

Zones à urbaniser à vocation résidentielle



Principes de composition urbaine

- Secteurs où la réalisation d'une opération d'ensemble est exigée
- Projet de 5 villas en accession aidée
- Projet de 15 logements locatifs sociaux
- Nouvelles constructions
- Principe de densité croissante
- Bande d'implantation des constructions – alignement bâti
- Ruine à démolir
- Aménagement du carrefour et de l'îlot de la boulangerie
- Aménagement d'un espace de vie collective de type square, placette

Principes de composition viaire

- Mise en sens unique de la rue de la mairie avec création d'une « bande douce »
- Création d'une voie nouvelle doublée d'une « bande douce »
- Principe de connexions viaires à créer
- Voies existantes à élargir
- Liaisons douces à aménager
- Aire de stationnement à créer à proximité immédiate du cœur de village
- Accès des constructions à obligatoirement connecter à la voie nouvelle

Principes de composition paysagère

- Préservation du flanc de colline en espace vert naturel
- Préservation / mise en place de fronts végétaux

Zones à urbaniser à vocation résidentielle

Le PLU prévoit des extensions à vocation résidentielle à l'Est, à l'Ouest et au Sud du village d'Aubignosc. Il s'agit des zones 1AUc, 1AUc1, 1AUd, 1AUd1 et 2AU. Les **zones 1AUc1 et 1AUd1** devront être aménagées sous la forme d'**opérations d'ensemble** afin de garantir la cohérence globale du projet et son intégration dans son environnement. Aussi, les règles de constructibilité s'appliqueront à l'enveloppe globale de la zone de projet afin de permettre une diversification des formes urbaines et une modulation de la composition des lots afin dans le but de diversifier le parc de logements.

Les zone d'extension à l'Est du village :

L'urbanisation future à l'Est du village s'articulera autour de la **création d'une voie nouvelle** délestant la rue de la Mairie, qui sera ainsi affectée d'un sens unique de circulation doublé d'un trottoir / d'une bande piétonne. La voie nouvelle, à sens unique ou double sens de circulation, sera elle aussi doublée d'un trottoir / d'une bande piétonne. Ces aménagements viaires permettront de fluidifier et de sécuriser les déplacements dans le cœur de village.

Les **zones 1AUb et 1AUc** prendront accès sur cette nouvelle voie. La zone 1AUb jouxtant les quartiers les plus denses du village, une typologie de maisons de village y sera recherchée. Il est notamment demandé d'implanter les constructions dans une bande d'implantation figurant au zonage dans le but de créer un front bâti le long de la nouvelle voie. De cette manière, les logements bénéficieront en fond de parcelle de jardins en lanières ; rappelant ainsi une typologie de faubourg. Une densité minimale de 15 logt/ha y sera développée.

Dans la **zone 1AUc1** à l'Est du village, les constructions seront organisées de part et d'autre d'un axe de desserte routière traversant, connecté en deux points au réseau viaire actuel :

- au Sud, la voie débouchera sur la rue des écoles qui sera redimensionnée et prolongée afin de soulager le trafic aujourd'hui supporté par la rue de la Mairie,
- au Nord, la voie se connectera au chemin de Champ Girard qui sera élargi pour supporter cette nouvelle desserte.

Une connexion piétonne sera également réalisée avec le lotissement voisin.

Afin de garantir une bonne intégration paysagère des constructions depuis l'entrée de village Sud sur la RN85, un front végétal dense ponctué d'arbres de haute tige devra être mis en place sur le flanc Est de la zone 1AUc1. D'un point de vue formes urbaines, une typologie de maisons individuelles sera développée, avec une recherche de mitoyenneté des constructions deux à deux. La densité sera de minimum 15 logt/ha.

En limite Sud-Est de la zone, en zone agricole, sera développée une aire de stationnement afin de renforcer l'offre présente dans le cœur de village (un emplacement réservé à été matérialisé au plan de zonage à cet effet). En vis-à-vis de ce parking, sur la zone 1AUc1, sera aménagée un espace commun de plein air de type square ou placette ; sa proximité avec le cœur de village permettra d'accroître sa fréquentation.

La zone d'extension au Sud du village :

La principale caractéristique de la **zone 1AUc1** est d'être confiné au cœur d'un écrin végétal à préserver.

