



Plan Local d'Urbanisme



Les Isambres - Le Village - La Bouvère
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PREFECTURE

12 JUIL. 2022

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Contrôle de légalité

VU ET APPROUVÉ

Comme annexé à la délibération N°
du Conseil Municipal du 07 JUIL. 2022

Arrêté le 06/10/2021
Approuvé le 07/07/2022

Le Maire



Jean CAYRON



Mairie de Roquebrune-sur-Argens

Rue Grande André Cabasse

83520 Roquebrune-sur-Argens

Tél : 04 94 19 59 59

www.roquebrune.com



Plan Local d'Urbanisme



Les Bourriers - Le Village - La Beauverie
ROQUEBRUNE
SUR ARGENS

Tome I

3-ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PLU arrêté le 6 octobre 2021

PLU approuvé le 7 juillet 2022

Préambule	4
La mobilisation de l’outil de l’OAP sur le territoire	4
La portée réglementaire de l’OAP	4
Mesures éviter/réduire/compenser	5
A. Secteur Jas de Caillan	6
1. Contexte, enjeux	6
<i>Contexte</i>	6
2. Prescriptions, recommandations et orientations	7
<i>Programmation, vocation</i>	7
<i>Accessibilité, trame viaire, mode doux</i>	8
<i>Composition urbaine</i>	9
<i>Composition paysagère et environnementale</i>	10
<i>Qualité environnementale (recommandations) des constructions de la zone d’habitat</i>	10
<i>Modalités d’ouverture à l’urbanisation</i>	11
B. Secteur Aicard	13
1. Contexte, enjeux	13
<i>Contexte</i>	13
2. Prescriptions, recommandations et orientations	14
<i>Programmation, vocation</i>	14
<i>Accessibilité, trame viaire, mode doux</i>	14
<i>Composition urbaine</i>	15
<i>Composition paysagère, patrimoniale</i>	17
<i>Composition environnementale</i>	17
<i>Qualité environnementale (recommandations) pour les constructions</i>	18
<i>Modalités d’ouverture à l’urbanisation</i>	18
C. Secteur la Valette	21
1. Contexte, enjeux	21
<i>Contexte</i>	21
2. Prescriptions, recommandations et orientations	22
<i>Programmation, vocation</i>	22
<i>Accessibilité, trame viaire, mode doux</i>	22
<i>Composition urbaine</i>	22
<i>Composition paysagère et environnementale</i>	23
<i>Qualité environnementale (recommandations) pour les constructions</i>	24
<i>Modalités d’ouverture à l’urbanisation</i>	25

Préambule

La mobilisation de l'outil de l'OAP sur le territoire

La commune de Roquebrune-sur-Argens vise la mise en œuvre de son PADD par la définition de projets urbains ou d'aménagement à l'échelle de secteurs particuliers, dont l'opérationnalité est prioritaire. Les OAP font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage du PLU).

L'orientation d'aménagement et de programmation est un outil du document d'urbanisme apportant des précisions sur le PADD et complétant le règlement par une dimension de projet à l'échelle d'un quartier, d'un ou plusieurs secteurs ciblés.

Par la mobilisation de cet outil, le territoire s'engage largement dans une démarche d'urbanisme de projet en donnant une place importante aux projets urbains pour la mise en œuvre du projet global. Le parti pris général vise à développer le territoire de manière qualitative par des opérations intégrées dans l'environnement urbain, paysager et naturel dans lesquelles les fonctions, les formes urbaines et l'accessibilité sont au cœur du projet.

La portée réglementaire de l'OAP

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme définit l'encadrement juridique de l'orientation d'aménagement et de programmation :

« 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 prévus aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLU.

Mesures éviter/réduire/compenser

Le projet de PLU fait l'objet de certaines mesures d'évitement et de réduction (séquence ERC) spécifiques et consécutives à l'arrêt du projet. Celles-ci sont relatives à l'évaluation des incidences des secteurs susceptibles d'être impactés, aux OAP ainsi qu'à l'évaluation simplifiée des incidences au titre de Natura 2000. Elles ont permis de faire évoluer les projets tout au long de la démarche en limitant les superficies à urbaniser et en identifiant les éléments à préserver au niveau des projets.

Les mesures relictuelles concernent principalement les phases de travaux, car elles ne peuvent pas être intégrées dans les OAP, mais sont néanmoins nécessaires pour accompagner les futurs aménageurs en charge du développement des OAP. Elles permettront de cadrer les futurs travaux.

N. B. Ces mesures d'évitement et de réduction ne sont pas exhaustives et sont générales à l'ensemble des secteurs. Pour chaque secteur, ces mesures devront plus ou moins être adaptées.

Ces mesures ERC sont décrites au chapitre 5 de l'évaluation environnementale (page 46) et devront être mises en œuvre sur l'ensemble des aménagements des OAP. Elles ne sont pas intégrées dans chacune des OAP, car elles concernent principalement la phase de travaux.

A. Secteur Jas de Caillan

1. Contexte, enjeux

Contexte

Le secteur est localisé aux pieds du centre ancien, il constitue un espace ouvert offrant des vues sur la silhouette du centre ancien.

