



***Commune de Vinon-sur-Verdon (Var)***

**Plan Local d'Urbanisme**

***Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)***

***PLU arrêté le 28 Juillet 2016  
PLU approuvé le 7 Juillet 2017***



# Les deux quartiers concernés

Aujourd'hui, la commune de Vinon-sur-Verdon est bloquée dans son développement urbain près du centre, avec la problématique du risque inondation / ruissellement par rupture de digues de part et d'autre du Verdon, notamment à l'aval du pont.

Polarité secondaire du territoire intercommunal, souhaitant maintenir son dynamisme démographique et économique, elle doit ainsi trouver des espaces suffisants en terme de capacité d'accueil pour attendre ses objectifs.

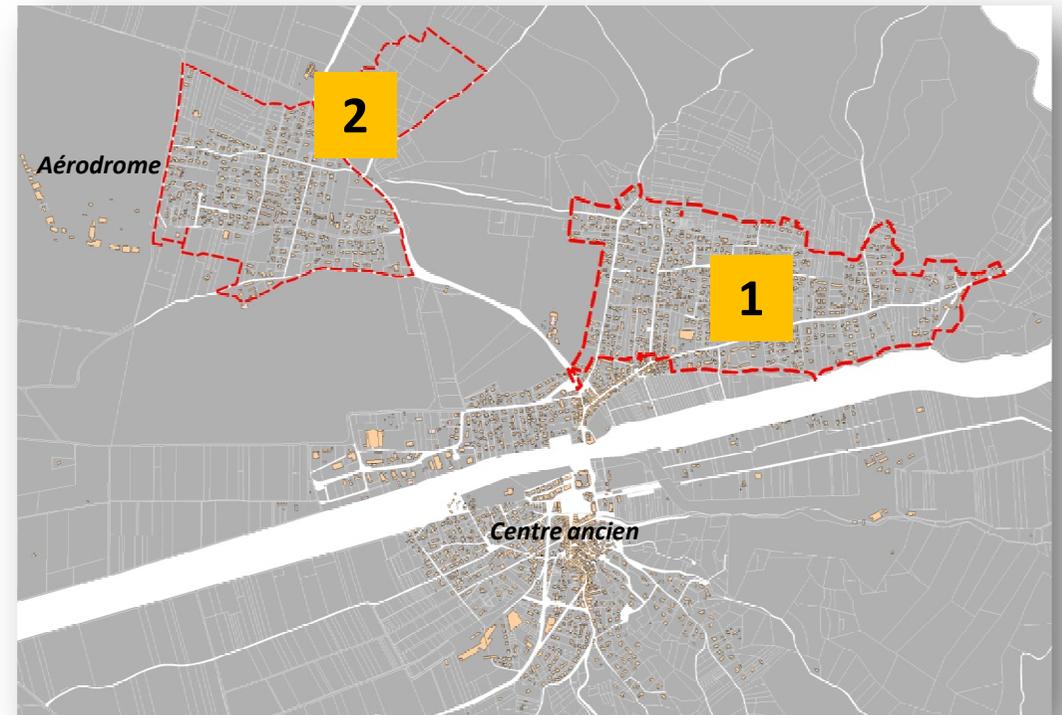
L'enjeu est de travailler sur un projet urbain équilibré concernant les parties du territoire non impactées par le risque inondation, et projette ainsi de conforter les deux quartiers de Pegouy et des Adrechs.

## 2 Orientations d'Aménagement et de programmation sont prévus :

1. La densification du quartier des Adrechs : confortement de ce quartier proche de la centralité principale, présentant une mixité des fonctions le long de l'axe structurant (RD952).
2. Le développement du quartier de Pegouy : confortement et développement limité de ce quartier non impacté par les risques, présentant des enjeux paysagers significatifs, à la fois pour une vocation habitat, touristique (proximité aéroport) et économique (zone d'activités intercommunale des Plaines)

Les orientations d'aménagement et de programmation dites « de secteurs » sont structurées en quatre parties indiquant :

- les grands principes d'occupation de l'espace : la composition urbaine, le fonctionnement du secteur
- la répartition de la production d'habitat et autres vocations,
- les principes de qualité urbaine et environnementale
- la programmation de l'aménagement



**1** Les Adrechs

**2** Pegouy

**Orientation d'Aménagement et de  
Programmation n°1**  
*Développement du quartier des Adrechs*

## Le site

### *Un quartier d'habitat peu homogène*

Le quartier des Adrechs constitue une extension urbaine du centre ville de Vinon-sur-Verdon.

La particularité de la commune est d'avoir un centre qui s'étend de part et d'autre du Verdon, avec une trame urbaine et commerciale principale dans le vieux village, qui traverse ensuite le pont avec à nouveau une centralité villageoise de part et d'autre de la RD562/Route des Gorges, en direction de l'Est vers Gréoux-les-Bains.

Ce développement des fonctions urbaines en rive droite du Verdon a encouragé le développement du quartier d'habitat « les Adrechs », en prise directe avec cette trame commerciale de proximité.

Ce quartier assez vaste (environ 80 ha), regroupe des formes urbaines différentes. L'habitat y est moyennement dense, composé en grande majorité de maisons individuelles, mais des poches foncières insérées au cœur de la zone présentent bâti groupé, voire du collectif (dont du logement social).

En bord de RD952, on retrouve une petite trame commerciale avec des restaurants, services à la personne, et surtout un équipement commercial plus important (enseigne Casino).

Ainsi, les habitants du secteur ont un niveau d'équipement de proximité satisfaisant, ce qui explique en partie son développement.

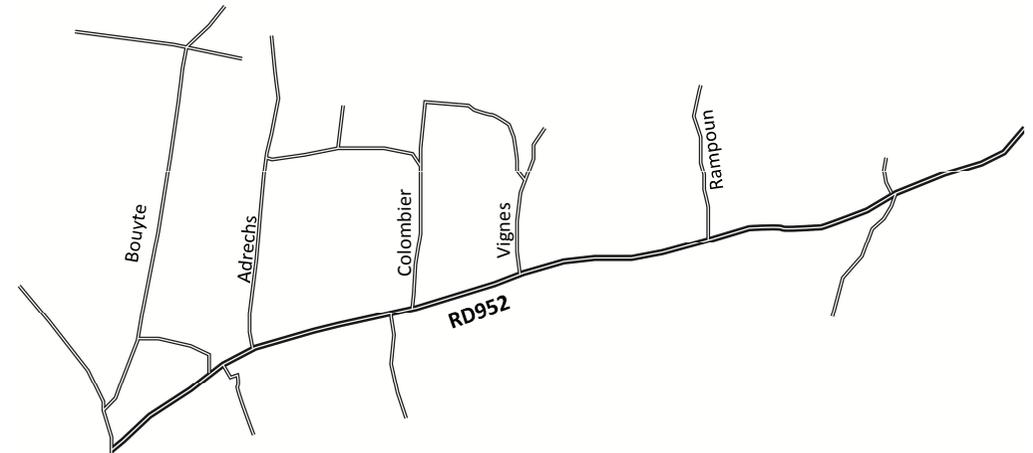
D'une manière générale, les formes urbaines sont peu homogènes.

En terme de densité, la plupart des secteurs présentent une forme urbaine peu dense (moins de 10 logements à l'hectare), et notamment lorsqu'on se rapproche des espaces collinaires (au Nord) et au plus on s'éloigne du village (à l'Est).

La densification ne s'est pas forcément opérée de part et d'autre de l'axe principal (Rd952) : des poches d'habitat plus dense (15 à 20 logements à l'hectare, voire plus pour les logements sociaux) se retrouvent au cœur de ce quartier, assurant une mixité intéressante.

### *Une organisation de la trame viaire en peigne*

Le quartier s'organise en peigne, à partir de l'axe de desserte majeur, la RD952 qui part du centre pour aller vers Gréoux-les-Bains.



A partir de là, plusieurs voies communales principales desservent le quartier dans un axe Sud-Nord (chemins de Bouyte, des Adrechs, du Colombier, des Vignes, du Rampoun).

La plupart des voies finissent en impasse, seuls le chemin des Amandiers (reliant les chemins des Adrechs et du Colombier) et le Chemin du Buis (reliant les chemins du Colombier et des Vignes) assurent un bouclage. Pour les autres voies (publiques et privées), elles se limitent à la desserte de quelques parcelles.

Ce fonctionnement général rend complexe l'aménagement du secteur, tous les flux étant obligatoirement renvoyés vers la RD952 en plusieurs points d'entrées.

La partie Nord du secteur est assez mal desservie, un bouclage par le haut des Adrechs pourrait permettre de densifier ce secteur.

