

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION
31 JUILLET 2019

TOME III

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

GREOUX-LES-BAINS



Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gréoux-les-Bains		
Nom du fichier	Tome III Orientation d'Aménagement et de programmation	
Version	juillet 2019	
Rédacteur	Adèle Chaize-Riondet	
Vérificateur	Véronique Hénocq	
Approbateur	Véronique Hénocq	

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il en existe deux types :

► **Les OAP sectorielles** exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager **ou restructurer des quartiers ou des secteurs** de son territoire. **Elles sont obligatoires dans les secteurs d'ouverture à l'urbanisation.**

► **Les OAP patrimoniales** ont pour objet la **requalification ou la conservation d'éléments repérés pour des motifs culturels, historiques, architecturaux ou écologiques.**

Etablies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP sont constituées d'un document graphique et/ou écrit qui **prend généralement la forme de schémas d'aménagement**. Les OAP sont **opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement** qui doivent être compatibles avec elles.

Les OAP sectorielles peuvent en outre **se substituer au règlement** sous réserve du respect d'un contenu minimum obligatoire et de la réalisation d'un schéma d'aménagement d'organisation spatiale.

Ces orientations d'aménagement et de programmation :

► **En ce qui concerne l'aménagement**, peuvent 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. Elles peuvent 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. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

► **En ce qui concerne l'habitat**, définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant (...) une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu de programme local de l'habitat tel que défini au code de la construction et de l'habitation (CCH).

► **En ce qui concerne les transports et les déplacements**, définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains tel que défini par la loi de 1982 d'orientation des transports intérieurs.

SOMMAIRE

OAP 1 : ENTREE DE VILLE OUEST : L'OUMEDE	5
Éléments de diagnostic	5
Aménagement et programmation	17
OAP 2 : LA POINTE DE TURCAN	22
Diagnostic	22
Aménagement et programmation	28
ANNEXE 1 : ETUDE SECTEUR OUMEDE	30

OAP 1 : ENTREE DE VILLE OUEST : L'OUMEDE

La commune souhaite apporter une attention particulière à ce secteur stratégique. Dans cette optique, une étude spécifique a été menée par l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix (AUPA). L'étude complète est disponible à titre indicatif en annexe du dossier d'OAP.

Éléments de diagnostic

→ Des éléments complémentaires de diagnostic sont présents dans l'étude en annexe du dossier d'OAP

1. Un site stratégique pour le développement de Gréoux-les-Bains

Rappel des objectifs

Afin de conserver sa population et de maintenir un taux de croissance autour de **0,85% par an**, la commune de Gréoux-les-Bains doit augmenter de manière significative son parc de logements. La densification des tissus existants permettra en partie de répondre à cet objectif mais il est estimé **qu'entre 138 et 180 nouveaux logements devront être construits en extension de l'enveloppe existante**.

Le site de l'entrée de ville ouest est identifié comme le site préférentiel pour la construction d'un nouveau quartier dont la capacité pourrait **répondre entièrement aux besoins d'extension de la ville**.

Le site

Le périmètre considéré s'étend sur **11,5 hectares**. Il est actuellement composé de prairies, de friches agricoles et de 3 habitations isolées et de leurs jardins. Une légère différence de surface est à noter entre ce site et la zone 1AUD (10,82 ha). Cette différence est due au bassin de rétention qui à la fois est inclus dans l'OAP mais exclu de la zone 1AUD.

La pointe est du site est située à moins de 500 m du centre historique.

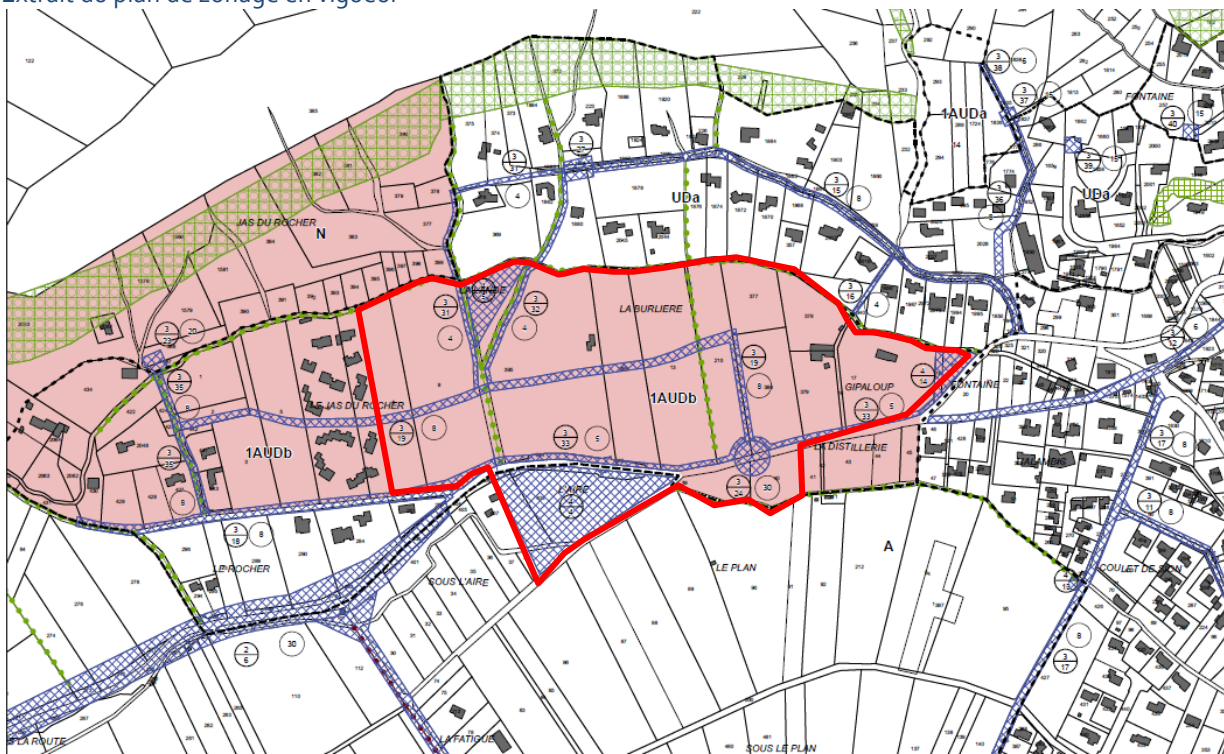
Carte de situation

Source : Altereo, fond satellite google.



Document d'urbanisme précédent et cadastre

Extrait du plan de zonage en vigueur



Source : PLU de Gréoux-les-Bains approuvé en 2011

1) Les zones et secteurs

- Limite de zone
- Polygone de construction
- Zone d'aménagement différencié

2) Les emplacements réservés (ER)

- Destinaire de l'ER
N° d'identification de l'ER
- Largeur de plate-forme
- Equipements publics
Voies à créer ou élargir

3) Les espaces boisés classés (EBC)

- EBC isolés "Arbres à protéger"
Répertoriés par la commune, vocation à devenir remarquables
- EBC

4) Elements du patrimoine urbains ou paysagers identifiés

- Cheminement piéton
- Bâtiment agricole soumis au règlement sanitaire départemental
- Éléments urbains identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du CU
- Éléments bâtis traditionnels rural identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du CU
- Haies identifiées au titre de l'article L.123-1-7* du CU
- Zones humides à préserver au titre de l'article L.123-1-7* du CU
- Espaces naturels à préserver identifiés au titre de l'article L.123-1-7* du CU (Parcs et Jardins)
- Ripisylve identifiée au titre de l'article L.123-1-7* du CU

5) Informations générales

- Bâti dur
- Parcelles

Dans le PLU approuvé en 2011, le site correspond à la partie encore non urbanisée de la zone d'urbanisation future à court terme 1AUDb.

En dehors du périmètre d'étude, la zone 1AUDb a été en grande partie urbanisée.

Des risques naturels à prendre en considération

La commune de Gréoux-les-Bains dans son ensemble est concernée par plusieurs risques majeurs. Deux Plans de Prévention des risques naturels sont en vigueur : ces documents valent servitudes d'utilité publique et impactent directement la constructibilité des terrains.

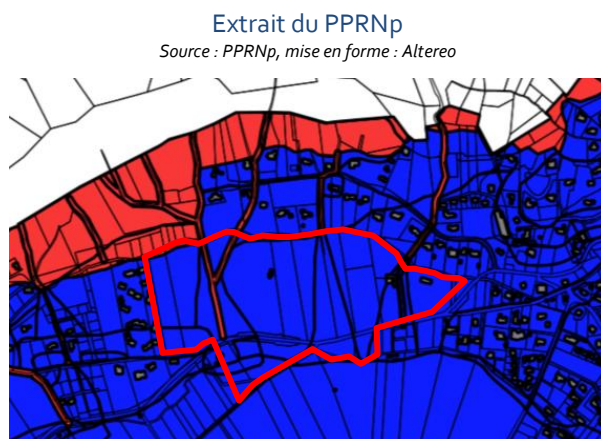
► **Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN)** approuvé par arrêté préfectoral du 6 janvier 2015 prend en compte les crues torrentielles, les inondations, le ruissellement/ravinement, les chutes de pierres et de blocs, les glissements de terrain, le retrait/gonflement des argiles. Il définit 3 zones :

- Les **zones rouges (R)** inconstructibles ;
- Les **zones bleues (B)** constructibles sous réserve de la mise en œuvre de prescriptions ;
- Les **zones blanches**, non exposées au risque.

Le ravin qui traverse le périmètre du nord au sud est classé en zone rouge en raison du risque important de ravinement. La partie sud du ravin identifié dans le PPRN correspond en réalité à une coussière (petite ravine endiguée) aujourd'hui entièrement comblée, qui ne joue plus son rôle de maintien du torrent dans son lit.

Une étude hydraulique du bassin versant incluant le transport solide doit être réalisée. Sous réserve des conclusions de cette étude, pour tenir compte du risque de ravinement, le lit mineur du ravin devra être réaménagé et une zone d'expansion (lit majeur) devra être prévue de part et d'autre. Cette étude permettra de déterminer la nature et le dimensionnement des ouvrages de franchissement

Le reste du périmètre relève de la zone bleue pour les risques de ravinement et de retrait/gonflement des argiles.

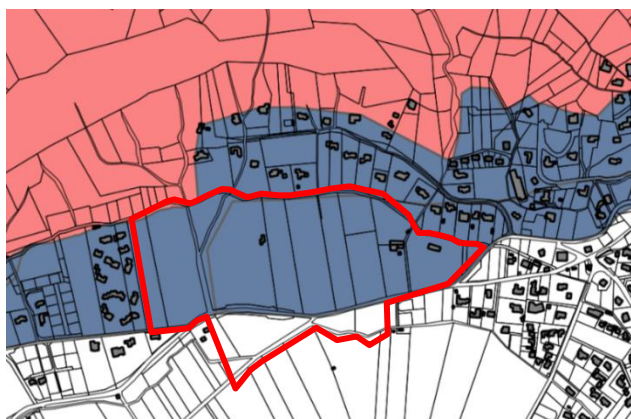


► **Le Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt (PPRif)** approuvé par arrêté préfectoral du 6 janvier 2015 définit 4 zones :

- **Zones rouges (R)** : inconstructibles
- **Zones bleues (Bn)** : constructibles sous conditions
- **Zones violettes (Bo)** : Zones pour lesquelles la réalisation de certains travaux ouvrirait la constructibilité (passage de R à B1).
- **Zones blanches** : Zones peu ou pas concernées par le risque d'incendies.

L'ensemble du périmètre est concerné par les zones bleues B1 et B2 constructibles sous conditions. Les prescriptions sont plus strictes sur la zone B1 qui concerne le secteur à l'ouest du ravin.

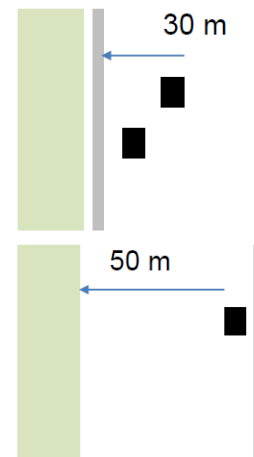
Extrait du PPRif
Source : PPRif, mise en forme : Altereo



L'article 8.1 .1 du PPRiF définit notamment, pour les opérations d'urbanisme groupées, l'obligation de réaliser une voie de desserte « sur tout le pourtour de l'opération derrière la première rangée de constructions, chacune d'entre elles devant être implantée à moins de 30 mètres de ladite voirie.

[...]

En zone B2, après avis du SDIS, il pourra être admis que la voie périphérique soit réalisée devant la première rangée de constructions, sous réserve du maintien d'une bande débroussaillée et non construite d'une largeur de 50 mètres séparant cette voie de l'espace naturel »

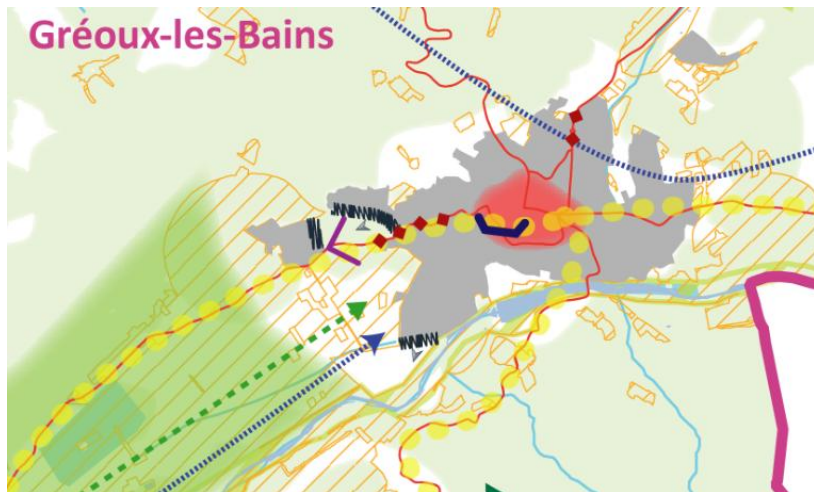


Identification du site à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)



Le SCoT de la DLVA, approuvé le 9 juillet 2018, identifie le secteur d'entrée de ville ouest comme une accroche et sens de développement potentiel de l'urbanisation.

Par ailleurs, le SCoT définit un objectif de densité de **28 logements à l'hectare** pour les extensions urbaines à vocation d'habitat.

Extrait du schéma de synthèse du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de la DLVA














Localisation de l'urbanisation

-  Espace urbanisé existant
-  Accroche et sens de développement potentiel de l'extension urbaine



La Trame Verte et Bleue

-  Corridor écologique ouvert
-  Corridor écologique boisé
-  Corridor écologique agricole
-  Réservoir de biodiversité réglementaire et périmètres
-  Secteurs d'enjeux continuités écologiques
-  Trame humide
-  Cours d'eau liste 1
-  Trame aquatique




Mobilité et réseau de déplacement

-  Autoroute A54
-  Routes départementales, communales
-  Voie ferrée (ligne Marseille-Briançon)
-  Lignes structurantes du réseau d'agglomération
-  Renforcement routier
-  Voie d'évitement
-  Opportunité de désenclavement au Sud
-  Pôle multimodal à aménager
-  Parc relais à aménager
-  Aire de covoiturage à aménager
-  Continuité cyclable à étudier

Localisation des activités économiques

-  Zone d'activité existante
-  Zone d'activité économique en projet





Aménagement commercial



-  Sites commerciaux périphériques
-  Centralités urbaines principales
-  Centralités urbaines de proximité

Agriculture et paysage

-  Préserver les espaces agricoles
-  Requalification paysagère des abords routiers (Cf. chartes PNR) et entrées de ville
-  Préserver les routes-paysages (Cf. charte PNRV)
-  Requalification paysagère d'installations touristiques dégradées (Cf. charte PNRV)
-  Préserver les coupures d'urbanisation
-  Valoriser les points de vue remarquables (Cf. chartes PNR)
-  Conforter et valoriser la silhouette des centres anciens

Energie et ressources

-  Projet de parc photovoltaïque
-  Activité d'exploitation des richesses naturelles
-  Carrières en projet
-  Centre de stockage de déchets ultime

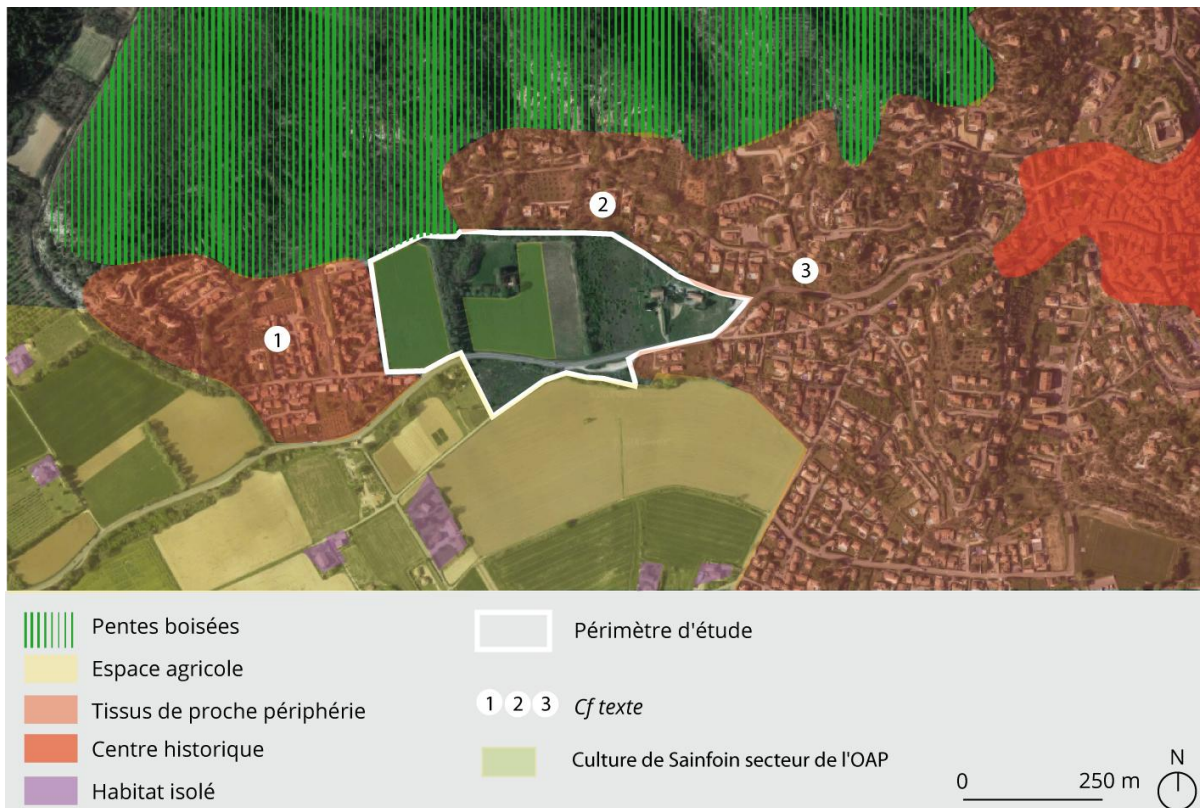
-  Périmètre du SCoT
-  Limites des communes du SCoT

2. Insertion dans un contexte de frange urbaine

L'environnement du site

Contexte territorial du site d'étude

Source : Altereo



Le site s'insère entre des quartiers résidentiels d'habitat individuel, une vaste zone agricole plane au sud et une pente abrupte et boisée au nord.

Bien que l'habitat individuel soit dominant dans les tissus adjacents, les densités sont contrastées. Au nord du secteur d'étude, on trouve une zone très peu dense, perchée sur le relief, où les parcelles dépassent facilement les 1500m² (2), la densité brute de logement est inférieure à 5 logements à l'hectare.

Du côté ouest, des lotissements plus denses sont présents avec des densités variant de 20 à 30 logements par hectare (1).

En direction du centre-ville, les formes urbaines sont variées : maisons isolées, maisons mitoyennes et petit collectif. Certaines entités résidentielles dépassent ainsi les 60 logements à l'hectare en densité nette (3).