Au Sud, les espaces boisés sont classés en zone naturelle (N) et recensés comme Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

Au Nord, se développe un front végétal dense à maintenir ; cet élément marque notamment la rupture topographique avec la zone UB mitoyenne.

A l'Ouest, le flanc de colline est à préserver en espace vert naturel.

Sur la partie restante de la zone prendra place un nouveau quartier de logements où la densité sera croissante à l'approche de la zone UB. Des formes urbaines de type maisons individuelles seront développées, avec une densité moyenne de 12logt/ha.

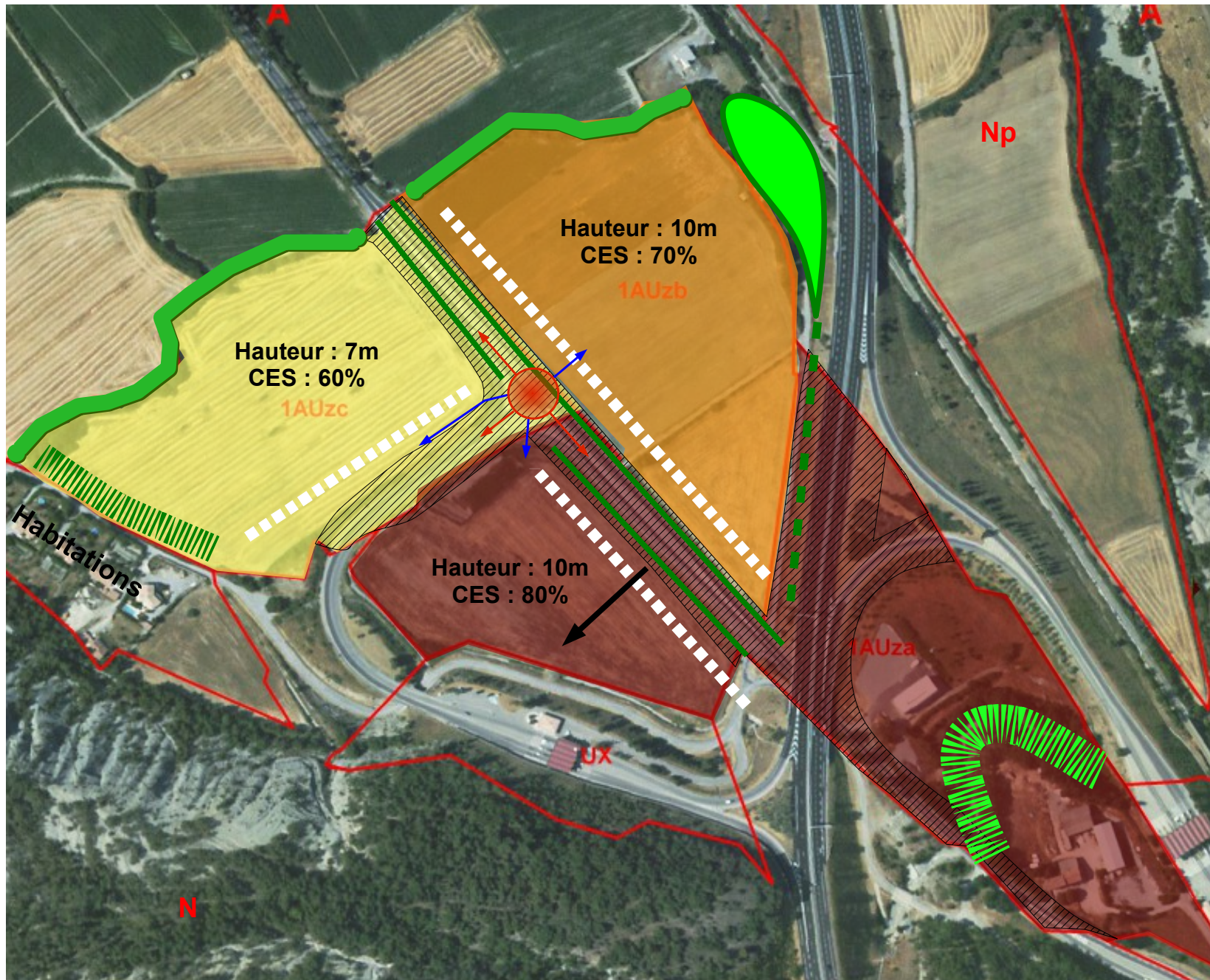
Les zones d'extension à l'Ouest du village :

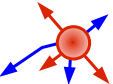





Les extensions résidentielles s'articuleront autour de l'aménagement en cours de la zone UB. Cet aménagement prévoit la réalisation de 5 villas en accession aidée et de 15 logements locatifs sociaux sur des terrains communaux.