Cet espace est occupé par des prairies et une ripisylve constituée autour du Vallat, mais aussi d'affleurements rocheux. Il est aussi ponctuellement occupé par du bâti : ancienne ferme réhabilitée et une maison individuelle. Le site est bordé par la rue du Jas Caillan au Sud, il constitue la façade arrière des jardins du tissu ancien au Nord et il est en contact avec les jardins des formes urbaines plus récentes pour la partie sud-ouest. En partie est, l'espace est très ouvert et offre des vues sur le centre ancien et le Rocher, c'est un espace belvédère. Ce secteur participe à créer une coupure verte entre le centre ancien et les quartiers urbanisés alentour. Sa grande dimension ménage une distance qui permet d'apprécier le village dans sa totalité, dont l'église Saint-Pierre Saint-Paul, monument historique.

Le secteur participe également à la trame verte et bleue du territoire. Il permet de maintenir des espaces de nature en cœur de village et un espace de continuité écologique avec les ravins de Sainte-Candie et la Garrigue. C'est un élément qui participe à la gestion hydraulique du territoire, en permettant de récupérer les eaux du Vallat lors de sa montée en charge.

Ce site est un des derniers tènements fonciers libres de grande ampleur à proximité du centre-village. La configuration du centre : tissu urbain très serré, rues étroites, absence d'espace libre ne permettent pas d'implanter des équipements pour répondre aux besoins des nouveaux modes de vie en particulier les stationnements, des équipements récréatifs par exemple. Ce secteur est un site stratégique pour permettre de compléter les équipements aux portes du centre-village.



Localisation et
périmètre de l'OAP

Les enjeux du secteur :

- Maintenir des espaces libres permettant de mettre en valeur le centre ancien
- Maintenir le cône de vue vers le centre ancien
- Compléter les besoins en équipement à proximité du centre-village
- Finaliser l'urbanisation
- Créer de la perméabilité entre le centre ancien et les quartiers alentour notamment par les modes doux
- Préserver la ripisylve en place et les continuités de la trame verte et bleue

2. Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat sur la frange Est (entre 15 et 20 logements environ), des activités de loisirs, des équipements publics de type aire de stationnement.

Pour la partie habitat, le projet proposera au moins 50% de logements locatifs sociaux. Une partie des tènements est de propriété publique.

La trame viaire existante est conservée et constitue les entrées/sortie du secteur de projet. Il est prévu de requalifier la bande de stationnement rue du Jas de Caillan ainsi que de la requalification/extension de l'aire de stationnement rue des Cavalières (en fonction des possibilités techniques). Il est envisagé de compléter l'offre en stationnement pour les résidents du centre ancien et les touristes par la création d'une aire de stationnement paysager à l'ouest du secteur (côté rue Saint-Anne). L'accès sera réalisé depuis la rue des Cavalières. Les espaces de stationnement seront traités de manière qualitative : végétalisation, traitement perméable des revêtements. La gestion des eaux pourra être effectuée par des noues végétalisées.

L'accès à l'opération d'habitat sera réalisé par la rue du Jas de Caillan avec une entrée/sortie unique sur la rue.



Illustrations de stationnement paysager

Les sentes piétonnes existantes seront mises en valeur et le maillage sera complétée pour rejoindre le centre ancien depuis le secteur notamment vers la rue Saint-Anne, rue Notre-Dame, rue Saint-Eloi, place du Rocher, rue des Douanes, rue Théodore Aubanel. Ces sentes piétonnes seront également identifiées par de la signalétique. Elles seront traitées avec des matériaux perméables et accompagnées de végétation.



Illustrations de cheminement perméable

Composition urbaine

Il est envisagé de compléter l'offre en habitat sur ce secteur permettant de créer du logement à proximité des équipements et des aménités du quotidien. La qualité architecturale est essentielle dans ce secteur, la forme urbaine privilégiée sera de type bastide. La construction devra reprendre les caractéristiques de la bastide : forme carrée, façade symétrique. La hauteur maximale sera en R+1. La construction sera alignée sur la rue du Jas de Caillan.



Exemple de construction de type "bastide"

Les autres aménagements du projet seront à vocation de loisirs : parcours sportif et pédagogique sur la partie est en lien avec le gymnase, requalification voire extension de l'aire de jeux pour enfants.



Illustrations de parcours sportif



Illustration de parcours pédagogique

Composition paysagère et environnementale

Le cône de vue et la ripisylve du Vallat seront préservés de toute construction. Un recul des aménagements d'une distance d'au moins 5 m sera réalisé depuis les rives du ruisseau Saint-Anne. Les espaces en prairie, jardins seront conservés en dehors des espaces aménagés. En lisière avec la zone naturelle, une bande de végétalisation de pleine terre d'au moins 5 m sera créée sur la zone à vocation d'habitat. Cette zone tampon sera végétalisée avec des essences locales, peu consommatrices d'eau et peu inflammables.

Les aménagements de stationnement, de loisirs s'intégreront dans l'ambiance naturelle du site. Les surfaces imperméabilisées seront très restreintes, réduites aux zones de circulation. L'enherbement est privilégié pour les aires de stationnement. Les eaux seront drainées dans le cadre de noue par exemple, permettant de jouer un rôle tampon en cas de pluie. Ces noues seront végétalisées avec des essences variées, favorisant la diversité saisonnière. De manière générale, la transparence hydraulique sera maintenue sur la zone. La plantation d'arbres sera favorisée dans les zones de stationnement et cheminements pour offrir de l'ombrage. La hauteur des végétaux sera choisie de manière à ne pas occulter la séquence paysagère sur le centre-village.