Vu du quartier au nord du site

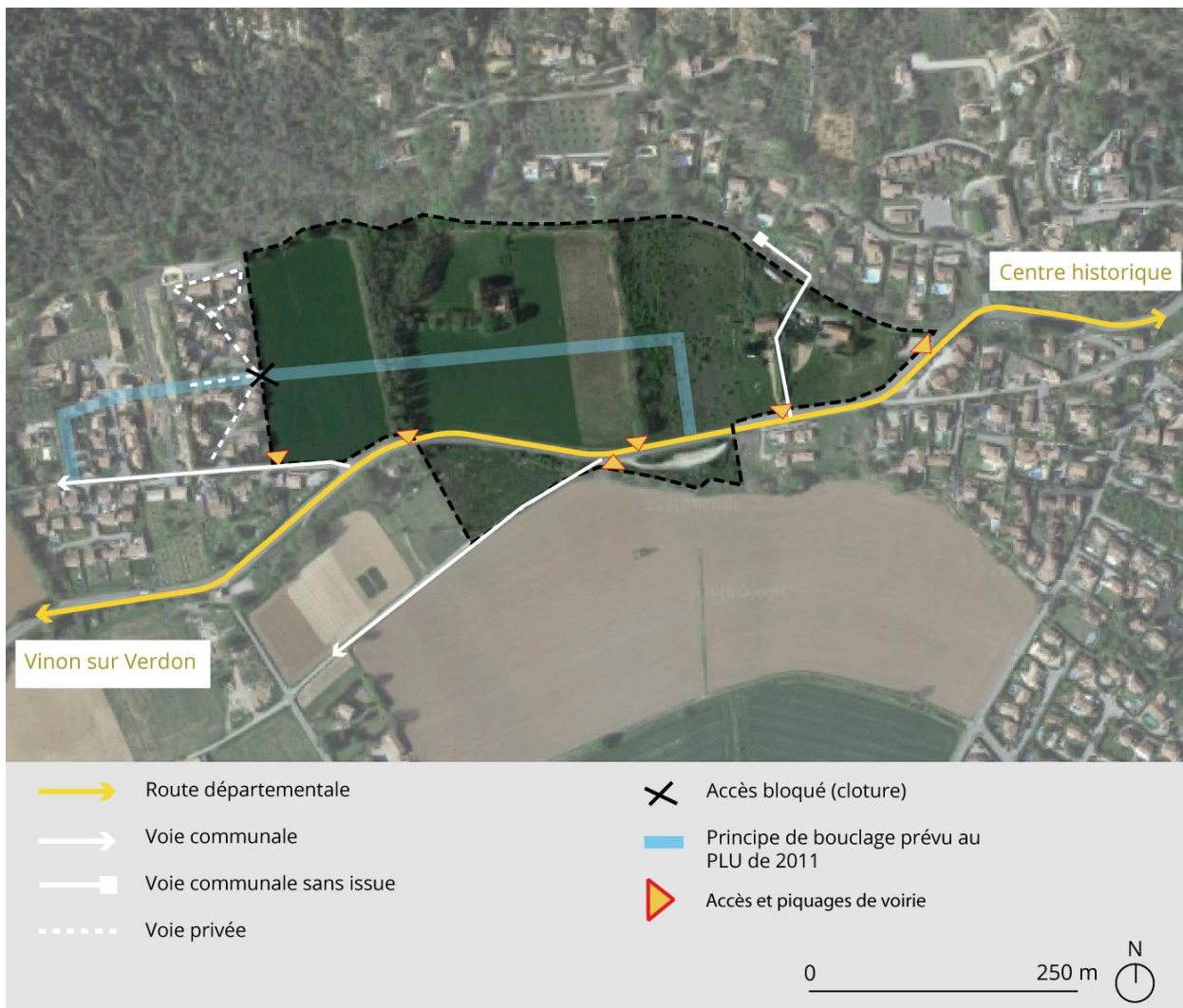
Source : Altereo



Déplacements et accès

Accessibilité du site

Source : Altereo



Le site est longé au sud par la route départementale 952. Il n'est pas possible de créer de nouveaux accès sur cette voie pour des raisons de sécurité. De même, la voie sans issue qui traverse le secteur dans sa partie est ne peut pas accueillir de flux supplémentaires.

Dans le PLU de 2011 il était envisagé la création d'un bouclage avec le Jas du Rocher par le centre du secteur.

Le lotissement du Jas du Rocher à la limite ouest du site de projet est une copropriété. La voie privée qui le dessert pourrait déboucher sur le secteur de projet mais actuellement celle-ci se termine sur une clôture.

Voie sans issue

Source : Altereo



Limite entre le lotissement Jas de Rocher et le site

Source : Altereo



3. Caractéristiques physiques du site

Composition du site

Le site est principalement composé de prairies dont certaines sont en friche. Les espaces agricoles en friche sont porteurs d'une biodiversité plus riche. **La préservation de corridors écologiques pourrait permettre de limiter l'impact du projet d'aménagement.**

On note cependant la présence de quelques éléments bâtis : 3 habitations et des constructions agricoles abandonnées. Les maisons d'habitation sont relativement isolées les unes des autres, notamment celle qui se situe le plus à l'ouest. **Le schéma d'aménagement devra permettre au projet de s'articuler autour de ces constructions ou bien de les renouveler.**

Les parcelles occupées par des prairies sont séparées par des haies formant des corridors importants. Elles forment des continuités qui partent des coteaux du plateau de Valensole et vont jusqu'à la plaine agricole.

La haie et le ravin qui traversent le site du nord au sud en formant un Y constituent un élément paysager structurant qui combine des enjeux forts en termes d'écologie et en termes de risque de ravinement. Cet élément opère une coupure du site du projet en deux secteurs bien distincts. **Le projet devra penser les liaisons entre ces deux secteurs afin d'éviter un fonctionnement en enclaves tout en préservant les qualités de la haie.**

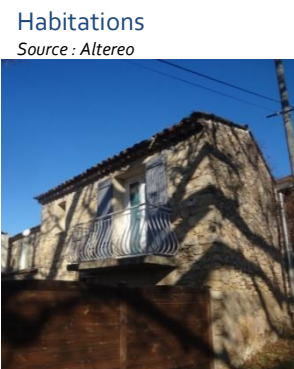
Une seconde haie nord-sud et une haie de cyprès est-ouest sont présentes. Bien que les enjeux ne soient pas aussi forts que pour la première haie, ces éléments sont également intéressants d'un point de vue écologique et d'un point de vue paysager.



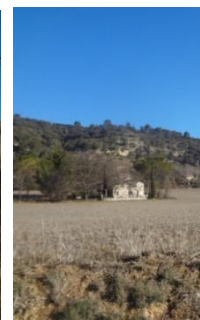
Prairie
Source : Altereo



Friche
Source : Altereo



Habitations
Source : Altereo



Hangar abandonné
Source : Altereo



Haie nord-sud et ravin
Source : Altereo



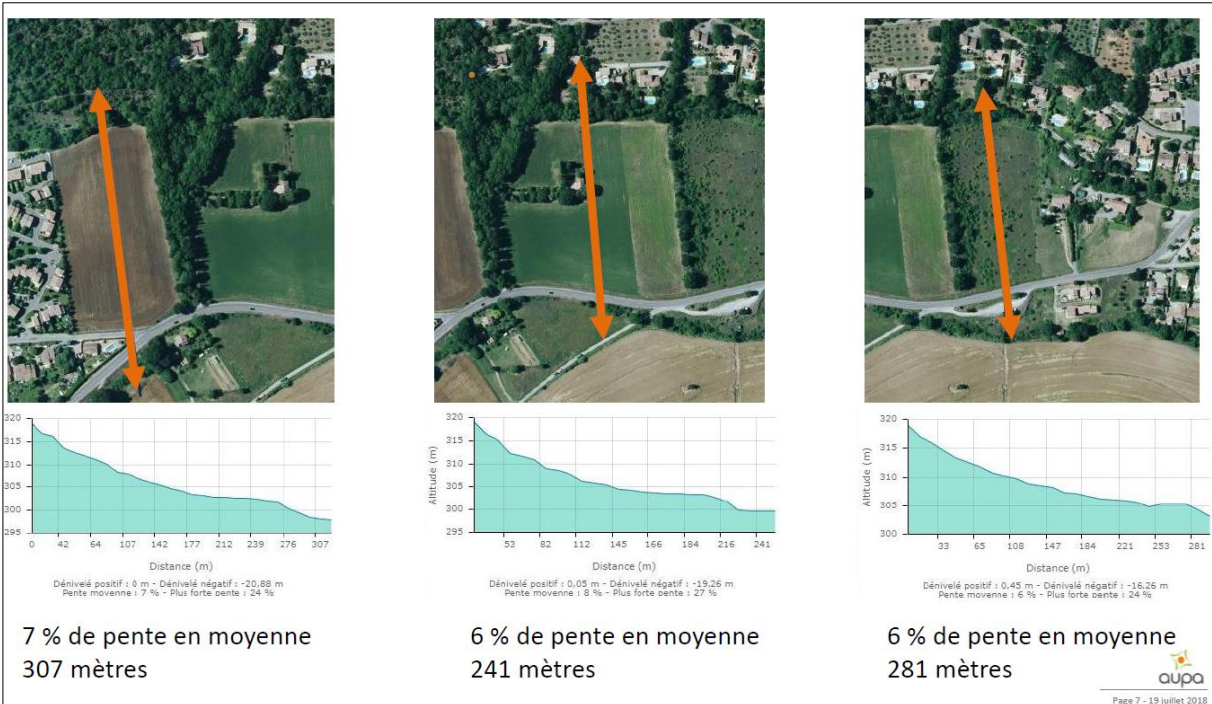
Etude écologique du site Oumède

Source : NOVACERT



Profils altimétriques

Source : AUPA



4. Étude des vues



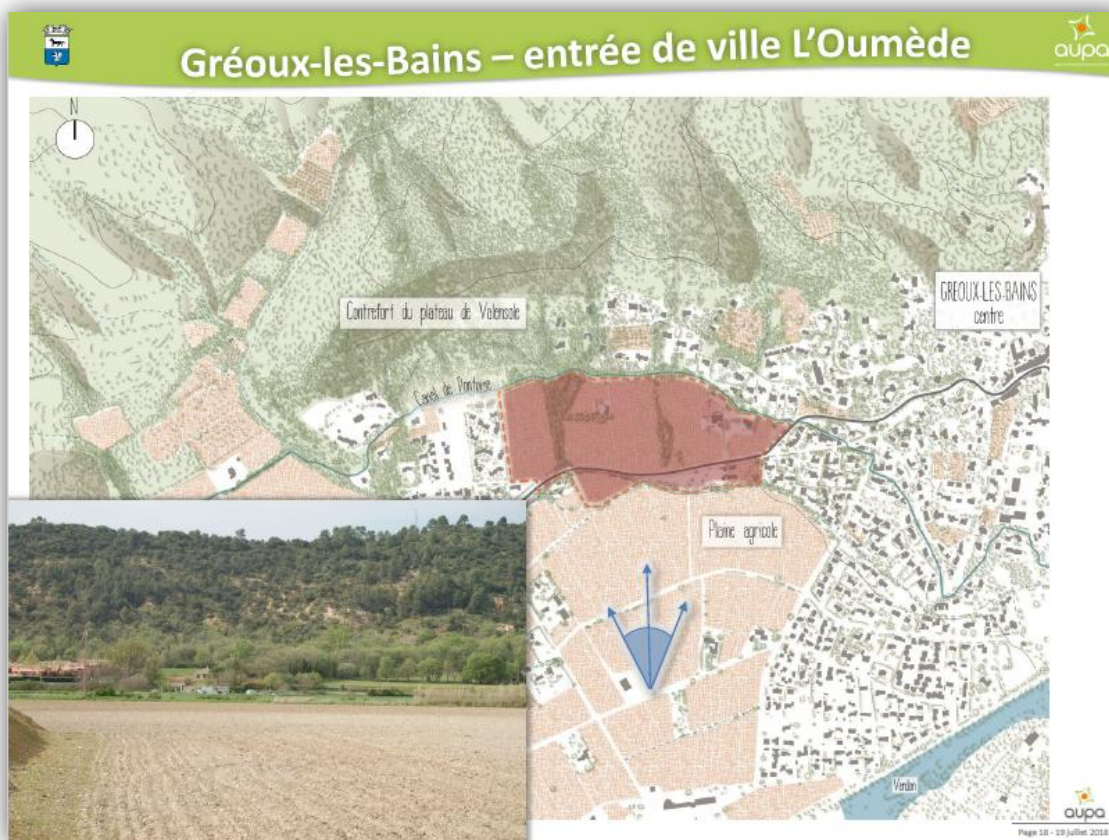
Depuis la RD952, en entrant dans la ville, le secteur est peu visible. L'angle nord-ouest est notamment situé en dehors du champ de vision.



C'est en regardant dans la direction de la sortie de ville que cette partie du secteur devient visible.



La vue vers le sud offre un panorama dégagé sur la plaine agricole.



Depuis le cœur de la plaine agricole (chemin du Plan) le secteur est presque entièrement masqué par la végétation.



En continuant sur la RD952 en direction du centre du village, la partie est du secteur se dévoile. Les parcelles vides marquent un contraste avec les lotissements le long du Chemin de l'Oumède croisé précédemment.



Depuis la limite nord du secteur, la ligne du relief se distingue en arrière plan. Au premier plan, la végétation et la déclivité du terrain masquent la route départementale.

Aménagement et programmation

1. Orientations d'aménagement

1.1. Environnement, paysage, gestion de l'eau pluviale et prise en compte du risque incendie

- **Structurer l'entrée de ville par l'aménagement des abords de la RD :**
 - Au nord : création d'un alignement végétal et d'une voie de déplacements doux.
 - Au sud : renforcement de la trame végétale existante et création d'espaces accessibles et multifonctionnels (espaces verts publics).

- **L'aménagement du site permet de développer une gestion alternative (en complément des solutions classiques) de l'eau de pluie qui passe notamment par :**
 - Développer les principes de la bio-rétention
 - Tendre vers un sol perméable, même minéralisé
 - Aménager en creux plutôt qu'en talus
 - Utiliser l'eau comme ressource à l'amont de la pollution
 - Déconnecter la ville du réseau : limiter le recours systématique au réseau pluvial, renvoyer les eaux de ruissellement vers des espaces d'infiltration de pleine terre
 - Utiliser les toitures pour la gestion de l'eau pluviale
 - **Aménager, au sud du secteur, un bassin de rétention multifonctionnel et paysager qui améliore l'image et augmente la valeur du projet et du territoire**

- Quelques exemples d'aménagement sont présentés à titre indicatif dans l'étude de l'AUPA annexée au dossier.

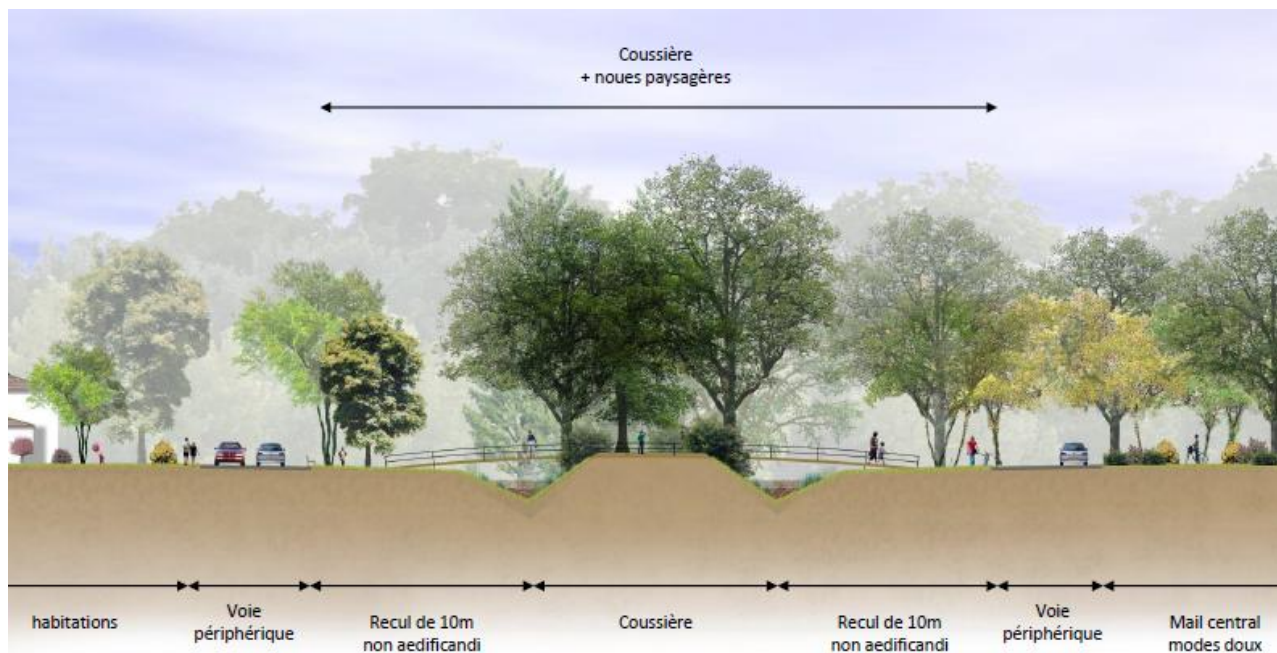
- **Utiliser les aménagements paysagers pour créer des îlots de fraîcheur et répondre ainsi aux évolutions climatiques.**

- **La palette végétale du secteur de l'Oumède est adaptée au site et au climat en répondant aux objectifs suivants :**
 - Proposer des essences adaptées aux exigences méditerranéennes et au contexte de Gréoux-les-Bains et limiter les essences sensibles au feu (respect de la palette végétale du PLU)
 - Être cohérent avec les espèces présentes sur le site afin d'inscrire cette démarche dans la continuité de la trame verte existante, tout en permettant une diversification des essences,
 - Tenir compte des interventions nécessaires pour entretenir et assurer la longévité des espaces végétalisés

- **Conservation des deux haies nord-sud constituant l'armature paysagère primaire du site :**
 - Franchissement routier à l'extrémité sud des haies : création d'un « tremplin végétalisé » au niveau du franchissement et de la route départementale afin de faciliter le passage des espèces (chiroptères notamment)
 - Franchissement à faible impact au niveau du mail principal uniquement dédié aux modes de déplacement doux : réalisation en structure légère en bois avec peu d'emprise au sol (voir exemple d'aménagement ci-dessous)

Exemple d'aménagement du franchissement de la Coussière

Source : AUPA



- Préserver et valoriser les fonctionnalités écologiques des abords du canal de Pontoise au nord du site.
- Création d'une armature paysagère secondaire au sein de chaque secteur d'habitat : alignements végétaux le long des chemins doux et du mail notamment.
- Renforcement de la trame végétale existante au sud de la route départementale : renforcement de la trame végétale existante et création d'un espace vert boisé.
- Respect d'un recul minimum par rapport à l'espace naturel (franges vertes), conformément aux dispositions du PPRiF.
- Gestion adaptée de l'éclairage :
 - Les éclairages publics émettent une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale.
 - La technologie LED est privilégiée, permettant d'installer à terme des détecteurs de présence qui abaisseront considérablement la consommation d'énergie.
 - Les lampes devront avoir une température de couleur ≤ 2700 ° Kelvin et une efficacité lumineuse ≥ 70 lumens/Watt.
 - Les éclairages privés aux abords des constructions à destination d'habitation, émettent une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale.

1.2. Accès et circulation

- L'accès au site se fait avec l'aménagement d'un rond-point sur la route de Vinon permettant de desservir les trois secteurs et de sécuriser la zone. L'aménagement du carrefour comporte des

traversées piétonnes de manière à relier le quartier d'habitations aux espaces verts projetés au sud de la route départementale.

- **Un accès secondaire peut être aménagé sur le chemin de l'Oumède.** Le débouché du Chemin de l'Oumède sera modifié de sorte qu'il soit perpendiculaire à la route départementale et des aménagements devront être mis en œuvre afin d'assurer la sécurité de cet accès. Pour des raisons de sécurité, il est possible de s'engager sur le chemin de l'Oumède en venant de Gréoux ou de sortir direction Vinon. En revanche, il n'est pas possible de couper la route départementale. Cette option devra préalablement faire l'objet d'une validation avec le conseil départemental.
- **Un franchissement routier est aménagé à l'extrémité sud de chacune des haies afin de relier les trois secteurs entre eux.**
- **Chacun des secteurs est entouré d'une voie périphérique dans le respect des dispositions de la zone bleue du PPRiF. Cette voie peut servir à la desserte des habitations.** S'il s'avère, dans le cadre des études préalables à l'opération, que certaines portions peuvent être fermées à la circulation publique, le revêtement de ces portions sera entièrement perméable (circulation uniquement des véhicules de secours et éventuellement des modes doux).
- **Aménagement d'un mail structurant est/ouest traversant l'ensemble des trois secteurs. Ce mail est planté et dédié uniquement aux circulations douces.**
- **Création de cheminements doux irriguant chacun des secteurs.**
- **Création d'un cheminement doux le long de la route départementale et du chemin de l'Oumède permettant de relier le quartier au centre ville et aux parties déjà urbanisées à l'ouest.**
- **Le stationnement se réalise principalement sur les parcelles privées et ponctuellement par l'aménagement de petites aires de stationnement communes.**

1.3. Éléments de programmation urbaine

- **Constructions d'environ 170 logements répartis entre petits collectifs, habitat intermédiaire et maisons individuelles :**
 - La diversité des formes urbaines et des typologies de bâtis garantit une bonne intégration du projet (éviter les opérations répétitives).
 - Le respect d'une densité décroissante d'ouest en est et du nord au sud en accompagnant la déclivité du terrain permet une meilleure intégration paysagère de l'opération et de limiter les covisibilités.

