



# COMMUNE DE LA ROQUEBRUSSANNE



## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Xavier Guilbert, urbaniste conseil  
1540, route des Combes  
83210 Solliès Ville  
Tel/Fax : 04-94-35-25-21  
Mob : 06-80-22-78-38  
xgconseil@yahoo.fr



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Introduction

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est codifié par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

L'article L151-6 précise que les OAP "*comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*"

L'article L151-7 précise pour sa part que les OAP peuvent :

*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 ;"*

- ▶ Les **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** sont obligatoires et opposables juridiquement.
- ▶ **CES DOCUMENTS, EN PARTIE FIXÉES DANS LE RESPECT DES ORIENTATIONS DÉFINIES PAR LE PADD, SE COMPOSENT DE PIÈCES MANUSCRITES ET GRAPHIQUES. ILS TRADUISENT DES AMBITIONS CONCRÈTES ET OPÉRATIONNELLES.**
- ▶ **CE SONT DES DOCUMENTS TRÈS DIVERSIFIÉS LAISSANT UNE GRANDE LIBERTÉ DE PRÉCISION À LA FOIS PROGRAMMATIQUE, THÉMATIQUE, SPATIALISÉE MAIS AUSSI DANS LEURS FORMES.**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

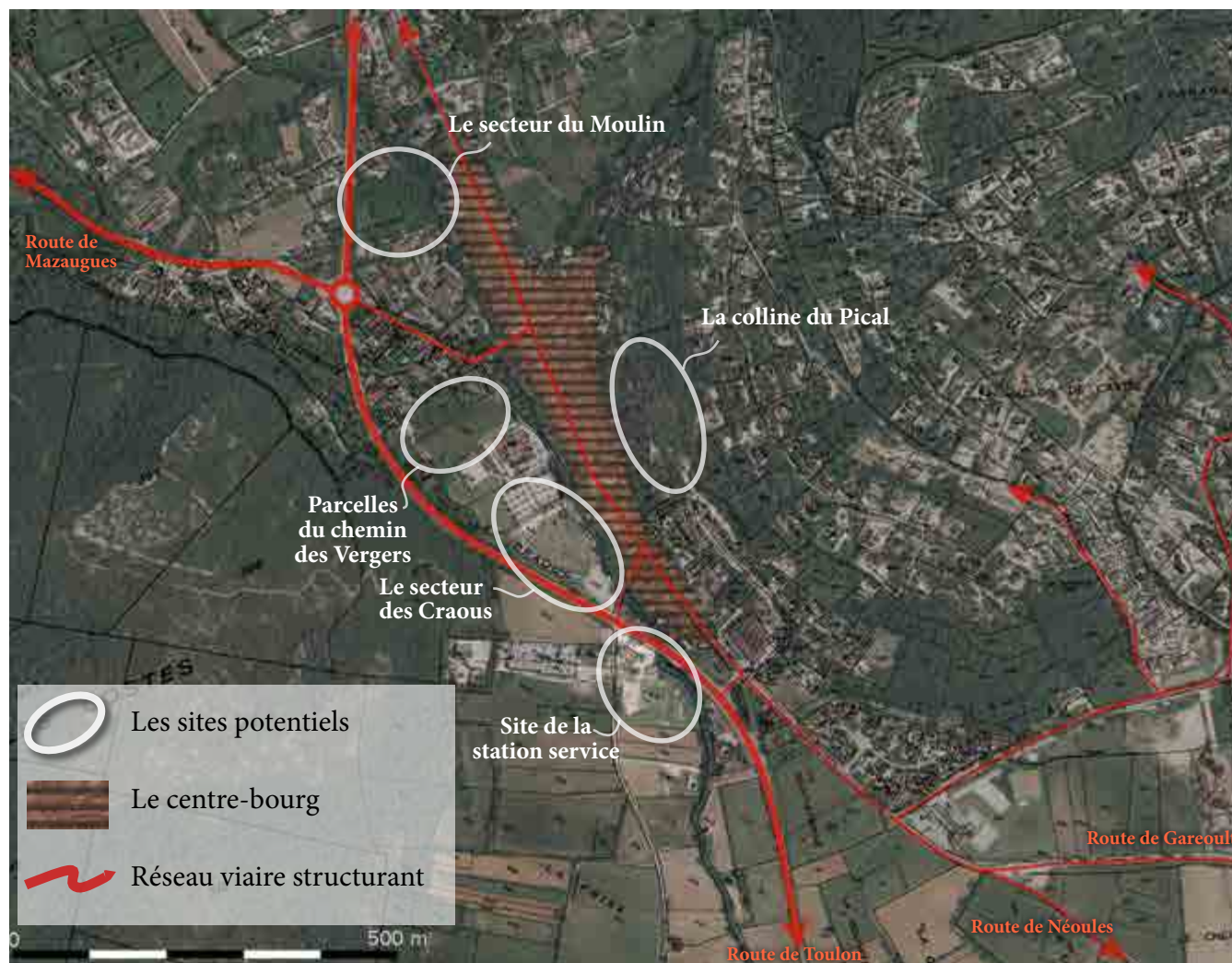
### Compléter l'offre et le tissu urbain du centre-bourg de La Roquebrussanne dans un esprit de village

La commune de La Roquebrussanne souhaite promouvoir un recentrage de l'urbanisation à proximité du centre. Elle envisage pour cela la mise d'un projet combinant un espace commercial de proximité et un pôle de santé (pharmacie, médecins, etc.), la réalisation de programme de logements mixtes ainsi que des projets mixtes incluant services et équipements.

Ces projets fonctionnent dans une logique d'ensemble et sont articulés les uns avec les autres ainsi qu'en liaison avec le centre villageois. La déclinaison des projets en OAP vise à inscrire les objectifs du développement communal dans une logique dynamique de projet.

Cinq secteurs stratégiques ont ainsi été étudiés :

- le secteur du Moulin
- les parcelles du chemin des Vergers
- l'entrée de village : le secteur des Craous et le site de la station service
- la colline du Pical



Ces projets s'inscrivent dans la logique du PADD dont l'orientation 1 vise à définir de nouveaux secteurs stratégiques pour le développement de projets d'ensemble, notamment en encourageant la densification des zones proches du village.

# **1. GREFFE URBAINE : LES PARCELLES DU CHEMIN DES VERGERS**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Les parcelles du chemin des Vergers

La superficie du secteur est d'environ 9200 m<sup>2</sup>. Cette enclave urbaine se trouve en bordure du village et à proximité d'équipements de loisirs (jardin d'enfants «Sylvie Philis», boulodrome, terrain de basket) et à proximité immédiate de l'école primaire. Ce dernier aspect rend le site particulièrement stratégique car avec l'augmentation croissante de la population de La Roquebrussanne, il est nécessaire d'anticiper l'extension ou la construction d'un nouveau groupe scolaire.

En outre, un tel équipement contribuerait à conforter la logique de déplacements courts en se situant à proximité des habitations du centre. Par ailleurs, Ce vaste terrain pourra également accueillir une opération d'habitat en continuité avec le tissu urbain du village et éventuellement d'autres équipements de proximité. Le site est d'ailleurs très peu contraint et facilement accessible (desserte, stationnement, projet de gare routière).

Outre sa couverture par un emplacement réservé, le site est classé en zone 1AUa et son ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation d'un projet global.



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Les parcelles du chemin des Vergers

#### Enjeux et objectifs

L'aménagement de la zone répond à la volonté de rapprochement des équipements et services des lieux de vie, notamment du centre bourg. La concentration des fonctions urbaines et la réalisation de programmes d'habitat denses et durables cherche à revaloriser les logiques de proximité et la vie de village.

La réalisation d'un programme mixte sur ce secteur répond à des enjeux à la fois économiques, sociaux et environnementaux. La limitation des déplacements routiers, la valorisation des liaisons douces, le dynamisme économique et social du village par l'implantation sur place de nouvelles populations, ou encore l'accès au logement sont les différentes problématiques auxquelles cherche à répondre le projet.

Par ailleurs, cette opération s'inscrit sur un axe Nord-Sud de projets urbains s'inscrivant en renforcement du village (programme de logements, gare routière, maison médicale, pôle commercial, espace public, etc.). Il s'agit donc d'une logique globale et non d'une opération indépendante. Le PLU intègre, par ce biais, une véritable vision de projet.

Les formes urbaines et le plan d'ensemble du projet devra l'inscrire comme une véritable greffe urbaine du centre-bourg. Le traitement des espaces publics devra être soutenu et végétalisé. Les liaisons douces et le stationnement devra être organisé pour limiter au maximum le recours à la voiture individuelle. Par ailleurs, la porosité de l'opération devra être suffisante pour permettre une circulation aisée depuis le site et vers les quartiers à proximité.

