



DEPARTEMENT DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

Commune de PIERREVERT

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## 3

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### P.L.U.

Approuvé par DCM le 13 mars 2017

Mise à jour du PLU n°1 le 15/01/2018

Mise à jour du PLU n°2 le 03/08/2021

Modification simplifiée N°1 du PLU n°1 approuvée le 19/12/2024

Mise à jour du PLU n°3 le 27/02/2025

Mise à jour du PLU n°4 le 19/12/2025

Modification de droit commun n°1 du PLU approuvée le  
09/02/2026

# Préambule

Les orientations particulières d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat (loi UH) et Grenelle 2. Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, elles deviennent des orientations d'aménagement et de programmation et constituent désormais **une partie à part entière du dossier PLU**.

Les articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme définissent le contenu des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...) »*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

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

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

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

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».*

Conformément à l'article L. 152-1 du même code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement sont **opposables** : *« à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan »* ; ceci dans **une relation de compatibilité**, c'est-à-dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies, mais doivent contribuer, à leur façon, à les réaliser.

## Contexte et enjeux des quatre orientations d'aménagement

---

La commune de Pierrevert a défini trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) encadrant l'urbanisation et/ou l'aménagement de plusieurs quartiers :

- Une sur le quartier "Le Quair" correspondant à 2 zones 1AUB encore libres destinées à être aménagées à court et moyen termes :
  - Le terrain communal, parcelles AS 92 et AS 93 pour un projet mixte de résidence pour personnes âgées/habitat et les deux parcelles AS 195 et AS 79 pour un nouveau secteur d'habitation
  - Les parcelles AS 88 et AS 106 pour un nouveau secteur d'habitation
- Une sur la zone 1AUC des "Terres Blanches"
- Une sur la zone 1AUC des "Bauds"
- Une sur la zone 1AUG et une partie de la zone Ng du « Golf du Luberon », correspondant à un projet de développement du golf et de l'hébergement touristique en lien avec les activités golfiques

Pour chacune de ces zones, la commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec l'urbanisation existante. Ces opérations devront donc être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation, le schéma et les orientations générales du PADD, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, le règlement complète les conditions d'aménagement des secteurs concernés.

Les trois premières zones sont destinées à recevoir principalement des logements, dont une part à vocation sociale ainsi que ponctuellement des équipements. Elles répondent par-là aux objectifs du PADD, principalement celui d'organiser une politique du logement accessible, adaptée au contexte social et territorial et correspondant aux objectifs démographiques, et par ailleurs pour le Quair, celui d'améliorer l'attractivité de la commune.

Pour les trois quartiers du Quair, des Terres Blanches et des Bauds, les enjeux d'aménagement sont de plusieurs ordres.

#### Enjeux urbains et paysagers :

- Conforter le centre-ville tout en renouvelant l'offre en logements et complétant les équipements et services essentiellement pour le Quair
- Terminer l'urbanisation des quartiers tout en diversifiant l'offre en logements
- Favoriser des morphologies de bâtiment en cohérence avec les formes architecturales et urbaines inscrites dans le SCOT de Manosque. Les densités proposées ne peuvent être inférieures à :
  - 25 logements/ha pour le secteur des Terres Blanches.
  - 35 logements /ha pour la partie nord-est du secteur du Quair.
  - 25 logements /ha pour la partie sud-ouest du secteur du Quair.
- Proposer une offre de logements adaptée (habitat intermédiaire, éco-quartier...) et répondant aux besoins des jeunes ménages et des personnes aux revenus moyens, et de traduire ainsi concrètement une volonté communale
- Assurer un cadre de vie villageois, durable et agréable à vivre notamment par un aménagement paysager soigné de la zone
- Réserver un terrain destiné à accueillir une structure pour personnes âgées répondant ainsi aux besoins d'une partie de la population
- Créer des espaces verts de loisirs de proximité
- Mettre en valeur la configuration naturelle du terrain en tirant le meilleur parti du relief pour l'implantation des bâtiments et de la voirie
- Assurer la transition entre les opérations nouvelles en limitant les hauteurs et les densités en interface avec le bâti déjà existant
- Préserver l'ambiance végétale des vallons repérés en trame verte et bleue par le SCOT

#### Enjeux fonctionnels :

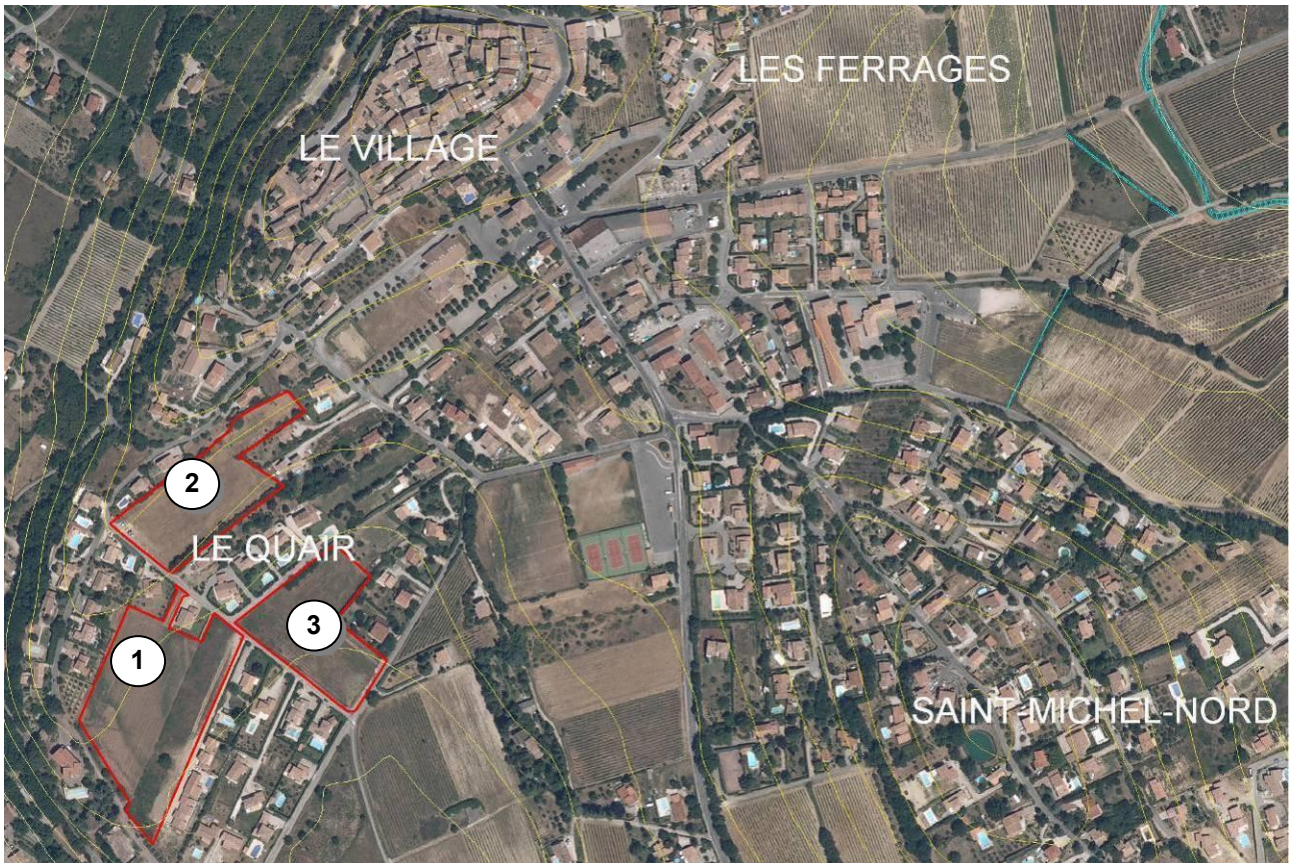
- Assurer la desserte routière en prenant appui sur la trame existante à conforter si besoin
- Permettre une desserte interne des secteurs à urbaniser selon deux points d'entrées/sorties aux deux extrémités du projet, en évitant les voiries en impasse
- Assurer une perméabilité du quartier entre le centre-ville et les quartiers plus excentrés, notamment pour les modes de déplacement doux



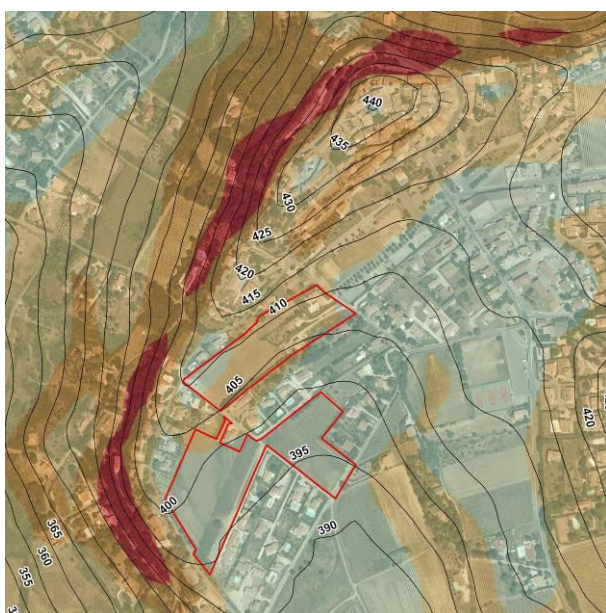
# Orientation n°1 - 1AUB Quartier "Le Quair"

## Quelques éléments d'analyse

- **Localisation**



Le quartier du Quair est situé à proximité immédiate du centre village de Pierrevert, à environ 350 m au Sud-Ouest de celui-ci pour le terrain le plus proche. L'orientation d'aménagement concerne 2 zones 1AUB dont les terrains encore libres représentent de réelles opportunités pour des opérations de logements et / ou d'équipements et dont la surface cumulée fait plus de 3 hectares.