Ainsi, l'habitat est plus dense au nord ouest du secteur mais les bâtiments collectifs sont peu visibles car en retrait du champ de vision.

Le secteur le plus à l'est est moins dense afin, notamment, de préserver la vue sur le village et le château.
- **Création de trois secteurs d'habitat d'ouest en est :** secteur 1 « Habiter la lisière », secteur 2 « Le cœur de quartier », secteur 3 « vers le village »
 - Secteur 1 « Habiter la lisière »,
 - Densité nette de 66 logements par hectare
 - Entre 80 et 85 logements dont une soixantaine de logements collectifs dans la partie nord du secteur et une vingtaine de logements individuels dans la partie sud.

- Secteur 2 « Le cœur de quartier »
 - Densité nette de 24 logements par hectare
 - Entre 50 et 55 logements dont une dizaine de logements intermédiaires et une quarantaine de logements individuels
 - Secteur 3 « vers le village »
 - Densité nette de 15 logements à l'hectare
 - Une trentaine de logements individuels.
 - **Densité nette moyenne de 30 logements/ha, conformément à l'objectif du Schéma de Cohérence Territorial (voir démonstration dans le tome 1.3)**
 - **Respect d'un taux de 25% de logements sociaux à l'échelle de l'OAP**
-
- **Conservation du bâtiment existant au centre du secteur 2 pour l'accueil de services d'intérêt collectif**
 - **Répondre aux enjeux énergétiques en utilisant une partie des toitures pour la production d'énergie renouvelable**
 - **Les toitures des bâtiments collectifs doivent être en partie ou totalement végétalisées, en particulier pour les parties les plus hautes (R+3), de manière à favoriser leur intégration.**

2. Schéma d'aménagement

Source : Altereo



OAP 2 : LA POINTE DE TURCAN

Diagnostic

1. Un site stratégique pour le développement économique de Gréoux-les-Bains

Rappel des objectifs

Afin de préserver son offre en foncier économique à vocation locale, la commune de Gréoux-les-Bains souhaite permettre et encadrer le développement de la zone artisanale située au Sud-Ouest du bourg, tout en respectant les limites spatiales mises en place dans le précédent PLU. Cette zone se situe en continuité du tissu pavillonnaire et à proximité du Verdon.

L'objectif est de permettre l'implantation de nouvelles structures d'intérêt local en continuité des activités déjà présentes et de veiller à la bonne intégration de ces activités dans le quartier et dans l'environnement.

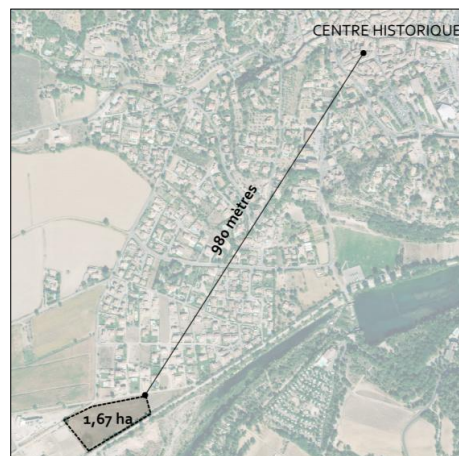
Le site

Le périmètre considéré s'étend sur **1,67 ha**. Il est actuellement composé de prairies et est longé par une haie continue au Sud.

La pointe est du site est située à **moins d'un kilomètre du centre historique**.

Carte de situation

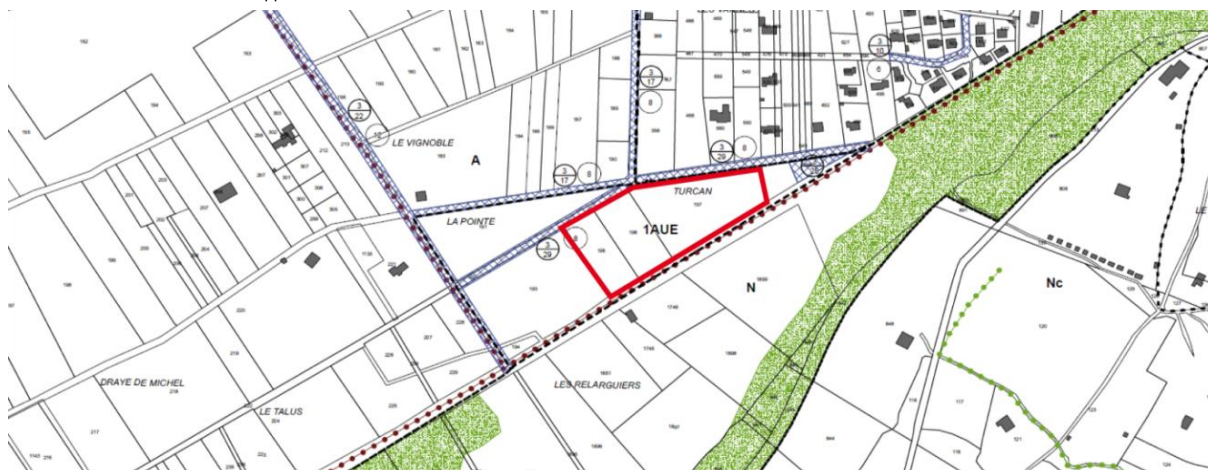
Source : Altereo



Document d'urbanisme précédent

Extrait du plan de zonage du PLU de 2011

Source : PLU de Gréoux-les-Bains approuvé en 2011



- | | |
|--|---|
| Limite de zone | Cheminement piéton |
| Polygone de construction | Batiment agricole soumis au règlement sanitaire départemental |
| Zone d'Aménagement différée | Eléments urbains identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du CU |
| Destination et N° d'identification de l'ER | Eléments bâtis traditionnels rural identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du CU |
| Largeur de plate-forme | Haies identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du CU |
| Equipements publics | Zones humides à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du CU |
| Voies à créer ou élargir | Espaces naturels à préserver identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du CU (Parcs et Jardins) |
| EBC "arbre isolé" | Ripisylve identifiée au titre de l'article L.123-1-7° du CU |
| EBC | |

Dans le PLU approuvé en 2011, la partie encore non urbanisée du site correspond à la zone à vocation économique à urbaniser à court terme (1AUE).

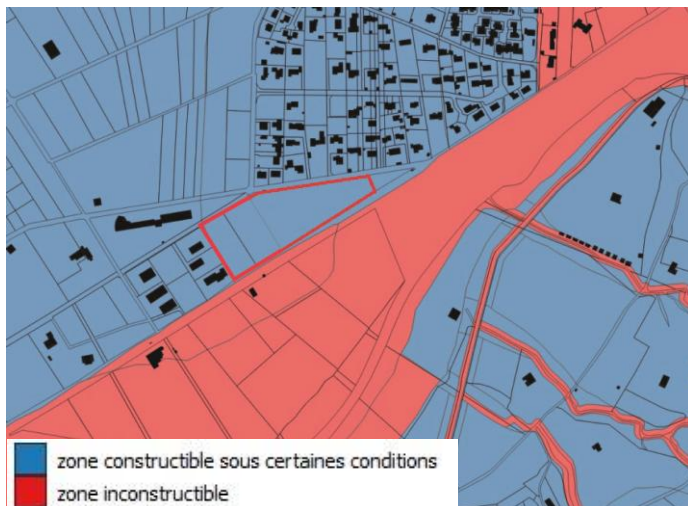
Des risques naturels à prendre en considération

La commune de Gréoux-les-Bains est concernée par plusieurs risques majeurs. Deux Plans de Prévention des Risques sont applicables : ces documents valent servitudes d'utilité publique et impactent directement la constructibilité du territoire.

► Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles

Extrait du PPRNp

Source : Altereo

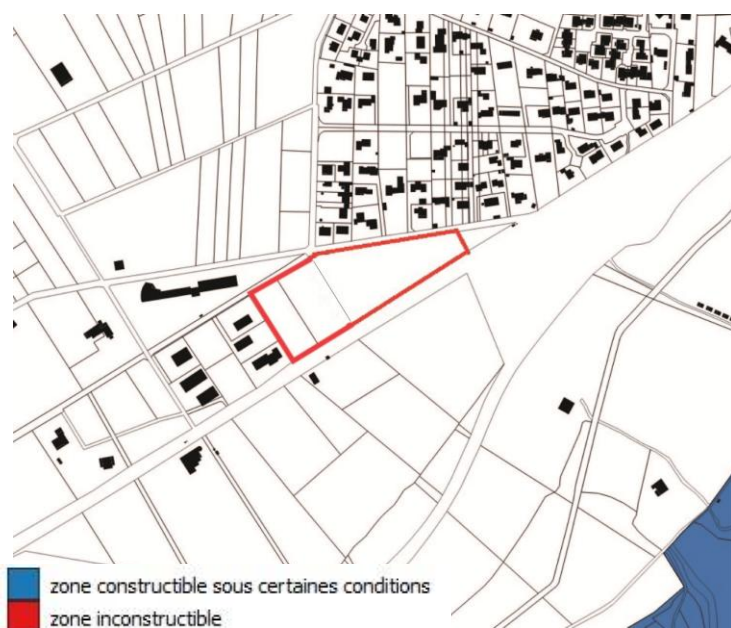


Le secteur de projet relève de la zone bleue pour les risques d'inondation (prescriptions faibles) et de retrait/gonflement des argiles (prescriptions faibles).

► Le Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt

Extrait du PPRIf

Source : Altereo



Le secteur de projet se trouve dans la zone blanche du PPRIf, cela signifie qu'il est peu ou pas concerné par le risque feu de forêts

Identification du site à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

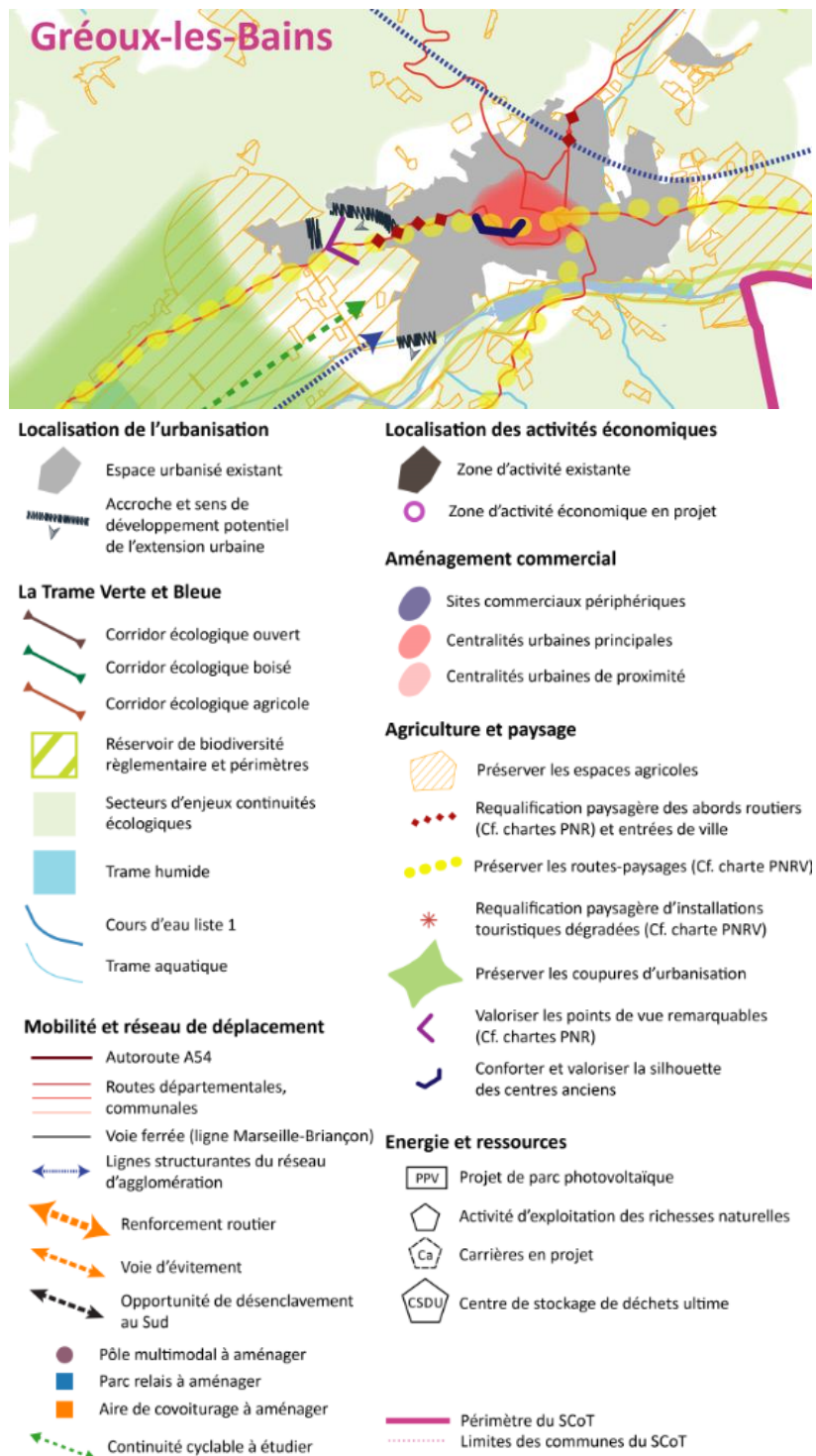
Le SCoT de la DLVA, approuvé le 9 juillet 2018, identifie le secteur de la pointe de Turcan comme une accroche et sens de développement potentiel de l'urbanisation.

Le SCoT différencie 4 niveaux de zone d'activités économiques :

- Niveau 1 : Sites stratégiques de niveau métropolitain
- Niveau 2 : Zones d'équilibre
- Niveau 3 : Zones de proximité
- Niveau 4 : inscription d'activités non nuisantes au sein du tissu urbain et nécessaire à la vie locale (bureaux, services, commerces de proximité, artisans locaux)

La pointe de Turcan correspond à une zone de niveau 4. Elle n'est donc pas concernée par les objectifs de consommation foncière des activités économiques. Elle doit s'insérer dans le cadre d'une mixité fonctionnelle, soit dans le tissu urbain existant en densification, soit en extension, sur la base des objectifs de consommation foncière identifiés pour la production de logements (prescription n°45).

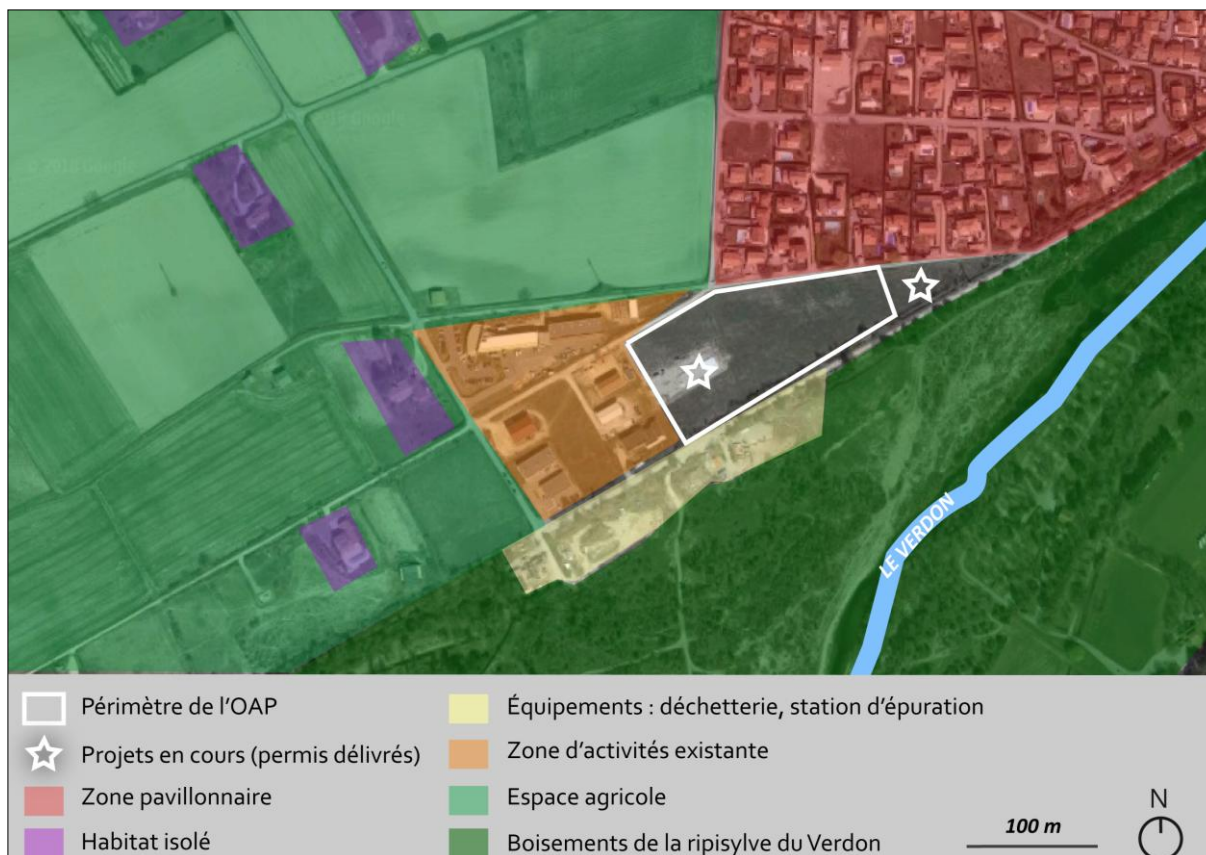
Extrait du schéma de synthèse du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de la DLVA



2. Insertion dans un contexte de frange urbaine

Contexte territorial et paysager du site d'étude

Source : Altereo



La zone d'activité s'insère à la limite entre un quartier résidentiel d'habitat individuel, une vaste zone agricole à l'ouest, et une zone boisée que le Verdon traverse au sud.

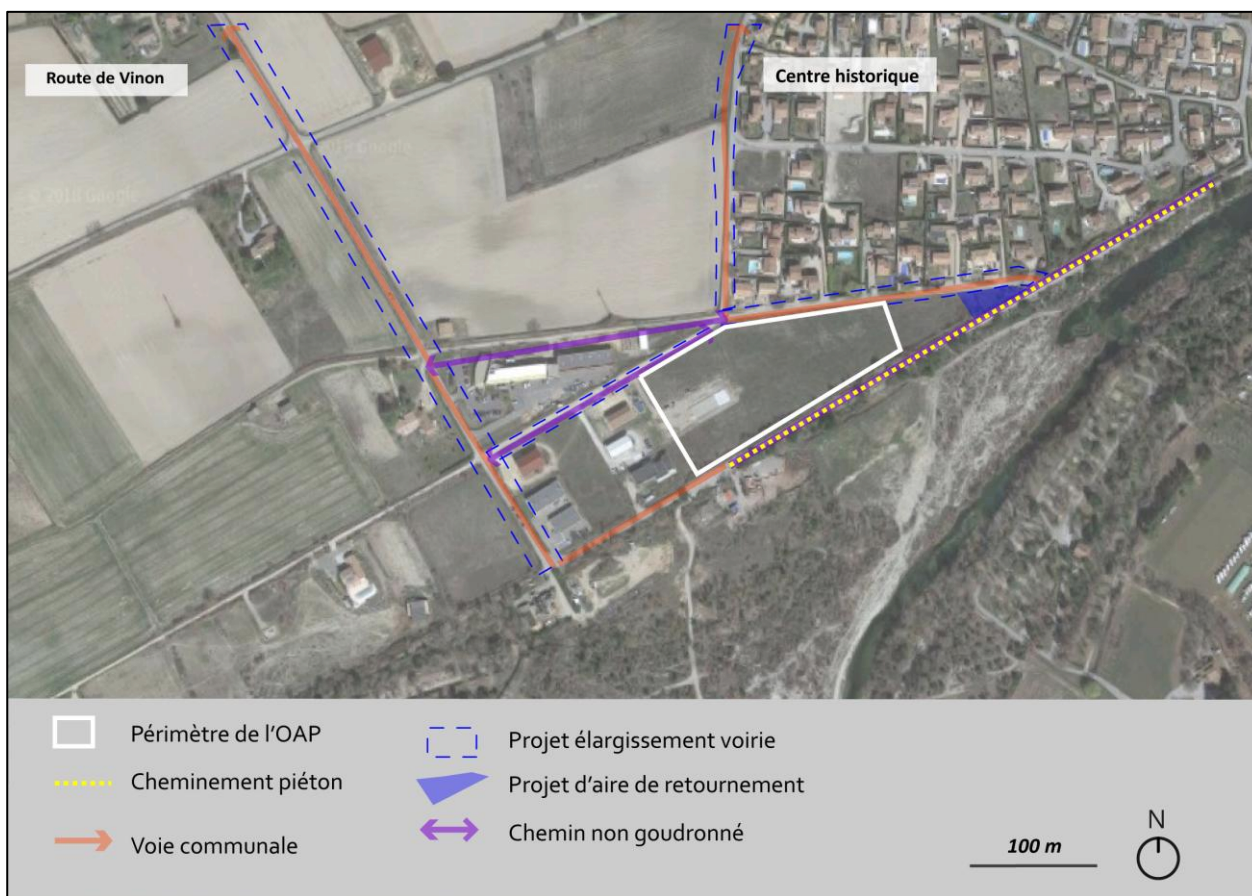
Le chemin de la Grande Auberge est donc un axe mixte avec des logements côté nord et des activités en cours de réalisation côté sud.