La préservation et le renforcement de la trame arborée et arbustive du secteur sont un enjeu majeur. Les plantations devront être hétérogènes, haies multi-strates et multi-espèces locales le long des routes et en bordure de la zone de projet. Les essences choisies ne nécessiteront que peu d'irrigation tout en ayant une qualité paysagère et écologique reconnue.

Les mesures nécessaires pour éviter toute pollution ou impact direct sur le Vallat et sa ripisylve seront prises (se référer aux mesures ERC concernant les travaux dans l'évaluation environnementale).

Qualité environnementale (recommandations) des constructions de la zone d'habitat

L'application des principes de bioclimatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation
- Privilégier les logements traversants
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver)

- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension

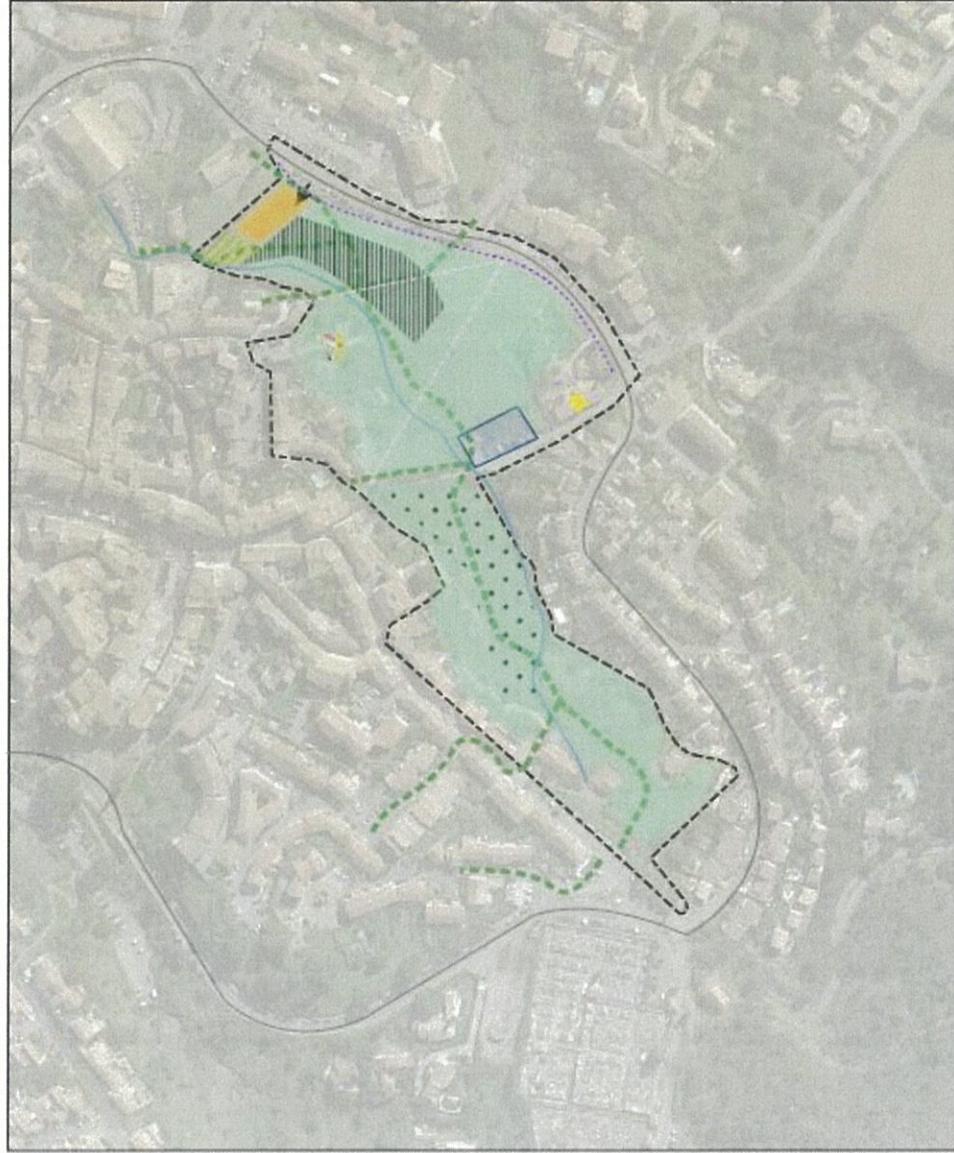
Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur d'OAP est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble pour la zone à vocation d'habitat.