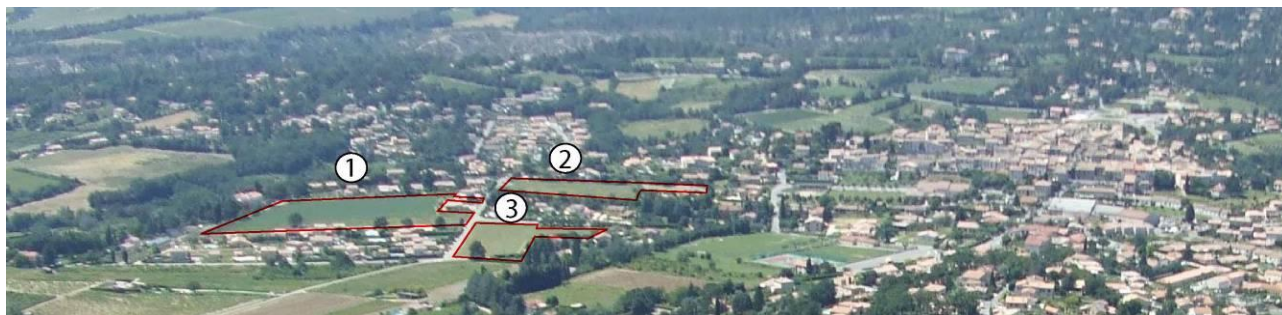
Ces terrains s'inscrivent sur les pentes Sud-Est du village en dessous de l'éperon rocheux du village. Les terrains 1 et 2 forment des plateaux qui suivent les courbes de niveaux, leur pente faible (moins de 10%) facilitera leur aménagement. Le terrain 3 en "L" présente une pente Est-Sud-Ouest qui ne dépasse pas 5%.



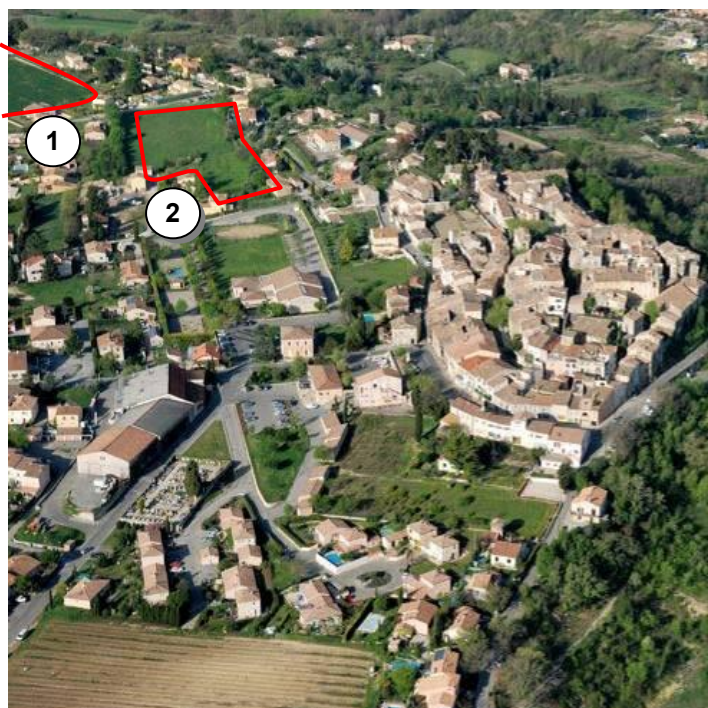
Les photos obliques ci-après montrent bien la proximité de ces terrains libres par rapport au village, à la mairie, au stade et à l'école et leur importance dans le paysage.



**Vue oblique depuis le Sud vers le Nord**



**Vue oblique depuis l'Est vers l'Ouest (terrain 2)**



**Vue oblique depuis l'Ouest vers l'Est (terrains 1 et 2)**



**Vues depuis la Traverse du Quair**

**Terrain 2**



**Terrain 3**



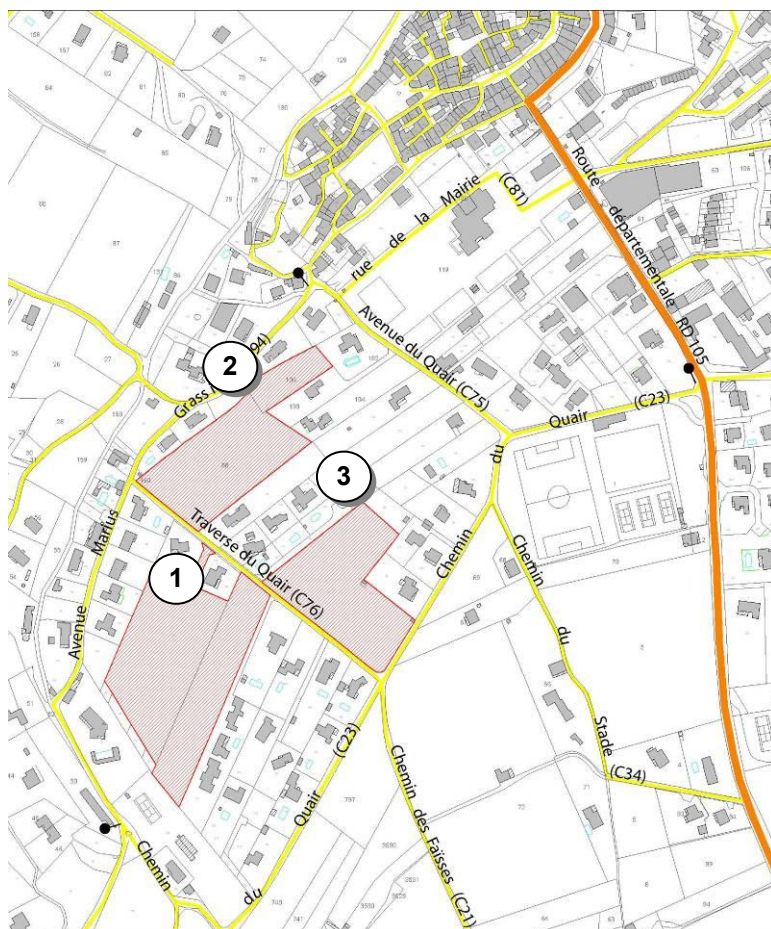
**Terrain 1**





- **Desserte, accès, réseaux, risques**

### La desserte et les accès actuels



Les trois terrains s'articulent autour de la Traverse du Quair qui permet un accès direct à chacun. Celle-ci est relativement étroite (3,5m) et présente une pente de 7%. Sa largeur est actuellement insuffisante pour desservir l'urbanisation nouvelle envisagée.

Plusieurs autres chemins communaux participent à la desserte du quartier du Quair.

|       | Nom du chemin               | Largeur   |
|-------|-----------------------------|-----------|
| C76   | Traverse du Quair           | 3,5 m     |
| C21   | Chemin des Faïsses          | 3 m       |
| C23   | Chemin du Quair             | 5 m       |
| C34   | Chemin du Stade             | 3,5 / 3 m |
| C35   | Avenue du Quair             | 5 m       |
| C81   | Rue de la Mairie            |           |
| C94   | Avenue Marius Grassi        | 3,5 m     |
| RD105 | Route départementale RD 105 |           |

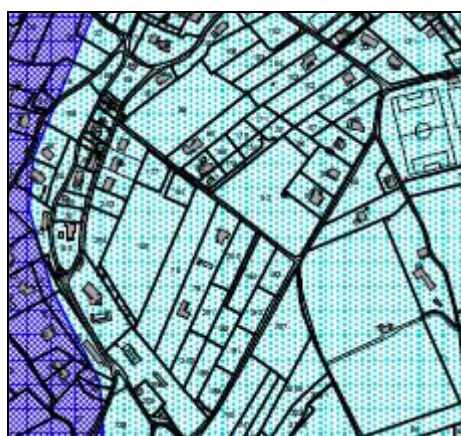
Si le maillage viaire du quartier est en place, ces voies sont à élargir. Des circulations piétonnes vers le centre ville et des voies internes aux projets sont à mettre en place.

### Réseaux

Les réseaux périphériques d'eau et d'assainissement (réseau des Moulières) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### Risque

PPRNP : Carte du zonage réglementaire retrait-gonflement des argiles



■ Zone fortement exposée (A1)  
■ Zone faiblement à moyennement exposée (A2)

Le Quartier du Quair n'est pas soumis au risque incendie, ni au risque mouvement de terrain et inondation torrentielle.

Il est inscrit en zone faiblement et moyennement exposée au risque "retrait/gonflement des argiles", ce qui implique des normes spécifiques de construction (profondeur des fondations, sous-sol partiel interdit...).

## Principes de composition

---

### *Le bâti - les équipements*

#### ➤ **Vocation**

Ce quartier est destiné à accueillir un équipement et des logements et son urbanisation se fera par le biais d'opérations d'ensemble d'une taille minimale de 4 000 m<sup>2</sup>.