L'OAP concerne le côté sud de la voie, où certains terrains sont encore disponibles pour l'accueil de nouvelles activités. L'objectif principal est donc bien de permettre l'accueil d'activités utiles localement et insérées dans le tissu urbain.

Une limite naturelle, matérialisée par une haie arbustive, longe le secteur et le sentier piétonnier au sud. Le site se situe à proximité immédiate du lit du Verdon qui est un espace à préserver comme un élément important de la trame verte et bleue.

Déplacements et accès

Source : Altereo



Voies communales non goudronnées

Source : Altereo



Le site de projet est longé au sud par un cheminement piéton, il s'agit d'une promenade le long du Verdon.

Il est entouré de voies communales pour lesquelles plusieurs emplacements réservés sont inscrits au PLU dans le but de les élargir (ces E.R étaient déjà prévus au PLU précédent)

Deux voies situées au nord-ouest de la parcelle sont actuellement non goudronnées.

3. Composition du site

Le secteur de projet est constitué d'une parcelle agricole (prairie de fauche) délimité au sud par un canal couvert de végétation.

Le terrain présente une topologie plane. L'exposition du terrain peut être un atout à prendre en compte dans la réflexion sur l'implantation des futures structures.

Il est longé au sud par une haie arborée qui constitue un corridor écologique qu'il serait intéressant de préserver pour limiter l'impact du projet d'aménagement notamment sur le Verdon.

Ce terrain est situé à proximité de la déchetterie, ainsi, de très nombreux déchets sont présents au niveau du canal enchevêtrés dans la végétation.

Prairie en friche et haie arborée

Source : Altereo



Etude écologique et environnementale site Turcan

Source : NOVACERT



Aménagement et programmation

1. Prescriptions

Prescriptions paysagères et urbaines

- Création d'une haie le long du chemin de la Grande Auberge.
- Création d'un espace vert tampon de 5 mètres de large le long du chemin de la Grande Auberge.
- Les bâtiments situés le long du Chemin de la Grande Auberge, sur une profondeur de 20 m à compter de l'alignement de la voie projetée, sont limités en hauteur au rez-de-chaussée sans pouvoir dépasser 5 mètres (*cf règlement*).
- Les bâtiments en fond de site et le long du chemin de la Rivière sont limités en hauteur au R+1 sans pouvoir dépasser 7 mètres (*cf règlement*).

Prescriptions de desserte

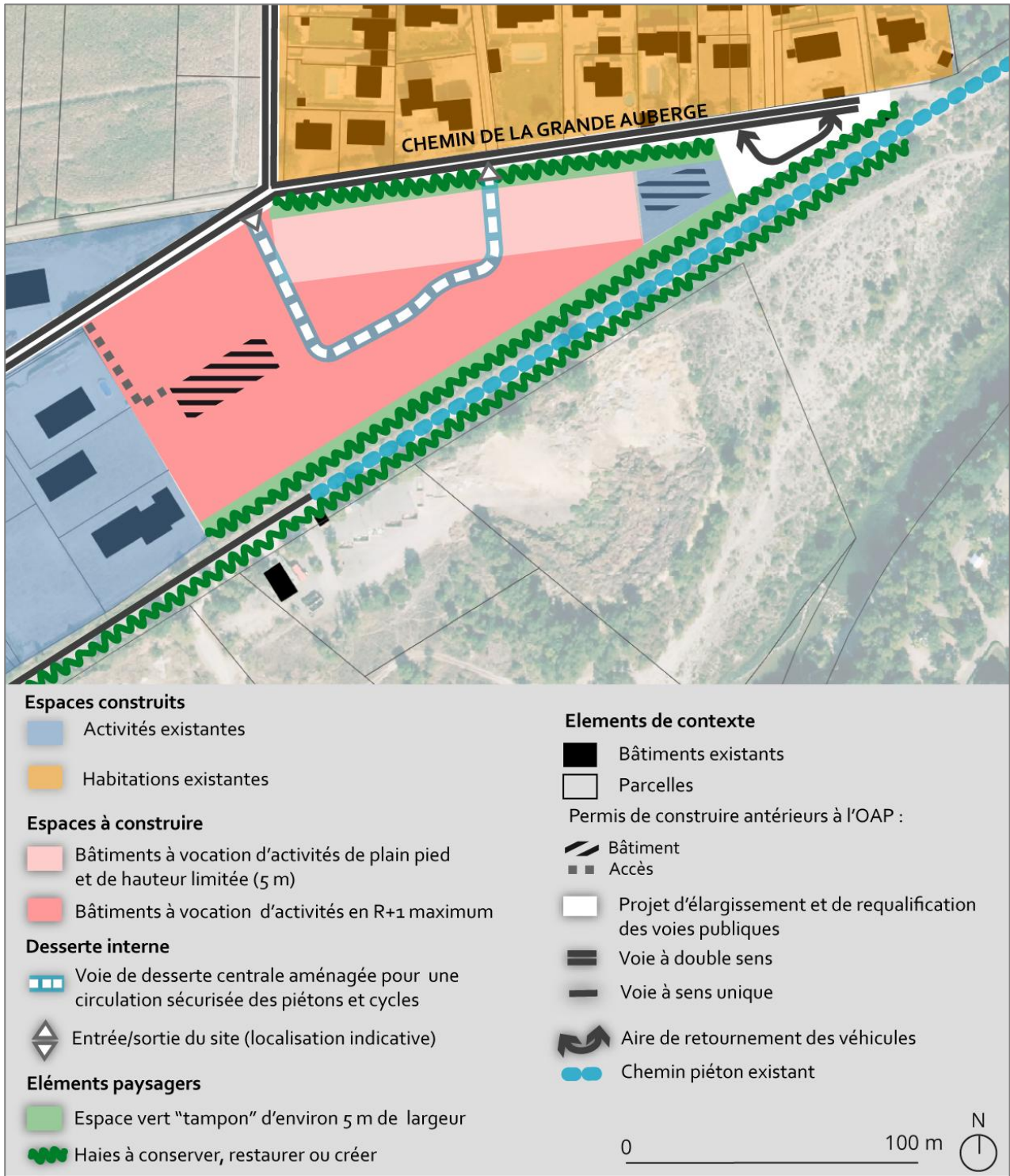
- Création d'une voie de desserte en sens unique avec une entrée chemin de la Rivière et une sortie chemin de la Grande Auberge
- Cette voie doit être aménagée pour permettre une circulation sécurisée des piétons et des cycles au sein du site

Mesures d'atténuation des incidences sur l'environnement

- Restauration et conservation de la haie au niveau de l'ancien canal : maintien des essences présentes et plantation d'essences similaires dans les secteurs dégradés.
- Afin de limiter les nuisances sonores et lumineuses sur la ripisylve : conserver un espace vert tampon de 5m de large le long du canal et éviter l'installation d'éclairage à l'arrière des bâtiments.
- Nettoyer la zone à proximité de la déchetterie.
- Limiter l'imperméabilisation du site :
 - Respect d'un taux de 50% de surface en pleine terre à l'échelle du secteur
 - Usage de matériaux perméables, lorsque cela est possible, pour la voirie et le stationnement
- **Gestion adaptée de l'éclairage :**
 - Les éclairages publics émettent une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale.
 - La technologie LED est privilégiée, permettant d'installer à terme des détecteurs de présence qui abaissent considérablement la consommation d'énergie.
 - Les lampes doivent avoir une température de couleur ≤ 2700 ° Kelvin et une efficacité lumineuse ≥ 70 lumens/Watt.
 - Les éclairages privés aux abords des constructions, émettent une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale.

2. Schéma d'aménagement

Source : Altereo



ANNEXE 1 : ETUDE SECTEUR OUMEDE



AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE L'OUMÈDE QUELS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ?

19 juillet 2018

Réunion de travail n°2





1. Le contexte de l'étude
2. Le secteur entrée de ville – L'Oumède
3. Le cadre réglementaire : SCOT, PLU en vigueur, PPRN, PPRIF...
4. Les principes d'aménagement

1. Le contexte de l'étude



La commune souhaite apporter une attention particulière au secteur de l'Oumède, principale zone d'extension du territoire et situé en entrée de ville.

Ce secteur stratégique fera l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dans le PLU en cours de révision.

Cette étude doit permettre de fixer les grands principes d'aménagement du quartier (implantations, formes urbaines...) pour une traduction réglementaire par le prestataire en charge de la révision du PLU.



1. Le contexte de l'étude
2. Le secteur entrée de ville – L'Oumède
3. Le cadre réglementaire : SCOT, PLU en vigueur, PPRN, PPRIF...
4. Les principes d'aménagement



1961





Gréoux-les-Bains – entrée de ville L'Oumède

1961

1979





Gréoux-les-Bains – entrée de ville L'Oumède

1961

1979

1993





Gréoux-les-Bains – entrée de ville L'Oumède

1961

1979

1993

2000





Gréoux-les-Bains – entrée de ville L'Oumède

1961

1979

1993

2000

2012





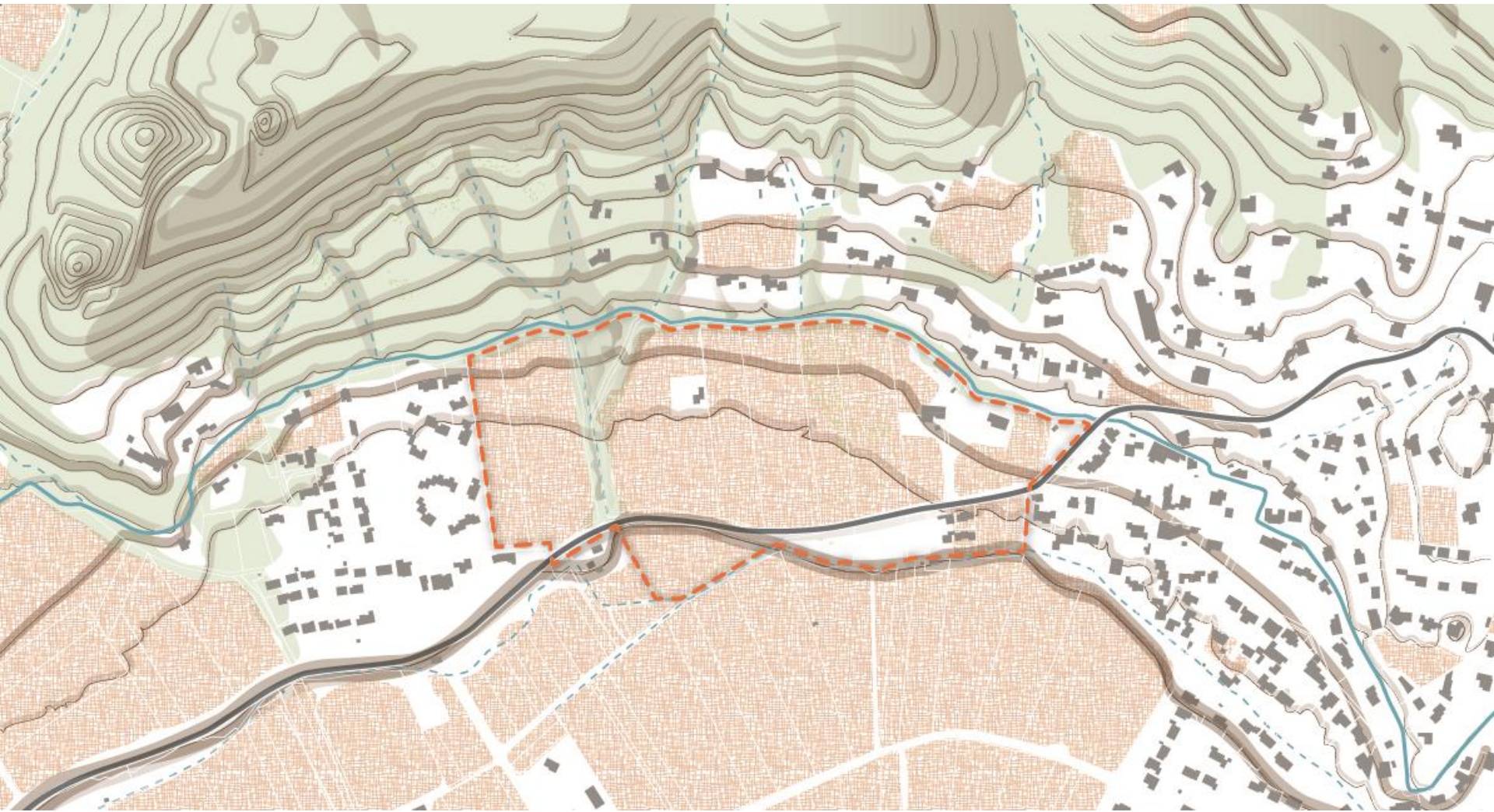
Gréoux-les-Bains – entrée de ville L'Oumède