### Morphologie urbaine et architecturale

La réalisation d'une greffe urbaine sur ce secteur nécessite d'envisager un programme mixte, en continuité du centre bourg. Le programme pourra accueillir des équipements et commerces (notamment l'extension du groupe scolaire) impliquant de laisser une certaine liberté dans les formes urbaines. Le programme devra intégrer des logements collectifs dans une logique de densité répondant à des objectifs de centralité. La localisation précise des constructions n'est pas précisée pour laisser une marge de manœuvre suffisante à l'optimisation de l'opération.

Les formes urbaines de l'opération devront s'inscrire dans la logique du centre bourg. Les préconisations architecturales portent principalement sur le rendu extérieur des constructions : inspiration de l'architecture vernaculaire, notamment dans les rendus des matériaux. Cependant, l'adoption de formes et de matériaux plus contemporains pourra être encouragée pour améliorer l'insertion paysagère des diverses constructions. Par ailleurs, le recours à des matériaux écologiques ou des formes de constructions durables est encouragé, notamment pour répondre à des objectifs de lutte contre la précarité énergétique ou de production d'énergie renouvelable.



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Intégration paysagère et urbaine

L'intégration paysagère du projet s'inscrit dans les logiques de préservation de l'environnement et de valorisation des continuités écologiques. La limite Ouest, le long de la RD 5 sera boisée pour réduire les nuisances liées à la circulation. Les différents axes viaires devront être traités qualitativement et dès que possible, végétalisés. Le traitement paysager devra prolonger les aménagements projetés depuis l'entrée de ville Sud.

Les espaces publics internes au projet devront être ouverts et traités par un vocabulaire paysager soutenu. Les espaces libres de constructions devront être principalement laissés en herbe.

Le recours à des dispositifs de production d'énergie renouvelable devra s'intégrer harmonieusement dans le grand paysage par des dispositifs architecturaux qualitatifs.



- Traitement paysager des axes principaux
- L'issole
- Qualité paysagère soutenue

### Desserte

Le site est aisément accessible sur sa partie Sud. Il s'inscrit à proximité du parking relais d'entrée de ville Sud et du projet de gare routière. La desserte devra ainsi être assurée en continuité des axes bordant le groupe scolaire. Sur sa partie Nord, des travaux de voiries devront être effectués par assurer une desserte sécurisée, notamment dans les espaces partagés par piétons et véhicules du fait de leur étroitesse. Les accès au centre-bourg, très étroits permettent difficilement d'envisager le passage des véhicules.

La réflexion sur les liaisons douces à la fois internes mais aussi vers les secteurs environnants doit être placée comme une thématique majeure du projet. Les accès au centre se feront principalement par les voies étroites au Nord (donnant sur l'impasse de l'Anglade et le chemin des Neufs Fonts) et par l'Est par la rue de la Latte. Les continuités piétonnes internes devront assurer un accès vers les équipements Sud.

Concernant le stationnement, les possibilités de places enterrées ou semi-enterrées devront être étudiées. Autrement, il pourra être regroupé et traité par un vocabulaire paysager soutenu. Il devra offrir une offre diversifiée, intégrant notamment celui des deux roues et vélo.



- Traitement des axes de rencontres (viaires/piétons)
- Circulations piétonnes internes
- Stationnement existant ou à créer
- Projet de gare routière

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Les parcelles du chemin des Vergers





## **2. DENSIFICATION URBAINE : LE SECTEUR DU MOULIN**



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



### Le secteur du Moulin

Le secteur du Moulin est une enclave urbaine de 8500m<sup>2</sup> environ, située en continuité directe du centre bourg de La Roquebrussanne, en plein coeur d'une zone d'habitat. Il est particulièrement stratégique pour le développement futur du village, dans une logique de renforcement de la proximité et de dynamisation du centre par l'apport de population. C'est un potentiel foncier indéniable pour l'implantation d'une opération d'habitat dans le centre-bourg. Il est classé en zone 1AU<sub>b</sub> au PLU et son ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation d'un projet global.

Le terrain, relativement plat ne dispose que de très peu de contraintes pour envisager la réalisation d'une opération hormis celle de la desserte. Le terrain est uniquement accessible depuis le chemin du moulin relié à l'axe principal du centre-bourg, la rue Georges Clemenceau, ainsi que par un chemin étroit longeant le cours d'eau de l'Issole. Les berges de ce dernier nécessiteraient des travaux de renforcement dans la perspective d'un aménagement du secteur.



-  Le centre-bourg
-  Réseau viaire structurant

-  Zone non bâtie appelée «le secteur du moulin»
-  Poursuivre d'urbanisation au Nord du village avec l'implantation d'habitat en continuité avec la typologie de bâti existant

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Le secteur du Moulin

#### Enjeux et objectifs

Le projet devra répondre à la volonté commune de densification à proximité du centre bourg et de renforcement des logiques de proximité dans un esprit "vie de village". La production de logements mixtes et collectifs devra être un élément du projet concourant à la diversification du parc de logement. Ce point s'inscrit dans une optique de réduction des inégalités face à l'accès au logement et à la facilitation d'implantation et/ou maintien des ménages sur la commune, (jeunes ou personnes âgées).

Le projet devra s'inscrire dans la continuité des formes urbaines du village. Un regard particulier devra être porté dans le traitement des espaces publics et des liaisons avec les quartiers environnants. Il est important d'éviter un effet de fermeture, et, au contraire, nécessaire d'assurer les échanges avec les équipements à proximité, les berges ou encore le centre.

La réalisation de logements sur ce secteur revêt aussi un enjeu économique par l'apport de population à proximité directe du centre et de ses commerces/services. Par ailleurs, un tel projet dispose d'un aspect environnemental par le rapprochement des populations des services et donc d'une limitation potentielle des trajets routiers. Par ailleurs, la production de formes d'habitat denses et durables et peu consommatrices d'espaces s'inscrit dans une logique de développement durable indéniable.

### Morphologie urbaine et architecturale

Sur ce secteur stratégique, la commune souhaite réaliser une greffe urbaine comprenant un programme de logements mixtes afin de diversifier l'offre communale. La réalisation de logements collectifs y est projeté. Les formes urbaines de l'opération devront respecter l'esprit du centre bourg pour s'inscrire comme son prolongement naturel.

L'emprise au sol des bâtiments n'est pas délimitée pour permettre une réponse optimale lors de la réalisation du projet tant en terme de densité que d'inscription dans le tissu urbain existant.

L'architecture des constructions devra s'inspirer des caractéristiques locales, notamment dans le rendu des matériaux. L'adoption de formes et de matériaux plus contemporains pourra être encouragé pour améliorer l'insertion paysagère des diverses constructions. Par ailleurs, le recours à des matériaux écologiques ou des formes de constructions durables est encouragé, notamment pour répondre à des objectifs de lutte contre la précarité énergétique ou de production d'énergie renouvelable.



Situation de la zone

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

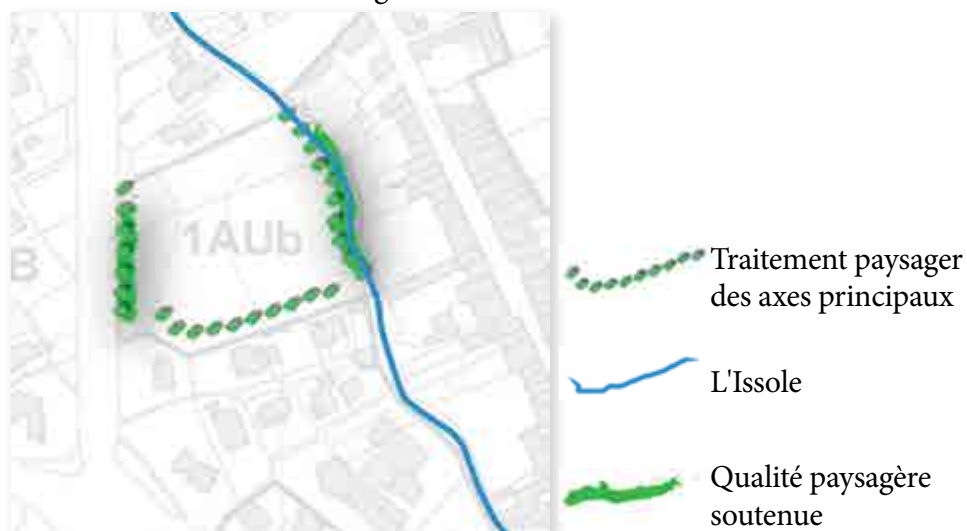
### Intégration paysagère et urbaine

La commune souhaite insister sur la qualité paysagère de l'opération à la fois pour favoriser l'insertion du projet dans le tissu urbain, assurer des continuités écologiques et valoriser l'importance des éléments naturels au sein des tissus urbains (qualité de vie, santé publique).