La zone 1AUB est concernée par un périmètre de mixité sociale dans lequel en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 800 m<sup>2</sup> de SP, 40% de ce programme, en nombre de logements, doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

Dans la mesure où la commune de Pierrevert manque d'équipements à destination des seniors, il est proposé d'implanter sur la partie Sud du terrain 3 (1AUBr) une résidence pour personnes âgées avec un espace vert d'accompagnement commun à l'équipement et aux futurs logements.

Des logements individuels et intermédiaires seront implantés sur le reste du terrain 3 (UB) et sur les terrains 1 et 2. Ces deux derniers offrent l'opportunité d'implanter les logements sociaux sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif. La densité ne peut être inférieure à 25 logements/ha minimum côté Sud-Ouest de la Traverse du Quair et 35 logements/ha côté Nord-Est de la Traverse du Quair, comme définie dans le DOG du SCOT de Manosque.

#### ➤ **Principe de développement durable**

- Les constructions devront privilégier une typologie et une orientation favorables à l'environnement et la maîtrise de l'énergie : majoritairement plein Sud avec plus ou moins 25° d'écart.

### *Structure viaire*

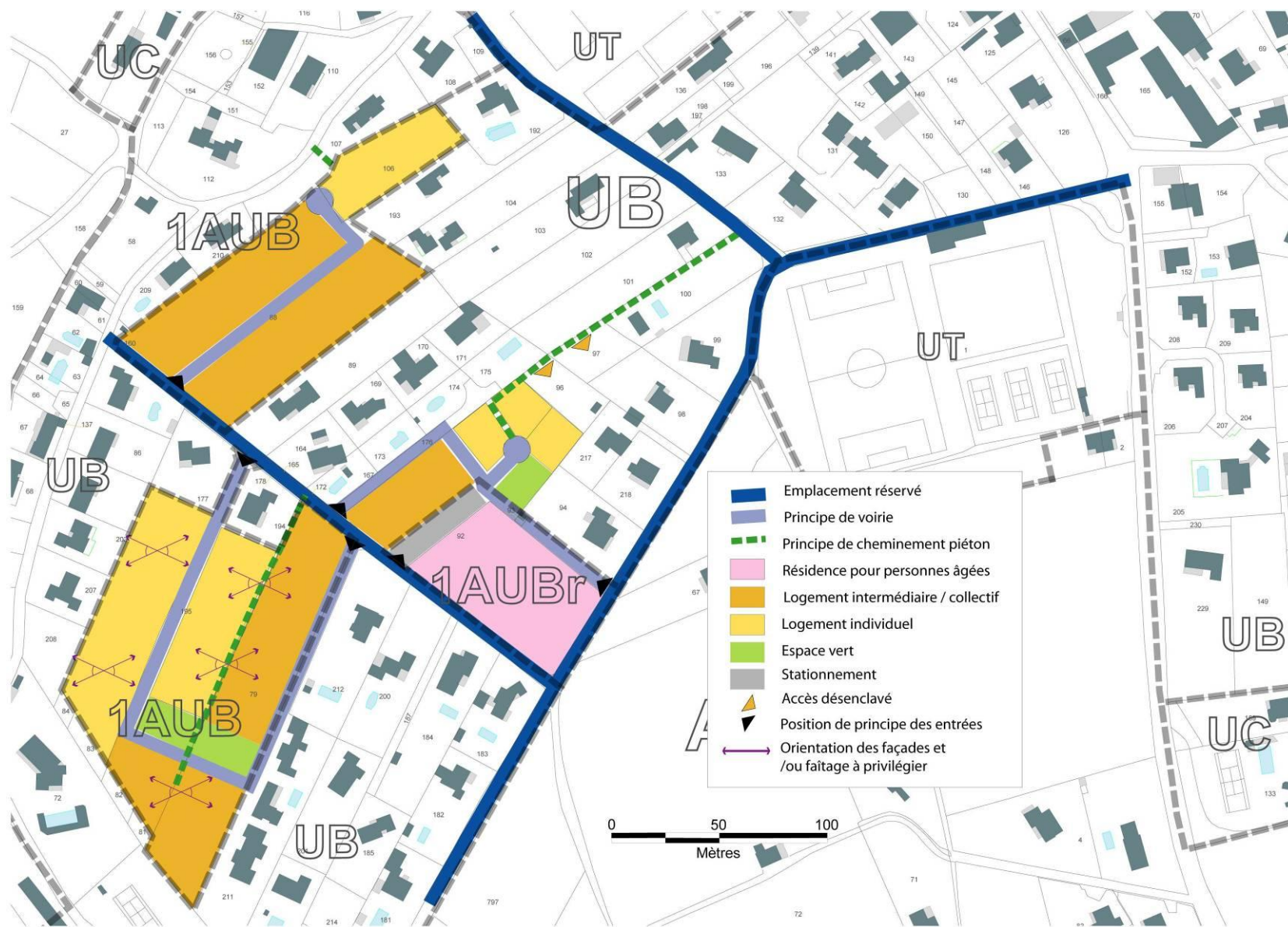
Le quartier est très accessible puisque bordé par le Chemin du Quair et traversé par la traverse du Quair. L'aménagement de ce quartier offre l'opportunité :

- d'élargir ces voiries à au moins 6 m,
- d'aménager un réseau de circulations douces dédiées aux cycles et aux piétons et destiné à relier les équipements, les espaces publics et les lieux de découverte,
- de mettre en place, autant que faire se peut, une desserte interne qui évite les culs-de-sac.

### *Trame végétale*

- Les plantations réalisées dans le cadre de l'urbanisation de ces terrains devront privilégier les arbres à feuilles caduques permettant les ensoleillements maximums en période hivernale.

## L'orientation d'aménagement et de programmation du quartier du "Quair" - schéma de principe





# Orientation n°2 - 1AUC des "Terres Blanches"

## Quelques éléments d'analyse

- **Localisation**



La zone des Terres Blanches est située au Nord du centre village de Pierrevert, à proximité du rond point entre la RD6 et la RD105. L'orientation d'aménagement concerne des terrains libres inscrits en zone à urbaniser 1AUC dont la surface est de 2,3 hectares.

Aujourd'hui, le site accueille une construction d'habitation, le reste étant occupé par des friches. Une ripisylve en limite Nord du secteur constitue les seuls espaces boisés sur la zone. Elle est à protéger au titre de la trame bleue et verte du SCOT.



### Pente :

|             |
|-------------|
| de 0 à 5%   |
| de 5 à 10%  |
| de 10 à 15% |

Ces terrains s'inscrivent sur les pentes Nord-Est du vallon de la Millière au Nord de l'éperon rocheux du village. Le vallon constitue la limite Nord-Est de la zone. La pente moyenne est de 5 à 10% et ne représente pas une grande contrainte pour l'aménagement du terrain, hormis pour l'implantation des voiries internes.

L'altitude du terrain varie d'environ 370 à 400 m.





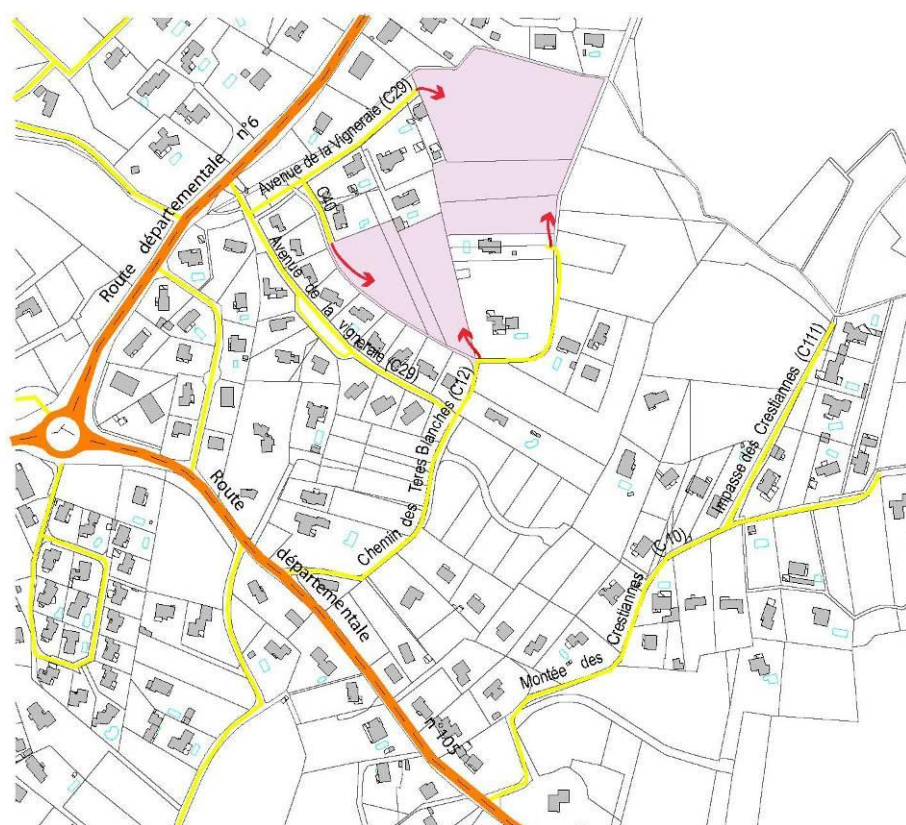
**Vue oblique depuis l'Ouest vers l'Est**

La photo oblique ci-contre montre bien la proximité relative de ces terrains libres par rapport au village. Impression accentuée par l'écrasement du relief de l'éperon du village.