1961 1979 1993 2000 2012 2014



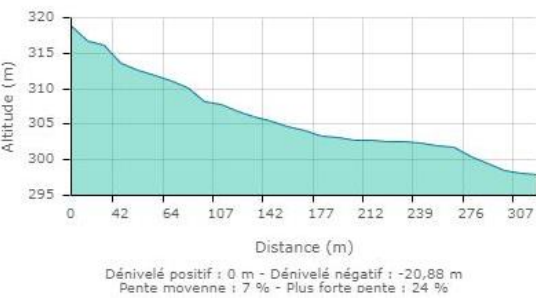


Gréoux-les-Bains – entrée de ville L'Oumède



Profils altimétriques

Jas du Rocher



7 % de pente en moyenne
307 mètres

La Burlière



6 % de pente en moyenne
241 mètres

Gipaloup



6 % de pente en moyenne
281 mètres



Gréoux-les-Bains – entrée de ville L'Oumède



Jas du Rocher



Canal de Pontoise

Contretort du plateau de Valensole



Haie ouest



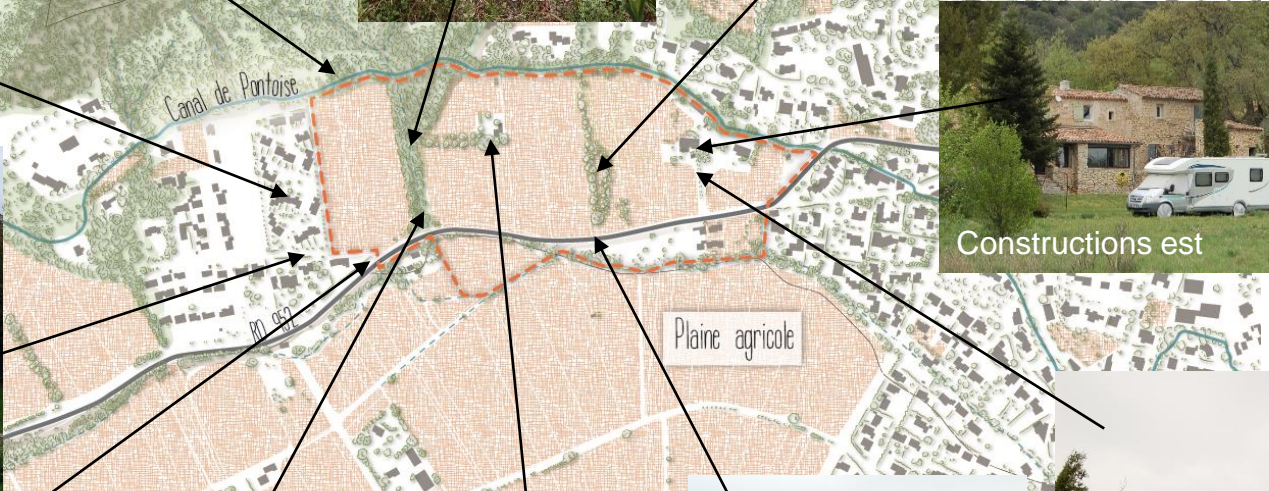
Haie est



GRÉOUX-LES-BAINS centre



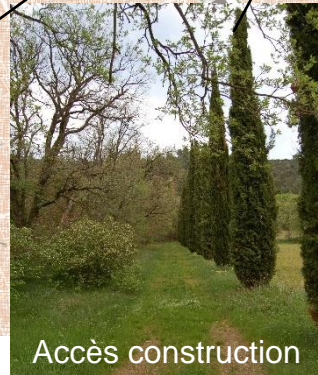
Chemin de l'Oumède



Constructions est



Carrefour ch. de l'Oumède / RD 952



Accès construction



Construction



Cheminement RD 952

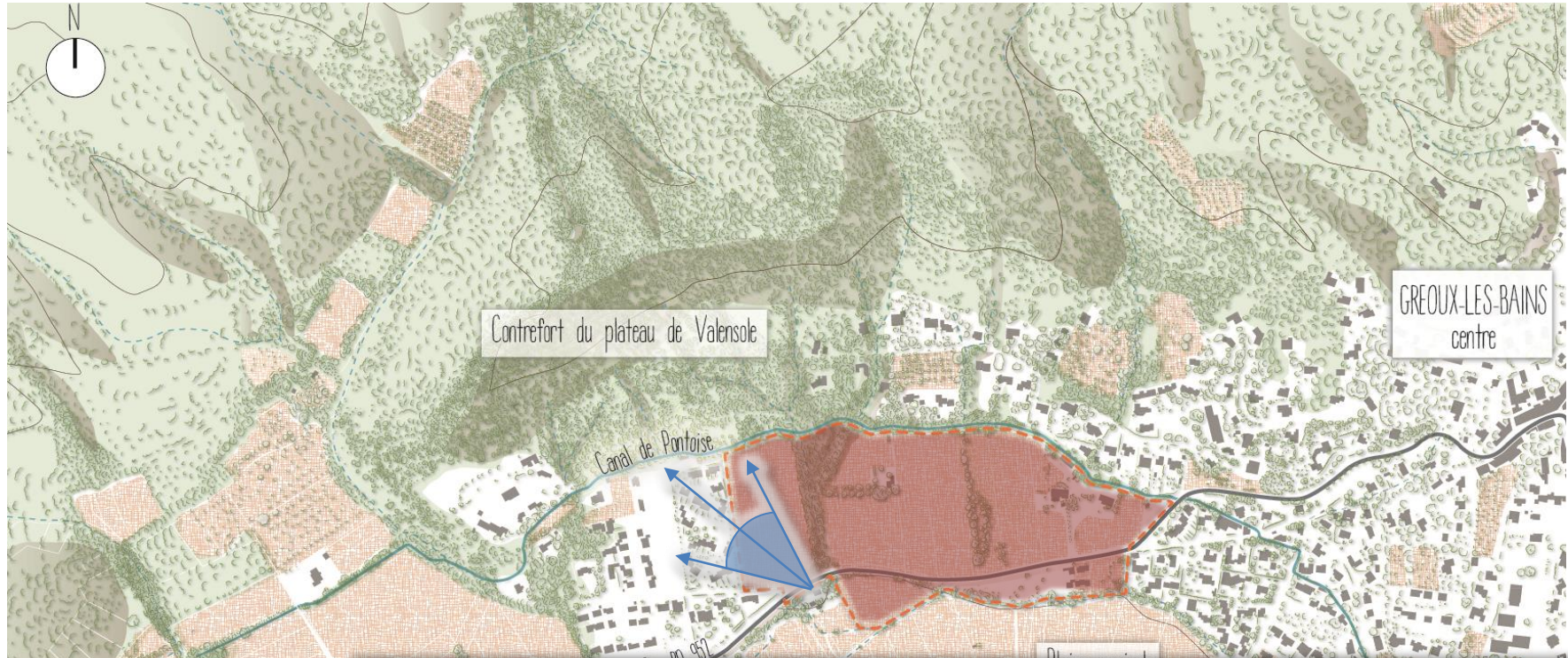


Chemin de Gipaloup



Gréoux-les-Bains – entrée de ville L'Oumède





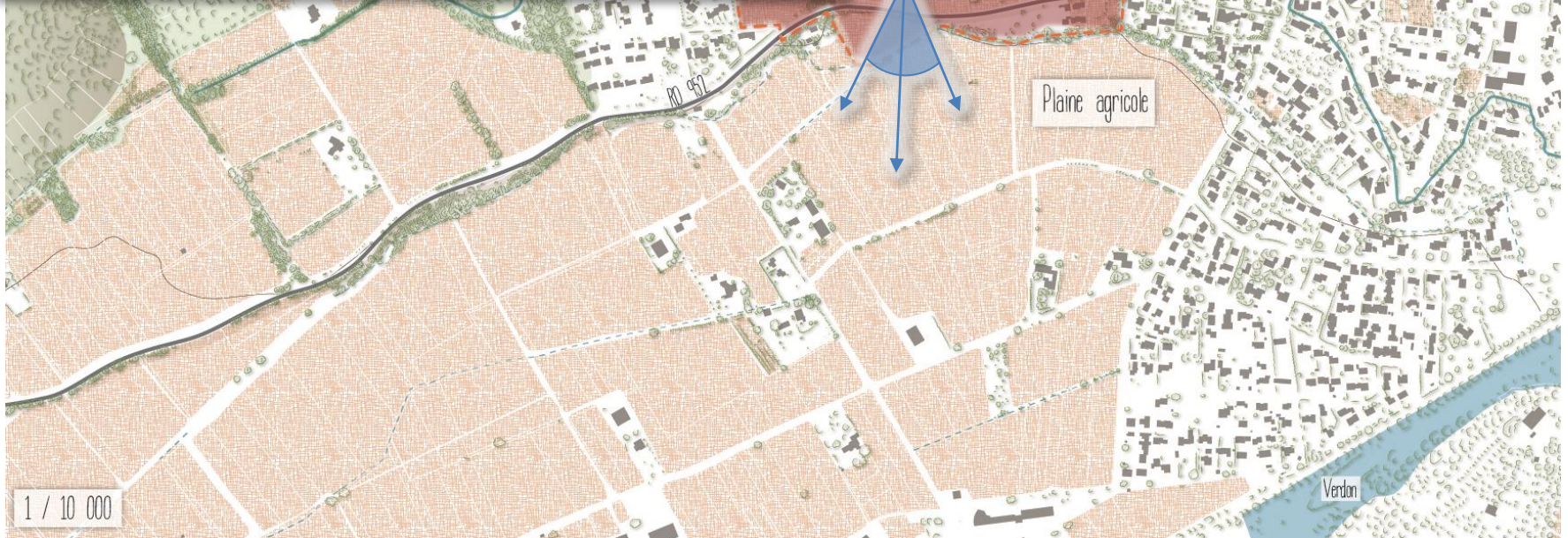


Gréoux-les-Bains – entrée de ville L'Oumède





Gréoux-les-Bains – entrée de ville L'Oumède

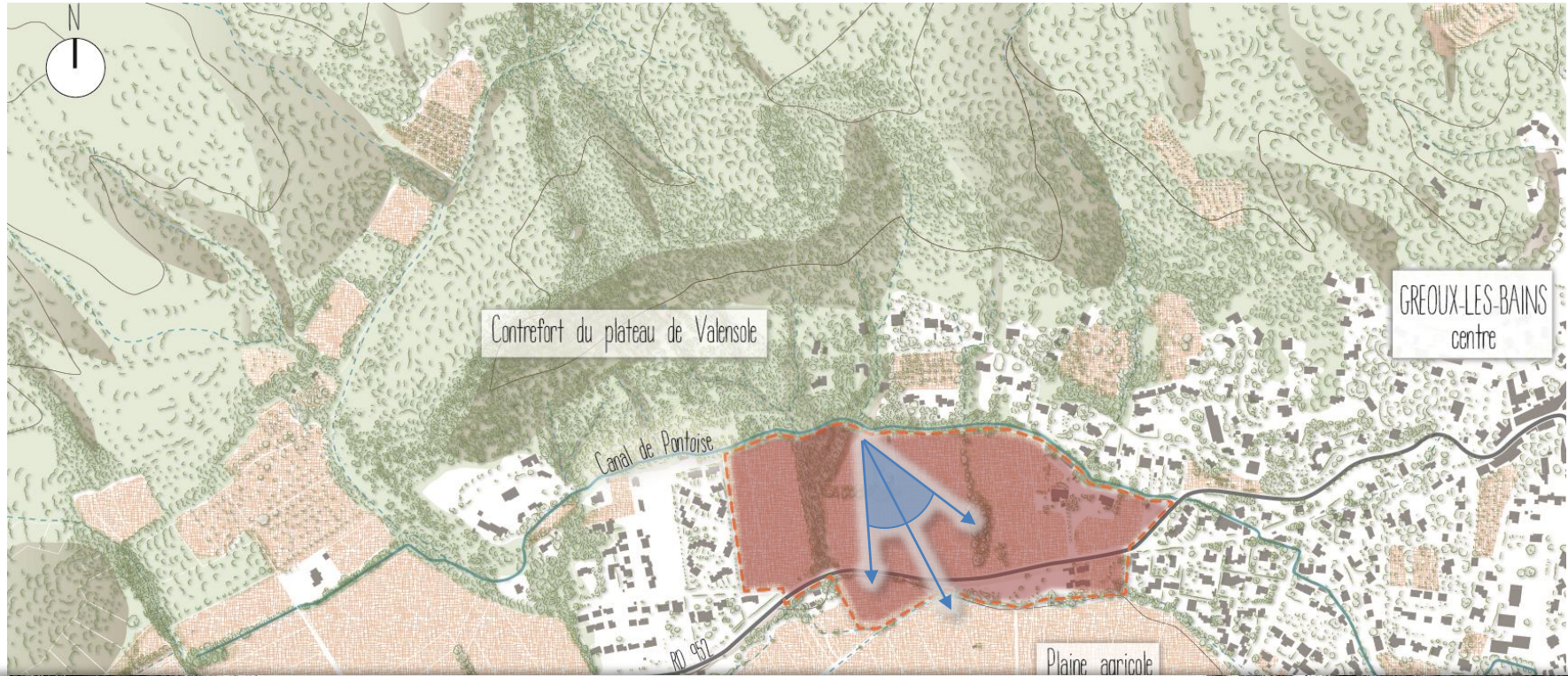




Gréoux-les-Bains – entrée de ville L'Oumède









Gréoux-les-Bains – entrée de ville L'Oumède





1. Le contexte de l'étude
2. Le secteur entrée de ville – L'Oumède
3. Le cadre réglementaire : SCOT, PLU en vigueur, PPRN, PPRIF...
4. Les principes d'aménagement

1.4.3. La maîtrise des extensions urbaines

Afin d'économiser les ressources foncières, le SCoT fixe des objectifs de densité nette⁴ moyenne résidentielle applicable aux communes suivant la typologie suivante :

P26. Prescription relative à la productivité foncière du logement

La productions de logemenst au sein des secteurs d'extensions urbaines, c'est-à-dire en dehors des espaces urbanisés existants, devront atteindre les densités nettes moyennes communales minimales suivantes :

Niveau d'armature urbaine de la commune	Densité nette moyenne communale minimale en extensions urbaines
Pôle principal	35 log./ha.
Pôles relais	28 log./ha.
Pôles de proximité	22 log./ha.
Pôles villageois	15 log./ha.

Les communes identifient, ajustent et précisent leur densité nette moyenne communale minimale en extension urbaine au regard de leur tissu urbain existant, de leur besoin total en logements (résidences principales comme secondaires) ; ainsi que de leur projet urbain et des potentialités foncières identifiées.

SCOT en cours de révision

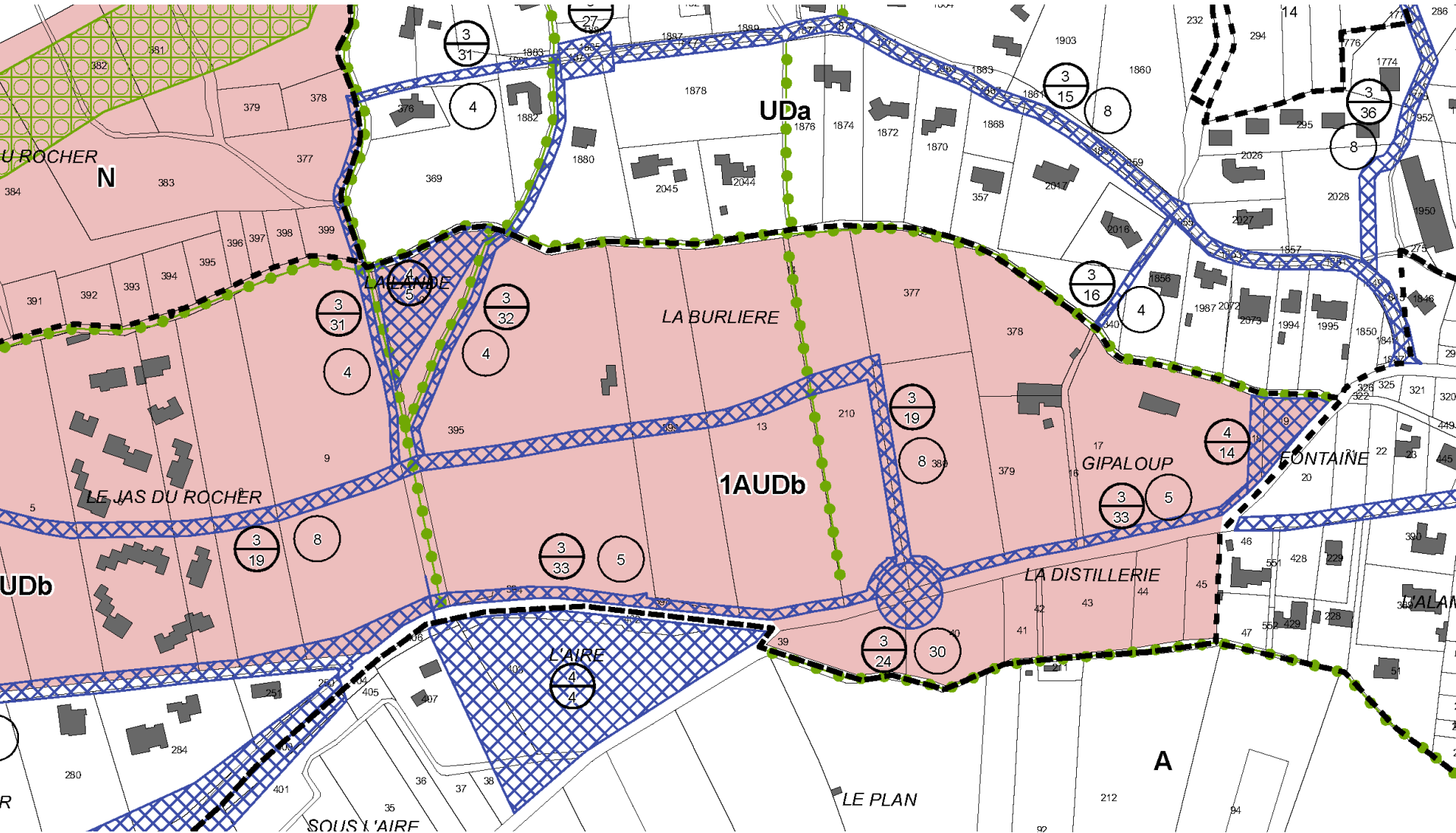
4 : La densité nette concerne la partie privative du logement (parcelle d'assise de la construction, jardin et place de stationnement privative) à l'exclusion des parties publiques de l'urbanisation (voiries, espaces et équipements de services publics, bassin de rétention...).

Soit environ 200-250 logements pour 8-9 hectares



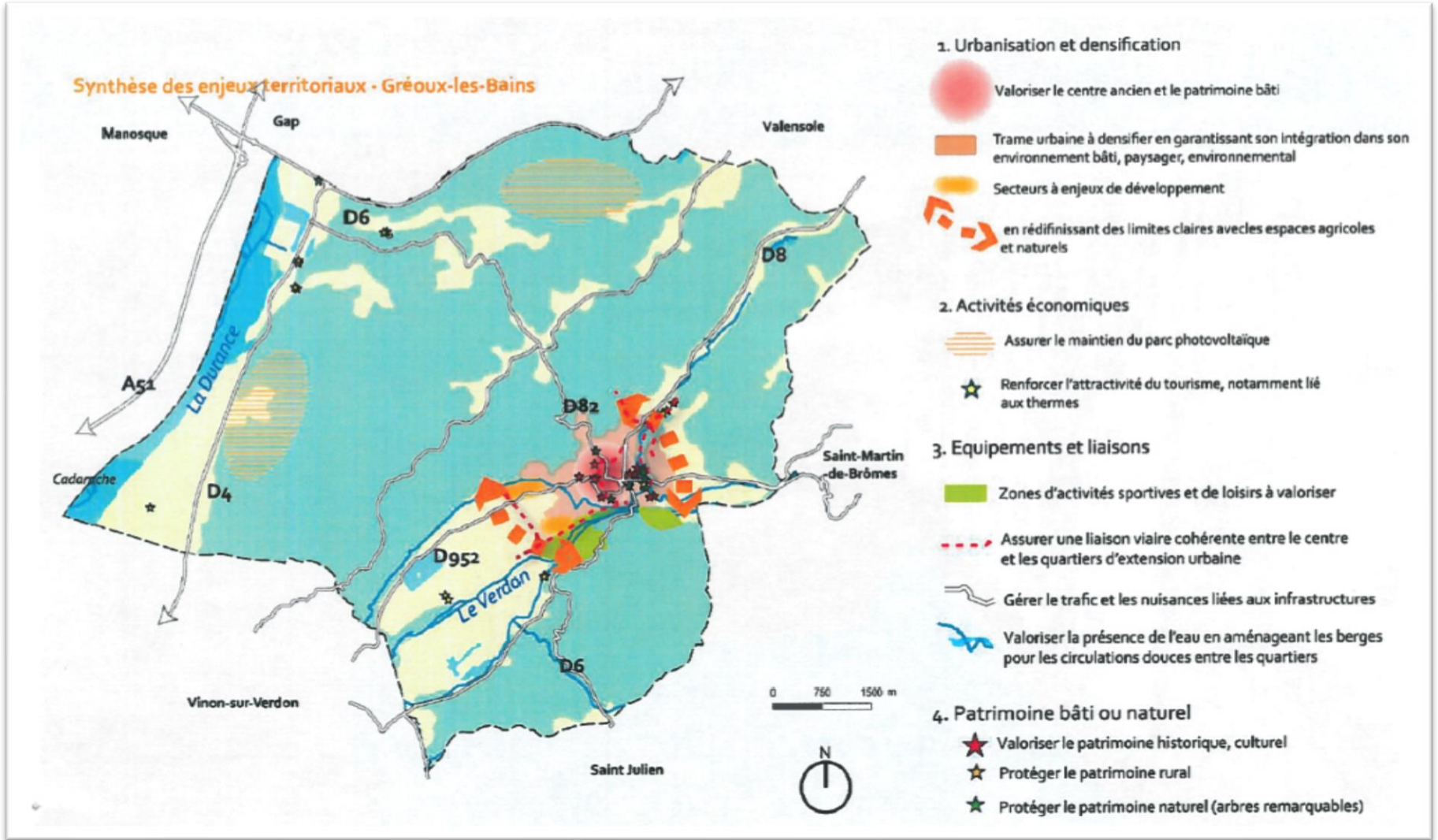
Gréoux-les-Bains – entrée de ville L'Oumède

Le PLU en vigueur



Haies identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du CU

Le PLU en révision



Le PLU en révision

Projections démographiques à l'horizon 2030

A l'horizon 2030, trois hypothèses de développement démographique peuvent être établies :

- Hypothèse 1 « basse » : baisse du taux de variation annuel, soit **+0,55%/an**.
- Hypothèse 2 « moyenne » : légère baisse du taux de variation annuel, soit **+0,85%/an**.
- Hypothèse 3 « au fil de l'eau » : maintien du taux de variation annuel **+1,1%/an**

Le PLH :
30 logts/an

	Hypothèse 1 « Basse » + 0,55%/an	Hypothèse 2 « moyenne » +0,85%/an	Hypothèse 3 « Fil de l'eau » +1,1%/an
Population 2030	2 888 Soit : 243 habitants supplémentaires par rapport à 2014	3 029 Soit : 384 habitants supplémentaires par rapport à 2014	3 151 Soit : 506 habitants supplémentaires par rapport à 2014
Besoins en résidences principales supplémentaires (32,8%)	Entre 134 et 147 logements	Entre 202 et 216 logements	Entre 261 et 276 logements
Besoins en résidences secondaires supplémentaires (62,2%)	Entre 46 et 71 logements	Entre 175 et 201 logements	Entre 287 et 314 logements
Besoins en logements vacants supplémentaires (5%)	Entre 146 et 148 logements	Entre 156 et 158 logements	Entre 165 et 167 logements
Besoins totaux en logements supplémentaires	Entre 325 et 366 logements	Entre 533 et 575 logements	Entre 713 et 757 logements

Prescriptions et recommandations du département des Alpes de Haute-Provence :

IV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'AXE DES ROUTES DEPARTEMENTALES

Le règlement du P.L.U. précisera dans son article 6 les distances à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à l'axe (existant ou projeté) des routes départementales :

Réseau structurant : 35 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

Réseau de liaison et de desserte : 15 mètres de l'axe de la voie pour toutes les constructions.

Toutefois, dans le cadre des routes en relief difficile, un recul plus important pourra être exigé.

Par ailleurs, hors agglomération, il convient de fixer au niveau des carrefours du réseau structurant, une double condition dans l'appréciation des règles de recul, en insérant une marge de reculement minimum de 25 mètres à partir de l'emprise des voies publiques.

Pour ce qui concerne le réseau de liaison et de desserte, une double condition est également applicable. En effet, une distance d'au moins 8 mètres de l'emprise des voies devra être respectée pour toutes les constructions.



Impact écologique

4.3 Oumède, entrée de ville



« Elles sont séparées par des haies formant des corridors importants constitués notamment d'arbres âgés et potentiellement favorables pour de nombreuses espèces (déplacement, gîte, alimentation). Elles forment des continuités qui partent des coteaux du plateau de Valensole et emmènent à la plaine agricole et au Verdon, notamment la haie la plus à l'ouest qui se prolonge de l'autre côté de la route. Elles sont donc à préserver (distance suffisante des terrassements, pas d'éclairage direct) et à restaurer localement. »

PPRN

Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles
Carte réglementaire

Commune de GREOUX LES BAINS

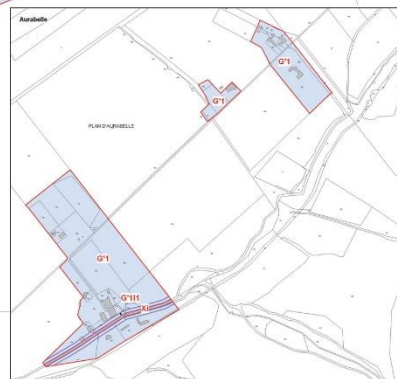
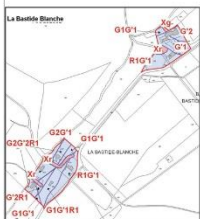
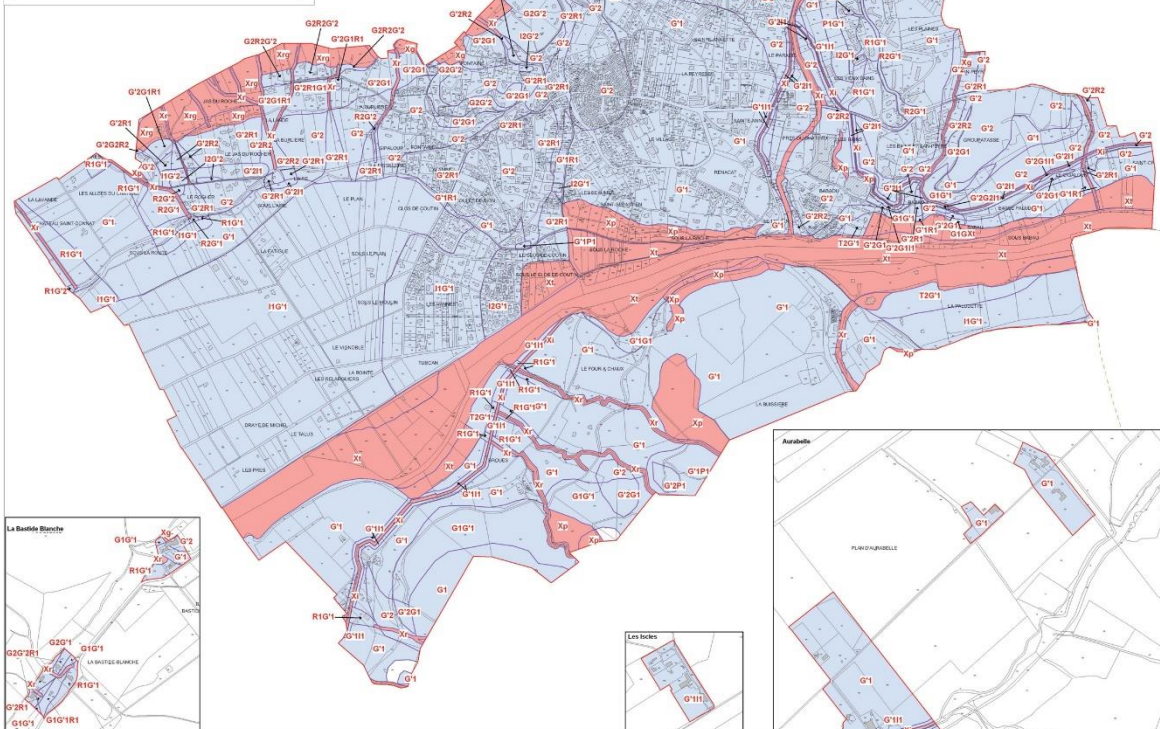
Réglementation des zones