Les bords de l'Issole devront être valorisés pour des raisons écologiques et paysagères ainsi qu'en support de promenade. Elles nécessiteront des travaux de renforcement. Les berges sont d'ailleurs soumises à un périmètre de protection paysagère dans le PLU.

Les abords de la RD à l'Ouest devront être traités pour minimiser l'impact des nuisances liées à la circulation sur cet axe. Il sera préféré un traitement paysager par des boisements d'essences locales. Les voies de circulation devront aussi intégrer ce principe afin de veiller au maintien des continuités écologiques et à la valorisation de la biodiversité.

Les espaces publics d'agrément devront aussi être préférentiellement qualifiés à l'aide de traitements végétalisés.



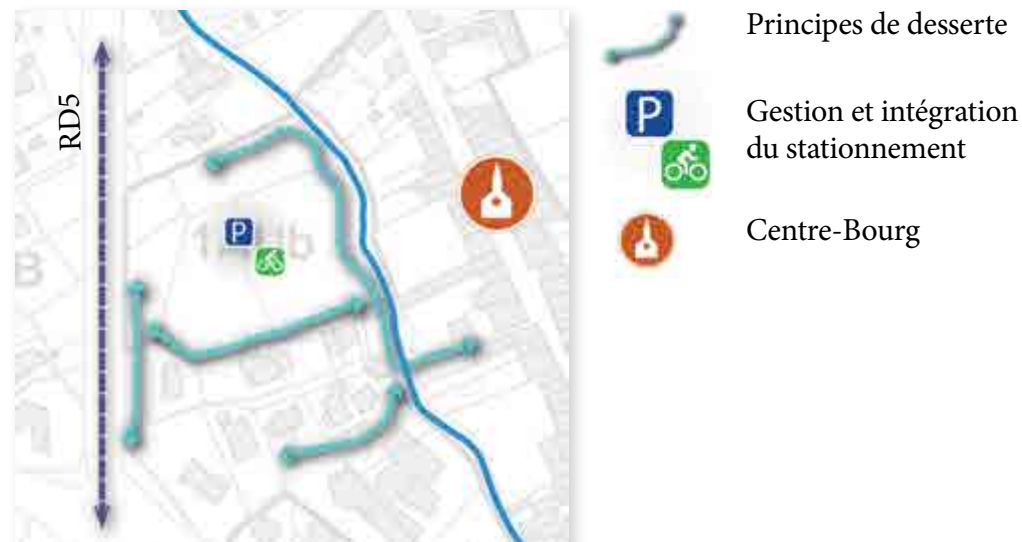
### Desserte

Le terrain est uniquement accessible depuis le chemin du moulin relié à l'axe principal du centre-bourg, la rue Georges Clemenceau, ainsi que par un chemin étroit longeant le cours d'eau de l'Issole. Des travaux d'aménagement de la voirie devront être réalisés afin de faciliter l'accès au site.

Par ailleurs, l'aménagement d'une voie d'accès par l'Ouest, longeant la RD pourra être envisagé pour désenclaver le quartier et faciliter l'accès au site.

Compte tenu de la proximité avec le centre bourg, les liaisons douces vers ce dernier devront être valorisées, notamment par l'accès étroit situé au sud et débouchant sur la rue Georges Clémenceau.









Concernant le stationnement, il sera préférentiellement enterré ou semi-enterré lorsque cela s'avérera nécessaire et possible afin de limiter son impact visuel. Il pourra éventuellement être regroupé tout en respectant une qualité de traitement soutenu, notamment en ayant recours à des éléments naturels. Le stationnement des deux-roues devra compléter l'offre du projet.



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Le secteur du Moulin : synthèse



-  Situation de la zone
-  Traitement paysager des axes principaux
-  L'Issole
-  Qualité paysagère soutenue
-  Principes de desserte
-  Gestion et intégration du stationnement
- 
-  Centre-Bourg

### **3. AMÉNAGEMENT DE LA COLLINE DU PICAL**

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 3.LA COLLINE DU PICAL





Le secteur du Pical, espace non bâti d'une superficie de 2,7ha , est un secteur stratégique d'urbanisation future. Situé en continuité du centre bourg, il représente une opportunité certaine pour mettre en oeuvre un projet de greffe villageoise. Un tel projet s'inscrirait dans les logiques souhaitées de renforcement du centre et de soutien aux logiques de proximité. Ce secteur présente des contraintes topographiques et sa proximité immédiate avec le noyau villageois situé en contre bas nécessite de veiller à une bonne intégration paysagère, urbanistique et architecturale.

L'aménagement de la colline du Pical, a fait l'objet d'une mission de conseil d'aménagement du site avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Var (CAUE 83) afin d'opérer la traduction du projet dans le présent PLU. L'intégralité de cette étude est consultable en Mairie au service Urbanisme.

Les enjeux et conclusions de cette étude ont permis de réaliser la présente OAP portant sur le secteur de la colline du Pical.

Notons que ce secteur est classé en zone 1AUp au présent PLU et que l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'un projet global.

- Secteur boisé d'une superficie de 2,7 ha marqué par la topographie avec la présence de restanques

-  Secteur de projet
- Réseau viaire :**
-  Voirie primaire
-  Voirie secondaire
-  Voirie tertiaire

Rue Saint-Antoine

Carraire du Pical



## Enjeux et fondamentaux urbains et paysagers



### PRÉSERVATION des grandes structures paysagères qui participent au grand paysage de la commune

- 1** Protéger la couverture boisée qui couvre le replat en partie sommitale de la colline du Pical (cote 400)
- 2** Conserver et mettre en valeur le cordon arboré dense dans la partie haute du versant, qui accompagne une forte restanque

### ACCOMPAGNEMENT des lignes de composition visuelle dans le versant

- 3** En partie haute, recomposer, par le projet d'urbanisation future, du lien dans la composition des formes urbaines
- 4** En pied de versant, préserver la ligne de la silhouette urbaine du village en maintenant une continuité de parcelles jardinées et arborées
- 5** S'appuyer sur la configuration des restanques pour l'implantation du maillage et des volumes bâtis - Aménager en particulier un espace public médian Nord-Sud (jardin belvédère, jardins familiaux,...) en appui sur une suite de restanques de même niveau et facilement accessible
- 6** Préserver et renforcer le maillage arboré qui accompagne le tracé amont-aval des anciennes sentes: effet de structuration visuelle/ Réduction de l'impact bâti perçu depuis la plaine/Lisibilité et agréabilité des parcours piétons dans la pente

### VALORISATION du rôle d'interface du secteur entre village, logements sociaux et zones d'habitat diffus

- 7** Développer un maillage de liaisons douces à partir d'anciennes sentes et en reliant les circulations déjà existantes au piémont de la colline
- 8** Créer des porosités d'accès depuis le village à la colline en lien avec les placettes du village



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## A- PRESERVATION DES GRANDES STRUCTURES PAYSAGÈRES QUI PARTICIPENT AU GRAND PAYSAGE DE LA COMMUNE

- 1** Conserver la couverture boisée en partie sommitale de la colline du Pical
- 2** Conserver et mettre en valeur le cordon arboré dense dans la partie haute du versant, qui accompagne une forte restanque



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### B-ACCOMPAGNEMENT DES LIGNES DE COMPOSITION DANS LE VERSANT

- 3** En partie haute, recomposer, par le projet d'urbanisation future, du lien dans la composition des formes urbaines
- 4** En pied de versant, préserver la ligne de la silhouette urbaine du village en maintenant une continuité de parcelles jardinées et arborées
- 5** S'appuyer sur la configuration des restanques pour l'implantation du maillage et des volumes bâtis - Aménager en particulier un espace public médian Nord-Sud (jardin belvédère, jardins familiaux,...) en appui sur une suite de restanques de même niveau et facilement accessible
- 6** Préserver et renforcer le maillage arboré qui accompagne le tracé amont-aval des anciennes sentes: effet de structuration visuelle/Réduction de l'impact bâti perçu depuis la plaine/Lisibilité et agréabilité des parcours piétons dans la pente



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Premières intentions possibles



**PRÉSERVATION** des grandes structures paysagères qui participent au grand paysage de la commune

- 1** Protéger la couverture boisée qui couvre le replat en partie sommitale de la colline du Pical (cote 400).
- 2** Conserver et mettre en valeur le cordon arboré dense dans la partie haute du versant, qui accompagne une forte restanque.