# Compréhension du quartier

*Un quartier « à plusieurs visages » : des densités très différentes qui se côtoient*



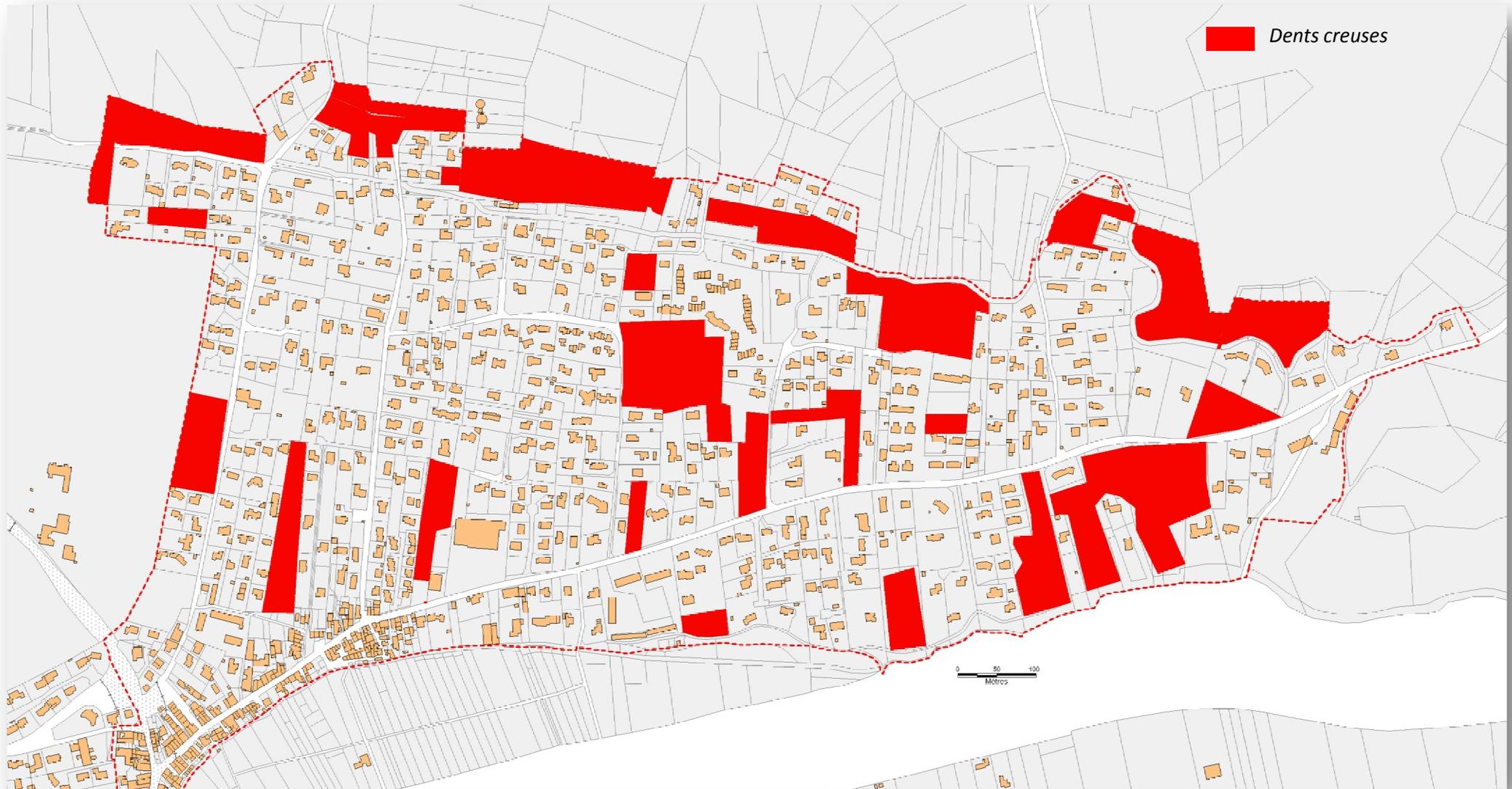
## Les principaux enjeux

Plusieurs objectifs sont ainsi poursuivis :

- *Accueillir une partie des nouveaux habitants* : le projet de la commune porte sur une croissance démographique d'environ 100 habitants par an au maximum. Les deux secteurs de Pegouy et des Adrechs vont accueillir une grande partie de ce développement, compte tenu des contraintes règlementaires qui impactent une grande partie des espaces centraux (risques liés au Verdon bloquant l'urbanisation).
- *Développer et diversifier l'habitat* : le principal enjeu consiste en la création d'une offre de logements diversifiée. Il s'agit à la fois de travailler sur un habitat plus dense, adaptée à la forme urbaine actuelle et aux capacités de desserte (VRD), et sur une mixité en terme de typologie de logements pour répondre aux objectifs de production de logements sociaux donnés dans le PLH.
- *Encourager la valorisation foncière* : le quartier présente de nombreuses dents creuses à mobiliser (cf carte page suivante). Ces terrains sont en quasi-totalité privés, la commune souhaite inciter les propriétaires à valoriser le foncier par une réglementation favorable.
- *Adapter les réseaux* : le développement doit permettre de mettre à niveau les différents réseaux (eau potable, assainissement collectif, défense incendie, électricité). Le maillage viaire devra être adapté au développement du quartier, avec des voies suffisamment dimensionnées pour le passage des véhicules de secours notamment (largeur à adapter aux usages et nombres d'habitants desservis – entre 4 m et 6 m en fonction des recommandations du SDIS).
- *Favoriser la mixité des fonctions urbaines en rive droite du Verdon*  
*Conforter la centralité commerciale*  
Le développement de ce quartier va permettre de conforter la trame commerciale existante, et favoriser ainsi à la fois le maintien des activités déjà implantées et le développement d'une offre de proximité nouvelle, près de la RD952.  
*Créer des équipements publics*  
Le développement des quartiers de Pegouy et des Adrechs va engendrer des besoins en terme d'équipements publics, et notamment scolaire. La commune souhaite réserver des terrains pour anticiper la création d'un nouveau groupe scolaire.
- *Marquer les limites, préserver le paysage et connecter l'ensemble*: les espaces boisés sont très importants sur toute la frange nord du quartier. L'espace collinaire et forestier constitue une ceinture verte qui fixe la limite aux extensions urbaines au Nord et à l'Est.  
A l'Ouest, le quartier est bordé par les espaces agricoles de grande qualité, avec des terres arables exploitées.  
Les franges urbaines devront être traitées au mieux afin de marquer clairement la séparation village/espaces forestiers et agricoles, tout en connectant visuellement l'ensemble.
- *Donner une lisibilité au quartier pour attirer une nouvelle population* : soigner les aménagements, créer des liens entre les différentes parties du quartier et faciliter les déplacements pour les piétons et tout autre modes doux de déplacement.

# Les capacités de densification du quartier

## Un foncier mobilisable brut important



*Le foncier aménageable maximum est estimé à environ 12 ha, incluant les dents creuses et le foncier sous-utilisé.  
Des terrains voués au développement de l'habitat, d'équipements publics, d'activités.*

# Les principes d'aménagement

Les principes d'aménagement pour la quartier des Adrechs s'articulent autour de trois grandes orientations :

- Une composition urbaine intégrant l'organisation des déplacements à l'intérieur du secteur et mettant l'accent sur les déplacements doux.
- L'urbanisation du secteur sur la base de l'éco-aménagement notamment au travers d'une densité plus importante et une mixité de l'offre d'habitat.
- L'intégration au site avec un principe d'adaptation des aménagements au terrain naturel et l'importance de l'aménagement paysager.

## 1 - Composition urbaine

### 1.1 – La composition urbaine générale du quartier d'habitat

Les projets devront proposer des typologies capables de donner une image renouvelée du quartier, avec des formes bâties s'insérant dans le tissu urbain (R+1 maximum), le respect du vocabulaire architectural local (aspects extérieurs, toitures, couleurs des façades, etc.) .

Cette densité ne sera pas homogène sur l'ensemble du quartier, et sera adaptée au tissu urbain existant, aux capacités d'accès et à la proximité des espaces de commerces, services et équipements publics.

#### ✓ *Le secteur urbain situé au-dessus de la RD952*

**L'urbanisation devra présenter une densité minimale de 15 logements/hectare sur cette partie du quartier.**

Un cœur de quartier plus dense est envisagé. Il s'agit de favoriser une forme urbaine plus resserrée, permettant le développement d'une offre nouvelle plus importante de nouveaux logements, tout en travaillant sur la mixité sociale et urbaine.

Les espaces les plus à l'Ouest devront présenter une densité un peu moins importante, le tissu urbain étant constitué en grande majorité de logements individuels de type pavillonnaire, qui assurent une transition douce avec la zone agricole

A l'Est et au Nord, on retrouvera les secteurs les moins denses : plus éloignés de l'axe central de desserte, des services de proximité, ces

espaces sont actuellement moins bien desservis (réseaux).

Ils assurent une transition douce avec les espaces naturels proches.

#### ✓ *Le secteur urbain situé au-dessous de la RD952 (proche du Verdon)*

Cette zone urbaine située entre la RD952 et le Verdon présente des possibilités de densification de l'habitat, notamment à l'Est, vers l'entrée de ville (en arrivant de Gréoux-les-Bains).

Pour autant, compte tenu de la proximité du Verdon et des espaces naturels (notamment touristiques), il est important d'assurer une transition douce entre l'urbain, les berges et les zones naturelles.

Cette partie du quartier présentera une densité un peu plus faible, **entre 10 et 15 logements à l'hectare.**

### 1.2 - Le maillage viaire du quartier

Les accès routiers aux secteurs de constructions (au-dessus de la RD952) se feront à partir des voies existantes principales (chemins de Bouyte, des Adrechs, du Colombier, des Vignes, du Rampoun) et des bouclages viaires devront être créés.

Le gabarit des voies principales, à savoir les chemins de Bouyte, des Adrechs, du Colombier et des Vignes, devront prévoir un partage de la voirie pour la sécurité et le confort des piétons et cyclistes.

Les secteurs présentant un foncier aménageable important devront prévoir un bouclage viaire interne, afin d'éviter au maximum les voies en impasse.

Au-dessous de la RD952, la desserte se basera sur les voies existantes, sans nouveau bouclage routier : l'épaisseur de la zone urbaine et la proximité du Verdon ne permettent pas la création d'une voie de desserte par le sud.