Commune de Roquebrune-sur-Argens
SECTEUR JAS DE CAILLAN



Surface brute à vocation habitat : 1 500 m²
 Nombre de logements : 15 à 20
 Densité brute : entre 100 et 130 logements/ha



☐ Périmètre d'OAP

Composition urbaine

- Zone à vocation habitat (R+1 max)
- ▨ Parcours sportif et pédagogique
- 👤 Aire de jeux pour enfants

Déplacements

- ☐ Aire de stationnement existant à réaménager et à étendre
- Création d'une aire de stationnement paysagère
- ⋯⋯⋯ Organisation des stationnements le long de la voie
- ↔ Création d'un maillage mode doux
- Entrée/sortie zone habitat

Composition paysagère

- ☐ Séquence paysagère à préserver
- ▨ Zone végétalisée à préserver (prairie, jardin, etc.)
- ★ Patrimoine bâti à préserver
- Préserver les abords du ruisseau

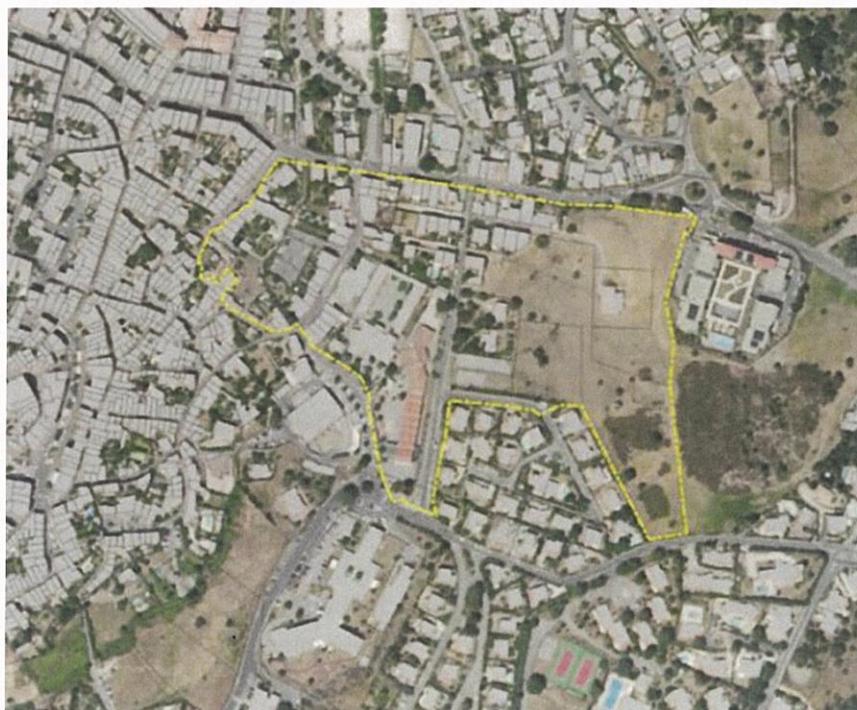
B. Secteur Aicard

1. Contexte, enjeux

Contexte

Le secteur est localisé au cœur du village, à proximité des aménités du quotidien. Il constitue une partie de l'extension du centre ancien. Il intègre d'ailleurs les écoles maternelle et primaire ainsi que la caserne des pompiers. Le secteur est bordé par la RD7 au Nord. Il est constitué d'un tissu urbain varié comprenant à la fois des maisons de ville, des collectifs, des maisons individuelles. Les secteurs urbanisés ont vocation à s'intensifier pour permettre d'accueillir du logement en centre-village. La circulation dans ce secteur comporte des difficultés du fait d'une trame viaire peu développée (une seule voie de bouclage) et de la concentration des équipements scolaires qui engendrent des congestions quotidiennes. En limite Est, le site est en covisibilité avec l'ancien Moulin et en interface avec une vaste prairie. Ce secteur est stratégique pour le développement urbain du village et de la commune, il s'agit d'opérer du renouvellement urbain sur les îlots pouvant être densifiables, d'optimiser la constructibilité sur le foncier public et de finaliser l'extension du centre-village en limite Est.

D'un point de vue environnemental, le secteur non urbanisé est localisé au niveau d'espaces agro-naturels de type prairies et pelouses en cours de fermeture. Ce secteur est soumis à plusieurs pressions anthropiques liées à la proximité de l'urbanisation, limitant ainsi la fonctionnalité et l'attractivité écologiques du secteur. Les enjeux écologiques sont localisés sur l'espace naturel autour du moulin, secteur préservé de toute urbanisation dans le cadre du projet.



Localisation et périmètre de l'OAP

Les enjeux du secteur :

- Opérer du renouvellement urbain sur les secteurs pouvant être intensifiés
- Offrir une offre en logement accessible en centre-village
- Optimiser le foncier public pour produire du logement accessible, améliorer les équipements publics
- Préserver les vues sur l'ancien moulin
- Définir la prairie de la cave coopérative comme limite d'urbanisation Est du centre-village
- Améliorer le maillage mode doux et viaire
- Préserver les espaces naturels d'enjeux écologiques sur la partie est du périmètre

2. Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

Le projet a vocation à accueillir de l'habitat par la réalisation d'environ 285 logements représentant une densité brute moyenne de 108 logements/ha.

Le projet proposera au moins 75% de logements locatifs sociaux au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble sur la partie habitat en extension de l'urbanisation. Une partie des tènements est de propriété publique.