**Vue oblique depuis le Sud vers le Nord**

### • **Desserte, accès, réseaux, risques**



La desserte de la zone 1AUC peut aussi bien se faire par la RD6 que par la RD 105, cependant les chemins de desserte ne présentent pas tous les mêmes largeurs ni le même revêtement. Ils sont relativement étroits et se terminent en impasse.

Un projet de logement nécessitera d'élargir certaines voies à au moins 5 m.

L'accès au terrain par ces voies de desserte peut se faire actuellement par quatre points principaux :

- depuis la RD105 : le Chemin des Terres Blanches (C12)
- depuis la RD6 : l'Avenue et la Traverse de la Vigneraie.



Des voies internes au projet seront nécessaires.

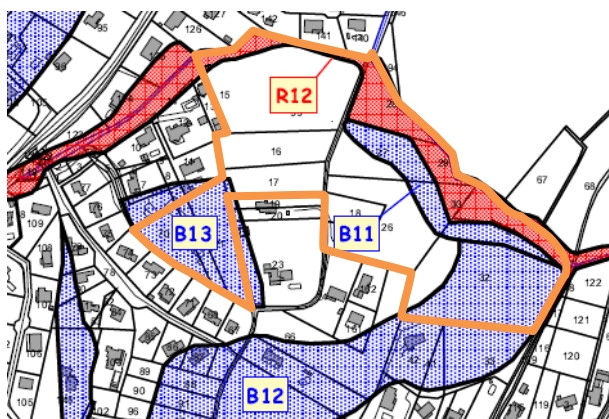
|      | Nom du chemin              | Largeur       |
|------|----------------------------|---------------|
| C10  | Montée des Crestiennes     | 4 m enrobé    |
| C111 | Impasse des Crestiennes    | 4 m enrobé    |
| C12  | Chemin des Terres Blanches | 2.5 m enrobé  |
| C29  | Avenue de la Vigneraie     | 5 m enrobé    |
| C40  | Traverse de la Vigneraie   | 3,5 stabilisé |

### Réseaux

Les réseaux périphériques d'eau et d'assainissement (réseau des Rochs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## Risques

**PPRNP : Carte du zonage réglementaire  
risque mouvement de terrain et crue torrentielle**



**R12** : Lit mineur de cours d'eau ou de rivières torrentielles et leurs berges, exposées à des phénomènes d'affouillement soumis à un aléa fort. La zone R12 est inconstructible.

**B11** : Terrains argileux, marneux en pente faible à moyenne, soumis à un aléa faible de **ravinement**. La prescription principale pour les constructions nouvelles est d'évacuer des eaux usées et pluviales par des réseaux adéquats pour ne pas augmenter l'érosion dans les exutoires naturels.

**B12** : Terrains marneux, argileux en pente moyenne à faible, sans indices de mouvement visible soumis à un aléa faible, de **glissement**. Les prescriptions principales pour les constructions nouvelles sont les mêmes que pour les zones B11 avec en plus des études préalables géotechniques, hydrogéologiques et de stabilité.

**B13** : Secteurs en pente moyenne à faible, qui présentent une nature géologique favorable aux ravinements et glissements de terrain soumis à un aléa faible de **ravinement** et de **glissement**. Les prescriptions principales pour les constructions nouvelles sont les mêmes que pour les zones B11 avec en plus une étude préalable de stabilité.

**PPRIF : carte du zonage réglementaire  
risque d'incendies de forêt**



type de zone B2 PCR

Pour la zone B2, des normes de construction particulières pour résister au feu sont prescrites.

Pour les constructions nouvelles, et notamment les opérations d'urbanisme groupé, une voirie d'une largeur minimale de 5 m (bandes de stationnement exclues) devra être créée sur tout le pourtour de l'opération (devant la première rangée de bâtiments) avec au moins deux accès situés aux extrémités opposées de la zone.

De plus, la zone est complètement inscrite en zone fortement exposée au risque "retrait/gonflement des argiles", ce qui implique des normes spécifiques de construction (profondeur des fondations, sous-sol partiel interdit...).



## Principes de composition

---

### *Le bâti*

#### ➤ **Vocation**

Cette zone est destinée à accueillir des logements sous forme d'éco-quartier dont l'urbanisation se fera par le biais d'opérations d'ensemble d'une taille minimale de 10 000 m<sup>2</sup>.

La zone 1AUC est concernée par un périmètre de mixité sociale dans lequel en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1000 m<sup>2</sup> de SP, 30% de ce programme, en nombre de logements, doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

Les logements sociaux se feront préférentiellement sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif.

La densité ne peut être inférieure à 25 logt/ha comme inscrit dans le DOG du SCOT de Manosque.

#### ➤ **Principe de développement durable**

- Les constructions devront privilégier une typologie et une orientation favorables à l'environnement et la maîtrise de l'énergie : majoritairement plein Sud avec plus ou moins 25°.

### *Structure viaire*

Cette zone présente des problèmes d'accessibilité qui nécessitent un élargissement de plusieurs chemins, pour garantir des conditions de circulation conformes à la mise en place d'un nouveau quartier de cette taille.

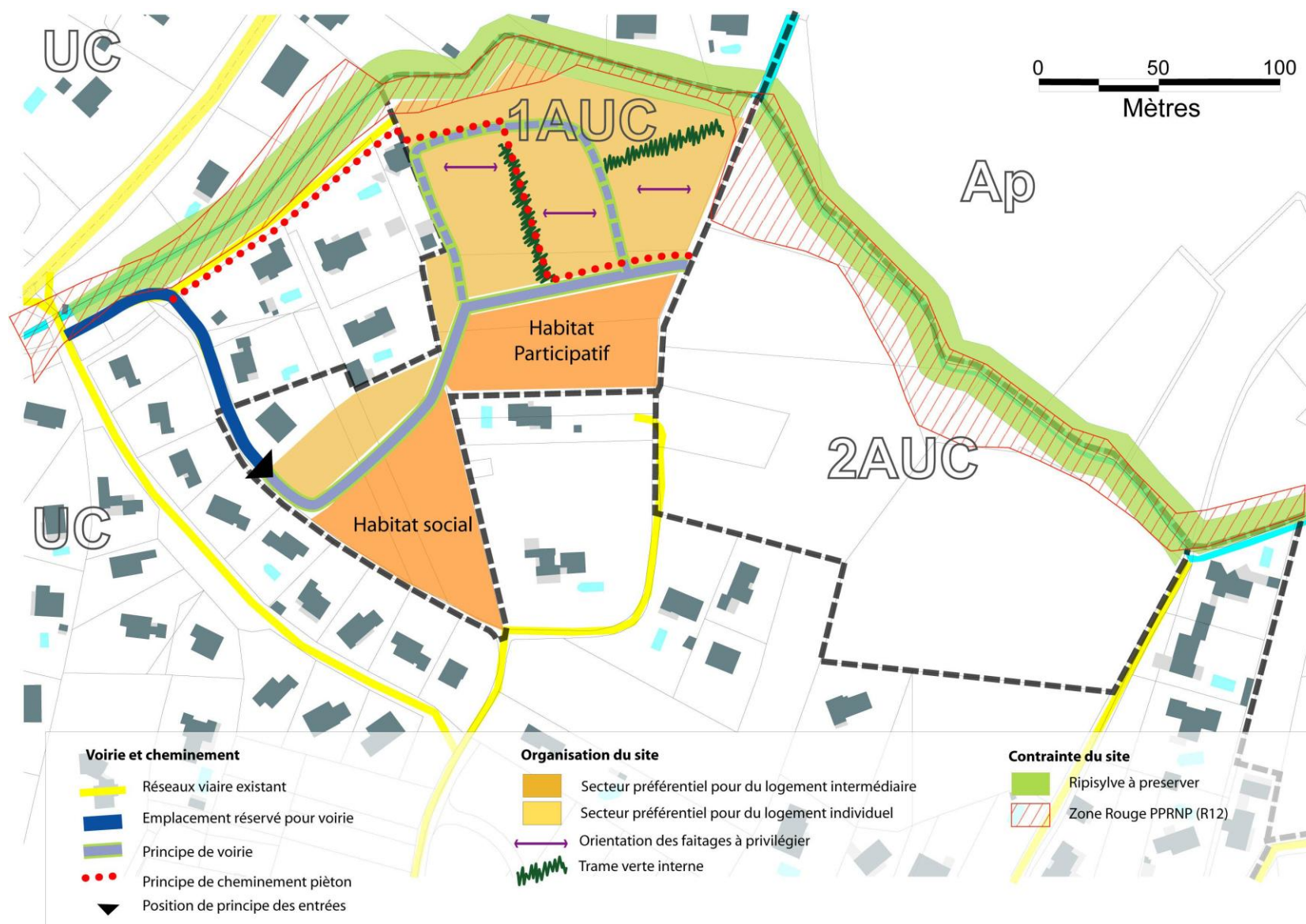
L'aménagement de ce secteur offre donc l'opportunité :

- d'élargir une partie de l'Avenue de la Vigneraie à au moins 5 m, ainsi que le Chemin des Terres Blanches à 6 m,
- d'aménager un réseau de circulations douces dédiées aux cycles et aux piétons au sein de la zone et vers l'extérieur,
- de mettre en place, autant que faire se peut, une desserte interne qui évite les culs-de-sac.