En complément de la trame viaire, un maillage de voies douces devra être réalisé : au nord, le canal de Pontoise constitue une opportunité pour la création d'un maillage piéton. Au sud, un maillage peut se faire en longeant les berges du Verdon. Des liaisons transversales inter-quartier devront être créées, à partir des voies existantes (sécurisation des liaisons) ou par la création de nouvelles voies douces.

## 2 - La répartition de la production d'habitat

Sur l'ensemble du quartier, le foncier mobilisable non bâti (dents creuses et terrains manifestement sous-utilisés) est d'environ **12 ha**.

Plusieurs « secteurs » d'habitat se dégagent, avec une organisation interne qui s'articule en fonction de la trame viaire existante et à renforcer.

### ✓ *Le potentiel total d'accueil*

***Le potentiel d'accueil est d'environ 165 à 250 logements (en fonction de la rétention foncière), soit entre 380 et 570 habitants maximum.***

La répartition des logements pourra se faire de la façon suivante :

- Petit collectif et individuel groupé dans les secteurs de densité maximum (20 à 25 logements à l'hectare) : entre **50 et 85 logements** (selon la rétention foncière).  
Tout projet devra répondre aux critères de densité à respecter.
- Individuel sur petites parcelles (300 à 500m<sup>2</sup>) voire individuel groupé dans les secteurs de densité intermédiaire (15 à 20 logements à l'hectare) : entre **45 et 65 logements** (selon la rétention foncière).  
Tout projet devra répondre aux critères de densité à respecter.
- Individuel avec des lots un peu plus grands (> 500 m<sup>2</sup>) dans les secteurs de densité plus modérée (10 à 15 logements à l'hectare) : entre **70 et 100 logements** (selon la rétention foncière).  
Tout projet devra répondre aux critères de densité à respecter.

### ✓ *La production de logements sociaux*

Afin de répondre aux objectifs de production de logements sociaux donnés dans le PLH (conformément à l'article 55 de la loi SRU), la commune impose des critères permettant de favoriser la production de nouveaux logements sociaux.

Pour l'ensemble des zones urbaines, pour toute opération d'habitat, que ce soit pour de la construction neuve et pour des modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division, il est imposé :

- Opération de 4 à 10 logements : 25 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif conventionné.
- Opération de 11 logements et plus : 30 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au locatif conventionné.

Dans tous les cas, le nombre de logements locatifs conventionnés, répondant aux critères de l'article 55 de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure.

## **3 - Les principes de qualité urbaine et environnementale**

### 3.1 - Paysage et biodiversité

La volonté de placer la thématique de l'environnement et la prise en compte de la qualité de la vie est au centre de l'aménagement du quartier, et a conduit à accorder de l'importance au respect des caractéristiques paysagères du site et à son grand paysage.

La bonne intégration de l'urbanisation dans le paysage nécessite que celle-ci respecte les éléments forts, en particulier les éléments de la trame végétale (boisements en bordure de voies et au Nord notamment).

Dans la partie centrale, le quartier présente assez peu d'espaces ouverts, le relief est assez peu marqué (déclivité peu contraignante) et n'impose pas de contraintes particulières en termes d'implantations de bâtis, de co-visibilités. Ce secteur possède des replats facilement aménageables, voués à une densification plus soutenue.

Les secteurs présentant des co-visibilités fortes sont :

- La frange urbaine à l'Ouest, qui borde la zone agricole. Cette partie urbaine est très visible lorsque l'on arrive depuis Manosque. Afin de conserver une ambiance naturelle pour protéger la zone agricole, il est envisagé l'aménagement d'une zone verte « tampon ». Cette zone sera limitée en largeur pour impacter le moins possible la zone urbaine, et devra être traitée sur les parcelles destinées à recevoir des nouvelles constructions. Elle permettra de mieux insérer le tissu urbain, peu homogène en terme de qualité du bâti.
- La frange Nord : ce secteur présente une déclivité plus importante. En transition avec les espaces collinaires, ils devront être peu denses et les parcelles restant à bâtir devront proposer un aménagement paysager à proximité de la zone naturelle (les maisons devront se situer le plus loin possible de la zone collinaire).

- La frange Sud : en transition avec les espaces proches du Verdon et les berges, les parcelles restant à bâtir devront proposer un aménagement paysager à proximité de la zone naturelle. Les maisons devront se situer le plus loin possible des berges et de la trame verte.
- La création à terme d'un groupe scolaire en entrée du quartier s'appuiera également sur une bonne insertion urbaine et paysagère, avec des zones vertes tampons à créer au Nord et à l'Ouest (sur les parcelles recevant le groupe scolaire), limitant les impacts sur la zone agricole et les maisons déjà existantes. Une haie végétale de 5 mètres minimum de large est à prévoir pour les parties de la parcelle jouxtant des terres agricoles exploitées. Le projet devra obligatoirement faire l'objet d'une étude paysagère, permettant de justifier de sa bonne intégration paysagère et architecturale, que ce soit pour des perspectives proches (entrées du village) ou éloignées (depuis un cône de vue lointain), en cohérence notamment avec les objectifs du SCoT. Le projet ne devra pas remettre en question la qualité architecturale du vieux village et favorisera la valorisation de l'entrée de ville.

De façon générale, tous les espaces urbains (et à urbaniser) jouxtant des parcelles agricoles devront prévoir des aménagements paysagers limitant au maximum l'impact sur les terres agricoles = mesures de protection en bordure de parcelles .

D'une manière générale, le règlement encouragera l'utilisation de matériaux durables, moins consommateurs d'énergie.

Des études paysagères pourront être demandées pour les projets impactant les entrées de villes (notamment aux abords de la RD 952).

La végétalisation des espaces privés et publics devra s'inspirer du Guide du Parc Naturel régional du Verdon (cf. : annexes du PLU).

## 3.2 – Qualité et ambiance urbaine – RD952

Le développement du quartier passe également par une valorisation des différentes séquences urbaines le long de la RD952.

L'enjeu est d'apporter une plus-value paysagère et urbaine en fonction de 3 séquences identifiées :

- **Séquence 1 : la centralité, depuis la rue centrale jusqu'au chemin du Colombier.**

Cette partie est la plus urbaine, avec la présence de services, commerces et activités. Le traitement des abords de voie devra marquer cette mixité des fonctions (trottoirs, mobilier urbain, végétalisation basse avec quelques arbres de hautes tiges assez espacés), le bâti est plus dense et des nouvelles activités pourront s'implanter.

La vitesse des véhicule devra être réduite dans cette zone.

- **Séquence 2 : l'espace urbain entre le chemin du Colombier et le chemin des Vignes.**

Secteur de transition entre la centralité (séquence 1) et la zone urbaine moins dense (séquence 3), cette portion de voie marque l'entrée du quartier. L'urbanisation est un peu moins dense en front de voie, on y retrouve sur les accès principaux vers le cœur de quartier avec une mixité d'habitat. Les intersections doivent être matérialisées et sécurisées.

C'est à partir du Chemin des Vignes que l'on retrouve déjà des trottoirs de part et d'autre : il s'agira de veiller à la sécurisation des accès piétons et vélos depuis ces 2 chemins jusqu'au centre.

La végétation des abords de la RD952 sera assez basse, permettant de travailler sur des percées visuelles vers la zone urbaine.

Quelques arbres de hautes tiges pourront rythmer le paysage d'entrée de quartier

La vitesse des véhicule pourra être réduite à partir de cette zone.

Le mobilier urbain sera adapté aux usages.

- **Séquence 3 : cette dernière séquence compose l'entrée de ville.**

La densité urbaine est de plus en plus faible, les espaces naturels sont plus proches de la zone urbaine et donc plus visibles.

La végétation est composé d'essences de plus hautes tiges, à préserver, permettant une transition visuelle douce entre les zones naturelles et l'entrée du quartier.

La RD952 possède déjà un cheminement piéton et cycle matérialisé au sol (stabilisé) et sécurisé par des poteaux sur un seul côté de la voie. Il s'agira de l'entretenir au mieux, notamment en évitant un débordement de la végétation sur cet espace.

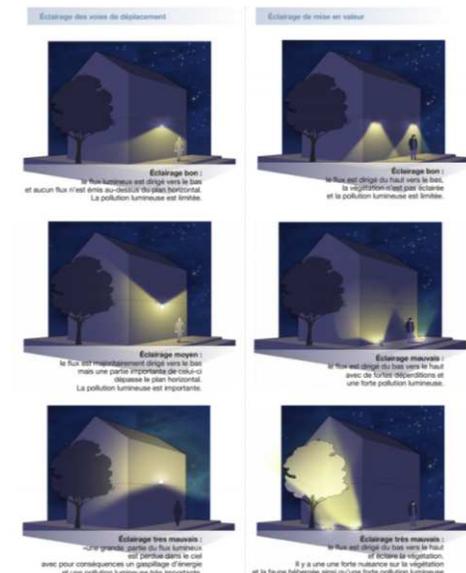
Le mobilier urbain sera limité.