Accessibilité, trame viaire, mode doux

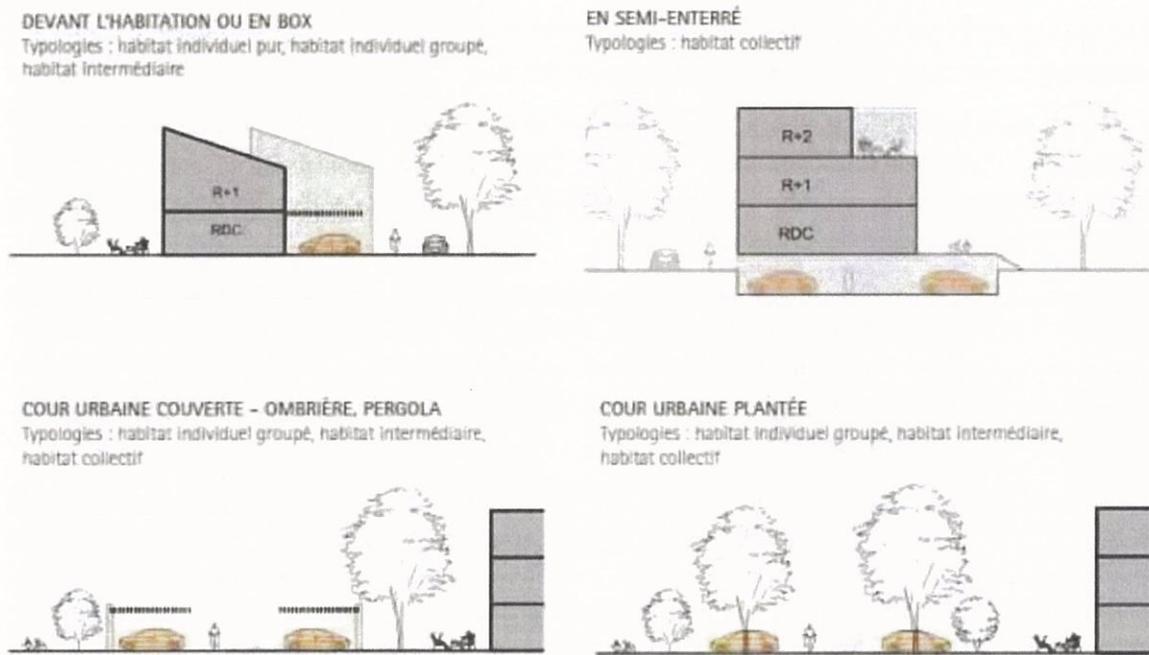
La trame viaire existante est conservée. Les secteurs en extension seront, de préférence, desservis par une voie de desserte interne en bouclage sur le boulevard Xavier Henriot et la rue du 11 novembre. Cette voie sera, de préférence, en double sens et sera accompagnée d'aménagements végétalisés. Les accès aux habitations seront interdits directement sur la D7. En termes de liaisons douces, des cheminements piétons seront aménagés en accompagnement de la voirie nouvelle, des sentes piétonnes seront organisées en traverse des îlots existants ou à créer. Ils seront connectés au reste du quartier. Pour compléter le maillage mode doux du centre-village, un cheminement piéton sera créé entre la rue du Pré de Foire et le parking Jean Aicard, il se connectera au cheminement existant le long du Vallat. Le cheminement le long du canal est préservé.

Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante. Les stationnements seront gérés à l'opération. La diversité des aménagements est favorisée afin de diversifier le paysage (clos, semi-ouvert en pergola, planté). L'organisation des stationnements s'effectue de manière différenciée suivant les formes urbaines. Pour les densités faibles (forme d'habitat individuel), le stationnement sera géré à la parcelle. Pour les densités moyennes (habitat groupé, superposé), le stationnement sera mutualisé autant que possible, il pourra notamment être réalisé une mitoyenneté par le stationnement. En implantant un garage au plus proche de la limite de parcelle, son impact visuel est diminué. Pour les densités fortes (habitat collectif), le stationnement en sous-terrain sera privilégié si les contraintes techniques le permettent.

Le cas échéant, le stationnement sera organisé en poche. De manière générale, le stationnement mutualisé est encouragé.



Illustration sente piétonne



Principe de diversité des stationnements

Composition urbaine

La hauteur maximale de même que la densité des constructions seront différenciées suivant le secteur au sein de l'opération pour s'intégrer au mieux dans le contexte (voir cartographie).

De part et d'autre des voies, les constructions devront présenter un principe d'ordonnement et une orientation des façades principale parallèle à la voie permettant ainsi une configuration urbaine appropriée. En façade de la RD7, les constructions seront également organisées de manière parallèle à la voie.

De manière générale, les volumétries simples et harmonieuses relèveront d'une réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans sa parcelle, etc.