Une organisation viaire traversante sera développée à l'Ouest du village, se connectant en 3 points minimum à la voirie existante (chemin de la Vicairie, impasse des Cerisiers et impasse des Jardins) dans un objectif de connexion des quartiers actuels et futurs du village. Des aménagements doux (piste piétonne, cyclable) seront également aménagés vers le cœur de village et ses équipements.

En **zone 1AUd1**, une densité minimale de 12 logt/ha sera demandée, en privilégiant les formes urbaines de type maisons individuelles.

Zone à urbaniser à vocation d'activités (1AUz)



- Zone 1AUza
- Zone 1AUzb
- Zone 1AUzc
- Reculs associés à l'A51, ses bretelles d'accès et à la RN85/RD4085 (après dérogation à la Loi Barnier)
-
-  Principe de desserte du site
-  Principe d'alignement des constructions
- Plantation d'arbres d'alignement le long de la RN85/RD4085
-  Marge de recul de 10m le long du ravin de la Redonette
-  Marge de recul végétalisée de 30m en vis-à-vis des habitations
-  Maintien de la ripisylve du ravin de Maurieu
- Mise en place d'une strate arbustive
-  Principe de hauteur progressive pour suivre le relief de la zone naturelle au Sud

Zone à urbaniser à vocation d'activités (1AUz)

L'aménagement de cette zone d'activités s'inscrit dans la continuité de l'échangeur autoroutier dans un souci de facilité d'accès, d'éloignement des nuisances vis-à-vis des habitations et d'intégration dans un paysage déjà fortement marqué par la présence de l'homme.

Dans le cadre de l'aménagement de cette zone, il s'agira d'assurer la continuité de l'urbanisation en commençant par le sous secteur 1AUza

Les principes d'aménagement, schématisés ci-avant sont les suivants :

1. Composer la ZA en accord avec son environnement en empruntant le vocabulaire paysager existant

La ripisylve de la Durance se prolonge entre les champs à la bordure de petits affluents sous une forme arbustive. Cet élément sera à conserver à la fois pour ses capacités de maintien des terres au niveau des ruisseaux (dont la charge est importante lors d'évènements pluvieux majeurs), **mais aussi pour soutenir ce bocage cher au paysage de la vallée.**

La ponctuation végétale qui caractérise le site (au bord de l'autoroute notamment) s'approprie le même langage, **mais cet ensemble est timide vu le passé agricole du site qui a fait table rase sur la végétation.** Ces arbres interstitiels constituent cependant des éléments à valoriser dans le projet pour **l'inscrire dans la continuité du maillage bocager et des rythmes paysagers du territoire.**

L'objectif va être ici d'utiliser ces éléments pour concevoir ce site en accord avec sa structure enclavée et introvertie : une entité autonome en rapport avec les infrastructures de déplacement, protégée du reste du panorama communal par la végétation et par une morphologie particulière qui offre un **enclos naturel.**

Valoriser la relation au paysage proche grâce à l'enclavement du site passera donc par un traitement paysager en accord avec l'existant :