## 3.3 – Gestion de l'éclairage public et privé

De manière générale, dans les secteurs à faible besoin d'éclairage (en-dehors de la départementale), l'éclairage public devra respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les minuteriers, les lampes basses-pressions et les réflecteurs de lumières ;
- Limiter au maximum l'utilisation des halogènes et des néons ;
- Limiter au maximum les éclairages vers les zones naturelles et boisées.
- Eclairer de façon préférentielle vers le sol ;

L'éclairage privé devra privilégier les prescriptions suivantes (schéma) :



# Les principes d'aménagement



## Améliorer le fonctionnement du quartier

-  Sécuriser et valoriser l'entrée de ville
-  Adapter les voies structurantes aux différents usages
-  Créer de nouvelles dessertes internes
-  Créer des bouclages internes
-  Créer ou sécuriser des cheminements piétons

## Valoriser l'axe urbain principal

-  Marquer les entrées des 3 séquences urbaines
-  Séquence 1 - centralité à marquer
-  Séquence 2 - entrée du quartier à favoriser
-  Séquence 3 - entrée de ville à identifier

## Densifier et diversifier l'habitat

-  20 à 25 logts/ ha  
25% de logements sociaux minimum
-  15 à 20 lots/ha  
25% de logements sociaux minimum
-  10 à 15 logts/ha  
25% de logements sociaux minimum

## Prendre en compte l'environnement

-  Franges urbaines à traiter avec la trame verte
-  Maintenir les abords paysagers en entrée de ville
-  Franges urbaines à traiter avec l'espace agricole

# Les principes d'aménagement – zoom 1



## Améliorer le fonctionnement du quartier

-  Sécuriser et valoriser l'entrée de ville
-  Adapter les voies structurantes aux différents usages
-  Créer de nouvelles dessertes internes
-  Créer des bouclages internes
-  Créer ou sécuriser des cheminements piétons

## Valoriser l'axe urbain principal

-  Marquer les entrées des 3 séquences urbaines
-  Séquence 1 - centralité à marquer
-  Séquence 2 - entrée du quartier à favoriser
-  Séquence 3 - entrée de ville à identifier

## Densifier et diversifier l'habitat

-  20 à 25 logts/ ha  
*25% de logements sociaux minimum*
-  15 à 20 lots/ha  
*25% de logements sociaux minimum*
-  10 à 15 logts/ha  
*25% de logements sociaux minimum*

## Prendre en compte l'environnement

-  Franges urbaines à traiter avec la trame verte
-  Maintenir les abords paysagers en entrée de ville
-  Franges urbaines à traiter avec l'espace agricole



## Améliorer le fonctionnement du quartier

-  Sécuriser et valoriser l'entrée de ville
-  Adapter les voies structurantes aux différents usages
-  Créer de nouvelles dessertes internes
-  Créer des bouclages internes
-  Créer ou sécuriser des cheminements piétons

## Valoriser l'axe urbain principal

-  Marquer les entrées des 3 séquences urbaines
-  Séquence 1 - centralité à marquer
-  Séquence 2 - entrée du quartier à favoriser
-  Séquence 3 - entrée de ville à identifier

## Densifier et diversifier l'habitat

-  20 à 25 logts/ ha  
25% de logements sociaux minimum
-  15 à 20 lots/ha  
25% de logements sociaux minimum
-  10 à 15 logts/ha  
25% de logements sociaux minimum

## Prendre en compte l'environnement

-  Franges urbaines à traiter avec la trame verte
-  Maintenir les abords paysagers en entrée de ville
-  Franges urbaines à traiter avec l'espace agricole

**Orientation d'Aménagement et de  
Programmation n°2**  
*Développement du quartier de Pegouy*

## Le site

### ***Un quartier avec une mixité des fonctions à valoriser***

Le quartier de Pegouy constitue un quartier urbain éloigné du centre ville de Vinon-sur-Verdon. Ce secteur est voué à un développement de plusieurs fonctions urbaines : habitat, activités, tourisme et loisirs.

Physiquement « détaché » du centre et de ses extensions par la plaine agricole, ce quartier s'est développé depuis des décennies en complémentarité des espaces urbains principaux. Le quartier est bordé à l'Ouest par l'aérodrome, au Sud et au Nord par les terres agricoles, et à l'Est par des espaces collinaires et agricoles dont il est séparé par la RD554.

Il marque ainsi l'entrée de la commune en provenance de Manosque et présente plusieurs atouts :

- Accessibilité : depuis Manosque et ses espaces d'activités, mais également vers la zone d'activités et le centre commercial de Vinon (zone du Pas de Menc) grâce à la déviation routière et piétonne (passerelle sur le Verdon livrée en 2016) ;
- Eloignement des zones à risque inondation/débordement du Verdon ;
- Topographie peu contraignante dans la zone d'habitat (dénivelé très faible / plaine) ;
- Des réseaux existants (voirie, assainissement collectif, etc.) ;
- Un potentiel foncier intéressant ;
- La présence d'activités touristiques et de loisirs (2 hébergements touristiques, l'aérodrome, ses activités et son camping) ;
- La présence d'activités et d'équipements publics à venir (future caserne des pompiers).

Plusieurs éléments de cadrage sont à prendre en compte :

- Des protections environnementales (zone Natura 2000 Durance) à prendre en compte dans l'aménagement ;
- La proximité de l'aérodrome et le Plan d'Exposition au Bruit en cours ;
- La future zone d'activités située dans l'espace collinaire, avec une intégration paysagère forte à prévoir ;
- Des espaces agricoles de très grande qualité qui encadrent le site.

### ***Un quartier d'habitat moyennement homogène***

Ce quartier assez vaste (environ 72 ha dont 16 ha pour la zone d'activités des Plaines), regroupe des formes urbaines assez similaires, avec de l'habitat pavillonnaire peu dense (5 à 7 logements / ha en moyenne).

L'habitat y est composé en grande majorité de maisons individuelles sur des terrains assez grands (entre 1 000 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup> en moyenne).

On retrouve un secteur un peu plus dense, autour de 10-12 logements à l'hectare de part et d'autre de la voie structurante (route de l'aérodrome), qui dessert à la fois le quartier d'habitat et le secteur de loisir (aérodrome). On retrouve également une poche d'habitat un peu plus dense de part et d'autre du chemin de Pegouy, dans sa partie Ouest.

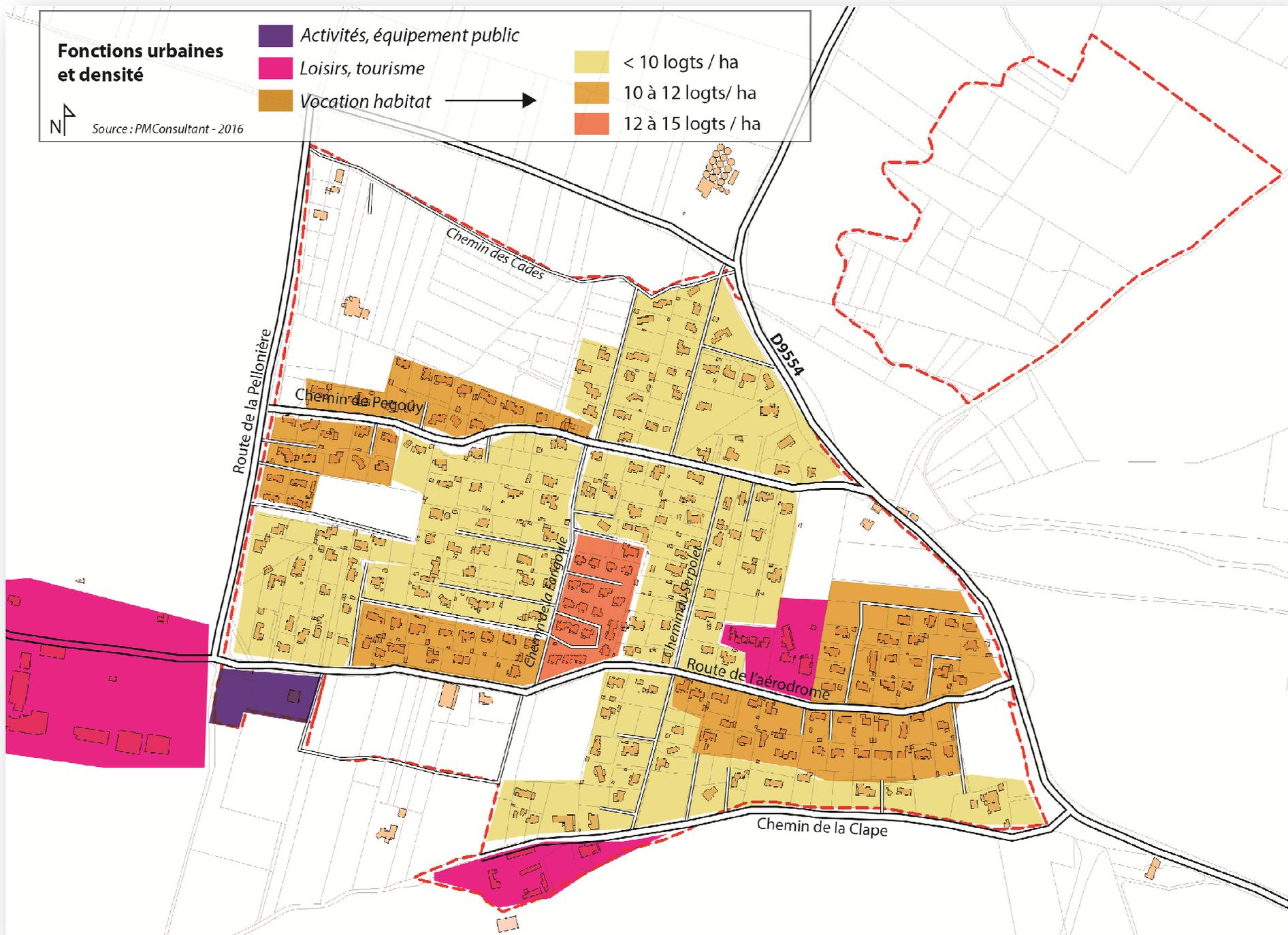
D'une manière générale, la qualité urbaine est peu homogène : clôtures disparates (des haies végétales, des murs, des grillages plus ou moins hauts), enduits de couleurs vives et claires qui alternent, des parcelles privées plus ou moins bien aménagées au niveau paysager.

