respecter les prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

Intégration paysagère et cadre de vie

Pour maintenir la qualité du cadre de vie des futurs habitants du quartier, les rues et voies piétonnes devront être accompagnées d'un traitement paysager et urbain.

L'axe principal pourrait être associé à une large continuité végétale qui servirait à la fois pour la collecte et la gestion des eaux pluviales et comme espace de détente pour les futurs habitants.

A la jonction entre la zone urbanisée du village, de la salle polyvalente et le nouveau quartier, un espace de convivialité sera aménagé. Il aura également une fonction de stationnement qui pourra servir de complément à la salle polyvalente située de l'autre côté de la route départementale. Une allée plantée est/ouest en lien avec la salle polyvalente sera créée.

Afin de garantir l'intégration du quartier dans son environnement, les franges de l'opération le long de la route départementale n°29 et en transition avec les espaces agricoles seront aménagées à travers une trame végétale.

Enfin, la haie existante au Nord de la zone 1AUD sera conservée ou reconstituée pour maintenir cet écran végétal.

Programmation

L'orientation d'aménagement et de programmation s'organise en deux phases :

1^{ère} phase : l'aménagement de la zone 1AUD

La zone 1AUD est une zone opérationnelle d'une surface d'environ 3,5 ha. La commune entend permettre la réalisation d'un programme caractérisé par une typologie diversifiée de logements.

Ainsi, la partie nord-ouest de la zone, la plus proche des équipements et du centre villageois, sera dédiée à une vocation dominante (non exclusif) de petits collectifs et d'habitat individuel groupé. Afin de conserver un équilibre entre bâti et espaces libres, ce secteur s'organisera autour d'un vaste espace de convivialité. La hauteur des constructions pourra osciller entre le R+1 et le R+2.

La partie est de la zone sera, quant à elle, dédiée à une vocation dominante (non exclusif) d'habitat individuel desservi par un ensemble de voies se terminant par une aire de retournement prenant la forme d'une placette de quartier. La hauteur des constructions sera limitée à R+1.

L'opération permettrait la création de 60 à 70 logements environ, soit une densité brute de 19 logements/ha environ et une densité nette de 25 logements/ha environ (sur la base de 25 à 30% d'équipements publics et collectifs). Il s'agit d'une programmation indicative qui sera ajustée au niveau opérationnel.

2^{ème} phase : l'aménagement de la zone 2AUD

La zone 2AUD est une zone non opérationnelle d'une superficie de 1,1 ha environ, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLU. Les orientations d'aménagement de cette zone seront précisées lors de cette évolution. D'ores et déjà, l'organisation viaire de la première tranche intègre la desserte de la zone 2AUD.

Échéancier prévisionnel

	Echéance
Zone 1AUD	Court / moyen terme (réalisation en plusieurs tranches au niveau opérationnel)
Zone 2AUD	Long terme (une fois la zone 1AUD entièrement construite)

Prise en compte du risque inondation par ruissellement

Une étude hydraulique, annexée au PLU (pièce n°7.6), a permis de déterminer l'aléa ruissellement pluvial par approche hydrogéomorphologique sur l'ensemble de la commune puis par modélisation sur un secteur d'étude comprenant les zones urbaines et les zones à urbaniser du PLU.

Sur les zones 1AUD et 2AUD, les terrains sont concernés en partie par un aléa faible à modéré avec des hauteurs d'eau moyennes oscillant entre 0 et 30 cm pour la crue de référence de 2010 (au-dessus de la crue centennale) avec des hauteurs entre 30 et 40 cm en un point très localisé.

Au regard des faibles hauteurs de submersion et de la faible réduction de l'inondabilité pour les scénarios d'aménagement proposés en amont de la zone dans l'étude hydraulique, il a été retenu, en accord avec le service risque de la DDTM, d'organiser, sur les zones 1AUD et 2AUD, une transparence hydraulique des espaces communs (voiries, place, stationnement, etc.) couplée à un exondement du risque sur les parties destinées à accueillir les constructions.

Dans ces conditions, les travaux d'aménagement de la zone devront prévoir les ouvrages permettant de drainer les eaux de ruissellement provenant essentiellement du nord-est du secteur d'étude. Ces ouvrages pourront être traités par exemple sous la forme de noues en accompagnement des voiries et cheminements piétonniers à aménager dans la zone. En tout état de cause, ces ouvrages devront s'intégrer en terme paysager et urbain au parti d'aménagement retenu.

La localisation et le dimensionnement de ces ouvrages seront déterminés lors de l'élaboration du projet opérationnel à l'appui d'une étude hydraulique spécifique validée préalablement par la commune, Terre de Provence Agglomération et les services de la DDTM.

Adaptation au changement climatique

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux biosourcés, les panneaux solaires, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