- Zone à prescriptions fortes inconstructible
- Zone à prescriptions faibles à moyennes constructible sous condition
- Zone non réglementée par le PPR

Identification des zones

I2G1 Règlements applicables
 Limite périmètre réglementaire

MB MANAGEMENT
 Rue du Revolly
 13150 AIGNAN
 Echelle : 1/5000
 Novembre 2014



Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles
Carte réglementaire

Commune de GREOUX LES BAINS

Réglementation des zones

- Zone à prescriptions fortes inconstructible
- Zone à prescriptions faibles à moyennes constructible sous condition
- Zone non réglementée par le PPR

Identification des zones

I2G1 Règlements applicables
 Limite périmètre réglementaire

MB MANAGEMENT
 Rue du Revolly
 13150 AIGNAN
 Tél : 04.54.94.10.23
 Echelle : 1/5000
 Novembre 2014

Les risques naturels pris en compte au titre du présent PPR sont :

- les crues torrentielles
- les inondations
- le ruissellement/ravinement
- les mouvements de terrain
- le retrait gonflement des argiles

PPR incendie

Document communiqué à l'usager en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978
Décret n° 2015-104 du 12 février 2015



Préfecture des Alpes de Haute-Provence

commune de Gréoux-les-Bains
PLAN DE PREVENTION DES RISQUES
NATURELS PREVISIBLES

RISQUE D'INCENDIES DE FORET
CARTE DU ZONAGE REGLEMENTAIRE

Légende

limite de commune

type de zone

- R
- B0
- B1
- B2
- PCR

réalisation :



date :

juillet 2014

échelle : 1/12 000 - 1/5 000

fond BD Parcellaire®IGN



commune de Gréoux-les-Bains
PLAN DE PREVENTION DES RISQUES
NATURELS PREVISIBLES

RISQUE D'INCENDIES DE FORET
CARTE DU ZONAGE REGLEMENTAIRE

Légende

limite de commune

- R
- B0
- B1
- B2
- PCR



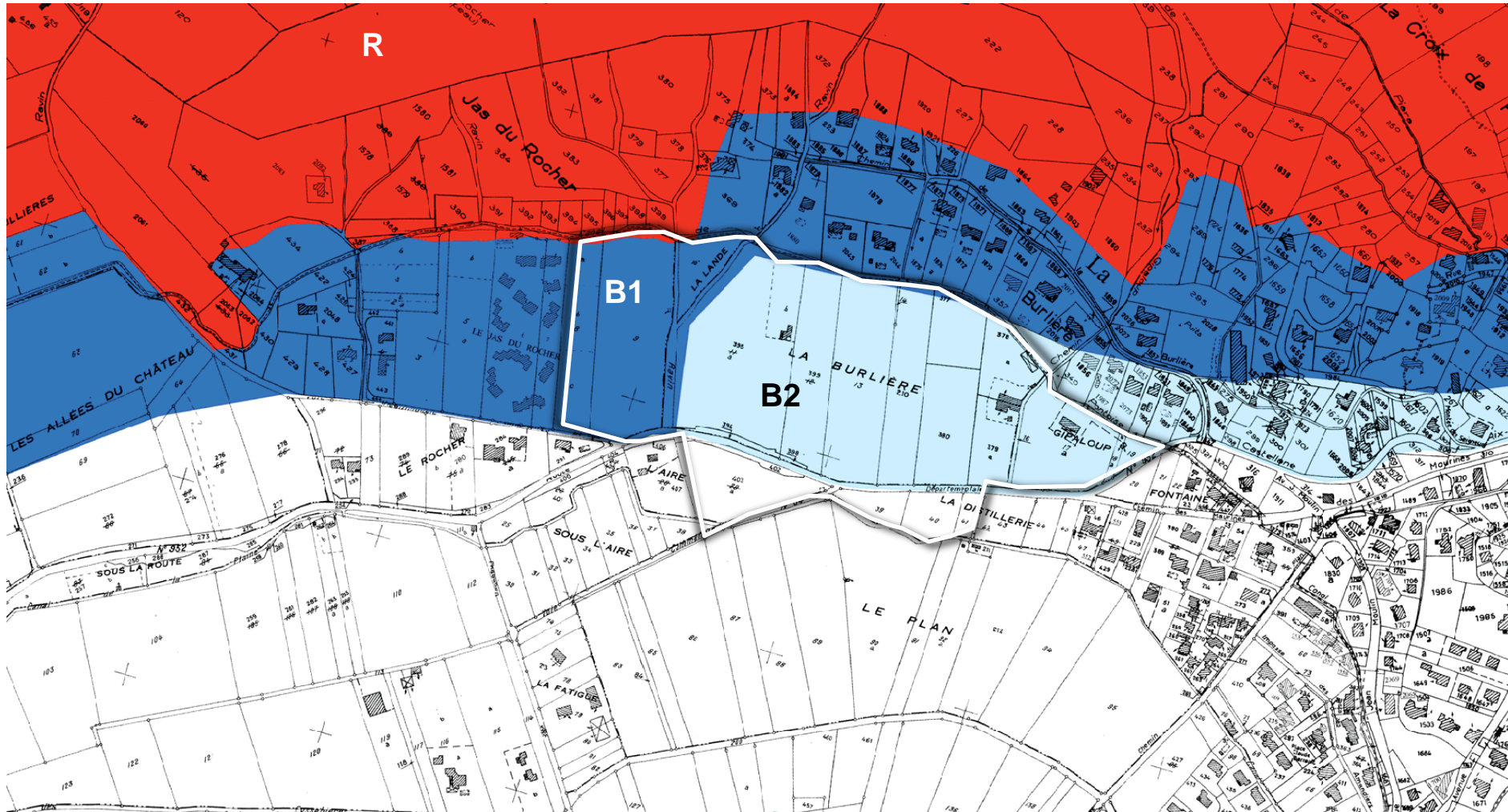
date :

juillet 2014

échelle : 1/12 000 - 1/5 000

fond BD Parcellaire®IGN

Zones rouges (R) : Zones de risque très élevé, qu'aucune solution ne permet de diminuer suffisamment à court terme (débroussaillage compris), sur lesquelles le principe est l'inconstructibilité



Zones bleues (Bn) : Zones de risque relativement moindre, où le principe est la constructibilité sous conditions, sauf pour certaines activités qui restent interdites dans les zones B1.

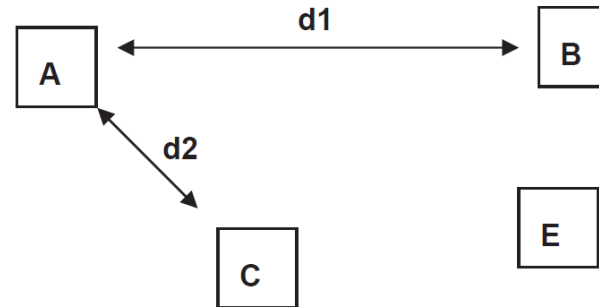
Titre 1 : Objet du règlement et définitions

Article 1.3.1. Habitat non isolé

Un bâtiment d'habitation ou d'activité est reconnu comme non isolé s'il se situe à proximité d'au moins deux bâtiments d'habitation ou d'activité existants, et si la somme des distances par rapport à ces deux bâtiments existants est inférieure à 100 mètres.

La construction A est non isolée si $d1 + d2 < 100m$.

Cette notion est indépendante de l'interprétation de la continuité éventuellement nécessaire en application des articles L145-3 et L146-4 du code de l'urbanisme.



Article 1.3.3. Opération d'urbanisme groupé

On entend par « opération d'urbanisme groupé » une opération d'urbanisme qui conduit à la création d'au moins 10 lots, réalisée dans le cadre de procédures telles que lotissements, permis de construire groupés, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine...

Titre 8 : Dispositions relatives aux opérations d'urbanisme groupé

Article 8.1. Accès et voirie

Article 8.1.1. Voie de desserte périphérique

Une voirie devra être créée sur tout le pourtour de l'opération derrière la première rangée de constructions, chacune d'entre elles devant être implantée à moins de 30 mètres de ladite voirie.

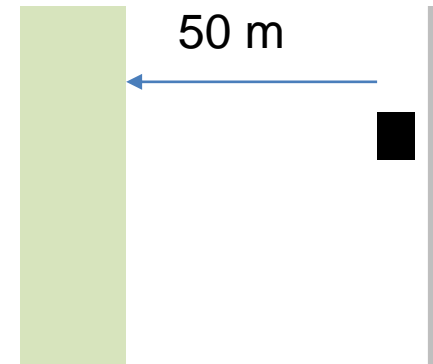
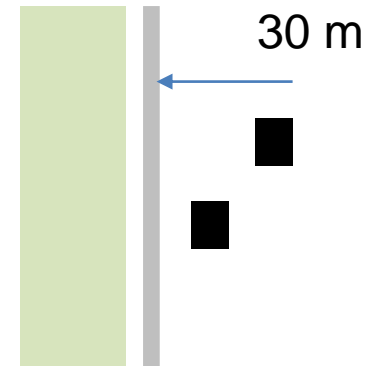
Cette voie constituera la voie de desserte de l'opération concernée.

Elle sera conçue conformément aux dispositions relatives aux voies secondaires desservant plus de 10 bâtiments de plus de 10 m² (cf. Titre 12), et devra déboucher sur une desserte respectant les dispositions relatives à la voirie secondaire desservant un enjeu particulier (cf. Titre 12) par au moins un accès.

Il est fortement recommandé que ces accès soient au moins au nombre de deux et se situent aux extrémités opposées de la zone par rapport au sens privilégié de propagation de l'incendie (côtés opposés par rapport au vent dominant et/ou par rapport à la pente du terrain).

En outre, cette voie périphérique sera raccordée, s'il en existe, à celles des secteurs urbanisés contigus afin de constituer la voie périphérique de l'ensemble de la zone urbanisée. S'il n'existe pas de constructions contiguës, des réservations devront être réalisées en prévision d'un raccordement avec les voies périphériques futures.

En zone B2, après avis du SDIS, il pourra être admis que la voie périphérique soit réalisée devant la première rangée de constructions, sous réserve du maintien d'une bande débroussaillée et non construite d'une largeur de 50 mètres séparant cette voie de l'espace naturel.



Titre 12 : Dispositions relatives à la voirie

Article 12.1. Définitions

Pour l'application du présent règlement, une « **voie** » est constituée de la bande circulaire, ou bande de roulement, augmentée des accotements stabilisés roulables, à l'exclusion des bandes de stationnement. La bande circulaire n'est pas nécessairement bitumée.

Par « **enjeu particulier** », on entend notamment les campings (au sens de la définition de l'Article 1.3.4), les Parcs Résidentiels de Loisirs, les opérations d'urbanisme groupé, les ERP, les parcs d'attraction, les installations classées, les fermes photovoltaïques, les antennes et relais de télécommunications, les terrains ouverts au public pour la pratique des sports et les aires de stationnement ouvertes au public.

Titre 12 : Dispositions relatives à la voirie

Article 12.1. Définitions

Pour l'application du présent règlement, une « **voie** » est constituée de la bande circulaire, ou bande de roulement, augmentée des accotements stabilisés roulables, à l'exclusion des bandes de stationnement. La bande circulaire n'est pas nécessairement bitumée.

Par « **enjeu particulier** », on entend notamment les campings (au sens de la définition de l'Article 1.3.4), les Parcs Résidentiels de Loisirs, les opérations d'urbanisme groupé, les ERP, les parcs d'attraction, les installations classées, les fermes photovoltaïques, les antennes et relais de télécommunications, les terrains ouverts au public pour la pratique des sports et les aires de stationnement ouvertes au public.

Article 1.3.3. Opération d'urbanisme groupé

On entend par « opération d'urbanisme groupé » une opération d'urbanisme qui conduit à la création d'au moins 10 lots, réalisée dans le cadre de procédures telles que lotissements, permis de construire groupés, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine...

Titre 12 : Dispositions relatives à la voirie

Article 12.2. Caractéristiques techniques

Toutes les voies doivent répondre aux caractéristiques générales suivantes :

- Capacité portante d'au moins 50 MPa, ou par défaut suffisante pour supporter le passage régulier d'un véhicule de 190 kilo-newton (dont 70 kilo-newton sur l'essieu avant et 120 kilo-newton sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4 mètres)
- Virages de rayon intérieur minimum R : 11 mètres
- Sur-largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres
- Pente en long inférieure à 15%

Toutefois, pour les voies secondaires, un rayon intérieur minimum des virages de 9 mètres et une pente en long de 20 % sur des portions de 20 mètres maximum pourront être tolérés.

Le rond-point d'accès à la D952 est-il « aux normes » du PPRIF ?

ARTICLE 12.3. VOIES PRINCIPALES

Article 12.3. Voies principales

La voirie principale est constituée des routes départementales et nationales, ainsi que des voies ouvertes à la circulation publique de plus 6 mètres de largeur ayant deux issues sur la voirie départementale ou nationale.

Toute voie qui ne fait pas partie de la voirie principale au sens du présent article est définie comme voie secondaire.

ARTICLE 12.4. VOIES SECONDAIRES

Article 12.4.1. Voies à double issue sur une voie principale

Article 12.4.1.1. Voie desservant 1 à 10 bâtiments de plus de 10 m²

Article 12.4.1.2. Voie desservant plus de 10 bâtiments de plus de 10 m² ou un enjeu particulier

Article 12.4.2. Voies sans issue à partir d'une voie principale

Article 12.4.2.1. Voie desservant 1 à 10 bâtiments de plus de 10 m²

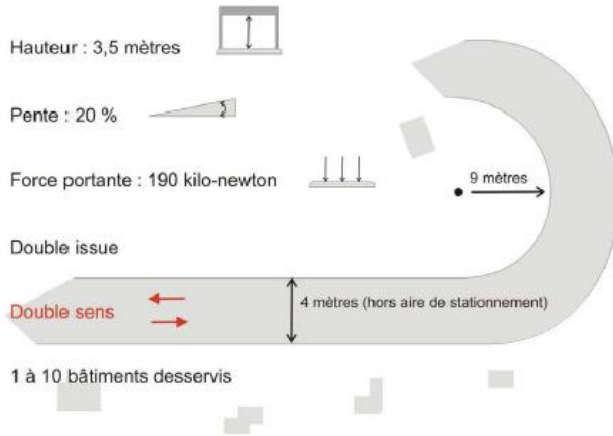
Article 12.4.2.2. Voie desservant plus de 10 bâtiments de plus de 10 m² ou un enjeu particulier

Article 12.4.3. Voies à sens unique à partir d'une voie principale

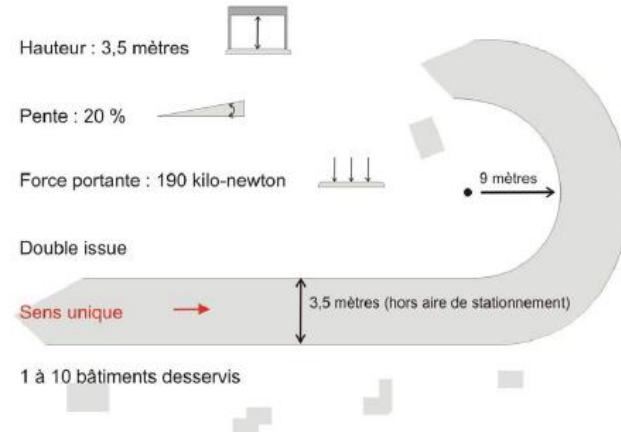
Article 12.4.3.1. Voie desservant 1 à 10 bâtiments de plus de 10 m²

Article 12.4.3.2. Voie desservant plus de 10 bâtiments de plus de 10 m² ou un enjeu particulier

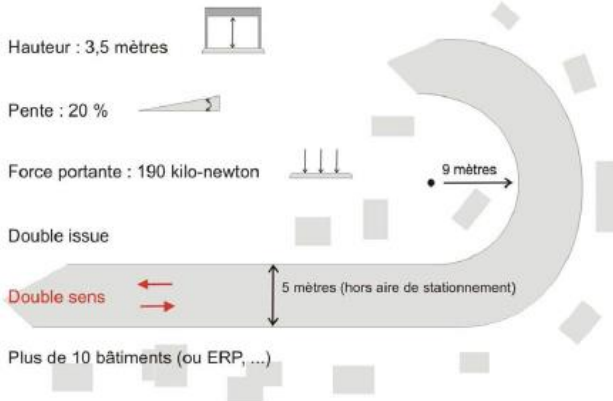
Voirie secondaire



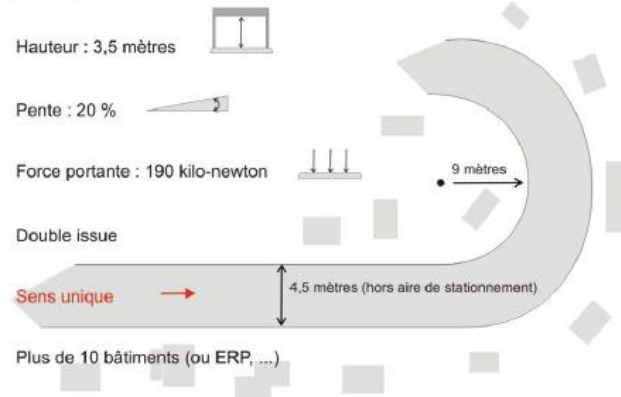
Voirie secondaire



Voirie secondaire



Voirie secondaire





1. Le contexte de l'étude
2. Le secteur entrée de ville – L'Oumède
3. Le cadre réglementaire : SCOT, PLU en vigueur, PPRN, PPRIF...
4. Les principes d'aménagement

Atouts / Faiblesses / Opportunités / Menaces

Atouts	Faiblesses
Grande superficie (environ 500m x 200m)	Peu de propriétés foncières publiques
Facilement accessible	Le long de la RD952
Faible déclivité (pente modérée nord > sud)	Très visible en entrée de ville
Écrin paysager remarquable (trame végétale, talwegs, ripisylve, haies...) adossé à un espace collinaire de qualité	Risques inondations et surtout incendies importants et très contraignants
En continuité de l'urbanisation existante	Difficulté d'accès au centre en modes actifs (1.5km mais déclivité importante et trajet peu sûr, 15 minutes à vélo et 20 minutes à pied source Google)
La RD952 est une séquence préservée support de différentes évocations : route du Verdon, des vacances, des touristes, curistes, déplacements quotidiens..., caractère pittoresque typique de la Provence, lui conférant une dimension patrimoniale dans son tracé sinueux vers les gorges du Verdon	La RD 952 est fortement fréquentée : gestion des flux, de la vitesse, des accès vers et depuis le site...

Atouts / Faiblesses / Opportunités / Menaces

Opportunités	Menaces
Répondre aux besoins des Gryséliens en terme de typologie de logements	Difficultés pour l'aménageur d'équilibrer l'opération : recherche de rentabilité
Occasion de faire une opération exemplaire qui marque l'entrée de ville (vitrine)	Risque de banalisation des paysages et de dégradation de l'entrée de ville
Faire de la trame paysagère l'élément central du projet, entre la plaine agricole et le Verdon au sud et l'espace naturel boisé au nord (piémont du plateau de Valensole)	Mauvaise gestion des co-visibilités, risque de dégrader les continuités écologiques
Créer une couture entre le village à l'est et les opérations réalisées à l'ouest (Jas du Rocher, lou baou, le Rocher d'Or...)	Faire un quartier du « tout-voiture »

Impact écologique

4.3 Oumède, entrée de ville



Les préconisations de l'écologue (*altereo et novacert*)

Haie ouest

Concernant les voies de franchissement, il est en effet plus pertinent de prévoir un franchissement à proximité de la route départementale, plus encore au niveau de la haies la plus à l'ouest. Créer une traversée au milieu amènerait à un déséquilibre et à des impacts des arbres (zone racinaires, branches) probablement préjudiciables à moyen terme (maladies, effondrement, etc.). Il est donc vraiment préférable de ne pas impacter cette haie par un franchissement central ou plus au nord.



Les préconisations de l'écologue (*altereo et novacert*)

Haie est

La haie la plus à l'est étant en effet plus dégradée, il peut être envisageable de faire un repérage pour réaliser un franchissement dans une zone déjà dégradée mais la réalisation de trop nombreux passages amènerait à une fragmentation très importante pouvant clairement lui faire perdre sa fonction écologique.