Illustration densité élevée



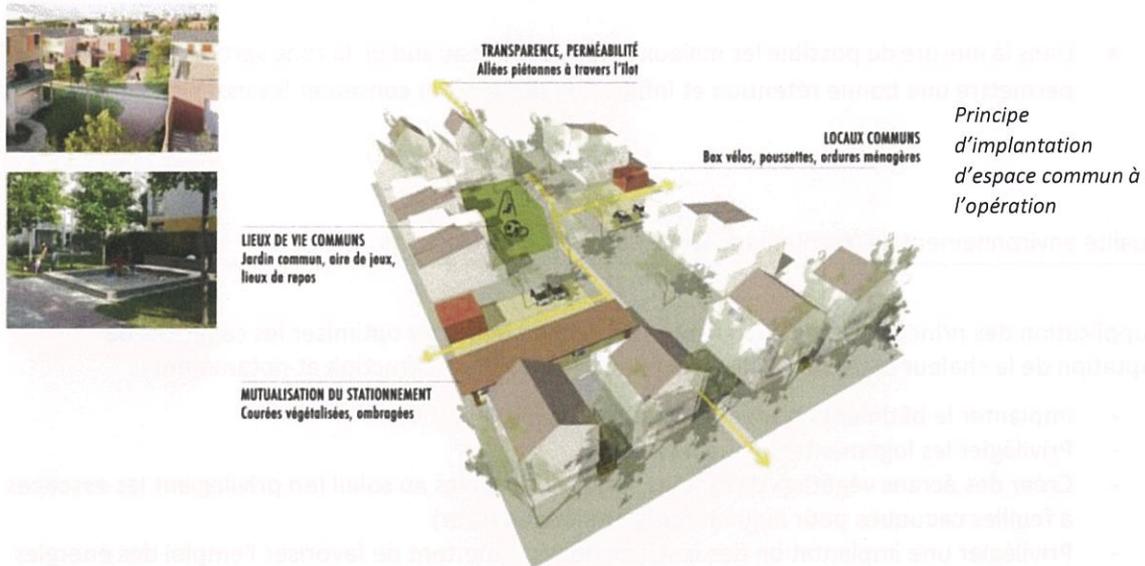
Illustration densité moyenne

Sur les îlots identifiés en renouvellement urbain « au fil de l'eau », il est envisagé d'intensifier la densité existante en se tournant vers une forme urbaine de type collectif.

Sur l'îlot adjacent au Vallat, la hauteur des constructions sera limitée en R+2. Il sera privilégié une densité élevée avec une forme urbaine de type collectif. Un épannelage de la construction est encouragé afin de créer du rythme. Un front bâti sera évité en façade du Vallat, les espaces libres sont privilégiés. L'opération sera ouverte sur le Vallat.

Sur le secteur de l'école, il est prévu du renouvellement urbain. La façade de l'ancienne école sera conservée. Elle fait partie du patrimoine local. Ce bâtiment sera réhabilité pour accueillir des logements et des équipements publics. Une extension pour des équipements publics est également envisagée. Un îlot en renouvellement urbain a été identifié pour accueillir des activités mixtes (habitat, équipement public) en complément.

Sur le secteur Est, le principe de gradation de la densité et de la hauteur est retenu allant de la densité élevée à faible et du R+2 au R+1 (tel que figuré sur le schéma). La hauteur des constructions devra être effectuée en cohérence avec le cône de vue sur le Moulin, l'impact visuel des constructions depuis l'ancien moulin à vent devra être minimisé. Les constructions ne devront pas être visibles depuis le rond-point Mege. Les alignements bâtis sur un trop long linéaire sont proscrits. La variété des épannelages sera privilégiée pour rechercher une complexité de la silhouette urbaine et limiter la monotonie. Un espace commun central sera aménagé au cœur du site afin de créer un espace de rencontre, d'animation de quartier. Il pourra être aménagé sous la forme d'une place, avec des équipements pour tous de type aire de jeux pour enfants afin de favoriser le vivre-ensemble. Il sera traité de manière qualitative, agrémenté de végétation et de mobilier urbain.



Composition paysagère, patrimoniale

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. Au sein du quartier, les ouvertures sur le paysage, les franges naturelles seront favorisées. L'organisation des espaces libres végétalisés (jardin privatif, espace collectif) en réseau est encouragée, permettant de favoriser une continuité de nature au sein des opérations.

En frange naturelle, une bande végétalisée sera maintenue libre de constructions d'une épaisseur de 6 m minimum (ex : jardins d'agrément, potagers, vergers...) pour assurer la transition. Cette bande sera plantée avec une diversité des strates végétales pour créer un écran végétal dense et persistant. Les essences seront locales et peu inflammables.

Les vues sur l'ancien Moulin seront préservées depuis le centre ancien. L'impact des constructions sera minimisé depuis le Moulin. Face à l'ancien Moulin et aux prés, la limite d'implantation sera cohérente avec les courbes de niveau et permettra de prendre en compte les enjeux de perception depuis l'entrée Est du centre-village. Les constructions devront être non perceptibles dans le cadre de l'application de la servitude de vue depuis le rond-point Mege.

Composition environnementale

Pour lutter contre les îlots de chaleur et développer la nature en ville, la structuration de la trame arborée et arbustive du secteur est un enjeu majeur. Les plantations seront hétérogènes, haies multi-strates et multi-espèces locales le long des routes et en bordure de la zone de projet. Les essences choisies ne nécessiteront que peu d'irrigation tout en ayant une qualité paysagère et écologique reconnue. Elles seront également peu inflammables.

Compte tenu du dimensionnement du réseau public des eaux pluviales en contrebas du Boulevard Xavier Henriot, la gestion des eaux pluviales pour les nouvelles constructions sera réalisée à la parcelle et impliquera une transparence hydraulique totale amont-avale.

- Dans la mesure du possible les milieux naturels situés au sud de la zone seront préservés pour permettre une bonne rétention et infiltration des eaux et conserver les essences originelles.