- 1. Maintenir la ripisylve du ravin de Redonette** : celle-ci sera d'ailleurs appelée à s'étendre naturellement suite à l'arrêt des activités agricoles qui la contraignent latéralement. Elle formera alors un **écran végétal naturel complet vis-à-vis du village.** *Une zone inconstructible de 10m sera imposée à partir de l'axe de ce ruisseau.*
- 2. Mettre en place une strate arbustive au bord de l'autoroute** : formulation d'un **filtre végétal limitant les covisibilités** de façon raisonnée (un certain effet vitrine est en effet à maintenir pour la viabilité de l'opération : voir ci-contre). L'objectif est aussi de **réduire les nuisances visuelles et sonores de l'autoroute.**
- 3. Un élargissement de la voie est prévu** le long des habitations formant la pointe Sud-Est du village. **La végétalisation du talus et la mise en place d'un alignement végétal dense, comme un écran arboré permettront d'isoler les habitations qui jouxtent le projet à l'Ouest.** Il est pour cela imposé aux constructions de respecter un recul de 30m par rapport à l'axe de la voie (après élargissement). L'enjeu est ici de limiter les covisibilités avec les résidences en contre-haut du site, **sans pour autant négliger les vues sur le panorama (voir ci-contre).** L'effet linéaire des haies devra être nuancé par une souplesse dans la tenue.
- 4. Maintenir la ripisylve du ravin de Maurieu** formant un écran végétal dense.

2. Assurer une insertion harmonieuse du bâti par des prescriptions architecturales et urbaines précises

L'insertion de motifs à caractère urbain dans le contexte paysager agricole nécessite une composition des espaces bâtis par rapport au paysage, aux axes et aux perspectives :

- Hauteurs du bâti** : conserver depuis chaque axe de communication **des hauteurs de bâti qui dégagent la vue sur les massifs** et proposer des hauteurs dégressives à l'approche du village. La hauteur mesurée à l'égout du toit serait ainsi limitée à 10m dans les sous-secteurs 1AUza et 1AUzb et à 7m dans le sous-secteur 1AUzc, avec l'obligation de mettre en place des hauteurs dégressives à l'approche de la RN85/RD4085 dans la partie Ouest du sous-secteur 1AUza.
- Alignements** : pour soutenir cet axe structurant, un alignement des façades des bâtiments à la RN85/RD4085 sera réalisé sur deux des trois espaces à urbaniser (voir ci-contre). Le troisième espace, vu sa morphologie tournée vers le Sud-Est verra son bâti trouver un alignement orienté vers la bretelle d'autoroute. Les stationnements devront prendre place à l'arrière de ces bâtiments-vitrines.

Zone à urbaniser à vocation d'activités (1AUz)

- **Densités** : les densités mises en œuvre vont **moduler l'exploitation des espaces**. Les emprises au sol seront ainsi adaptées aux caractéristiques physiques et paysagères du site. L'emprise au sol constructible maximale varie ainsi entre 60 et 80% (au maximum) ; **les espaces les plus enclavés** (parcelles situées entre bretelles autoroutières et gares de péages) **devront constituer le support d'une densité plus élevée que les autres secteurs** afin que ces derniers puissent être plus aérés.
- **Rapport à la RN85/RD4085 et accès** : la mise en place d'un giratoire autour de l'échangeur **va réduire les flux sur cette dernière et permettre de les distribuer dans la ZA** : ce sera le seul point d'accès à celle-ci pour conserver la fluidité de la route nationale. Des contre-allées permettront la desserte des différentes activités.

Par ailleurs, des **prescriptions architecturales précises** devront assurer l'insertion du bâti dans le cadre paysager d'envergure qui ceinture le site. **Une certaine recherche de qualité esthétique des façades devra être mise en œuvre** :

- Trouver un **vocabulaire simple et commun à toutes les constructions** : matériaux, couleurs, **volumes homogènes**. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région sera proscrit.
- **Réserver un traitement particulier aux toitures**, particulièrement visibles depuis l'autoroute : principe de la « cinquième façade ». L'utilisation de toitures végétalisées pourra notamment être mis en œuvre.
- **Le recours aux matériaux de type tôle ou structures métalliques est toléré mais ne devra pas être systématique ; ces matériaux devront être couplés à des matériaux plus nobles**. Eviter l'utilisation de panneaux, d'enseignes réfléchissantes qui perturbent la lecture du territoire.
- Les bâtiments en vitrine de la RN85/RD4085 devront être clos et couverts.