### *Trame végétale*

- Les plantations réalisées dans le cadre de l'urbanisation de ces terrains devront privilégier les arbres à feuilles caduques permettant les ensoleillements maximums en période hivernale.
- La ripisylve existante devra être préservée de part et d'autre du ruisseau, comme indiqué au plan de zonage.
- Mettre en place des trames vertes internes à la zone et les associer à un espace vert de loisir.

## L'orientation d'aménagement et de programmation des "Terres Blanches" : schéma de principe





## Orientation n°3 - 1AUC des "Bauds"

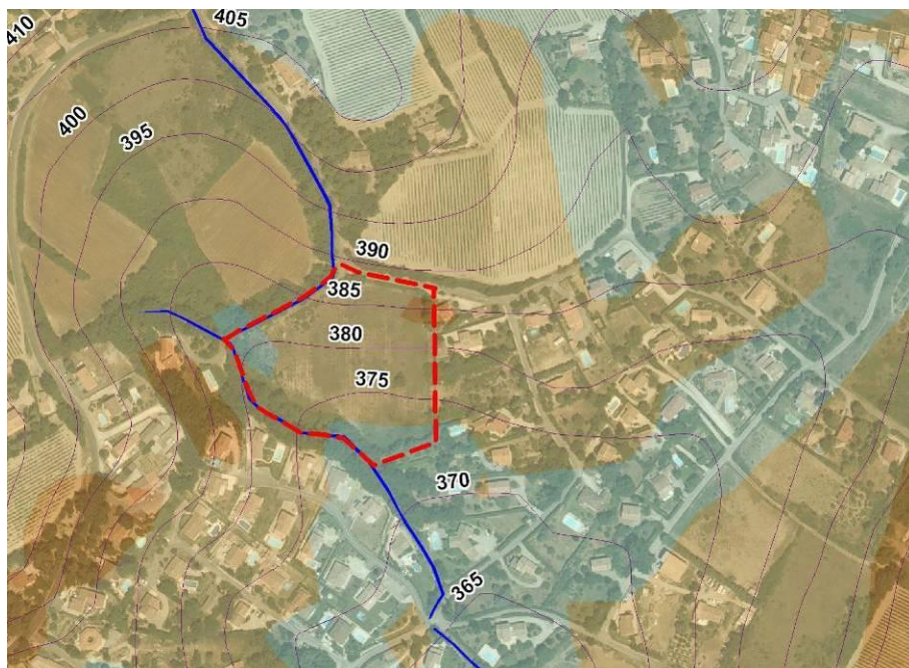
### Quelques éléments d'analyse



#### • Localisation

La zone des Bauds est située au Nord-Ouest du centre village de Pierrevert, à proximité du rond-point entre la RD6 et la RD105. L'orientation d'aménagement concerne des terrains libres inscrits en zone à urbaniser 1AUC dont la surface cumulée fait 1,4 hectare.

Aujourd'hui le site n'accueille aucune construction, il est en friche. Une ripisylve en limite Ouest du secteur constitue le seul espace boisé sur la zone ; elle est à protéger au titre de la trame verte du SCOT.



#### Pente :

|             |
|-------------|
| de 0 à 5%   |
| de 5 à 10%  |
| de 10 à 15% |

Ces terrains s'inscrivent sur les pentes Sud du vallon des Bauds face à l'éperon rocheux du village. Le vallon constitue la limite Ouest de la zone.

La pente moyenne, de 5 à 10% est un élément favorable pour l'aménagement du terrain.

L'altitude du terrain varie d'environ 372 à 390m





**Vue oblique depuis le Sud vers le Nord**

### • **Desserte, accès, réseaux, risques**



La desserte de la zone se fait principalement depuis la RD6 via l'avenue Frédéric Mistral. Un accès est également possible depuis la RD 105 via le Chemin des Bauds et l'Avenue Frédéric Mistral.

La largeur de ces deux itinéraires de desserte est correctement calibrée.

|      | Nom du chemin           | Largeur       |
|------|-------------------------|---------------|
| C17  | Chemin des Bauds        | 5 m enrobé    |
| C18  | Chemin des Baudets      | 3,5 m enrobé  |
| C51  | Avenue Frédéric Mistral | 5 m enrobé    |
| C101 | Chemin des Coteaux      | 4,5 m enrobé  |
| C105 | Impasse des Baudets     | 4 m enrobé    |
| C98  | Avenue M. Pagnol        | 3,5 stabilisé |

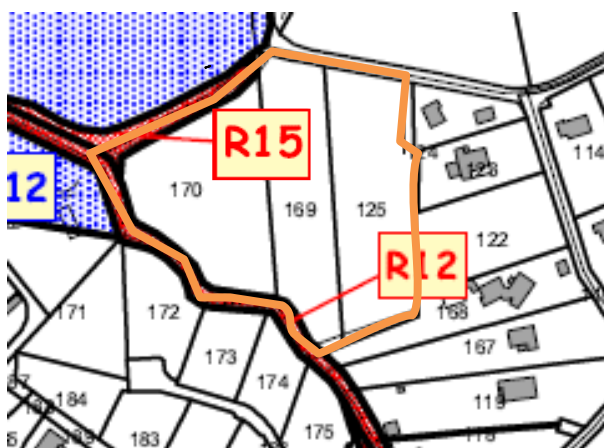
Actuellement un chemin de desserte privé permet l'accès du secteur par le Nord-Ouest.

### **Réseaux**

Les réseaux périphériques d'eau et d'assainissement (réseau des Moulières) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### **Risques**

**PPRNP : Carte du zonage réglementaire risques mouvement de terrain et crue torrentielle**



**PPRIF : carte du zonage réglementaire risque d'incendie de forêt**



type de zone B2 PCR



**R12** : Lit mineur de cours d'eau ou de rivières torrentielles et leurs berges, exposées à des phénomènes d'affouillement soumis à un aléa fort. La zone R12 est inconstructible.

**R15** : Champs d'expansion de crues et zones de débordement soumis à un aléa faible pour l'inondation et un aléa faible à moyen de crue torrentielles. La zone R15 est inconstructible.

Pour la zone B2, des normes de construction particulières pour résister au feu sont prescrites.

Pour les constructions nouvelles, et notamment les opérations d'urbanisme groupé, une voirie d'une largeur minimale de 5 m (bandes de stationnement exclues) devra être créée sur tout le pourtour de l'opération (devant la première rangée de bâtiments) avec au moins deux accès situés aux extrémités opposées de la zone.

De plus, la zone est entièrement inscrite en secteur fortement exposée au risque "retrait/gonflement des argiles", ce qui implique des normes spécifiques de construction (profondeur des fondations, sous-sol partiel interdit...).

## Principes de composition

---

### Le bâti

#### ➤ Vocation

Ce quartier est destiné à accueillir des logements sous forme d'éco-quartier dont l'urbanisation se fera par le biais d'une opération d'ensemble d'une taille minimale de 6 000 m<sup>2</sup>. Elle s'implantera en partie haute de la zone et préservera en grande part la partie en bordure du vallon pour des raisons de préservation de la trame verte et bleue et d'une optimisation de l'ensoleillement et d'installation d'un dispositif de rétention des eaux pluviales. La partie urbanisable recouvre environ 6 000 m<sup>2</sup>

La zone 1AUC est concernée par un périmètre de mixité sociale dans lequel en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1000 m<sup>2</sup> de SP, 30% de ce programme, en nombre de logements, doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

Les logements sociaux se feront préférentiellement sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif.

#### ➤ Principe de développement durable

- Les constructions devront privilégier une typologie et une orientation favorables à l'environnement et la maîtrise de l'énergie : majoritairement plein Sud avec plus ou moins 25°.