L'ambiance urbaine qui se dégage est assez peu qualitative, notamment liée au manque d'homogénéité architectural, aux espaces publics et au mobilier urbain peu présents, aux transitions entre espace urbaine et espace naturel/agricole peu traité.

L'enjeu de restructuration et de travail sur les formes urbaines est primordial.

L'urbanisation de ce secteur devra proposer une densification adaptée.

# Compréhension du quartier



# Le fonctionnement actuel du site

## Une organisation de la trame viaire complexe

Le quartier s'organise d'une façon générale en peigne, à partir de l'axe de desserte principale, la RD554 (route de Manosque), avec 3 à 4 voiries principales qui desservent le quartier d'Est en Ouest : chemin de la Pellonière, Chemin de Pegouy, Route de l'Aérodrome, Chemin de la Clape.

A partir de là, deux voies communales principales desservent le quartier dans un axe Sud-Nord (chemins de la Farigoule, Chemin du Serpolet).

A partir des ces différents axes, de nombreuses voies desservent les secteurs d'habitat, la plupart finissant en impasse.

Au nord, le Chemin des Cades constitue la limite de la zone urbaine : au-dessus se trouvent des espaces agricoles de grande qualité agronomique.

Le fonctionnement général est facilité par les différents points d'entrées et un bouclage global qui maille bien le site. Par contre, au cœur du quartier, on trouve quelques voies sans issues et des secteurs moyennement bien desservis.

D'une manière générale, les voies présentent peu d'aménagements urbains.

Seule la route de l'aérodrome présente un aspect « urbain » avec du mobilier urbain, un cheminement piéton sécurisé (mais pas de trottoirs).



Route de l'aérodrome / jonction Ch. De Farigoule



Route de l'aérodrome



Route de la Pellonière

# Les principaux enjeux en terme d'aménagement

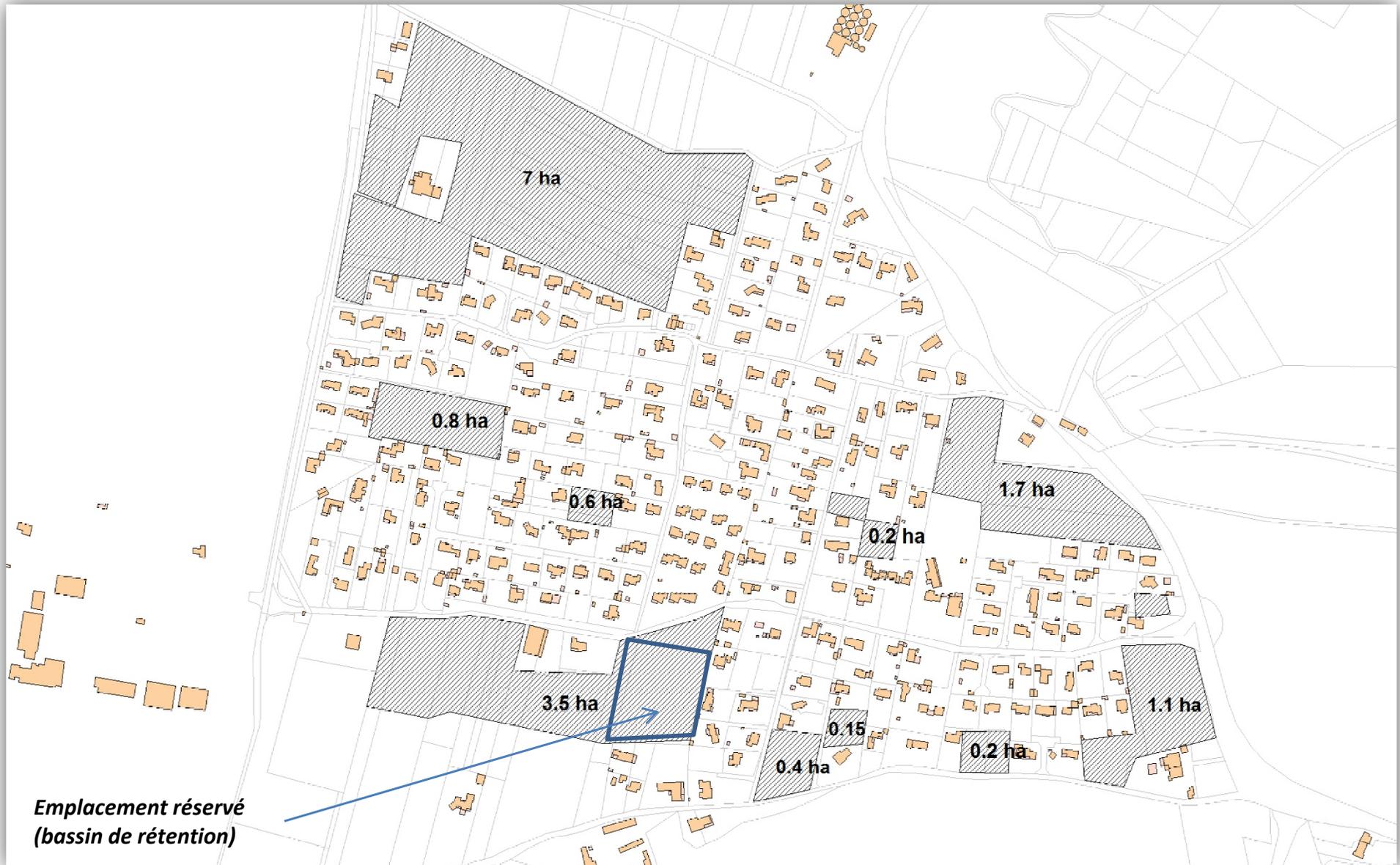
## Les principaux enjeux

Plusieurs objectifs sont ainsi poursuivis :

- *Accueillir une partie des nouveaux habitants* : le projet de la commune porte sur une croissance démographique d'environ 100 habitants par an au maximum. Les deux secteurs de Pegouy et des Adrechs vont accueillir une grande partie de ce développement, compte tenu des contraintes réglementaires qui impactent une grande partie des espaces centraux (risques liés au Verdon bloquant l'urbanisation).
- *Développer et diversifier l'habitat* : le principal enjeu consiste en la création d'une offre de logements diversifiée. Il s'agit à la fois de travailler sur un habitat plus dense, adaptée à la forme urbaine actuelle et aux capacités de desserte (VRD), et sur une mixité en terme de typologie de logements pour répondre aux objectifs de production de logements sociaux donnés dans le PLH.
- *Encourager la valorisation foncière* : le quartier présente plusieurs dents creuses à mobiliser (cf carte page suivante), dont certains fonciers de taille importante (3 ha au sud et 7 ha au nord). Ces terrains sont en quasi-totalité privés, la commune souhaite inciter les propriétaires à valoriser le foncier par une réglementation favorable.
- *Favoriser la mixité des fonctions urbaines*  
Le quartier présente 2 grandes fonctions : habitat et tourisme/loisirs. L'enjeu est de les conforter, et de développer une nouvelle fonction économique avec la création d'une zone d'activités mixte (tertiaire/petite industrie-artisanat).  
Le quartier doit renforcer ses équipements publics : espaces de stationnement, caserne des pompiers, voire réflexion sur la création d'autres équipements permettant d'améliorer la qualité de vie des usagers et habitants (exemple : une salle des fêtes).
- *Adapter les réseaux* : le développement s'appuie sur la présence des différents réseaux (eau potable, assainissement collectif, défense incendie, électricité). Le maillage viaire devra être adapté au développement du quartier, avec des voies suffisamment dimensionnées pour le passage des véhicules de secours notamment (largeur à adapter aux usages et nombres d'habitants desservis – entre 4 m et 6 m en fonction des recommandations du SDIS).
- *Donner une lisibilité au quartier pour attirer une nouvelle population* : soigner les aménagements, créer des liens entre les différentes parties du quartier et faciliter les déplacements pour les piétons et tout autre modes doux de déplacement.
- *Marquer les limites, préserver le paysage et connecter l'ensemble*: les espaces agricoles façonnent le paysage tout autour du quartier. On y retrouve des terres arables exploitées de grande qualité agronomique, qui devront être préservées. Le travail sur les franges urbaines est un enjeu important dans l'aménagement du quartier. Autour de la zone d'activités des Plaines, on retrouve également des espaces boisés qui devront être pris en compte dans l'aménagement du site, tout comme les covisibilités proches et lointaines. Les franges urbaines devront être traitées au mieux afin de marquer clairement la séparation quartier/espaces forestiers et agricoles, tout en connectant visuellement l'ensemble.
- *Prendre en compte la sensibilité environnementale* : la zone d'habitat est intégrée dans le périmètre Natura 2000. la réglementation devra privilégier un coefficient de biodiversité suffisant pour maintenir une végétalisation au sein même des espaces privés, limitant les effets de rupture écologique pour les espèces pouvant venir sur le secteur.