3. Considérer les composantes paysagères, urbaines et structurelles afin de structurer le site en terme d'occupation de sol

Les types de catégories d'occupation du sol privilégiées sur chaque entité constituant la ZA découlent du respect des motifs paysagers, des covisibilités avec le village et les axes de transport ainsi que des contraintes structurelles et naturelles du site :

- **Secteur 1AUza** :
 - *Objectif principal* : tirer parti de l'enclavement au sein des bretelles d'accès à l'autoroute
 - *Vocation principale* : artisanat/industrie / entrepôts
- **Secteur 1AUzb** :
 - *Objectif principal* : préserver la ressource en eau (périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable)
 - *Vocation principale* : artisanat/tertiaire / bureaux / hôtel
- **Secteur 1AUzc** :
 - *Objectif principal* : respect de la proximité avec le village
 - *Vocation principale* : artisanat / bureaux

4. Soutenir les lignes fortes du paysage et atténuer l'urbain futur par une large présence végétale

Si les liserets et rideaux arborés précédemment décrits accentuent les limites naturelles du site, les espaces verts au sein de la ZA ne doivent pas être mis de côté :

- Au sein des parcelles, **la plantation d'arbres isolés ou de groupements d'arbres (sans alignement) sera imposée au niveau des espaces libres**. *La plantation d'un arbre de haute tige toutes les 4 places de stationnement est imposée (pour les véhicules légers) ainsi que le recours aux espèces indigènes. Cette présence de verdure appelée à s'étoffer avec le temps vise notamment à contrebalancer le poids visuel des volumes bâtis.*
- L'implantation de cette ZA doit se faire en parallèle avec un **traitement paysager le long de la RN85/RD4085**, qui est ici le symbole d'un passage à proximité d'Aubignosc (l'axe ne faisant en réalité que longer le village). **Ce traitement permettra de formuler un espace de qualité et non uniquement de flux**, mais cette mise en valeur profitera aussi au respect du cadre paysager large tel qu'il est perçu par les usagers de l'autoroute : **la RN85/RD4085 forme un axe visuel structurant qui, sans être initialement composé**, guide la lecture du panorama. Par ailleurs, cet axe était historiquement bordé d'alignements de platanes qui ont été supprimés lors de la réalisation des travaux liés à l'autoroute A51. L'aménagement de la zone d'activités sera l'occasion de recréer cette continuité végétale améliorant la lisibilité du territoire. L'alignement d'arbres devra respecter un recul de 4m minimum par rapport au bord de la chaussée.
- Il est projeté de **végétaliser les espaces se situant en bordure de voirie**. Un alignement de platanes en bordure de la route sera aussi de mise pour **restaurer une continuité végétale** que l'on retrouve dans les deux directions de la RN85/RD4085. Il permettra aussi d'**atténuer infrastructures et bâti de la ZA** : en donnant du volume aux espaces libres, il les rendra plus lisibles.

5. Concevoir la ZA comme une entité autonome

La ZA englobera les 2 bâtiments d'activité existants de l'autre côté de l'autoroute (secteur de la Savonnerie) dont le futur ira de pair avec l'aménagement de la ZA. **Il est alors prévu que celle-ci adopte dans son ensemble un fonctionnement autonome vis-à-vis du village** au niveau des infrastructures techniques :

- La ZA sera individualisée par rapport au reste de la commune par **sa gestion propre du traitement des eaux usées et pluviales** : elle disposera de sa propre station d'épuration, dont les dispositions devront être étudiées pour respecter l'exutoire naturel précédemment évoqué (voir encadré 3, p.19).
- Concernant la gestion spécifique des eaux pluviales, **le réseau de surface existant est dimensionné de façon large vu le passé agricole du site et pourra être conservé ou élargi**. La compensation de l'imperméabilisation des sols au niveau de la ZA devra être conçue dans le respect des normes et enjeux écologiques actuels (mise en valeur des eaux récoltées à envisager, bassins de rétention à la parcelle ou non).
- **Il n'y a pas de problème concernant le raccordement au réseau d'eau potable**, une canalisation étant existante en bordure Sud du site, mais un renouvellement de celle-ci (Ø85) pourrait s'avérer nécessaire suivant les besoins. Au Nord, **la présence d'un gros émissaire pourra aussi être mise à profit**.
- Pour l'arrosage des espaces verts ou l'alimentation des bornes incendies, il pourrait aussi être envisagé un raccordement au réseau d'aspersion de la SCP.
- Normes à respecter en terme de défense incendie : les hydrants fourniront un débit de 120m³/h pendant 2h avec une pression de 1 bar – la zone devra être entièrement couverte par le réseau de défense incendie en prévoyant une couverture de 150m de rayon par hydrant