Qualité environnementale (recommandations) pour les constructions

L'application des principes de bioclimatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Planter le bâtiment en tenant compte de son orientation
- Privilégier les logements traversants
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver)
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension

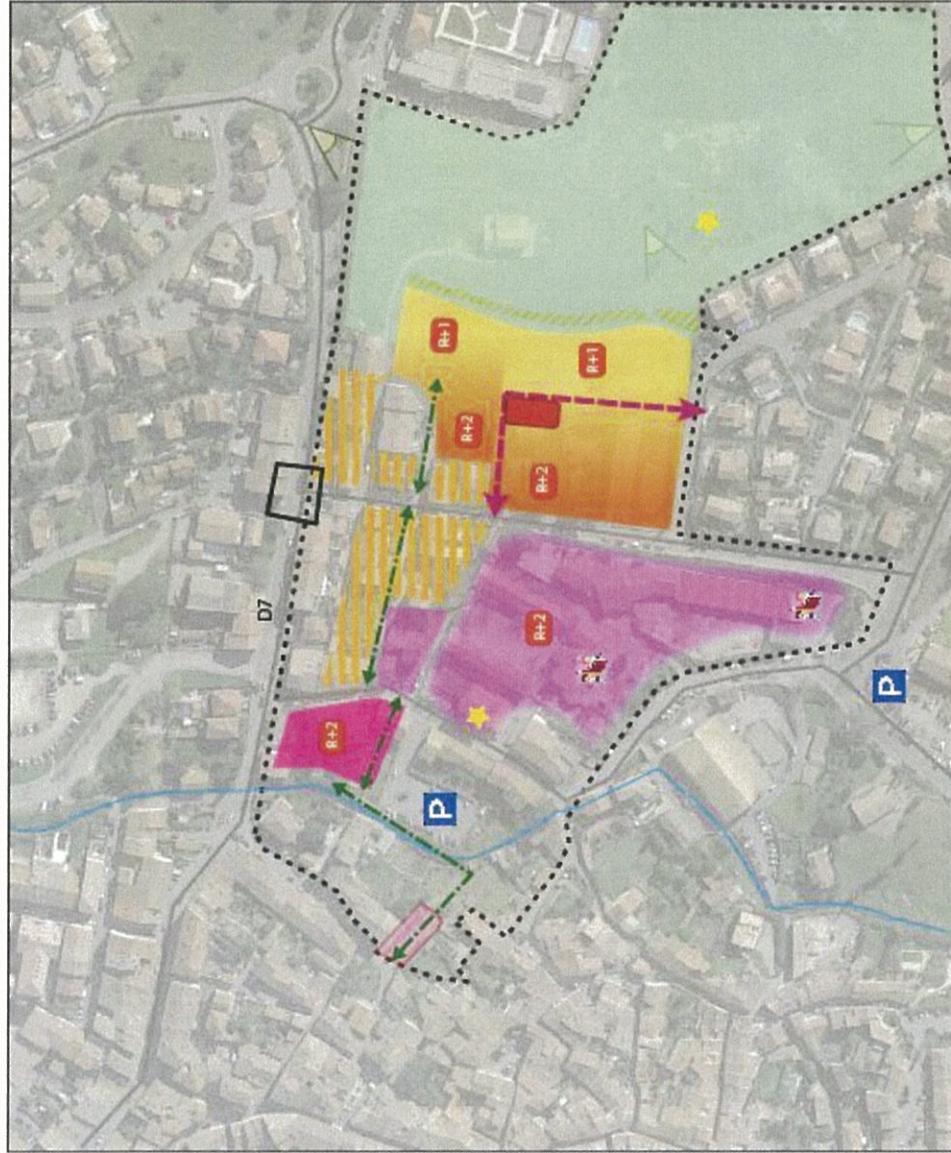
Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur d'OAP est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble sur la partie à vocation d'habitat en extension de l'urbanisation.

Commune de Roquebrune-sur-Argens

SECTEUR JEAN AICARD

Surface à vocation d'habitat : 2.2 ha
 Nombre de logements : 285
 Densité brute : 108 logements/ha



Orientations d'aménagement



Périmètre d'OAP

Composition urbaine



Zone de renouvellement urbain «au fil de l'eau» à vocation habitat, densité élevée



Zone à vocation d'habitat densité faible à élevée



Ilot Aicard : vocation mixte, densité élevée



Zone à vocation mixte équipements et habitat, densité élevée



Zone naturelle à préserver



Réorganisation de l'espace public



Création d'un espace commun



Hauteur maximale des constructions

Déplacements



Carrefour à organiser, sécuriser



Continuité piétonne à créer



Création d'une voie de bouclage

Composition paysagère



Préserver cône de vue



Élément patrimonial à préserver



Création d'un écran végétal

C. Secteur la Valette

1. Contexte, enjeux

Contexte

Le secteur est localisé en entrée de ville sud du Village. Ce secteur est en continuité de l'urbanisation existante. Il s'inscrit en accroche d'un quartier résidentiel à dominance pavillonnaire. Le site est localisé dans le périmètre de protection de la chapelle Saint-Pierre. Le site est occupé essentiellement par de la prairie, de bosquets. En limite nord, il est bordé par un mas et la RD7. En limite sud, le site est bordé par le chemin des Nicoles. En frange Est, le site jouxte une zone naturelle de type prairie. La zone se caractérise par une topographie marquée. D'un point de vue environnemental, le site se situe à proximité de la zone inondable. Il n'est pas impacté par le risque.



Localisation et périmètre du site d'OAP

Les enjeux du secteur :

- Constituer une entrée de ville qualitative
- Intégrer les constructions dans la topographie et le contexte paysager
- Préserver les franges végétalisées
- Organiser l'entrée/sortie sur la RD7

2. Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

Le projet a vocation à accueillir de l'habitat par la réalisation d'environ 48 logements représentant une densité brute moyenne de 43 logements/ha.