# Le potentiel d'urbanisation

## Un foncier mobilisable brut relativement important



*Le foncier aménageable maximum est estimé à environ 10 ha, incluant les dents creuses et le foncier sous-utilisé, et en excluant le terrain destiné à la création d'un bassin de rétention.  
Des terrains voués au développement de l'habitat.*

Les principes d'aménagement pour la quartier de Pegouy s'articulent autour de trois grandes orientations :

- Accueillir de nouveaux habitants sur la commune en dehors des zones inondables en répondant à des objectifs de mixité et de densité;
- Favoriser une composition urbaine de qualité, intégrant l'organisation des déplacements à l'intérieur du secteur, mettant l'accent sur les déplacements doux, favorisant les aménagements paysagers.
- Répondre aux objectifs de développement économique local et intercommunal (confortement de l'activités touristique et de loisirs avec l'aérodrome et les équipements touristiques existants, création d'une zone d'activités intercommunale).

## 1 - Composition urbaine

### 1.1 – La composition urbaine générale du quartier d'habitat

Les projets devront proposer des typologies capables de donner une image renouvelée du quartier, avec des formes bâties s'insérant dans le tissu urbain (R+1 maximum), le respect du vocabulaire architectural local (aspects extérieurs, toitures, couleurs des façades, etc.) .

Cette densité sera adaptée au tissu urbain existant et aux différentes « ambiances urbaines » du quartier, aux capacités d'accès et à la proximité des espaces de commerces, services et équipements publics.

#### *✓ Le secteur urbain situé au sud du chemin de l'aérodrome*

**L'urbanisation devra représenter une densité minimale de 15 à 20 logements/hectare.**

Un espace urbain plus dense est envisagé sur ce secteur, du fait notamment de sa bonne accessibilité, de la présence **de tous les réseaux publics à proximité** (dont l'assainissement collectif). Il s'agit de favoriser une forme urbaine plus resserrée, permettant le développement d'une offre plus importante de nouveaux logements, tout en travaillant sur la mixité sociale et urbaine.

Les espaces les plus à l'Ouest devront présenter une densité un peu moins importante, le tissu urbain étant constitué en grande majorité de logements individuels de type pavillonnaire.

#### *✓ L'urbanisation générale du quartier*

Pour tout le quartier (en-dehors du secteur plus dense cité ci-avant), l'urbanisation va permettre une densification par rapport à l'existant, passant de 5-7 logements à l'hectare à **10-15 logements à l'hectare**.

Cette densification adaptée permet de ne pas bouleverser la forme urbaine générale, de travailler sur des transitions douces entre espaces bâtis et espaces agricoles au Nord, de prendre en compte l'environnement avec des emprises au sol moins importante et des coefficients de biodiversité plus élevés.

Pour la partie nord de Pegouy, le développement ne pourra se faire que sous forme d'opérations d'ensemble d'au minimum 10 logements.

A l'Est du quartier, la proximité avec la RD554, classée voie bruyante, limite l'urbanisation. La densité plus modérée projetée sur cette zone permet de restreindre l'exposition au bruit des futures habitations.

### 1.2 - Le maillage viaire du quartier

La trame viaire existante devra être adaptée aux usages et aux flux.

Afin de mieux desservir certains secteurs au cœur du quartier, des bouclages viaires pourront être créés. Les secteurs présentant un foncier aménageable important devront prévoir un bouclage viaire interne, afin d'éviter au maximum les voies en impasse.

Les principales intersections routières devront être sécurisées, notamment pour le partage des voies entre usagers (piétons/voitures, voitures /camions, etc.). Le gabarit des voies principales, à savoir la Route de la Pellonnière et la Route de l'Aérodrome, devront prévoir un partage de la voirie pour la sécurité et le confort des piétons et cyclistes.

En complément de la trame viaire, un maillage de voies douces devra être réalisé : des liaisons transversales inter-quartier à partir des voies existantes (sécurisation des liaisons) ou pas la création de nouvelles voies douces, la liaison avec le barreau routier (et ensuite la passerelle piétonne sur le Verdon) devra être sécurisée.

## 2 - La répartition de la production d'habitat

Sur l'ensemble du quartier, le foncier mobilisable non bâti (dents creuses et terrains manifestement sous-utilisés) est d'environ 11 ha.

Plusieurs « secteurs » d'habitat se dégagent, avec une organisation interne qui s'articule en fonction de la trame viaire existante et à renforcer.

### ✓ *Le potentiel total d'accueil*

***Le potentiel d'accueil de 165 à 240 logements (en fonction de la rétention foncière), soit entre 380 et 570 habitants.***

La répartition des logements pourra se faire de la façon suivante :

- Petit collectif et individuel groupé à favoriser dans les secteurs de densité maximum (20 logements à l'hectare) : entre **65 et 90** logements (selon la rétention foncière).  
Les maisons individuelles seront autorisées si le projet correspond aux critères de densité à respecter.
- Individuel et individuel groupé, voire petit collectif, avec des lots un peu plus grands (> 500 m<sup>2</sup>) dans les secteurs de densité plus modérée (10 à 15 logements à l'hectare) : entre **100 et 150** logements (selon la rétention foncière).  
Tout projet devra répondre aux critères (opération d'ensemble pour la partie Nord et densité à respecter).

### ✓ *La production de logements sociaux*

Afin de répondre aux objectifs de production de logements sociaux données dans le PLH (conformément à l'article 55 de la loi SRU), la commune impose des critères permettant de favoriser la production de nouveaux logements sociaux.

Pour la partie nord de Pegouy, pour toute opération d'habitat, il est imposé :

- Des opérations d'ensemble comportant **au minimum 10 logements**.  
Les opérations pourront être réalisées par tranches fonctionnelles.
- Pour toute opération d'habitat, il est imposé **30 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au locatif conventionné**.

Pour le reste de la zone de Pegouy, pour toute opération d'habitat, que ce soit pour de la construction neuve et pour des modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division, il est imposé :

- Opération de 4 à 10 logements : **25 % minimum** du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif conventionné.
- Opération de 11 logements et plus : **30 % minimum** du nombre de logements réalisés doit être affecté au locatif conventionné.

Dans tous les cas, le nombre de logements locatifs conventionnés, répondant aux critères de l'article 55 de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure.

## 3 – L'aménagement du parc d'activités des Plaines

Le parc d'activités des Plaines doit accueillir des activités mixtes, à la fois tertiaire, mais également industrielle et artisanale. Le commerce y est exclu pour ne pas concurrencer le centre et la zone de Pas de Menc.

Des grands principes d'aménagement sont développés en se basant sur deux facteurs : les covisibilités que pourrait engendrer la zone et le relief.

Deux grands types de covisibilité existent avec :

- un axe de covisibilité frontale, en vue rapprochée, depuis l'autre côté de la Durance, au niveau de Corbières et Sainte-Tulle.
- un axe de covisibilité en contre-plongée, en vue immédiate, depuis les abords du site, la D554 et les hauteurs du quartier Pégouy.

L'aménagement du site devra préserver une certaine densité végétale pour impacter de façon limitée les vues proches et lointaines.

L'aménagement devra prendre en compte:

- La préservation des lignes de crêtes .
- Une implantation de la zone au sein des talwegs afin d'intégrer le bâti au sein de la végétation naturelle du site.

La trame verte s'esquisse naturellement sur le site, avec des ramifications principales orientées Est-Ouest, le long de la pente, et des ramifications secondaires orientées Nord-Sud, le long des courbes de niveaux.

Une coulée verte principale permet de maintenir un espace agricole entre la RD554 et la zone d'activités.

Les connexions viaires se font à partir de la D554 :

- l'entrée principale se connecte au nord de la zone d'habitat (au sud-Est de la zone d'activités), créant ainsi un lien entre les deux secteurs habitat et économie. Ce carrefour devra être sécurisé et adaptée à la gestion des différents flux.

- A cet axe principal, un second point d'entrée pourra être créé plus en amont sur la RD554. Cette connexion pourra permettre de mieux gérer l'ensemble des flux envisagés sur la zone, et d'éviter un engorgement sur le carrefour d'entrée principal.

C'est la trame verte qui permet de définir des îlots favorables à l'implantation du bâti. On pourra par exemple retrouver des espaces à vocation tertiaire au Sud (au plus près des habitations), des espaces à vocation industrielle au centre, et des espaces à vocation artisanale au Nord (zone la moins sensible aux nuisances).

L'organisation spatiale devra répondre tous à des critères de fonctionnalité durables : foncier, gestion de l'eau, gestion des déchets, gestion des ressources.

## **4 - Les principes de qualité urbaine et environnementale**

### 4.1 – La prise en compte du paysage et de l'environnement

La volonté de placer la thématique de l'environnement et la prise en compte de la qualité de la vie est au centre de l'aménagement du quartier, et a conduit à accorder de l'importance au respect des caractéristiques paysagères du site et à son grand paysage.

La bonne intégration de l'urbanisation dans le paysage nécessite que celle-ci respecte les éléments forts, en particulier les éléments de la trame agricole et végétale (boisements autour de la future zone des Plaines).

Dans la partie centrale de la zone d'habitat, le quartier présente assez peu d'espaces ouverts, le relief est très peu marqué (déclivité peu contraignante) et n'impose pas de contraintes particulières en termes d'implantations de bâtis, de co-visibilités.