La réalisation de "tremplins" pourra permettre de réduire les impacts sur les deux haies, mais la compensation sera à réaliser par le renforcement et le prolongement de haies.



Figure n°13 : passage supérieur par tremplin large (SETRA, 2008)



Impact mobilités

Pour rappel, le secteur d'études pourrait accueillir entre 200 et 250 nouveaux logements. Ce qui ferait au total environ 350 logements dans l'ensemble du quartier (soit plus de 700 habitants potentiels).

Le taux moyen de motorisation par ménage étant de 1,6 en 2014 nous pouvons estimer le nombre de véhicules présents dans le quartier à environ 550.

L'enquête ménages-déplacements de 2009 comptabilisait 3 déplacements par jour par habitant, soit à terme 2100 déplacements quotidiens par les habitants du quartier dont 85% en voiture (1785).

> Il est donc important d'imaginer un schéma de circulation adapté et d'éviter l'effet entonnoir vers le rond-point nouvellement créé.

Propositions de scénarios d'aménagement :

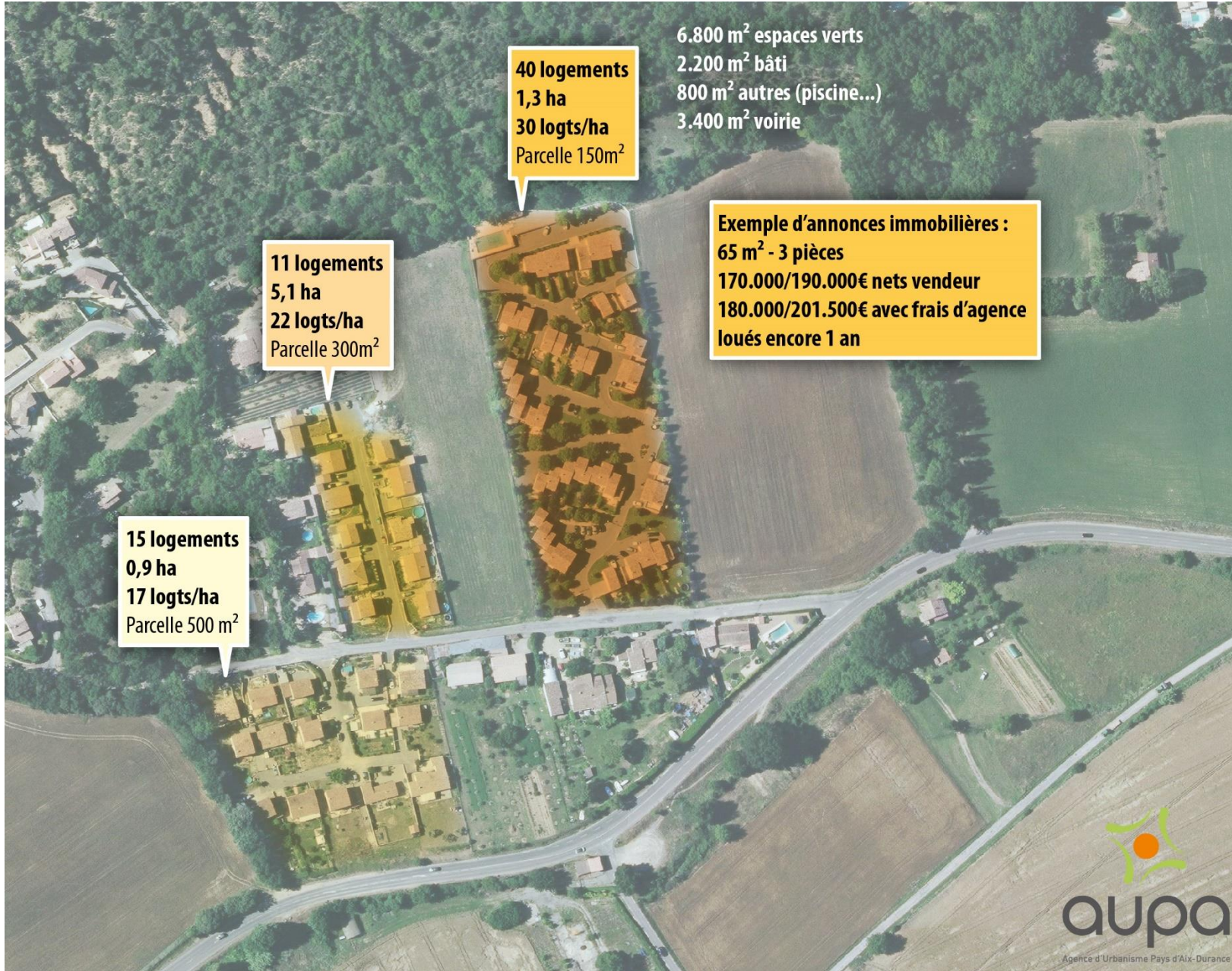
- Schéma d'organisation
- Itinéraires modes actifs
- Principes d'implantation
- Gabarits
- ...

Préconisations de construction et de végétalisation :

- Matériaux
- Ouvertures
- Pieds de façades
- Choix des essences végétales
- ...



Gréoux-les-Bains – entrée de ville L'Oumède



40 logements
1,3 ha
30 logts/ha
Parcelle 150m²

6.800 m² espaces verts
2.200 m² bâti
800 m² autres (piscine...)
3.400 m² voirie

11 logements
5,1 ha
22 logts/ha
Parcelle 300m²

Exemple d'annonces immobilières :
65 m² - 3 pièces
170.000/190.000€ nets vendeur
180.000/201.500€ avec frais d'agence
loués encore 1 an

15 logements
0,9 ha
17 logts/ha
Parcelle 500 m²

Quelques données sur le marché de l'habitat à Gréoux-les-Bains

DLVA/DREAL/Région - Mise en œuvre de stratégies foncières (Tercia Consultants – PM Consultant)

A partir du traitement des DIA depuis 5 ans :

- Maisons individuelles : 2.600€/m²
- Appartements : 2.780€/m²
- Terrains à bâtir : 160€/m²

Exemples de ventes en cours Jas du Rocher, deux maisons individuelles de 65 m² sur des parcelles d'environ 150 m², avec locataire en place :

- 170.000€ et 190.000€, soit 2.615€/m² et 2.900€/m² nets vendeurs
- 180.000€ et 201.500€, soit 2.770€/m² et 3.100€/m² avec frais d'agences

Exemple d'acquisition pour une maison de 65m² (2 chambres) avec terrain de 150 m² (Jas du Rocher)

Prix d'acquisition	170 000 €
Frais d'agences (5%)	8 500 €
Frais de notaire neuf (2,5%)	4 250 €
<i>Frais de notaire ancien (8%)</i>	<i>13 600 €</i>
Total	182 750 €
Montant à emprunter si apport 10% (18.000€)	164 475 €
Mensualités si prêt 20 ans à 1,6%	850 €
Soit un salaire net mensuel minimal de	2 833 €



Quels principes d'aménagement ?



La prise en compte des enjeux environnementaux

Vers une gestion alternative de l'eau de pluie

Différencier le risque d'inondation d'une optimisation de la gestion des eaux pluviales

L'objectif n'est pas de répondre au risque d'inondation de l'aléa de référence, mais d'appréhender dans quelles mesures des actions de gestion alternative des eaux pluviales pourraient participer d'une amélioration de la gestion de ce risque.

- **Un enjeu d'aménagement** qui vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à porter une attention sur la qualité et quantité des ressources en eau, la préservation des sols, la réduction des inondations en ce qui concerne les pluies fréquentes, la place de la nature dans les projets d'aménagement et l'adaptation aux changements climatiques.

Développer les principes de la bio rétention...

Son rôle est de **diminuer la quantité et la vitesse de ruissellement des pluies d'orages** en intégrant des aménagements venant à l'encontre du parcours de l'eau. Ainsi dans une démarche écologique, grâce à des techniques de déviation, d'acheminement et de stockage, elle permet une utilisation vertueuse de l'eau favorisant les éléments vivants, l'infiltration dans le sous-sol vers les nappes ou encore une mise en valeur décorative pour les espaces paysagers urbains et/ou ruraux.*

... et les mettre en œuvre avec des aménagements spécifiques

Les jardins de pluies

Les noues paysagères

Les bassins d'infiltration

Les toitures végétalisées

Les réservoirs paysagers d'infiltration

Les collecteurs d'eaux pluviales enterrés

...

Les bienfaits de la gestion alternative de l'eau de pluie

Elle permet de :

- **Réduire l'impact financier et technique des aménagements** (réduction des réseaux, des dimensions, des ouvrages techniques...),
- **Promouvoir les alternatives au « tout tuyaux »** (connexion systématique au pluvial),
- **Limiter l'imperméabilisation et optimiser les espaces de pleine terre** (favoriser l'infiltration et restituer un maximum d'eau au sol),
- **« Fertiliser » le sol** (augmente les apports en eau pour les végétaux),
- **Privilégier une gestion locale des eaux** (gestion à la parcelle),
- **Gérer l'eau en amont pour limiter la concentration des eaux de pluie et des polluants** (réduire les phénomènes de saturation en aval),
- **Tendre vers le zéro rejet** (traiter un maximum d'eau pluviales en surface),
- **Allonger le parcours de l'eau** (augmenter le temps de ruissellement, limite l'érosion en diminuant la vitesse de coulement, éviter la saturation des exutoires...),
- **Travailler sur le cheminement de l'eau** (aménager un parcours de l'eau dans les aménagements),
- **Faire du cheminement de l'eau un support pour les mobilités douces,**
- **Obtenir une inertie par la somme de micro-actions et un effet de masse à l'échelle du projet.**

Pour autant,

- **Perméabilisation n'est pas forcément synonyme de déminéralisation...**

Quelques principes d'aménagement...

- ✓ Réduire les débits de pointe
 - . en réduisant l'imperméabilisation des sols
 - . en minimisant l'impact de la pente
 - . en diffusant l'eau plutôt qu'en la concentrant
 - . en allongeant le parcours de l'eau
 - . en jouant sur les terrassements et les aménagements

Débit de pointe local sur sol imperméabilisé :

- . Pluie de 10 ans pente à 8% → 2,20 m³/s
- . Pluie de 10 ans pente à 3% → 1,50 m³/s

Débit de pointe local sur sol perméable (coef.0,5) :

- . Pluie de 10 ans pente à 8% → 0,90 m³/s
- . Pluie de 10 ans pente à 3% → 0,62 m³/s

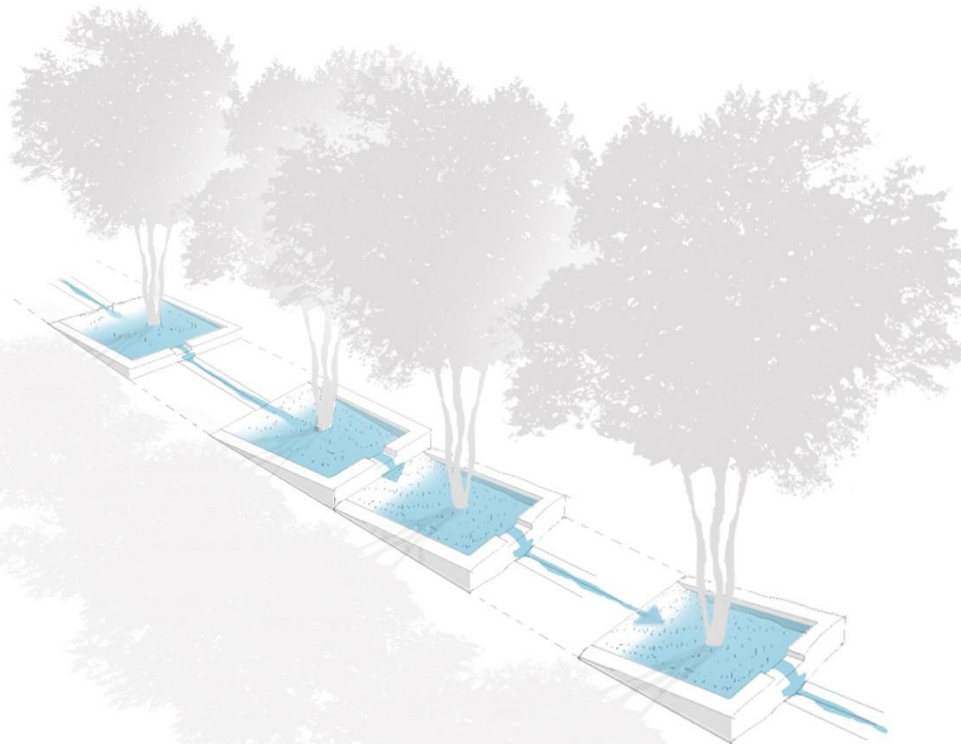
Réf. pluie de 10 ans 75 mm soit 750 m³/ha actif

Réf. pluie de 20 ans 93 mm soit 930 m³/ha actif

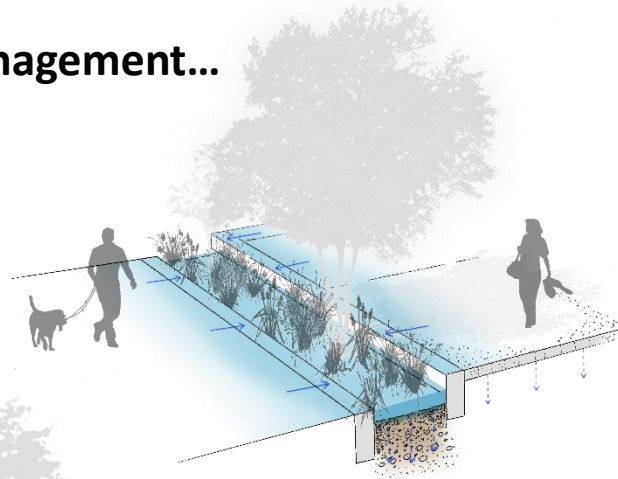
- ✓ Tendre vers un sol perméable, même minéralisé

Associer la culture de la « ville minérale » à une gestion de l'eau plus vertueuse. Promouvoir la mise en œuvre de traitements traditionnels perméables (restanques, calades, pavages...)

Valoriser les savoirs et les savoir-faire traditionnels locaux



Quelques principes d'aménagement...

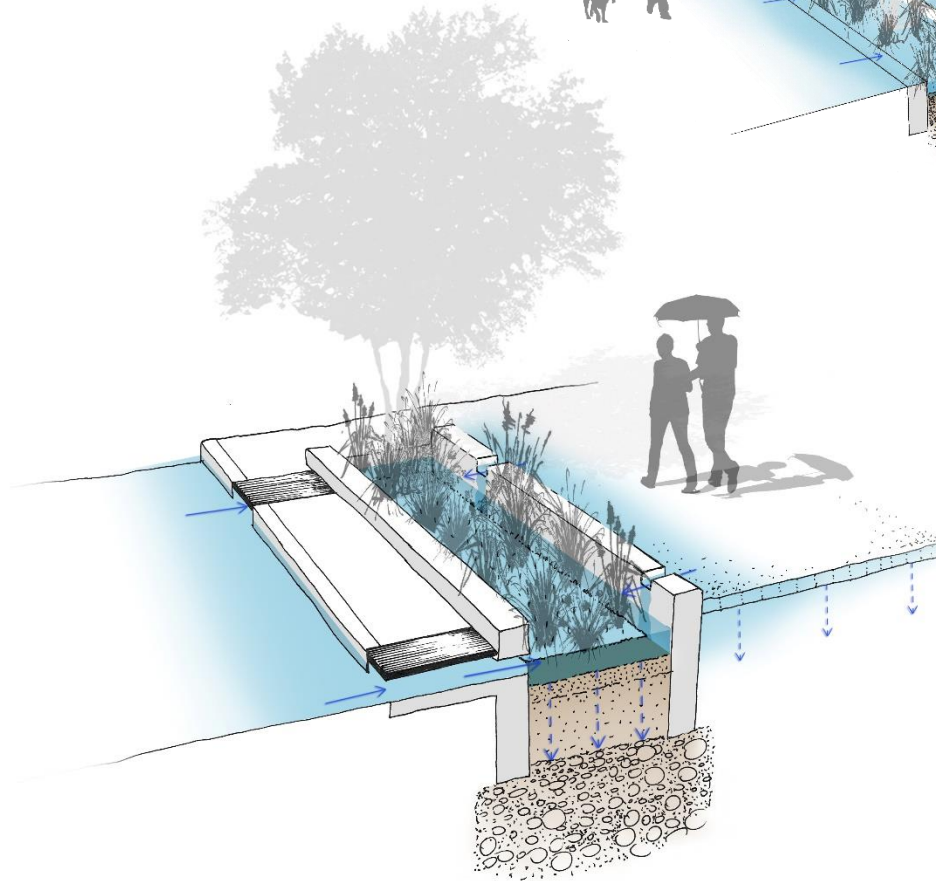


- ✓ Créer des aménagements permettant de répondre à de nombreuses pluies

Un espace décaissé de 15 cm permet de gérer la pluie décennale d'un bassin versant du double de sa surface.

- ✓ Aménager en creux plutôt qu'en talus

Inverser le nivellement des ronds points pour transformer l'eau, de déchet en ressource



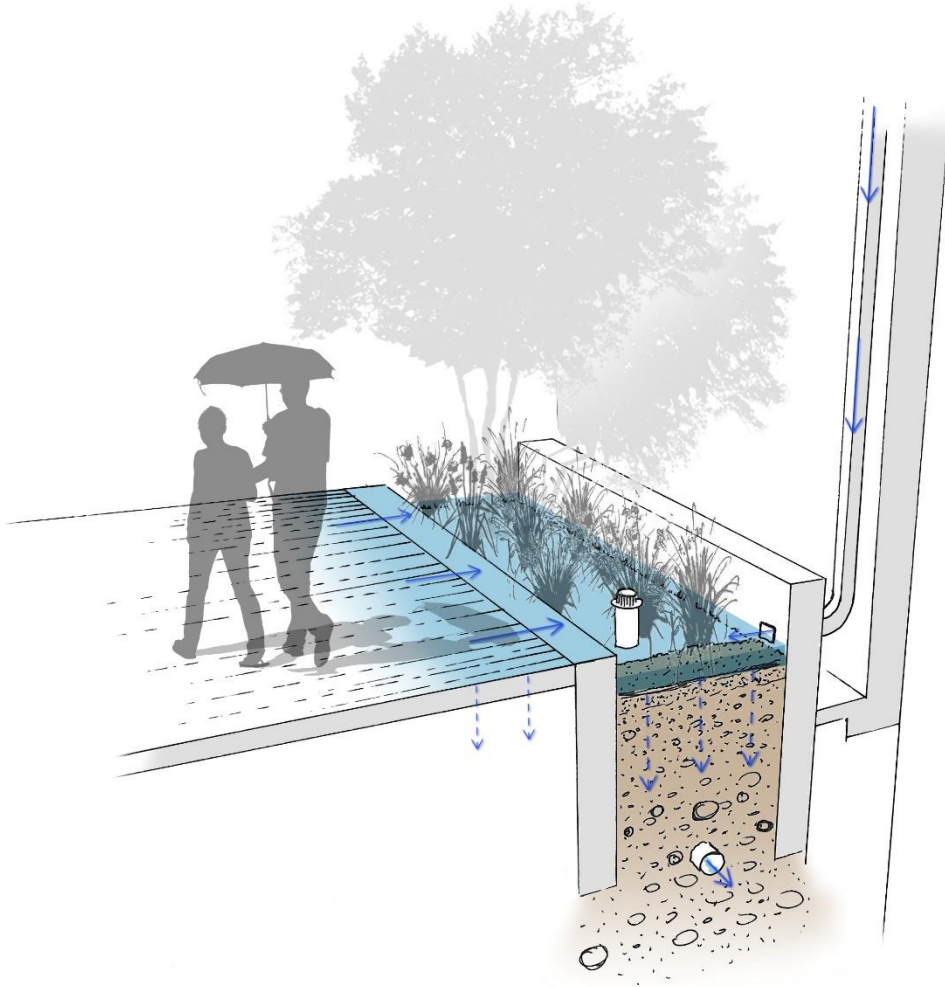
- ✓ Utiliser l'eau comme ressource à l'amont de la pollution

L'eau pluviale est très peu polluée à l'amont

Des dispositifs de phyto-épurations comme élément de paysage pour l'espace public

Le végétal, à la fois ornemental et actif dans la gestion de l'eau

Quelques principes d'aménagement...



- ✓ Déconnecter la ville du réseau

Limiter le recours systématique au réseau pluvial, renvoyer les eaux de ruissellement, des toitures notamment, vers des espaces d'infiltration de pleine terre...