### ACCOMPAGNEMENT DES LIGNES DE COMPOSITION VISUELLE DANS LE VERSANT

- 3** En partie haute, recomposer, par le projet d'urbanisation future, du lien dans la composition des formes urbaines
- 4** En pied de versant, préserver la ligne de la silhouette urbaine du village en maintenant une continuité de parcelles jardinées et arborées.
- 5** S'appuyer sur la configuration des restanques pour l'implantation du maillage et des volumes bâtis - Aménager en particulier un espace public médian Nord-Sud (jardin belvédère, jardins familiaux,...) en appui sur une suite de restanques de même niveau et facilement accessible.
- 6** Préserver et renforcer le maillage arboré qui accompagne le tracé amont-aval des anciennes sentes: effet de structuration visuelle/ Réduction de l'impact bâti perçu depuis la plaine/Visibilité et agréabilité des parcours piétons dans la pente.

**VALORISATION** du rôle d'interface du secteur entre village, logements sociaux, et zones d'habitat diffus

- 7** Développer un maillage de liaisons douces à partir d'anciennes sentes et en reliant les circulations déjà existantes au piémont de la colline.
- 8** Créer des porosités d'accès depuis le village à la colline en lien avec les placettes du village.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## EN AVAL

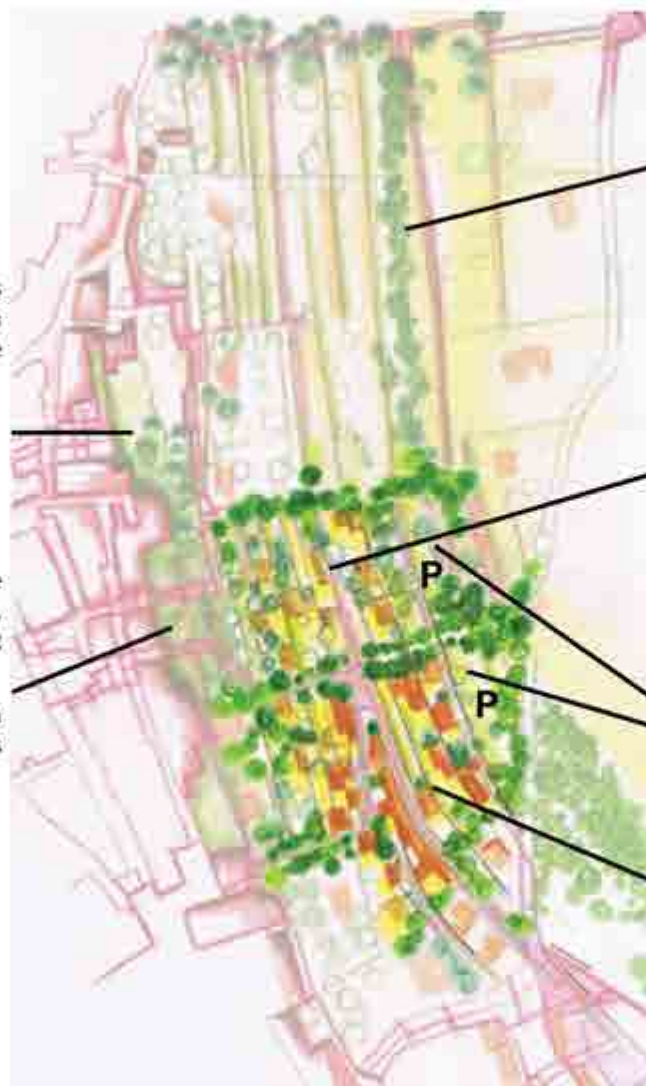
### Au nord

Des jardins privatifs accessibles aux piétons et même aux VL en interface des maisons de village et des maisons individuelles

### Au sud

Un équilibre à trouver entre jardins privatifs étroits, enclavés et non accessibles aux VL...

et des petits jardins publics à aménager le long des liaisons piétonnes



## DANS LE HAUT DU VERSANT

Au nord, un vaste espace libre arboré :

Espace vert public

- Liaison piétonne entre le village en aval et les quartiers d'habitat diffus au-delà de la crête
- Liaison piétonne alternative Nord-Sud
- Promenade de proximité en belvédère au-dessus du village
- Espace de mise à distance des maisons individuelles existantes (apaisement)
- Masque des constructions diffuses de la crête

Jardins partagés? Olivette collective?...

Offre aux habitants des maisons de village..?

Au sud, un quartier d'habitat nouveau fondu dans le versant

- Une limite haute d'implantation bâtie plus basse.
- Des formes bâties séparées, noyées dans la végétation existante conservée, et largement revégétalisées.
- Une dizaine d'unités d'habitations R et R+1, accolées aux pieds des restanques pour offrir un minimum de petits espaces privatifs extérieurs bien exposés au sud et à l'ouest.
- Une desserte VL directe possible uniquement pour les habitations les plus hautes.

En amont, des espaces de stationnement sous le couvert arboré

- Restanques accessibles à niveau depuis la Carraire du Pical
- Restanques assez larges pour organiser le stationnement

Au sud, un quartier d'habitat nouveau dense:

- Une limite haute d'implantation bâtie égale à la maison existante la plus haute
- Des formes bâties resserrées pour donner un effet de compacité et recomposer ainsi un effet de point d'appel visuel plus cohérent à proximité des 3 maisons neuves
- Une vingtaine d'unités d'habitations R et R+1, accolées aux pieds des restanques pour offrir un minimum de petits espaces privatifs extérieurs bien exposés au sud et à l'ouest.
- Une desserte VL directe possible par le chemin existant.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Un quartier d'habitat nouveau  
fondu dans le versant