Les enjeux de covisibilités sont par contre très forts au niveau de plusieurs franges urbaines :

- A l'Ouest, au Nord de la zone d'habitat : on retrouve des zones agricoles exploitées de grande qualité. Les transitions entre espace urbain et espaces agricoles devront être soignées. Il pourra par exemple être prévu des aménagements paysagers le long de la Route de la Pellonière et du Chemin des Cades, avec la création d'un chemin piéton avec une végétalisation adaptée permettant de créer une transition verte entre la voie et la zone agricole. Cette zone sera limitée en largeur pour impacter le moins possible la zone agricole. Elle permettra de mieux insérer le tissu urbain peu homogène en terme de qualité du bâti.
- Au sud, le long de la zone d'habitat à créer, une zone tampon devra assurer une transition douce entre la zone agricole et la zone urbaine, avec un minimum de 10 m de largeur.

- Dans la future zone d'activités, le relief est important et sera pris en compte dans l'aménagement global (cf. page précédente).

De façon générale, tous les espaces urbains (et à urbaniser) jouxtant des parcelles agricoles exploitées devront prévoir des aménagements paysagers, par des plantations de haies, limitant au maximum l'impact sur les terres agricoles = mesures de protection en bordure de parcelles .

Le traitement des franges urbaines du quartier d'habitat ne devra pas pour autant « fermer » complètement les vues vers la plaine agricole. La végétation devra permettre de maintenir des percées visuelles (haies plus ou moins basses, quelques arbres de plus haute tige par endroit, etc.).

D'une manière générale, le règlement encouragera l'utilisation de matériaux durables, moins consommateurs d'énergie.

La végétalisation des espaces privés et publics devra s'inspirer du Guide du Parc Naturel régional du Verdon (cf. : annexes du PLU).

### 4.2 - Les réseaux

Pour la zone d'habitat, la plupart des réseaux existent et le raccordement est possible partout.

Il est prévu la création d'un bassin de rétention dans la partie sud (extension urbaine) pour résoudre partiellement la problématique de ruissellement sur le quartier.

Pour la zone d'activités, seront privilégiés :

- La mise en place de micro-stations utilisant un système d'assainissement autonome des eaux usées,
- La collecte des eaux de pluies (gestion globale et à la parcelle),
- La mise en œuvre d'un réseau de noues d'infiltration et d'un système de lagunage.

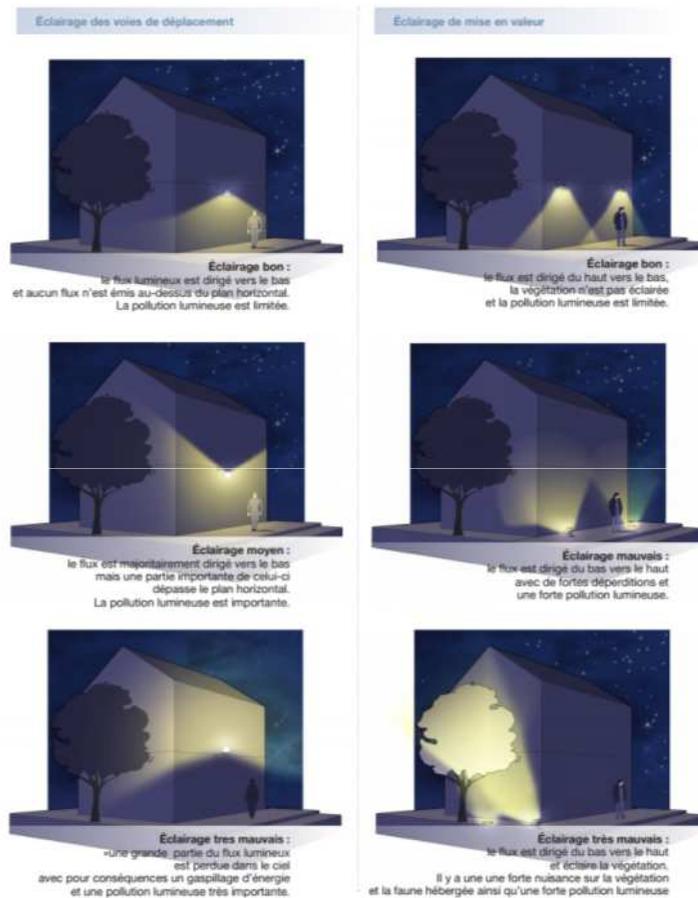
# Les principes d'aménagement

## 4.3 – Gestion de l'éclairage public et privé

De manière générale, dans les secteurs à faible besoin d'éclairage (en-dehors de la départementale), l'éclairage public devra respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les minuterics, les lampes basses-pressions et les réflecteurs de lumières ;
- Limiter au maximum l'utilisation des halogènes et des néons ;
- Limiter au maximum les éclairages vers les zones agricoles, naturelles et boisées.
- Eclairer de façon préférentielle vers le sol ;

L'éclairage privé devra privilégier les prescriptions suivantes (schéma) :



# Les principes d'aménagement

## Favoriser la mixité des fonctions urbaines

-  Favoriser la création d'un équipement public
-  Privilégier l'implantation de bâtiments d'activités au coeur de la zone
-  Conforter l'offre touristique

## Améliorer le fonctionnement du quartier

-  Sécuriser, valoriser les intersections principales
-  Adapter les voies structurantes aux différents usages
-  Créer de nouvelles dessertes internes
-  Créer des bouclages internes
-  Créer ou sécuriser des cheminements piétons

## Densifier et diversifier l'habitat

-  15 à 20 lots/ha  
25% de logements sociaux minimum
-  10 à 15 lots/ha  
30% de logements sociaux  
Opérations d'ensemble / minimum 10 logements
-  10 à 15 lots/ha  
25% de logements sociaux minimum

## Prendre en compte l'environnement

-  Trame verte et jaune : coupure d'urbanisation et maintien de l'espace agricole
-  Franges urbaines à traiter avec les espaces agricoles et naturels



# Les principes d'aménagement - zooms

## Favoriser la mixité des fonctions urbaines

-  Favoriser la création d'un équipement public
-  Privilégier l'implantation de bâtiments d'activités au coeur de la zone
-  Conforter l'offre touristique

## Améliorer le fonctionnement du quartier

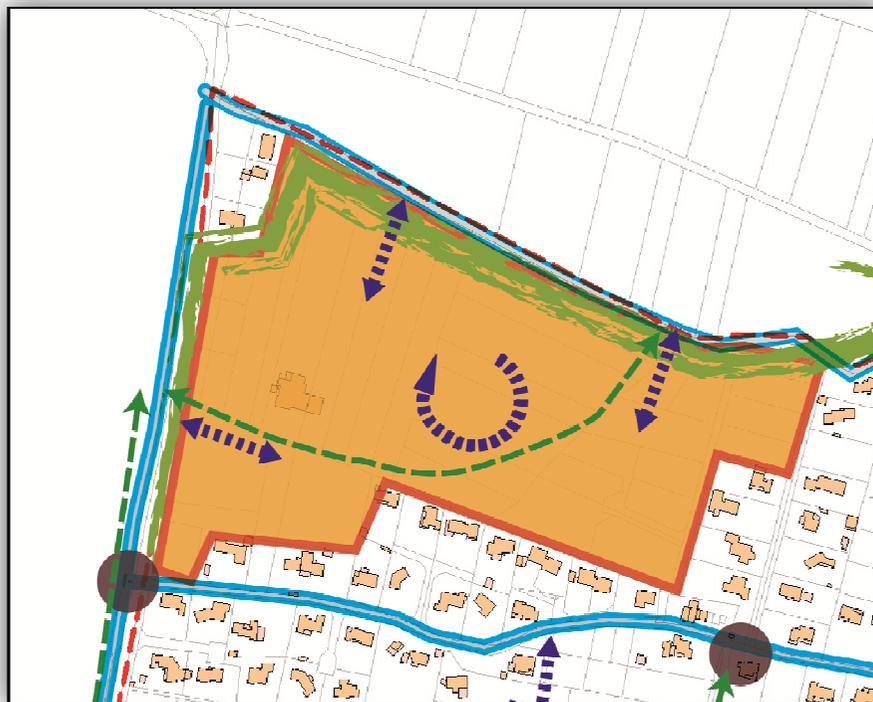
-  Sécuriser, valoriser les intersections principales
-  Adapter les voies structurantes aux différents usages
-  Créer de nouvelles dessertes internes
-  Créer des bouclages internes
-  Créer ou sécuriser des cheminements piétons

## Densifier et diversifier l'habitat

-  15 à 20 lots/ha  
*25% de logements sociaux minimum*
-  10 à 15 logts/ha  
*35% de logements sociaux  
Opérations d'ensemble / minimum 10 logements*
-  10 à 15 logts/ha  
*25% de logements sociaux minimum*

## Prendre en compte l'environnement

-  Trame verte et jaune : coupure d'urbanisation et maintien de l'espace agricole
-  Franges urbaines à traiter avec les espaces agricoles et naturels