### Structure viaire

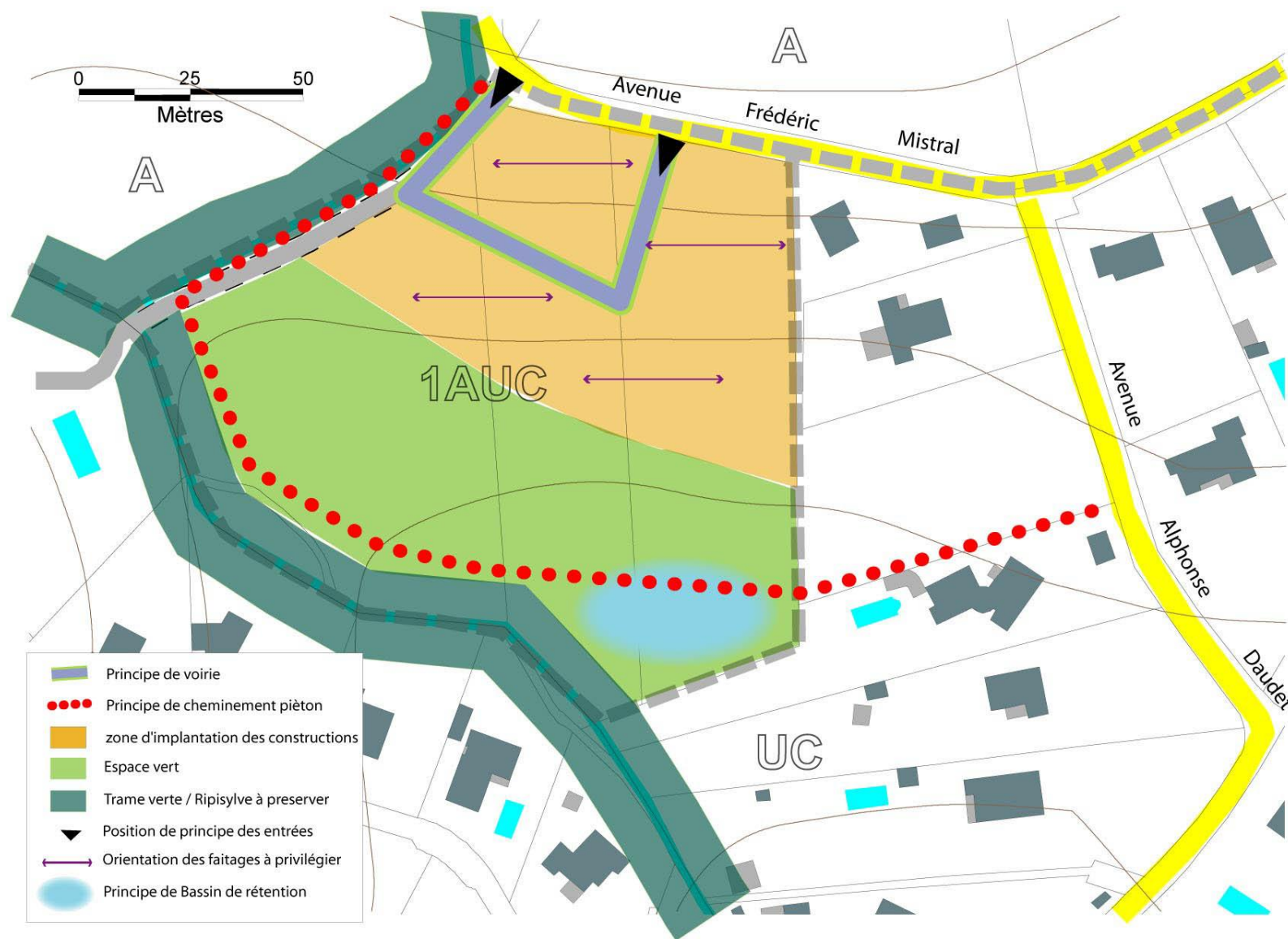
L'aménagement de cette zone offre l'opportunité :

- d'aménager un réseau de circulations douces dédiées aux piétons au sein de la zone et vers l'extérieur ;
- de mettre en place, autant que faire se peut, une desserte interne qui évite les culs-de-sac.

### Trame végétale

- Les plantations réalisées dans le cadre de l'urbanisation de ces terrains devront privilégier les arbres à feuilles caduques permettant un ensoleillement maximum en période hivernale.
- La ripisylve existante devra être préservée de part et d'autre du ruisseau, comme indiqué au plan de zonage et la partie basse du terrain, peu propice à l'urbanisation, sera aménagée en espace vert.
- Prévoir un bassin de rétention paysager.

## L'orientation d'aménagement et de programmation des "Bauds" : schéma de principe





# Orientation n°4 - 1AUG et Ng du « Golf du Luberon »

## Quelques éléments d'analyse

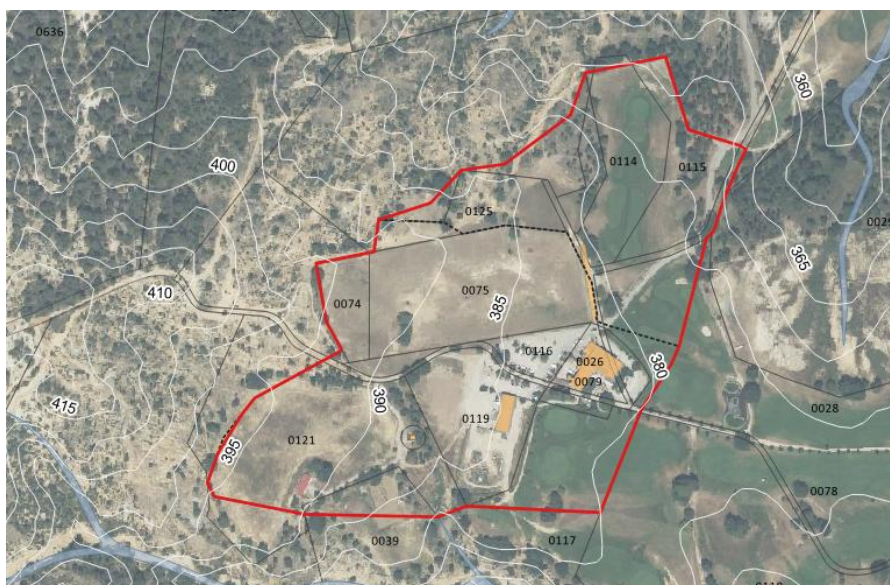
- **Localisation**



Le périmètre soumis aux OAP du Golf du Luberon concerne le lieu-dit de la Grande Gardette et ses abords, situé à environ 2,5 km au sud-ouest du centre village de Pierrevert.

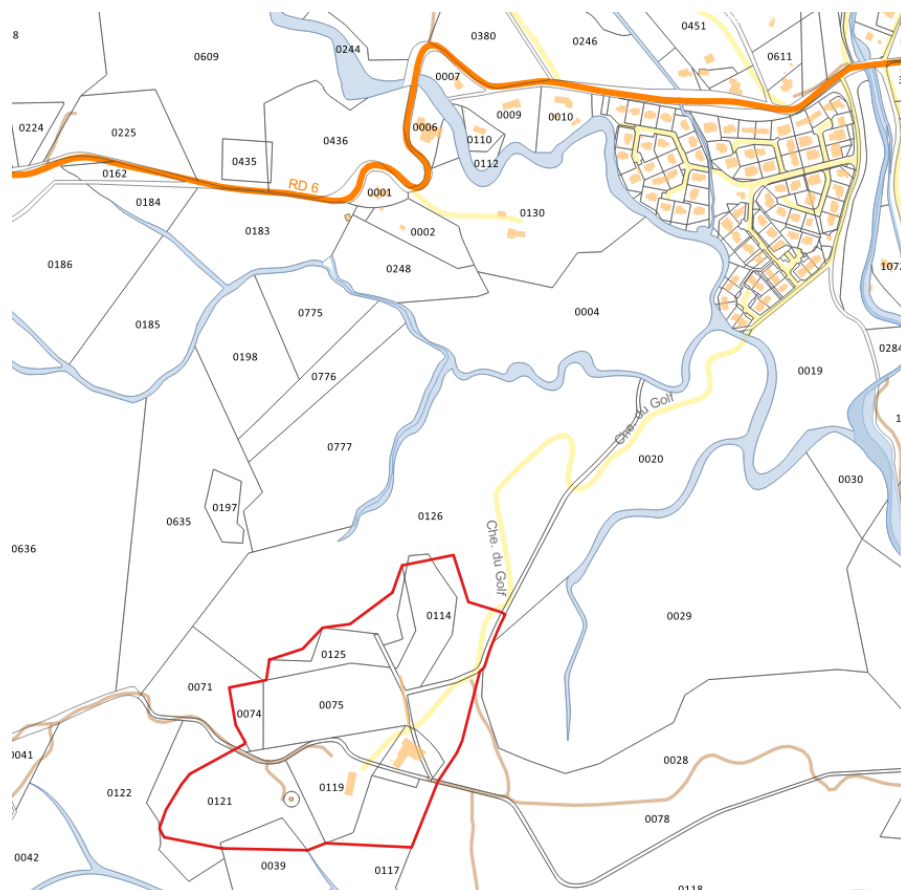
On y accède par la route de la Bastide-des-Jourdans (RD6), puis le chemin du Golf, ce dernier longeant la résidence de l'Orée du Golf.

Aujourd'hui, le site accueille l'aire de stationnement du golf, le practice, le bâtiment d'accueil du golf, (avec notamment le restaurant, une épicerie de produits régionaux, des logements de fonction et une salle de conférence) un hangar technique et une chapelle. Les espaces végétalisés correspondent essentiellement au golf (parcours et abords), à une prairie utilisée par le golf et à un jardin potager.



Le site s'inscrit dans un environnement vallonné. Le périmètre soumis aux OAP est concerné par une pente d'orientation ouest-est.

- **Desserte, accès, réseaux, risques**



L'accès au Golf s'opère par la route de la Bastide-des-Jourdans (RD6), puis le chemin du Golf, ce dernier longeant la résidence de l'Orée du Golf.

Le chemin du Golf constitue l'unique route d'accès goudronnée au Golf du Luberon. Toutefois, plusieurs chemins internes au golf maillent le secteur. Le plan ci-contre les localise (en marron).

Une voie de défense incendie devra être créée dans le cadre du projet de développement du golf et de l'hébergement touristique en lien avec les activités golfiques

| Nom du chemin              | Largeur      |
|----------------------------|--------------|
| Route de la Bastide (RD 6) | 5,5 m enrobé |
| Chemin du Golf             | 4,5 m enrobé |

## Réseaux

Le secteur est raccordé au réseau d'alimentation en eau potable ainsi qu'au réseau d'assainissement collectif. La conduite d'alimentation en eau potable a fait l'objet d'un remplacement récent.