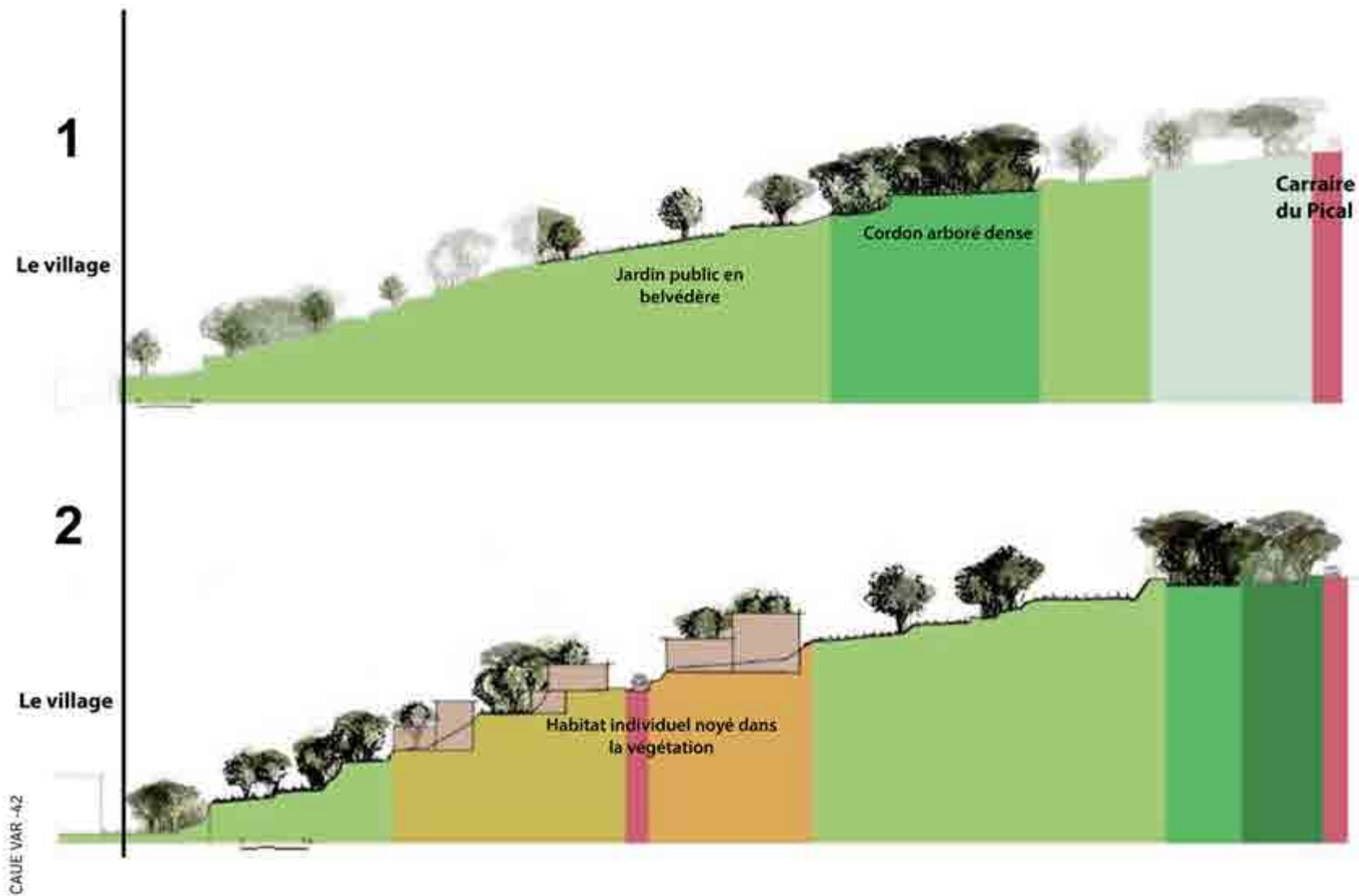


Un quartier d'habitat nouveau relativement dense

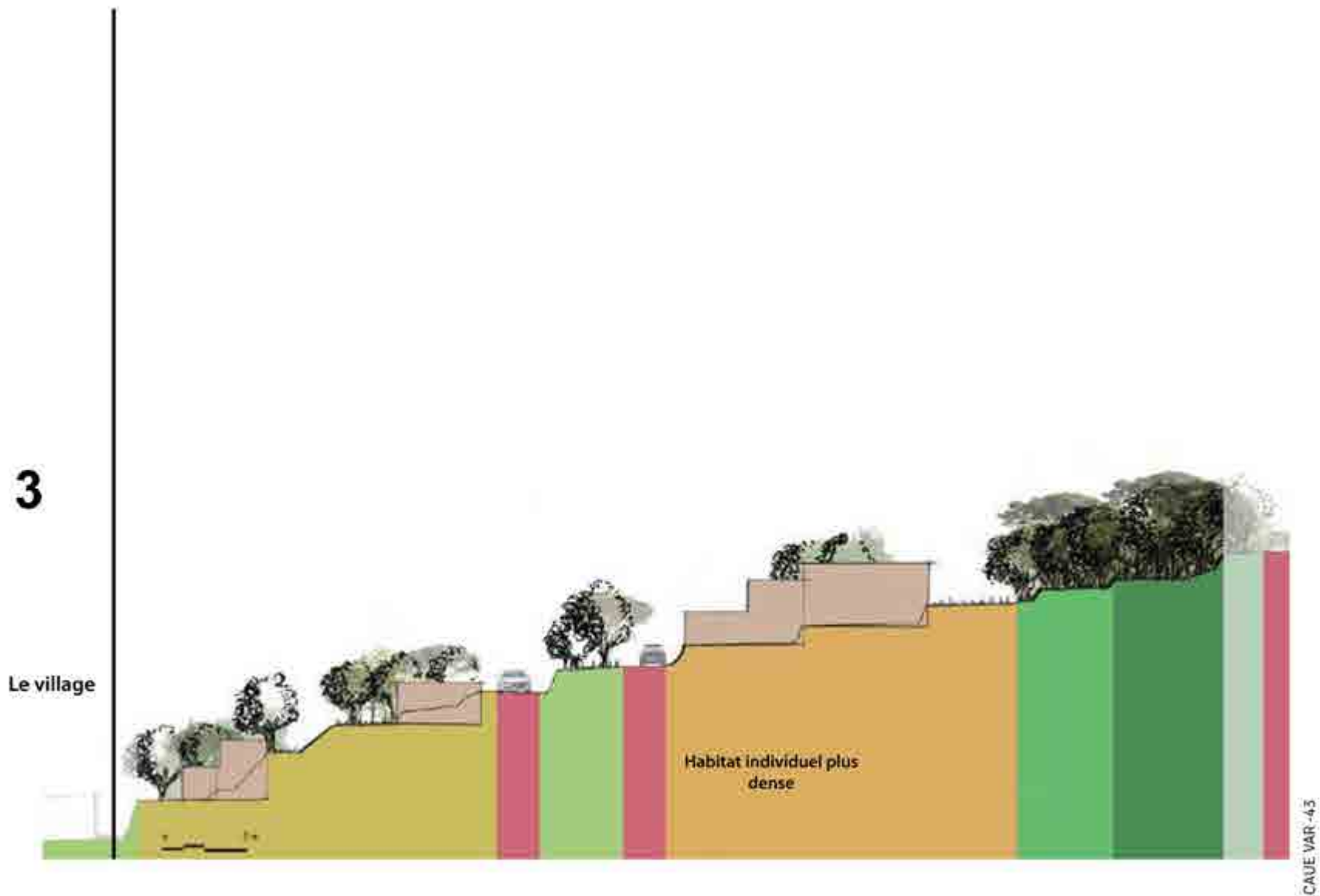
Au nord, un vaste espace libre arboré:  
Espace vert public  
- Jardins partagés? Olivette collective?...  
Offre aux habitants des maisons de village..?



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

UN QUARTIER D'HABITAT NOUVEAU FONDU DANS LE VERSANT



CAUE VAR - 44



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

UN QUARTIER D'HABITAT NOUVEAU RELATIVEMENT DENSE



# Prescriptions et recommandations en termes d'intégration paysagère

## A- RECOUDRE LES PONCTUATIONS BÂTIES DANS LE GRAND PAYSAGE DE LA COLLINE DU PICAL



Au-delà de la question posée qui était de déterminer comment répondre à des besoins de logements dans le contexte paysager particulier du village et de sa colline, il est apparu AUSSI que l'objectif de ce projet de GREFFE URBAINE était de RECOUDRE la silhouette urbaine dans le grand paysage. La commande étant originellement précisément ciblée sur le secteur AU de 2,7 Ha sur le flanc Ouest, les premières intentions visaient essentiellement à recoudre cette silhouette sur ce flanc.

### Recoudre la silhouette et la frange urbaine dans le SECTEUR SUD de la zone du Pical

Lors de l'exposé des enjeux et des premières intentions d'urbanisation, la commune a souhaité un éclairage élargi à la partie Sud de la colline, dont 4 Ha sur son flanc Sud sont également classés en secteur AU dans le projet du PLU en cours.

Bien que les deux secteurs soient à l'opposé l'un de l'autre, nous avons souhaité répondre à cette attente en apportant notre vision, préalablement au développement des prescriptions et déroulement pré-opérationnel, objet de ce second volet de la mission sur le secteur Ouest.

En effet, notre analyse avait montré combien cette partie sud était beaucoup plus exposée au regard, et combien elle participait, davantage que la partie Ouest, au fonds de scène du GRAND PAYSAGE DE LA PLAINE.



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il apparaît en outre que ce secteur AU appartient au même ensemble paysager que le secteur AU «ouest»:

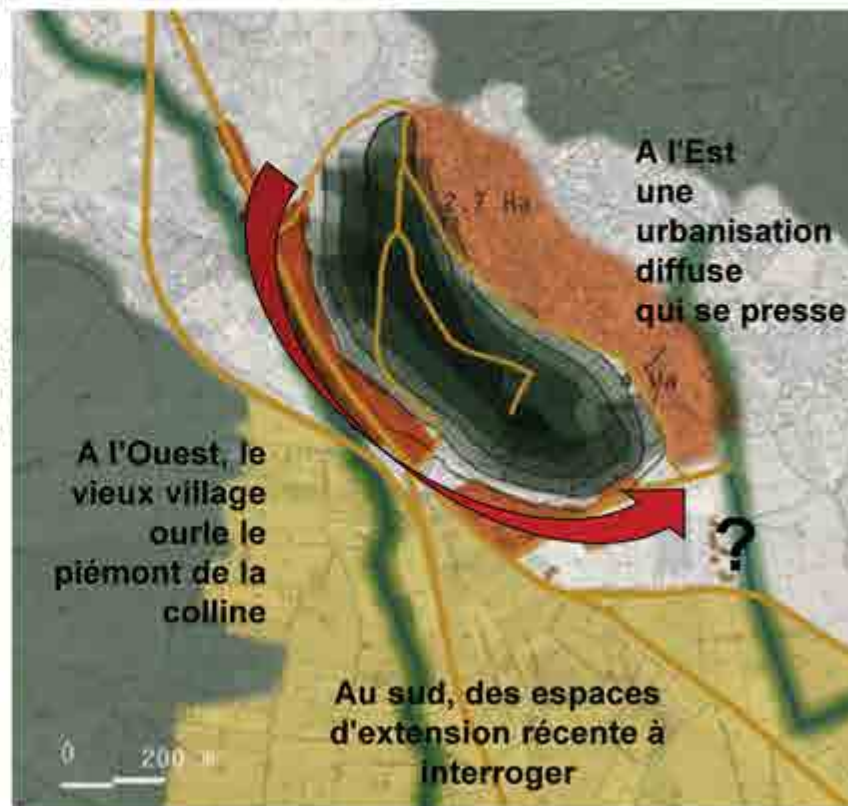
- Même topographie, avec une crête plate, et un piémont très pentu.
- Même histoire agraire, avec d'anciennes restanques aujourd'hui recouvertes de boisements.
- Même positionnement par rapport à l'urbanisation, historiquement toujours à l'écart du vieux village dense à son pied sud-ouest, et la pression de l'urbanisation résidentielle diffuse côté Est.
- Des punctuations bâties récentes, qui amorcent un effet de dispersion visuelle.