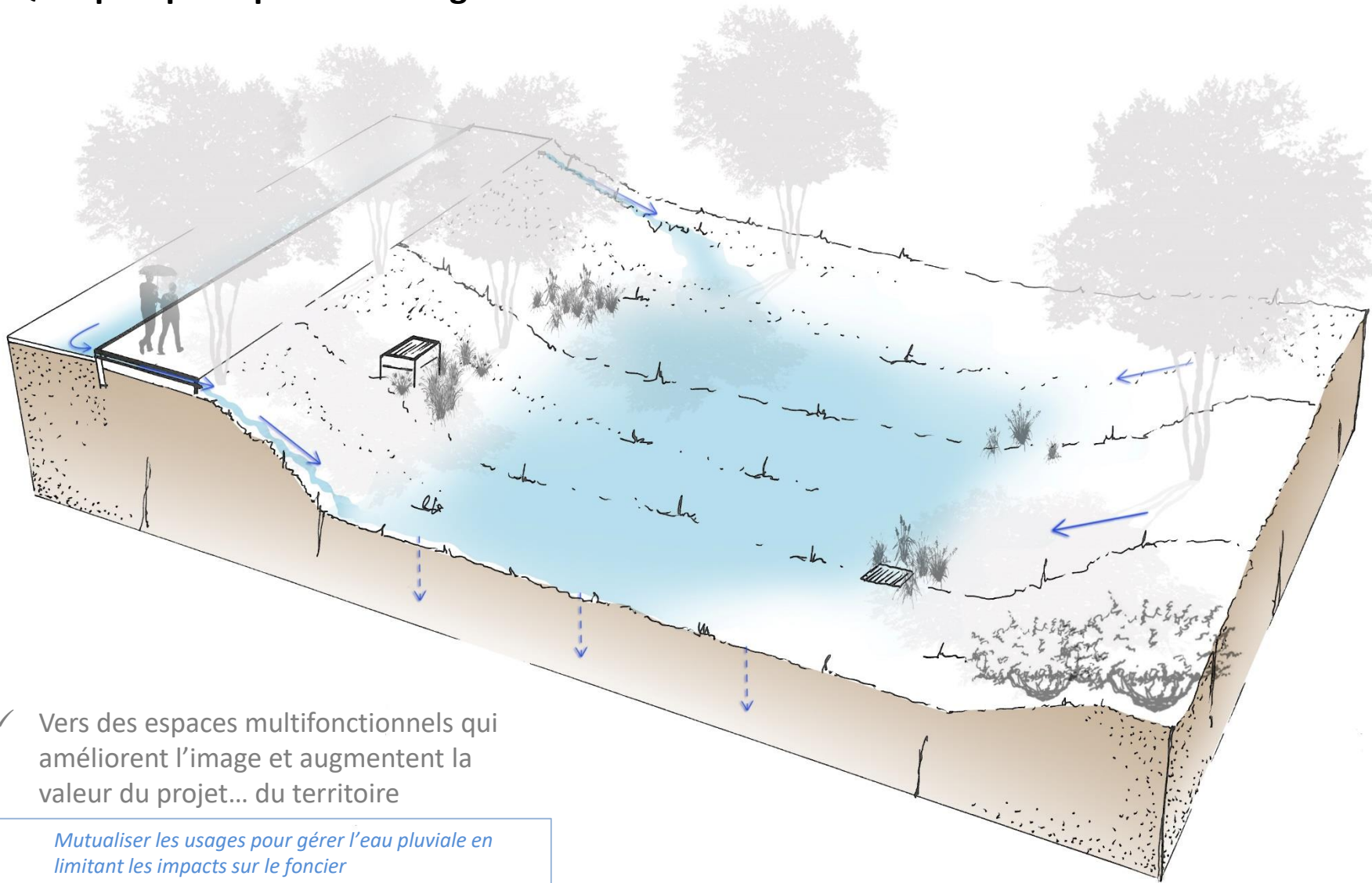
- ✓ Utiliser les toitures pour la gestion de l'eau pluviale et la production d'énergie renouvelable

Améliorer simultanément le taux d'énergie renouvelable, la gestion des eaux pluviales tout en préservant les terres agricoles et naturelles

- ✓ Répondre aux évolutions climatiques par des îlots de fraîcheurs

Limiter les phénomènes d'îlot de chaleur et de surchauffes estivales :
· 100m² de parc au cœur d'un îlot urbain = -1°C
· emprise verte au sol + 10 % = - 0.8 °C

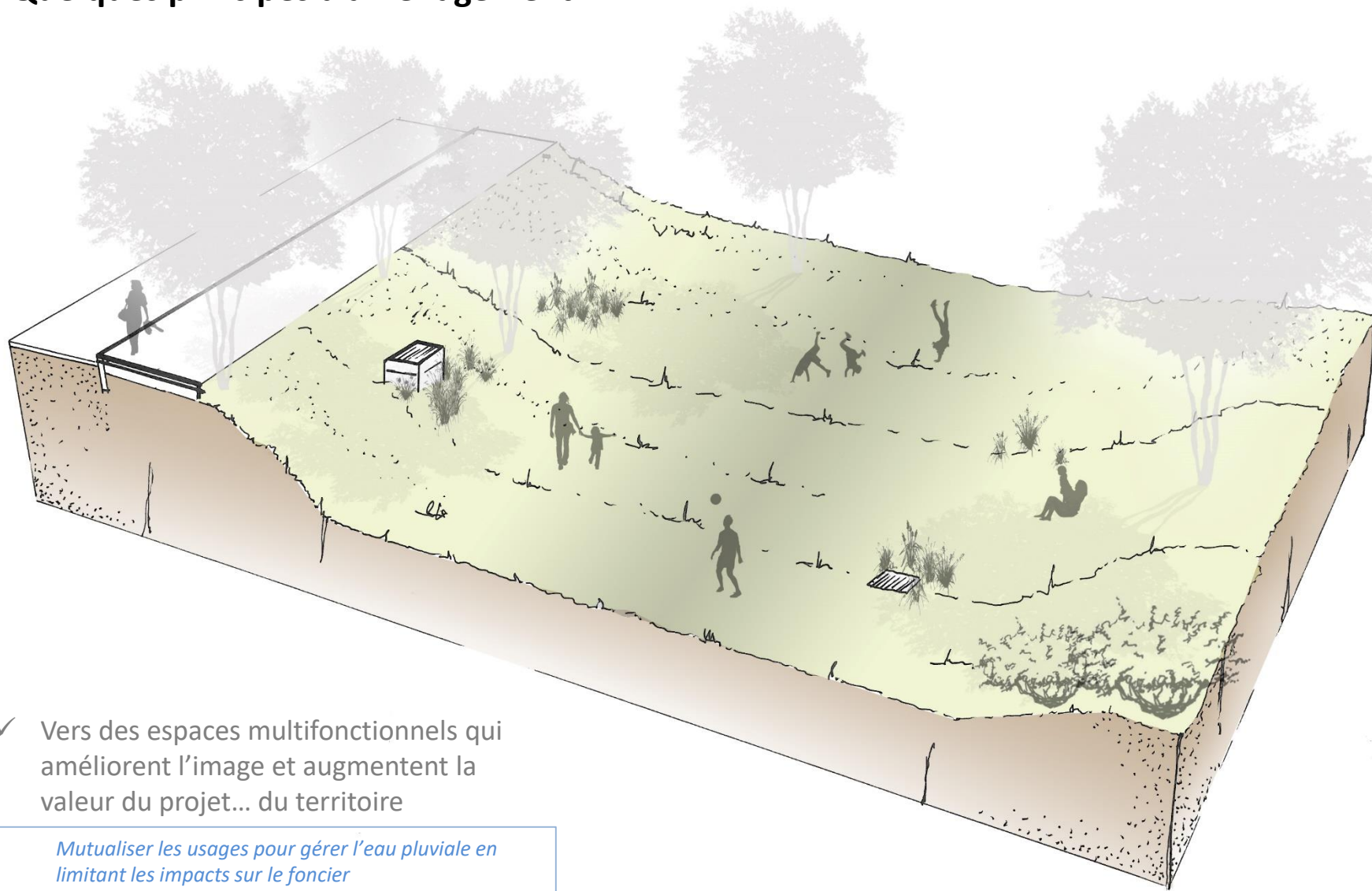
Quelques principes d'aménagement...



- ✓ Vers des espaces multifonctionnels qui améliorent l'image et augmentent la valeur du projet... du territoire

Mutualiser les usages pour gérer l'eau pluviale en limitant les impacts sur le foncier

Quelques principes d'aménagement...



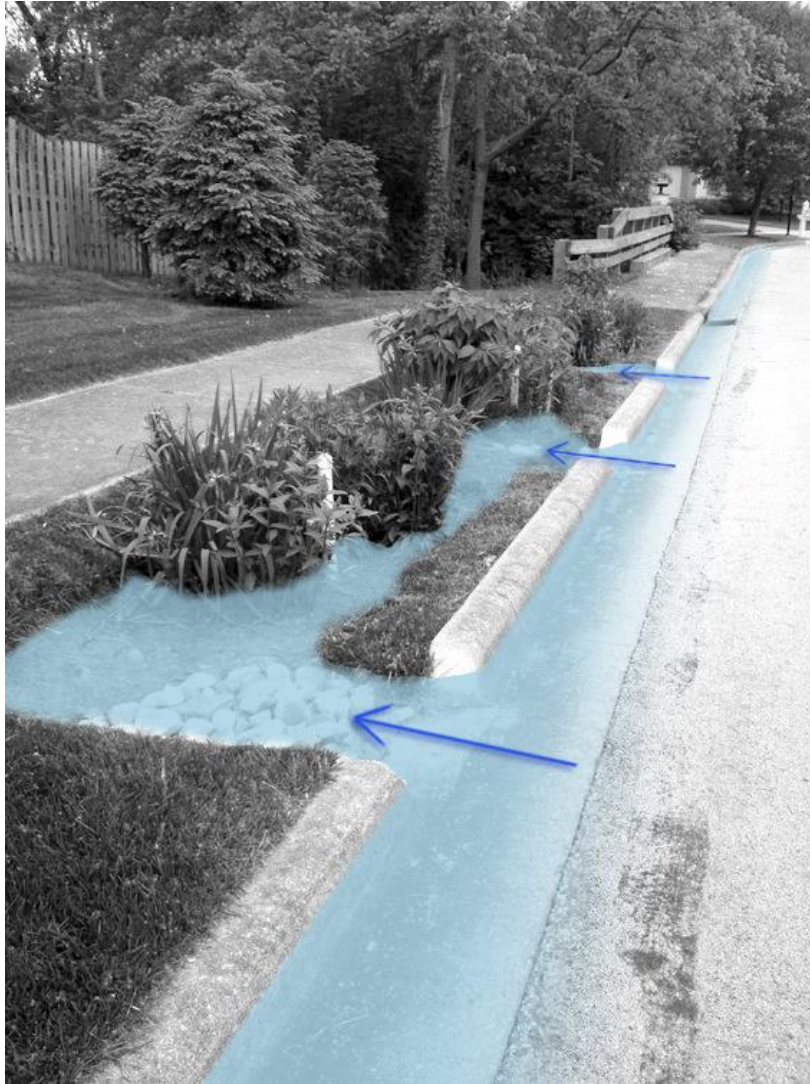
- ✓ Vers des espaces multifonctionnels qui améliorent l'image et augmentent la valeur du projet... du territoire

Mutualiser les usages pour gérer l'eau pluviale en limitant les impacts sur le foncier

Quelques exemples d'aménagement... Les réservoirs paysagers d'infiltration



Quelques exemples d'aménagement... Les réservoirs paysagers d'infiltration



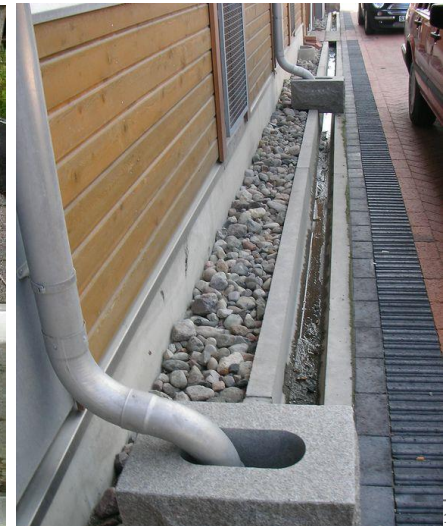
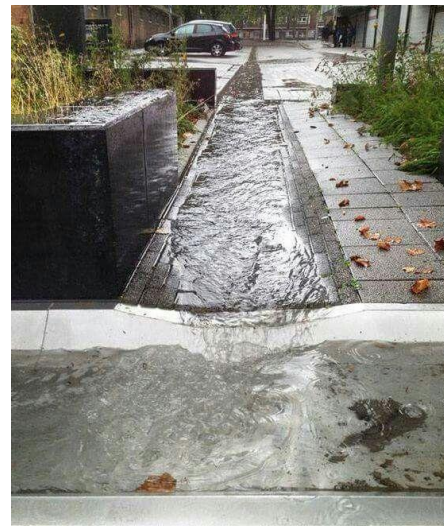
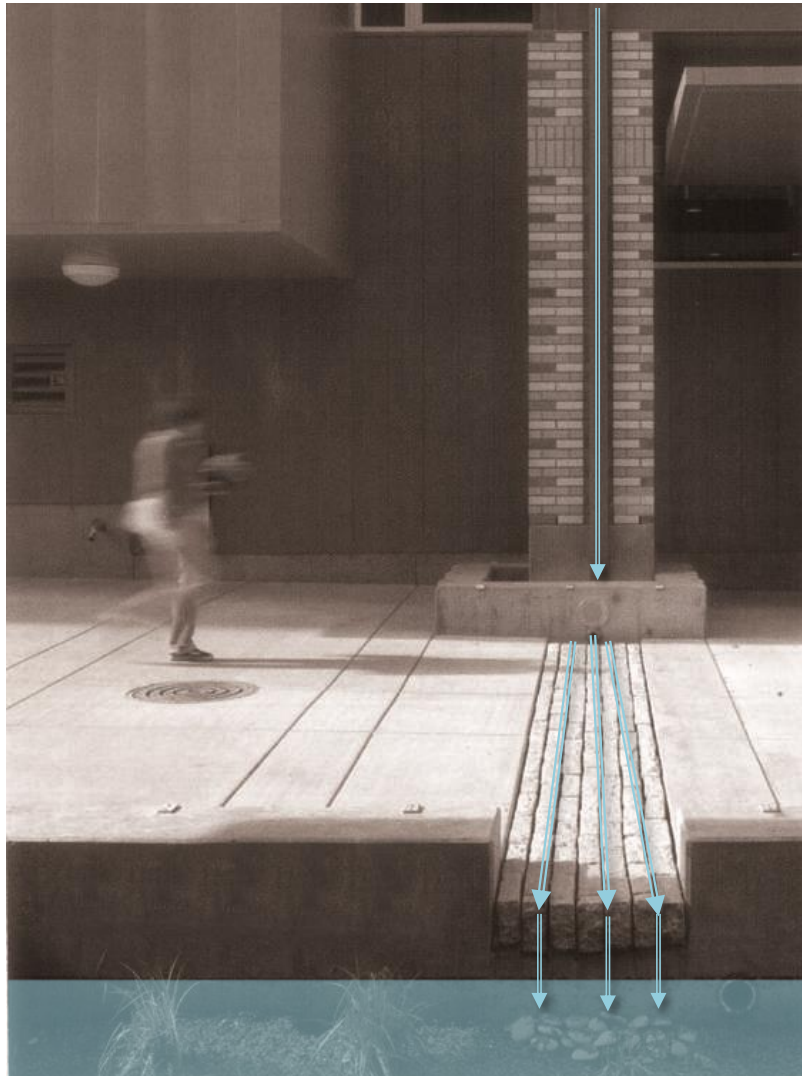
Quelques exemples d'aménagement...

Perméabilité des revêtements minéraux : exemple des venelles



Quelques exemples d'aménagement...

Parcours et cheminement de l'eau



Quelques exemples d'aménagement...

Jardins d'eau



Quelques exemples d'aménagement...

Noues d'infiltrations



Quelques exemples d'aménagement...

Bassins d'orages



Focus sur les bassins d'orages...

Les écueils à éviter



- . Fort impact paysager en entrée de ville : fortement perçu depuis la route et le secteur d'étude,
- . Peu, voire pas d'intégration au site et à son environnement,
- . Ouvrage couteux et monofonctionnel,
- . Concentre de grandes quantités d'eau et de polluants en aval,
- . Assure ses fonctions sous réserve d'une bonne efficacité des réseaux et de leur raccordement (entretien contraignant et coûteux),
- . Ne valorise pas le site et ne participe pas à la qualité du cadre de vie et aux aménités de l'aménagement,
- . Consomme de l'espace et artificialise le sol (bassins de rétention imperméable),
- . Source de nuisances potentielles (prolifération de moustiques notamment),



Focus sur les bassins d'orages...

Les traitements et aménagements à privilégier

- ✓ Intégrés aux aménagements, ils sont porteurs d'aménités et supports d'activités diverses (loisirs, jeux, détente...)
- ✓ Créer des espaces multifonctionnels et évolutifs...



- . Bonne intégration paysagère,
- . Support de biodiversité,
- . Permet de gérer l'eau localement,
- . Conserve des espaces de pleine terre propice à l'infiltration,
- . Pas d'eau stagnante
- . Participe à la qualité du cadre de vie,
-

Une palette végétale adaptée au climat et au site

- ✓ Prévoir un **accompagnement végétalisé de qualité**,
- ✓ Proposer des essences adaptées aux **exigences méditerranéennes et au contexte** de Gréoux-les-Bains,
- ✓ Être **cohérent avec les espèces présentes** sur le site afin d'inscrire cette démarche dans la continuité des aménagements et des plantations précédentes, tout en permettant une diversification des essences,
- ✓ **Conforter la dimension écologique** du site par des plantations cohérentes avec la trame verte et bleue locale,
- ✓ Tenir compte des **interventions nécessaires pour entretenir** et assurer la longévité des espaces végétalisés,
- ✓ Limiter les essences sensibles aux feux : proscrire l'utilisation de ces essences en masse (bosquet, alignement, boisement...)

Répondre à un objectif pluriel :

- ✓ Ambitions qualitatives tant dans **l'accompagnement des aménagements** (logements, équipements, voiries...) et leur **insertion paysagère** que leur bonne **adéquation avec les usages** projetés,
- ✓ Le **confort des lieux**, la qualité d'agrément et du cadre de vie des usagers et des habitants.

Palette végétale : les arbres



Chêne blanc



Micocoulier



Tilleul



Frêne



Erable champêtre



Amandier



Erable de Montpellier



Chêne vert

Palette végétale : arbustes et vivaces



Romarin



Euphorbe



Valériane



Perovskia



Abélia



Buplèvre



Cotinus



Ciste



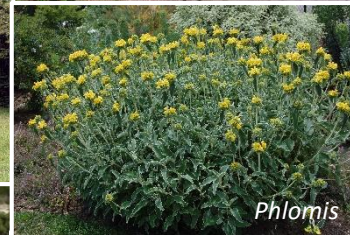
Teucrium



Grenadier



Spirée



Phlomis



Gatilier



Alaterné

Palette végétale : grimpantes et couvre-sol

Même installées en façade sur un bâtiment, les grimpantes ne présentent pas de risque majeur en cas d'incendie.

- Le lierre par exemple, avec son feuillage large et gorgé d'eau, même en période sèche, allonge le temps d'inflammation en cas de chauffe. La durée de combustion est très courte et de faible intensité. Lors d'un passage d'un incendie, le feuillage va éventuellement roussir sans prendre feu et épargnera ainsi l'habitation.



Bignone



Erigéron



Jasmin étoilé



Rosier de Banks



Lierre



Chèvrefeuille



Solanum





Schéma d'organisation et formes urbaines



Gréoux-les-Bains – entrée de ville L'Oumède





Gréoux-les-Bains – entrée de ville L'Oumède





Gréoux-les-Bains – entrée de ville L'Oumède





Gréoux-les-Bains – entrée de ville L'Oumède



Bassin de rétention



Gréoux-les-Bains – entrée de ville L'Oumède



Voies périphériques

Contre-allée



Gréoux-les-Bains – entrée de ville L'Oumède



Double-sens



Gréoux-les-Bains – entrée de ville L'Oumède



Armature paysagère du site



Gréoux-les-Bains – entrée de ville L'Oumède



Structure paysagère



Coupe de principe : la coussière



Coussière
+ noues paysagères



habitations

Voie
périphérique

Recul de 10m
non aedificandi

Coussière

Recul de 10m
non aedificandi

Voie
périphérique

Mail central
modes doux



Secteur peu visible depuis la RD :
densification importante et graduée

Continuités écologiques
à conserver ou compenser

Mail central / Continuités
écologiques à créer

Coeur de quartier

« écran végétal »
tout le long de la voirie
pour limiter l'impact visuel
depuis la RD

voie d'accès et
voiries périphériques



En vous remerciant de votre écoute
et de votre participation