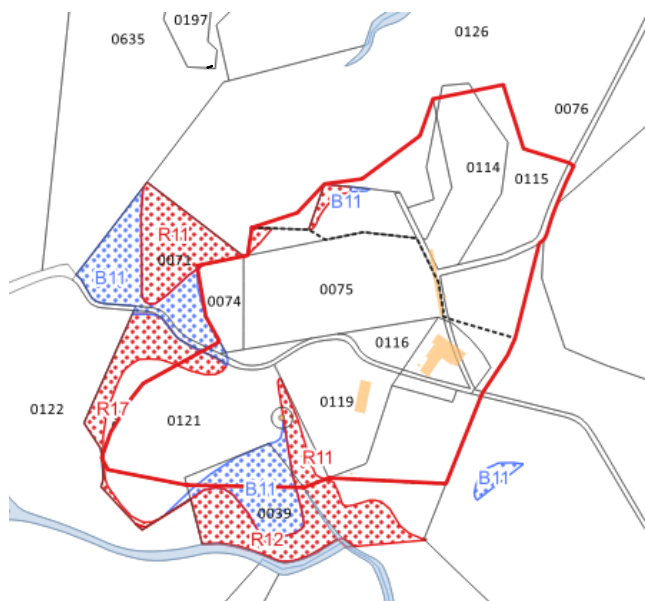
Concernant la défense incendie, deux poteaux incendie ont été aménagés sur le secteur, un premier raccordé au réseau AEP et un second raccordé réseau sous pression du canal de Provence.

Les différents réseaux ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les équipements de défense incendie permettent une défense adaptée du site au risque d'incendie de forêt, toutefois deux poteaux incendie supplémentaires devront être aménagés pour la réalisation du projet.



## Risques

**PPRNP : Carte du zonage réglementaire  
risque mouvement de terrain et crue torrentielle**



**Plan de prévention des risques naturels (PPRNP)**

- Zone bleue
- Zone rouge

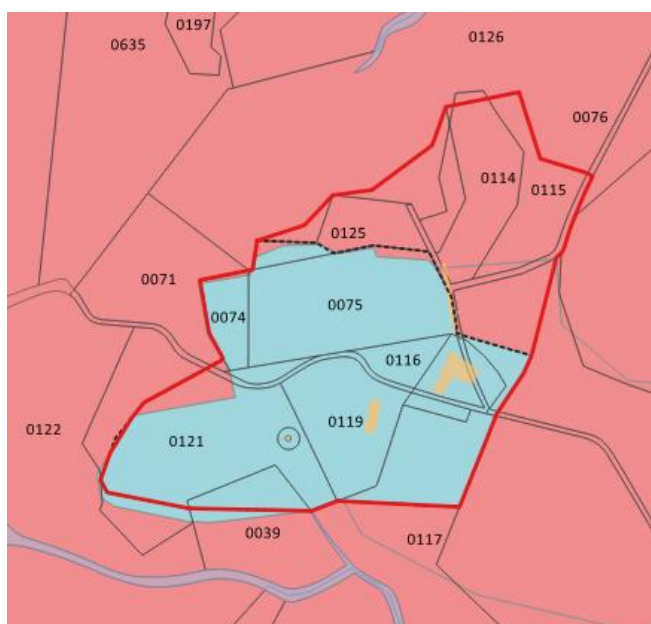
R 11 : terrains dénudés, en pente forte, entaillés par des ravines profondes pouvant présenter une morphologie chahutée et correspond à des aléas forts de ravinement ou à des aléas moyens de glissement de terrain.

R 12 : lits mineurs de cours d'eau ou de rivières torrentielles et leurs berges, exposées à des phénomènes d'affouillement, et correspond à un aléa torrentiel fort.

B11 : terrains argileux, marneux en pente faible à moyenne et correspond à un aléa faible de ravinement.

A noter que la zone est complètement inscrite en zone fortement exposée au risque "retrait/gonflement des argiles", ce qui implique des normes spécifiques de construction (profondeur des fondations, sous-sol partiel interdit...).

**PPRIF : carte du zonage réglementaire  
risque d'incendies de forêt**



**Plan de prévention du risque d'incendie de forêt  
(version approuvée le 14 novembre 2024)**

- B1a
- R

La zone B1a autorise notamment, et sous certaines conditions, les établissements recevant du public de type O (hôtels et autres établissements d'hébergement) de catégorie 5 (accueil de moins de 100 personnes), sous réserve de disposer d'une desserte respectant les dispositions relatives à la voirie secondaire desservant un enjeu particulier.

A noter que des obligations légales de débroussaillage s'appliquent (et notamment le maintien en état débroussaillé de la coupure combustible de 200 m à partir de l'implantation des bâtis du projet).

## Principes de composition

---

### Le bâti

#### ➤ Vocation

Le périmètre soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) a vocation à accueillir une extension du golf ainsi qu'un développement de l'hébergement touristique en lien avec les activités golfiques.

Les constructions et aménagements suivants pourront notamment être réalisés au sein de la zone 1AUG, sous réserve de respecter le schéma de principe :

- La réalisation d'hébergements touristiques, prenant la forme de villas, ou d'appartements meublés touristiques – il s'agira de respecter une densité nette minimale d'environ 20 hébergements/ha pour les villas et de réaliser à l'échelle de l'ensemble du site entre 15 et 30 appartements meublés touristiques ;
- La réalisation d'un nouveau bar restaurant intégré à l'espace lié à l'hébergement touristique ;
- La réalisation d'équipements sportifs connexes au golf tels qu'une piscine, un terrain de pétanque, un court de padel et/ou tennis et d'autres éventuels locaux (et aménagements) sportifs ou d'espaces bien-être ;
- La réalisation d'un petit bâtiment pour l'école de golf et d'un nouveau club house<sup>1</sup> ;
- L'extension de l'aire de stationnement, en cohérence avec l'extension des aménités du site ;
- La réalisation d'un nouveau pitch and putt<sup>2</sup>.

A noter que sur le schéma de principe, la localisation de la piscine et des services associés est à titre indicatif. Une implantation alternative pourra être envisagée au sein de la zone 1AUG.

Par ailleurs, la construction existante accueillant notamment une habitation, un restaurant, des logements de fonction et une salle polyvalente pourra être réhabilitée et de nouveaux usages pourront être affectés aux locaux, sous réserve de s'inscrire en lien avec les activités golfiques ou le développement touristique du site. Cette réhabilitation devra permettre la mise en valeur du bâtiment d'accueil, en tant que repère historique et identitaire du domaine.

Les constructions et aménagements suivants pourront être réalisés au sein de la zone Ng, sous réserve de respecter le schéma de principe :

- La réalisation d'un nouveau practice<sup>3</sup> (en remplacement de l'existant) ;
- La réalisation d'un nouveau pitch and putt et d'un nouveau putting green ;
- La réalisation d'un atelier nécessaire au matériel d'entretien du golf et son aire de stationnement.

Les constructions devront respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion optimale du bâtiment dans le site environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Elles s'attacheront également à avoir une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs.

---

<sup>1</sup> Club house : bâtiment qui offre aux golfeurs des installations sociales et de détente, pouvant notamment inclure un restaurant, un bar, des vestiaires...

<sup>2</sup> Pitch and putt : parcours de golf compact, généralement composé de trous courts (de 50 à 120 mètres), conçu pour des parties rapides et accessibles.

<sup>3</sup> Practice : installation dédiée à l'entraînement au golf.



Les nouveaux bâtis doivent intégrer des gîtes favorables aux chiroptères et des nichoirs à oiseaux, conçus comme des éléments pérennes du bâti. Ces gîtes et nichoirs sont installés soit en façade, soit au sein d'espaces dédiés dans les combles, rendus accessibles par des ouvertures ménagées en façade ou par des passages sous toiture.

Il est recommandé de démarrer les travaux d'aménagement en dehors des périodes les plus sensibles du calendrier écologique, soit en dehors de la période de mars à juillet.

➤ **Préservation des éléments de patrimoine**

Au sein de la zone 1AUG, se trouve une chapelle rurale, participant au patrimoine religieux local. Cette chapelle devra être préservée.

La fontaine située devant le restaurant devra également être préservée, en tant qu'élément de petit patrimoine. Elle pourra toutefois être déplacée pour les besoins de l'aménagement des abords du restaurant.



**Chapelle des Gardettes et de Saint-François  
d'Assise**



**Fontaine**

## ➤ Démolitions préalables et phasage

La zone 1AUG est ouverte à l'urbanisation dès l'approbation de la procédure de modification de droit commun n°1.

L'actuel practice devra être démoli au préalable de l'aménagement du nouveau club house.