Outre ces modes de perception qui lui confèrent une grande sensibilité paysagère, ce secteur Sud n'offre qu'un potentiel limité de desserte : pas de voie communale dans le versant, accès possible depuis le chemin de l'Adret mais en impasse sur la partie sommitale, accès et bouclage à priori possible du piémont par des parcelles privées à acquérir (728, 1142, 1148, 505), mais où aucune pratique piétonne n'existe à ce jour.

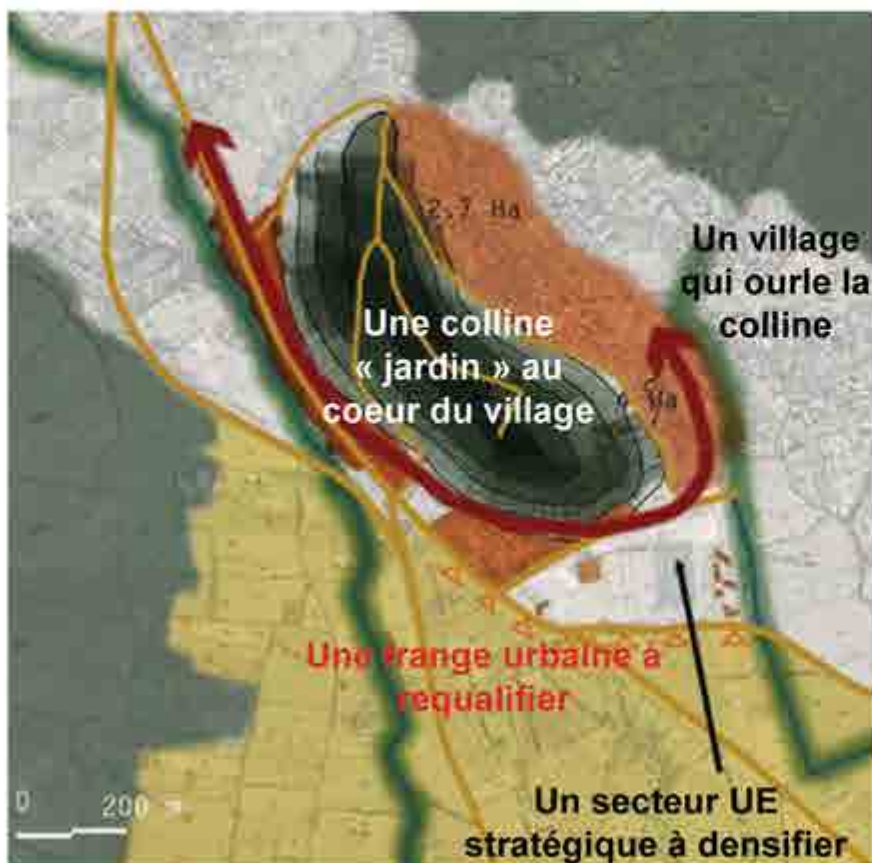
Par ailleurs, le pied de ce versant, qui apparaît comme un «triangle» entre le Chemin des Molières et la RD 64 plus au sud, est actuellement occupé par des équipements (*Terrains de sports, gendarmerie,...*) qui composent une frange assez peu qualitative en entrée de village : des espaces d'extension à l'interface de la plaine... , peu qualitatifs, à interroger.



CAUE VAR -48



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Au regard de ce constat, la déclinaison du projet de GREFFE URBAINE sur l'ADRET Ouest de la colline du Pical devrait être accompagnée d'un PROJET PARALLELE ou PREALABLE de RECOMPOSITION de ce secteur Sud :

- Préserver l'intégrité boisée de la totalité du versant et la ripisylve du ruisseau du Louron.
- Requalifier la frange urbaine telle que perçue depuis les paysages agricoles, en façade de la RD 64 en particulier.
- Prolonger la forme historique du village-rue qui ourle le piémont de la colline par un projet de densification urbaine sur le secteur des terrains de sports et de la gendarmerie (Secteur UE).

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Recoudre la silhouette et la frange urbaine dans le SECTEUR ouest de la zone du Pical :

### Limiter la visibilité de toute construction en partie haute

Nous avons considéré qu'il convenait, afin de préserver l'intégrité de la partie sommitale de la colline, de ne pas construire au-dessus de la ligne constituée par les toitures de l'ensemble de logements sociaux et la toiture de la maison individuelle isolée la plus élevée (=391.00).

Cette ligne n'est pas horizontale le concept est de :

- NE PAS URBANISER AU-DESSUS DE LA RESTANQUE où est construite cette maison isolée.



Inconstructibilité au-dessus de cette restanque dans la partie sud du secteur AU



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Nous avons considéré qu'il convenait, afin de préserver l'intégrité de la partie sommitale de la colline, de ne pas construire au-dessus de la restanque sur laquelle est construite la maison individuelle isolée visible la plus élevée (=391.00).

Cette restanque n'étant pas horizontale, le concept est de :

- NE PAS URBANISER AU-DESSUS DE CETTE RESTANQUE.
- APPUYER LES FORMES BATIES SUR CETTE LIGNE DE COMPOSITION VISUELLE.

Concentrer l'impact visuel des nouvelles silhouettes bâties au Sud, en continuité des 3 maisons individuelles et atténuer l'impact des futures constructions dans les autres secteurs.



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

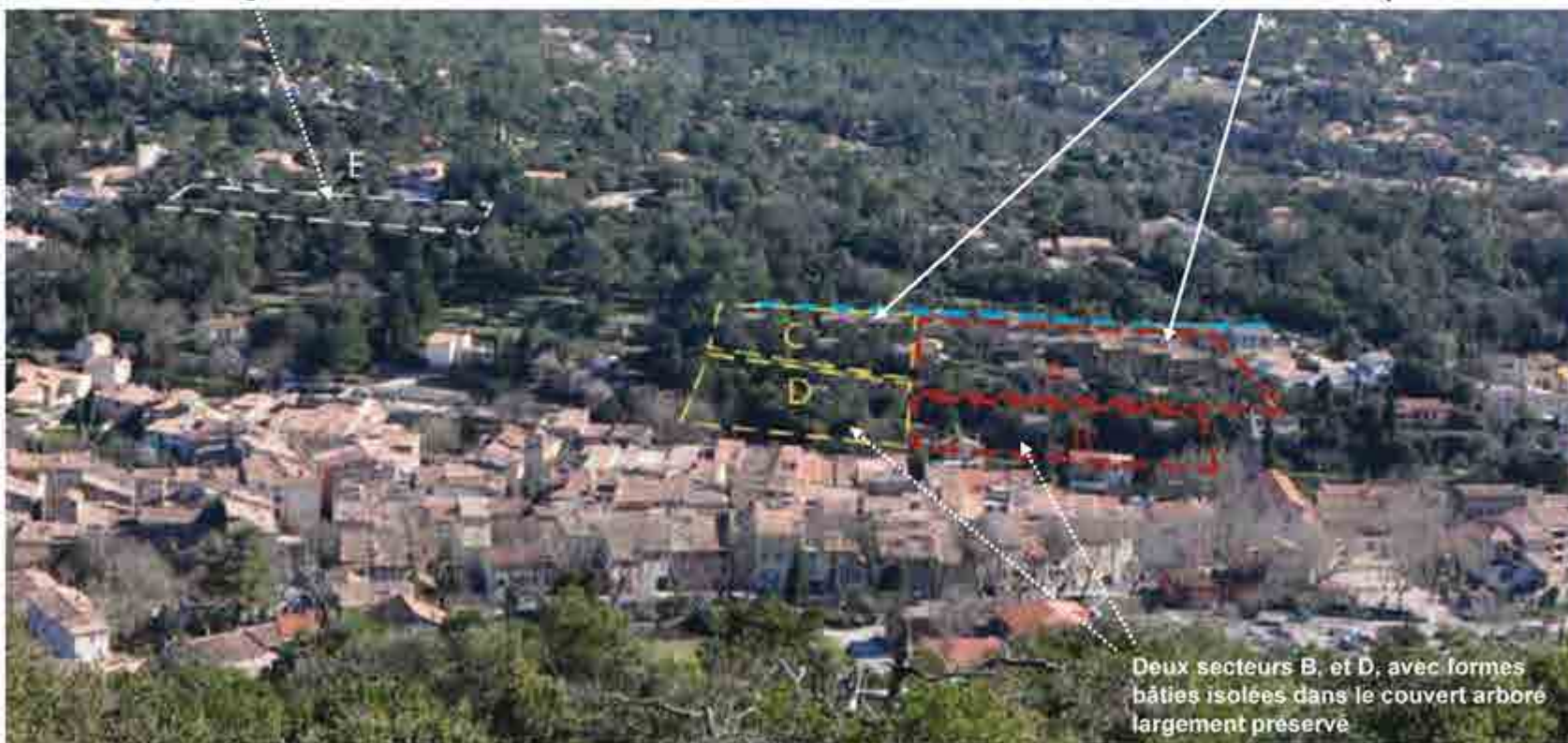


Un piémont au couvert arboré largement préservé, où les formes bâties seront très ponctuelles