Le projet proposera au moins 50% de logements locatifs sociaux.

Accessibilité, trame viaire, mode doux

La desserte des futures constructions sera réalisée par une voie nouvelle à partir de l'amorce de la rue Jean Cocteau. Un réaménagement du carrefour sera opéré pour améliorer la fluidité du trafic. Ce carrefour sera réalisé avec un vocabulaire urbain et accompagné d'aménagements paysagers pour qualifier l'entrée de ville. Une voie de desserte en impasse sera aménagée afin de desservir l'opération, le profil de type voie partagée permettant d'associer les déplacements doux est encouragé. L'aménagement de sentes piétonnes est encouragé. La voie nouvelle devra permettre le retournement aisé des véhicules et l'accès pompier.

Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante. Les stationnements seront de préférence mutualisés (mitoyenneté par le garage, poche de stationnement par exemple). Ils seront aménagés avec des matériaux perméables et végétalisés (à minima avec une trame arbustive d'essences locales). Les stationnements pourront être aménagés en bordure de voie publique pour les places visiteurs et seront gérés à la parcelle pour les stationnements résidentiels. Le stationnement souterrain ou demi-niveau est encouragé si les contraintes techniques le permettent. Le cas échéant, le stationnement sera organisé en poche et mutualisé.



Principe de voie partagée

Composition urbaine

Pour une bonne intégration du projet dans le contexte urbain, les formes urbaines proposées auront une densité moyenne (de type habitat individuel groupé, habitat superposé) à élevée (petit collectif).

La diversité des formes urbaines est encouragée. En cas de mitoyenneté des constructions, elle pourra s'effectuer par le garage, façade bâtie. Les constructions auront des volumes simples. Les constructions porteront de forts enjeux de diversité, de richesse et de qualité architecturale. Les volumétries simples et harmonieuses relèveront d'une réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans sa parcelle, etc. En bordure de voie de desserte, les constructions devront présenter un principe d'ordonnement et une orientation des façades principale parallèle à la voie permettant ainsi une configuration urbaine appropriée. Un recul des constructions est prévu en bordure de la RD7 afin d'éviter de recréer un front bâti continu. Le recul appliqué sera au minimum de 15 m depuis l'emprise publique. Les façades en bordure de la RD7 auront un traitement harmonieux avec les constructions existantes.



Exemple de densité élevée

Les constructions devront s'intégrer dans la topographie existante pour une meilleure insertion paysagère. La hauteur maximale des constructions sera en R+1.

Composition paysagère et environnementale

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. Au sein du quartier, il sera favorisé des ouvertures sur le paysage, les franges. En frange naturelle, une bande végétalisée sera maintenue libre de constructions d'une épaisseur minimale de 6 m (ex : jardins d'agrément, potagers, vergers...) pour assurer la transition. Cette bande sera plantée avec une diversité des strates végétales pour créer un écran végétal dense et persistant. Les essences seront locales et peu inflammables. Les plantations devront être hétérogènes, haies multi-strates et multi-espèces locales le long des routes et en bordure de la zone de projet. Les essences choisies ne nécessiteront que peu d'irrigation tout en ayant une qualité paysagère et écologique reconnue .

La limite d'implantation Est sera réalisée en fonction des perceptions, du relief. L'ensemble des espaces situés à l'est de la zone devra servir de jardin et ne sera pas bâti pour s'assurer que les constructions n'impactent pas les habitats potentiellement humides à l'extérieur de la zone. Des zones libres de toute construction (prairies, fourrés ou noues) devront être maintenues en frange Est afin de maintenir des espaces favorables aux espèces potentiellement d'intérêt communautaire et de créer une zone tampon avec les milieux humides voisins.

Les boisements offrent une lecture agréable et aérée du paysage



Les haies multistrates préservent l'intimité et diversifient la flore



Principe de traitement des franges

La gestion des eaux pluviales pour les nouvelles constructions sera réalisée à la parcelle et impliquera une transparence hydraulique totale amont-aval.

Qualité environnementale (recommandations) pour les constructions

L'application des principes de bioclimatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Planter le bâtiment en tenant compte de son orientation
- Privilégier les logements traversants
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver)
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension



Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur d'OAP est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Au préalable de l'ouverture à l'urbanisation, il sera réalisé une étude visant à définir le caractère humide du secteur par le porteur de projet. Le cas échéant, le projet prendra en compte les éventuelles prescriptions issues de l'étude si le caractère humide du secteur est avéré. Les zones humides identifiées par l'inventaire devront être protégées.

VU ET APPROUVÉ

Comme annexé à la délibération N°
du Conseil Municipal du 07 JUIL. 2022



Le Maire
CAYRON

Commune de Roquebrune-sur-Argens



Surface brute : 1,1 ha
Nombre de logements : 48
Densité brute : 43 logements/ha

SECTEUR VALETTE



--- Périmètre d'OAP

Composition urbaine

Zone à vocation d'habitat, formes urbaines de type habitat groupé à petits collectifs

R+X Hauteur maximale des constructions

Recul du bâti depuis la RD

Ordonnement et orientations des façades principales

Inclusion des constructions dans la pente.

Déplacements

Organisation du carrefour pour entrée/sortie D7

Création de voie à double sens

Création aire de retournement

Composition paysagère

Création d'une frange végétalisée dense (écran végétal)