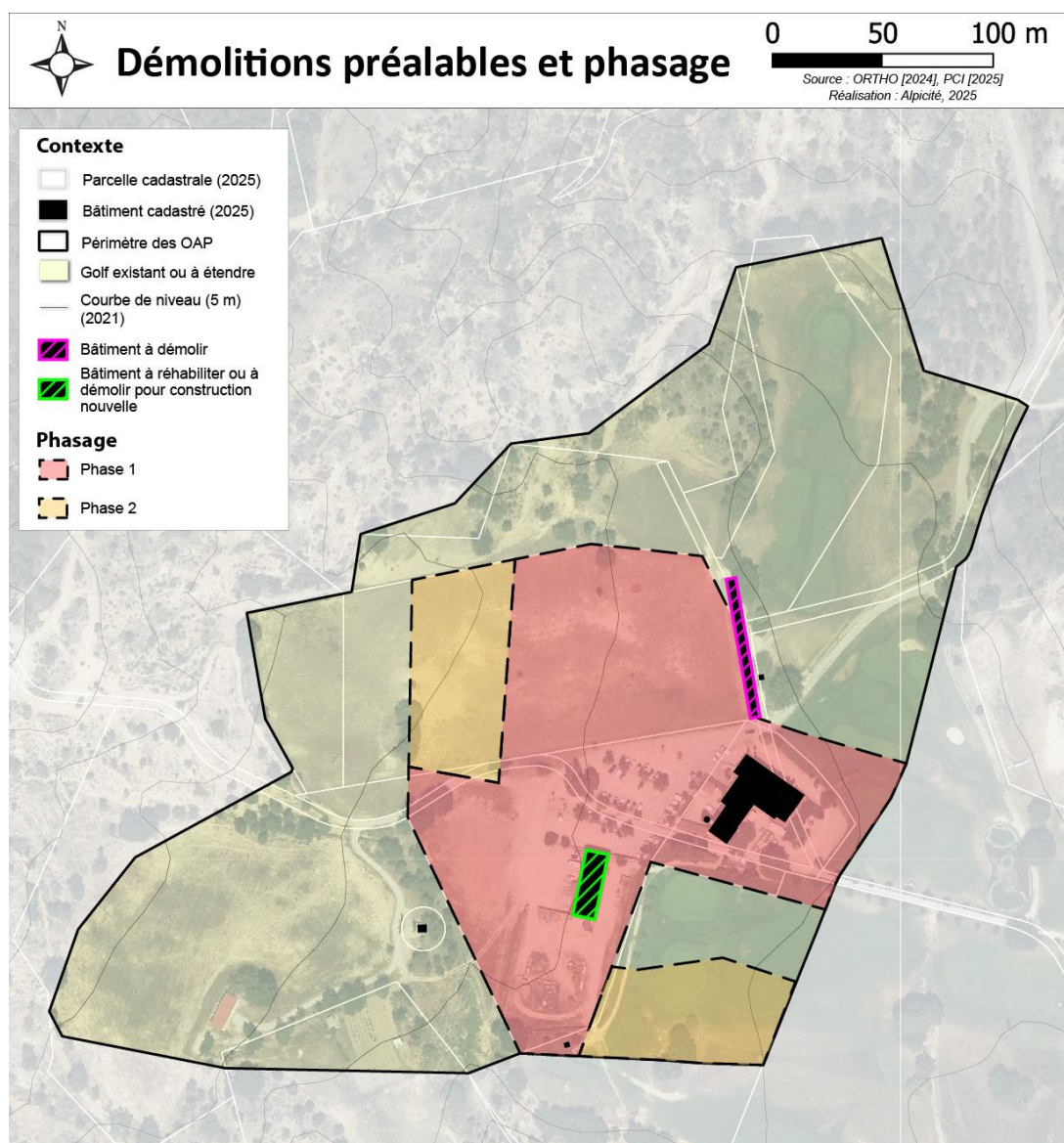
L'actuel atelier devra être réhabilité pour permettre l'implantation d'un bâtiment à vocation d'hébergement touristique en son site. En alternative, une démolition suivie d'une nouvelle construction pourra également être envisagée.

La réalisation des constructions sera phasée dans le temps, selon une répartition suivant le schéma ci-après.

La phase 1 devra faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Concernant la phase 2, les deux secteurs pourront être réalisés simultanément ou indépendamment. Chaque secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans l'attente de la réalisation de la phase 2, le secteur au nord devra être aménagé en putting green<sup>4</sup> et espaces verts tandis que le secteur au sud devra être maintenu dans son aménagement actuel (golfique).



<sup>4</sup> Putting green : zone spécialement aménagée sur un parcours de golf ou à proximité d'un club house, avec une surface de gazon parfaitement entretenue, dédiée à la pratique et au perfectionnement du putting.



## Structure viaire

### ➤ Développement d'un maillage viaire et piéton

Un maillage viaire et piéton devra être développé afin de desservir l'intégralité des constructions prévues, en compatibilité avec le schéma de principe. L'emploi de matériaux perméables ou drainants devra être favorisé.

### ➤ Réorganisation du stationnement

L'aire de stationnement existante sera réorganisée et recalibrée en cohérence avec la programmation du secteur. En plus de l'aire de stationnement centrale, des places de stationnement pourront être organisées en limite de voie. L'aire de stationnement devra être perméable et ombragée.

### ➤ Création d'une nouvelle voie d'accès

Dans l'attente de la révision du PPRif, l'accès existant pourra être redimensionné et adapté afin d'assurer la fonction d'accès principal au site.

Une fois le PPRif révisé, une nouvelle voie d'accès sera créée et permettra de desservir le futur atelier destiné au stockage de produits et matériel agricoles, de tonte et du matériel d'entretien du golf.

L'actuelle voie d'accès devra être requalifiée dans le cadre du projet en voie d'accès réservée aux pompiers, pouvant également être utilisée pour la gestion du golf, avec une aire de retournement en son extrémité.

## Réseaux

### ➤ Alimentation en eau potable

Les nouvelles constructions nécessitant une alimentation en eau potable devront être raccordées au réseau existant.

### ➤ Assainissement des eaux usées

Les nouvelles constructions nécessitant un traitement des eaux usées devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif. La réutilisation des eaux grises est encouragée.

### ➤ Défense incendie

Deux poteaux incendies supplémentaires devront être aménagés, leur localisation respectant le schéma de principe.

### ➤ Eclairage

Il conviendra de limiter au strict minimum l'éclairage nocturne autour et au niveau du projet (tant que possible absence d'éclairage extérieur permanent). Les éclairages installés seront dans tous les cas adaptés : faisceau lumineux réduit et dirigé vers le sol, borne d'éclairage de moins d'un mètre de haut dans les allées. Il est recommandé l'utilisation de couleurs chaudes, l'extinction par détection automatique ou l'extinction totale ou partielle en cœur de nuit.

## Trame végétale et topographie

### ➤ **Préservation de la ZNIEFF 1 : « Collines et côteaux de la grande Gardette, La Royère, Sainte-Marguerite, Piganaud et Châteauneuf »**

Les ZNIEFF de type 1 correspondent à des espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Le Golf du Luberon se trouve à l'interface avec la ZNIEFF 1 « Collines et côteaux de la grande Gardette, La Royère, Sainte-Marguerite, Piganaud et Châteauneuf ». Les secteurs inclus dans la ZNIEFF devront être maintenus en état naturel. Seule une voie de desserte pourra y être aménagée, conformément au schéma de principe.

### ➤ **Préservation des talwegs et dépressions humides**

Ces milieux doivent être préservés en tant qu'habitat protégé.

Si la mare temporaire (favorable à la reproduction du Crapaud épineux) n'est pas maintenue, une nouvelle mare temporaire devra être recréée à proximité du projet. Le profil, la profondeur et l'alimentation en eau sont à travailler de façon à garantir le maintien de la possibilité de reproduction pour les amphibiens.

### ➤ **Préservation de la trame végétale**

Plusieurs arbres figurent sur le site. Ces arbres devront être pris en compte dans le projet et préservés autant que possible. En particulier, plusieurs arbres remarquables ont été identifiées au sein du périmètre et devront être préservés :

- deux platanes, un pin et un tilleul aux abords de l'habitation jouxtant le restaurant ;
- un chêne blanc aux abords de l'actuel practice.



**Platanes**



**Pin**





**Tilleul aux abords de l'habitation**



**Chêne blanc aux abords du practice**

➤ **Conservation des bosquets, alignements d'arbres et haies**

Les bosquets, alignements d'arbres et haies devront être conservés. En cas d'incompatibilité avec le projet, celui-ci devra prévoir la replantation de haies vives arborées et arbustives et bosquets, d'essences végétales diversifiées et indigènes autour et au sein du projet afin d'améliorer les déplacements de l'avifaune, de l'herpétofaune et des chiroptères au niveau local. Exemple d'espèces végétales locales à replanter : *Chêne vert*, *Chêne pubescent*, *Buisson ardent*, *Prunellier*, *Eglantier agreste*, *Rosier des chiens*, *Aubépine à un style*, *Fillaire à feuilles étroite*, *Petit Genêt d'Espagne*, *Cèdre piquant* ...

➤ **Maintien d'un jardin potager**

Le jardin potager existant, dont les récoltes sont valorisées par le restaurant du golf, devra être préservé ou déplacé.

➤ **Végétalisation des abords des constructions**

La trame végétale devra être composée d'essences locales. Les espèces allergisantes, invasives et non adaptées au climat devront être évitées. Les abords des constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager, impliquant notamment la plantation d'arbres à haute tige. Les nouvelles plantations de la strate arborée devront toutefois être espacées, de manière à respecter la réglementation s'appliquant au débroussaillage, dans un objectif de prévention contre la propagation d'incendie de forêt.

Au sein des espaces verts, il s'agira d'éviter la plantation de type « gazon » et de laisser les espèces locales se réensemencer naturellement.

➤ **Extension du mail existant**

A l'est du restaurant, débute un chemin planté d'arbres d'alignement (mûriers). Le mail existant devra être conservé et étendu conformément au schéma de principe, en évitant les essences résineuses et inflammables.

➤ **Adaptation du projet à la topographie**

Un traitement des variations de niveau du terrain par des dispositifs traditionnels tels que les restanques en pierre sèche devra être privilégié.



## Les orientations d'aménagement et de programmation du Golf du Luberon : schéma de principe