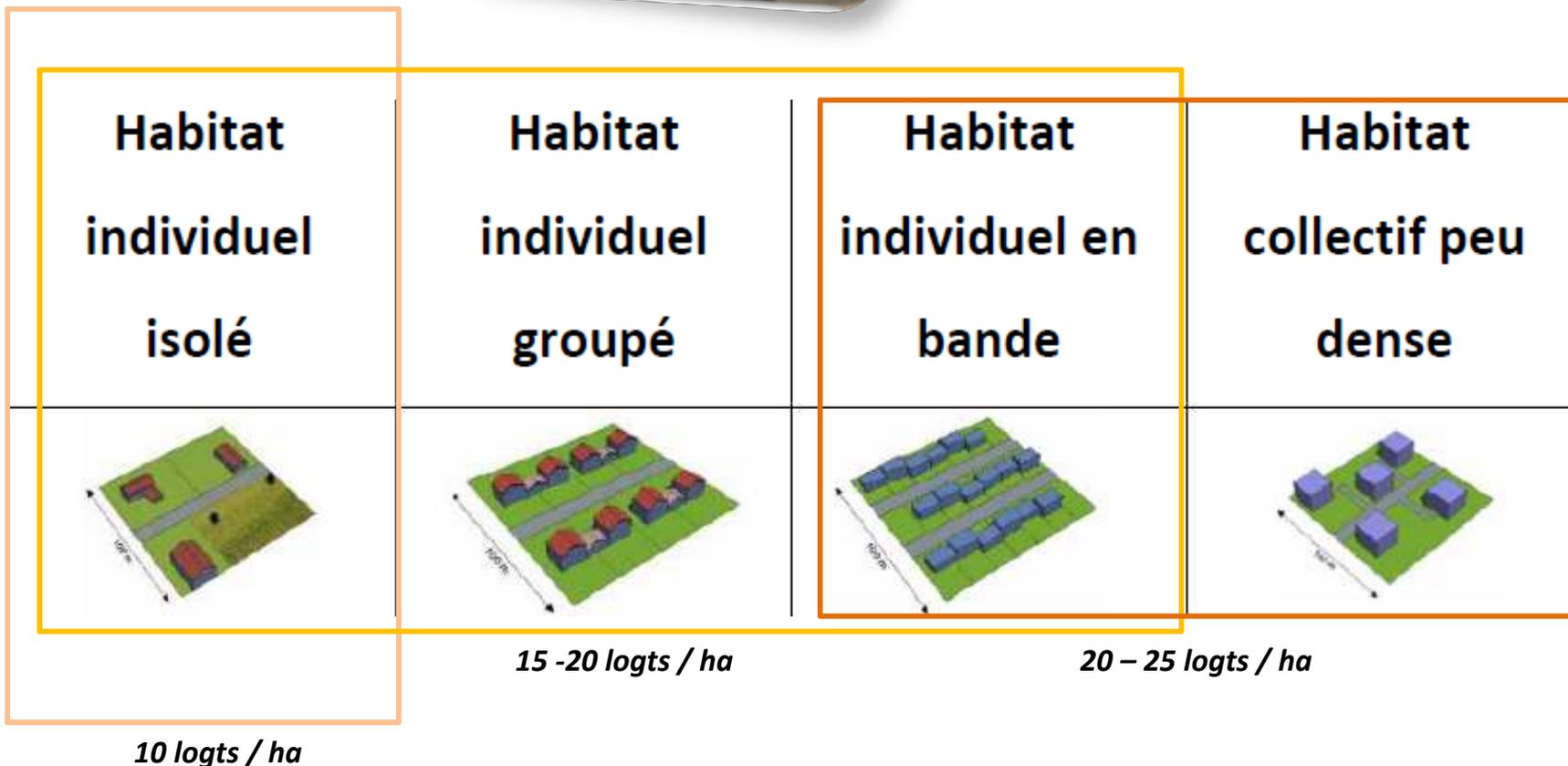


**Orientation d'Aménagement et de  
Programmation**  
*Préconisations illustrées*

# Des préconisations illustrées

## Densifier et diversifier l'habitat

- 25 logts/ ha - Opération d'ensemble  
30% de logements sociaux
- 15 à 20 lots/ha  
25 % de logements sociaux
- 10 à 15 logts/ha  
25 % de logements sociaux



# Des préconisations illustrées

## Prendre en compte l'environnement



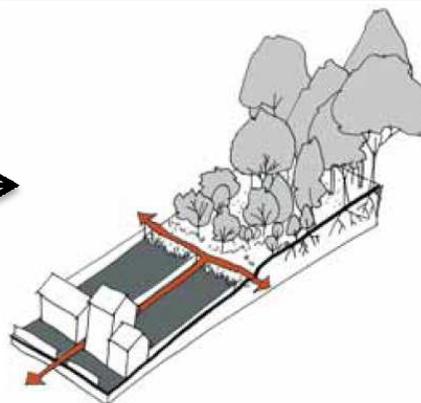
Franges urbaines à traiter avec la trame verte



Maintenir les abords paysagers en entrée de ville



Franges urbaines à traiter avec l'espace agricole



Pérenniser le front tout en permettant de développer l'accès aux espaces ouverts



Privilégier des promenades en lien avec les deux espaces

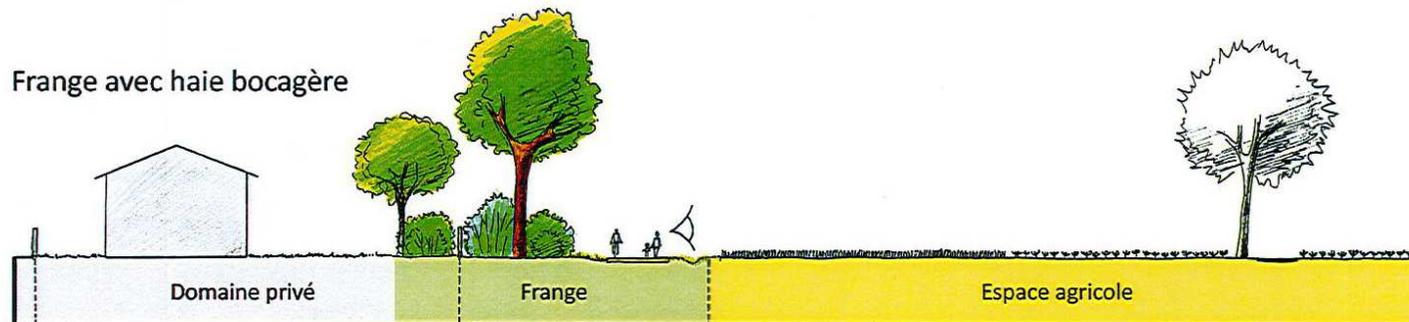


### Exemple de traitement paysager :

- Traiter l'entrée de ville sous forme d'un chemin piéton/vélos doublé d'une haie d'essences variées, à l'exemple de la photo ci-contre

### Exemple de traitement des franges urbaines à proximité des espaces agricoles

Frange avec haie bocagère



Domaine privé

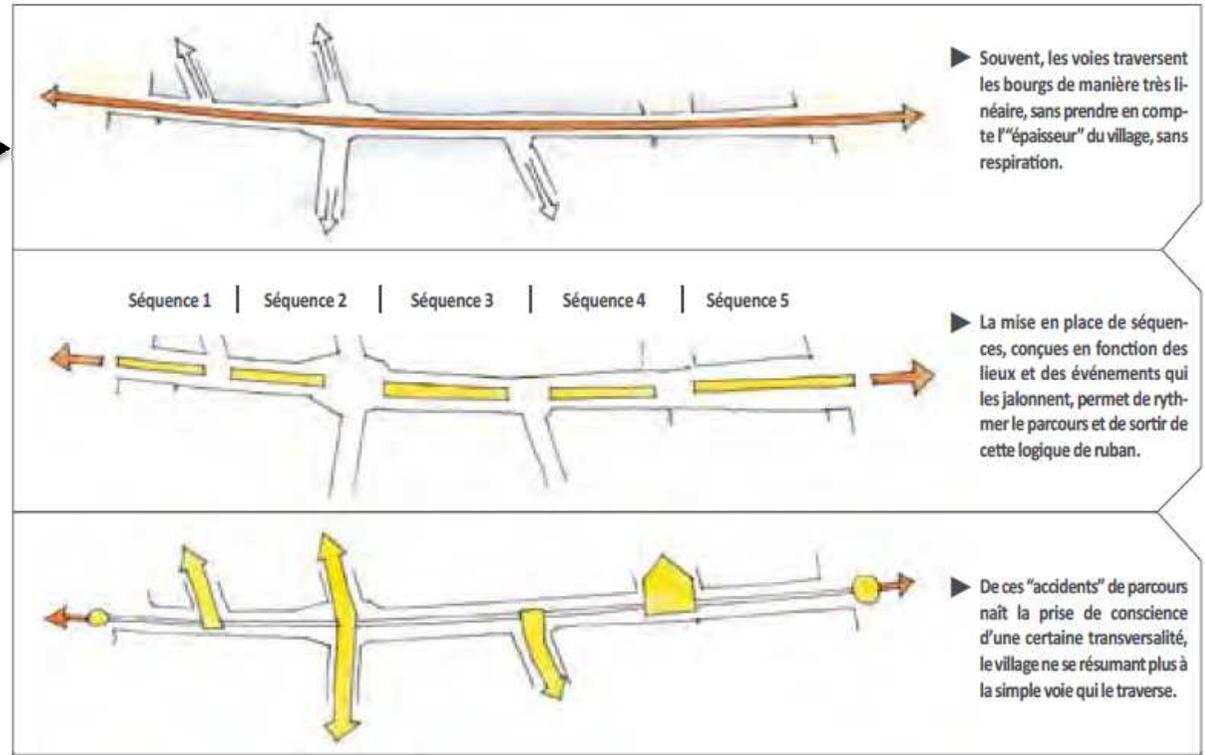
Frange

Espace agricole

# Des préconisations illustrées

## Améliorer le fonctionnement du quartier

-  Sécuriser et valoriser l'entrée de ville
-  Adapter les voies structurantes aux différents usages
-  Créer de nouvelles dessertes internes
-  Créer ou sécuriser des cheminements piétons



Ci-dessus, un exemple de voie verte traversant une opération d'habitat