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Un secteur E envisagé à beaucoup plus long terme en arrière plan du grand cordon arboré sommital

Deux secteurs A et C denses, avec volumes compacts, formes bâties reliées entre elles le long de la voie de desserte et des restanques



Deux secteurs B, et D, avec formes bâties isolées dans le couvert arboré largement préservé



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## B- EN PRÉALABLE À L'URBANISATION, PRÉSERVER DURABLEMENT LES COMPOSANTES PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES SUR LE SITE

**1- Préserver les terrasses jardins au pied de l'adret (principalement situées en zone U)**

- PLU : ■ Zonage « TCP ».
- Recensement au titre de l'Art L-123-1-5 2 et 7é des murs de restanques, des arbres remarquables et des jardins eux-mêmes.
  - Limiter la constructibilité à des petits agrandissements bâtis.

**2- Préserver la crête et masse arborée en partie sommitale de la colline, à la fois en secteur AU et en secteur U**

- PLU : ■ Recensement au titre de l'Art L-123-1-5 2 et 7é Ou EBC (\*3) Ou seulement OAP.
- Mise en œuvre d'un Plan de Gestion des boisements.
  - Acquisition foncière.

**3- Délimiter un secteur de grande sensibilité paysagère**

- PLU : ■ Classement en AUp, qui différencie ainsi ce secteur d'autres secteurs AU moins sensibles, et entraîne un certain nombre de mesures d'accompagnement.
- Préserver les restanques au titre de l'Art L-123-1-5 2 et 7é, et au travers de l'OAP et du règlement.

**4- Définir une limite haute de constructibilité**

**5- Préserver les cordons arborés qui accompagnent les limites parcellaires et anciens chemins depuis l'amont vers l'aval, à la fois en secteur AU et en secteur U**

- PLU : ■ Recensement au titre de l'Art L-123-1-5 2 et 7é Ou EBC (\*3) Ou seulement OAP.
- Mise en œuvre d'un Plan de Gestion des boisements.
  - Acquisition foncière.



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### C- EN PRÉALABLE À L'URBANISATION, INITIER UNE APPROPRIATION SOCIALE EN DOUCEUR DE LA COLLINE



#### 6- Réaliser des travaux d'aménagement

- Sécurisation et aménagement de la Carraire Saint-Barthélémy pour la rendre plus confortable et plus accessible aux piétons
- Aménagement des nouveaux chemins publics.

#### 7- Ouvrir des parcours piétons publics

- PLU :
- Donner un statut public aux petits cheminements piétons N/S et Amont/Aval
  - Emplacements Réservés (*article L. 123-1-5, V*) (\*1)
  - Servitudes de localisation (*article L. 123-2*).

## **4. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DE L'ENTRÉE DE VILLAGE**

### **4.1 CONTEXTE, ETAT DES LIEUX ET ENJEUX D'UNE REQUALIFICATION**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 4. REQUALIFIER L'ENTRÉE DE VILLAGE

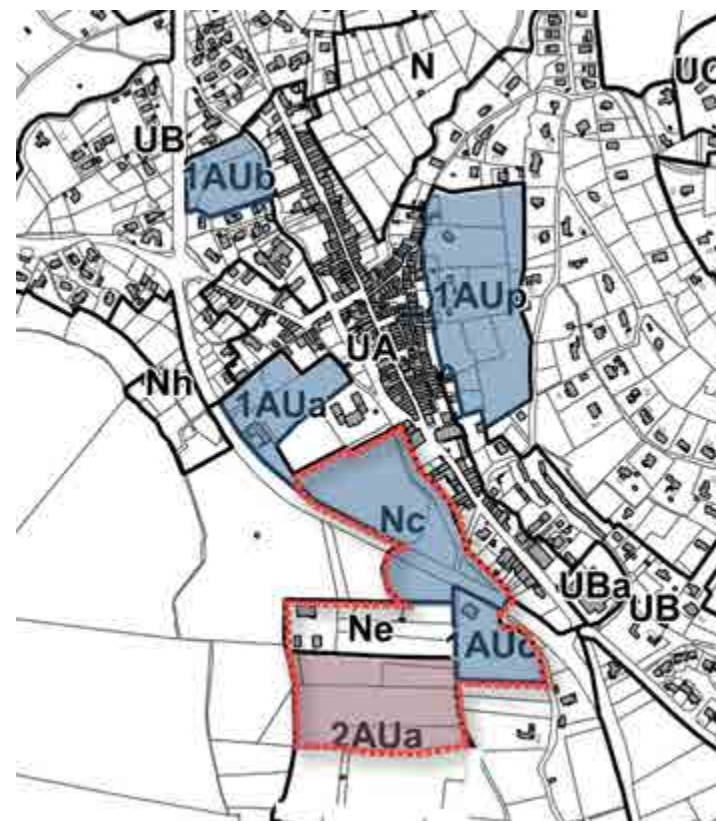
L'entrée Sud du village de La Roquebrussanne a fait l'objet d'études particulières compte tenu de son importance stratégique dans l'organisation urbaine locale. C'est un secteur connecté logiquement avec le centre-bourg et qui dispose de disponibilités foncières. Mais cette zone est surtout l'un des seuils d'entrée principale vers le centre-bourg.

Aujourd'hui très routière, la zone fonctionne plutôt comme une "aire d'autoroute", voir comme un terrain vague du fait de la faible qualité de traitement de l'espace public, de l'absence de services ou d'activités. L'ambiance de la zone est très peu incitative, voir au contraire laisse une impression de délaissé aux usagers de la RD5. Ce manque de visibilité du centre bourg est dommageable pour sa vitalité et son fonctionnement.

En parallèle, la commune souhaite anticiper l'aménagement de la zone pour répondre à plusieurs objectifs dont : le développement d'un espace commercial de proximité et d'un pôle de santé sur le site de la station service, travailler les liaisons de part et d'autre de la RD suite aux réaménagement des carrefours en cours, requalifier les espaces publics et l'ambiance paysagère, favoriser les mobilités alternatives (douces, projet de gare routière), insertion des projets dans une logique de projet répondant aux objectifs du PADD et s'inscrivant en complémentarité des autres projets urbains.





La présente OAP vise à présenter une synthèse et les résultats des différentes réflexions d'aménagement de l'entrée de village. Les préconisations portant sur les différents aménagements et l'insertion des opérations (notamment le pôle commercial de proximité et la maison médicale) sont définies. Notons que la zone Nc accueillera principalement des aménagements d'espaces publics ou des projets liés aux mobilités alternatives (covoiturage, gare routière, etc.) et que la zone 1AUc est destinée à accueillir le projet de pôle commercial et de maison médicale.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUc est soumise à la réalisation d'un projet global, respectant les orientations de la présente OAP. La zone 2AUa, pour laquelle est projetée une zone d'activités artisanales, ne comprend pas d'OAP particulière du fait de l'état d'avancement du projet. Elle est cependant incluse dans les réflexions portant sur l'aménagement sur l'entrée de village pour des raisons de cohérence urbaine globale. Elle devra faire l'objet pour son ouverture à l'urbanisation d'une OAP spécifique, notamment sous l'angle de son intégration paysagère.






# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Une localisation stratégique à l'échelle communale

-  Axe structurant de la commune et du territoire de la Provence Verte (un atout pour le développement et le fonctionnement du site)
-  Secteur pavillonnaire fonctionnant en vase clos
-  Liaison entre le secteur pavillonnaire et l'axe structurant, la route de Toulon (RD5)
-  Réseau viaire structurant

## Une localisation stratégique à l'échelle du centre-bourg

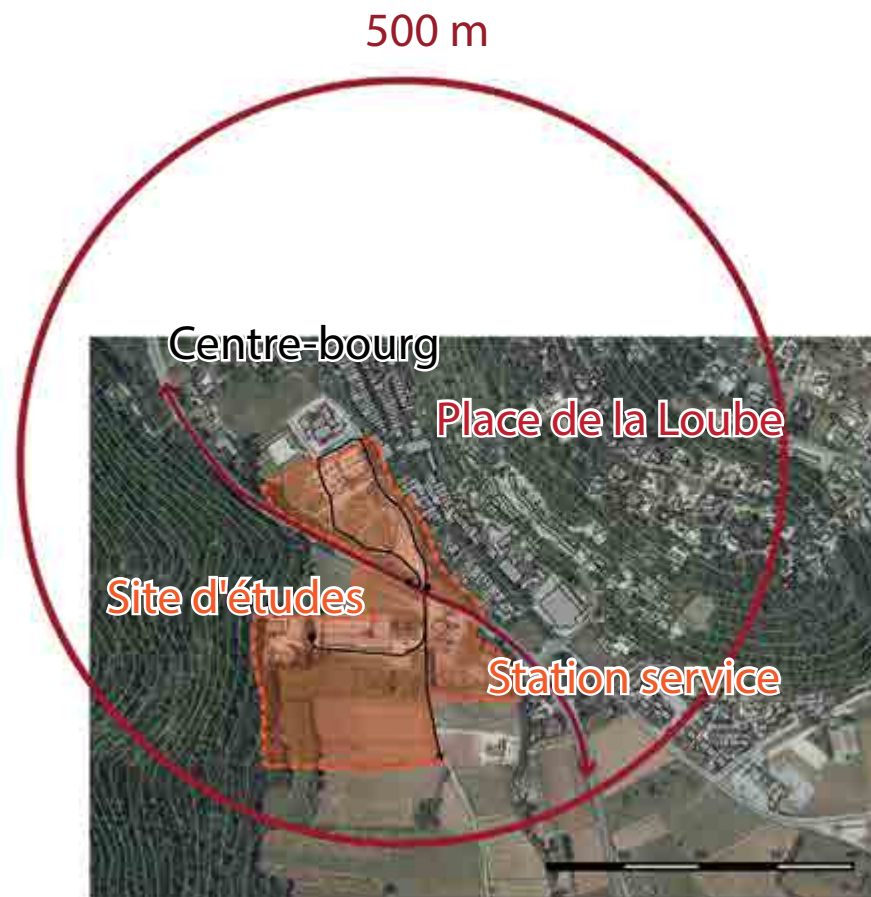
-  Les éléments déterminants (existants ou à venir) dans le centre de La Roquebrussanne
-  Liaisons entre les différents éléments
-  Limite paysagère de la plaine agricole



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Contexte du projet

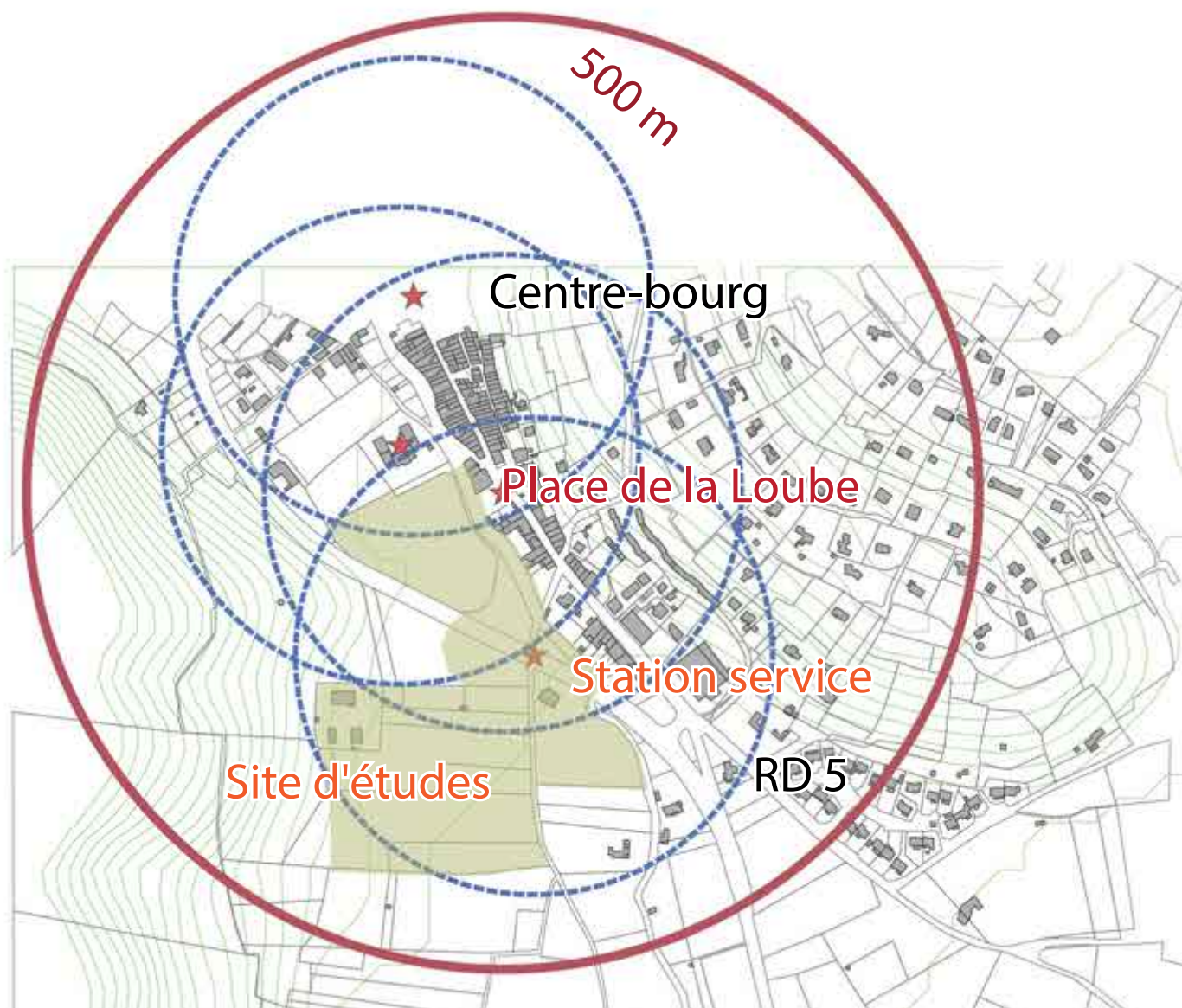
- Des politiques territoriales en action : révision du PLU, travail sur le paysage et la signalétique via l'élaboration du RLP
- Contexte intercommunal : Le PNR, des enjeux paysagers et identitaires à faire valoir
- Stratégie de développement local : accompagner l'implantation optimale des projets contribuant au dynamisme économique local, au complément de l'offre de services, d'emplois, et concourant au rayonnement du centre-bourg
- Mobilités : accompagner le projet de gare routière, favoriser et sécuriser les mobilités douces, et soutenir les initiatives locales (covoiturage)



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Objectifs du projet

- Développement d'un espace commercial de proximité et d'un pôle de santé sur le site de la station service
- Mutation des secteurs stratégiques situés en interface entre le centre-bourg et le futur projet (gare routière)
- Requalification des espaces publics, mobilités douces (passer d'un vocabulaire routier à une ambiance de village)
- Définition d'une ambiance paysagère révélant la présence du centre-bourg et incitant à sa découverte
- Insertion optimale du projet dans les logiques urbaines locales par une étude d'aménagement global



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Le site de la station service

- La superficie de la zone : 9300 m<sup>2</sup>
- Terrain à proximité immédiate de la route départementale RD5
- Secteur situé dans l'enveloppe paysagère du village



SITE DE LA STATION SERVICE

### Vue depuis la plaine

- Site à la bordure de la plaine agricole
- Conservation des haies bocagères entourant la parcelle dans un souci d'intégration des futures aménagements dans le cadre paysager



### Vue depuis le village

- Préservation de l'ouverture paysagère sur les collines boisées
- Pas de nouvelle rupture dans la silhouette boisée (l'aménagement du site se fera dans la continuité du bâti existant et en cœur d'îlot)
- Site stratégique en bordure de voie départementale permettant une bonne déserte












Requalification de la zone entre l'intersection et la gare routière afin de marquer clairement l'entrée du village

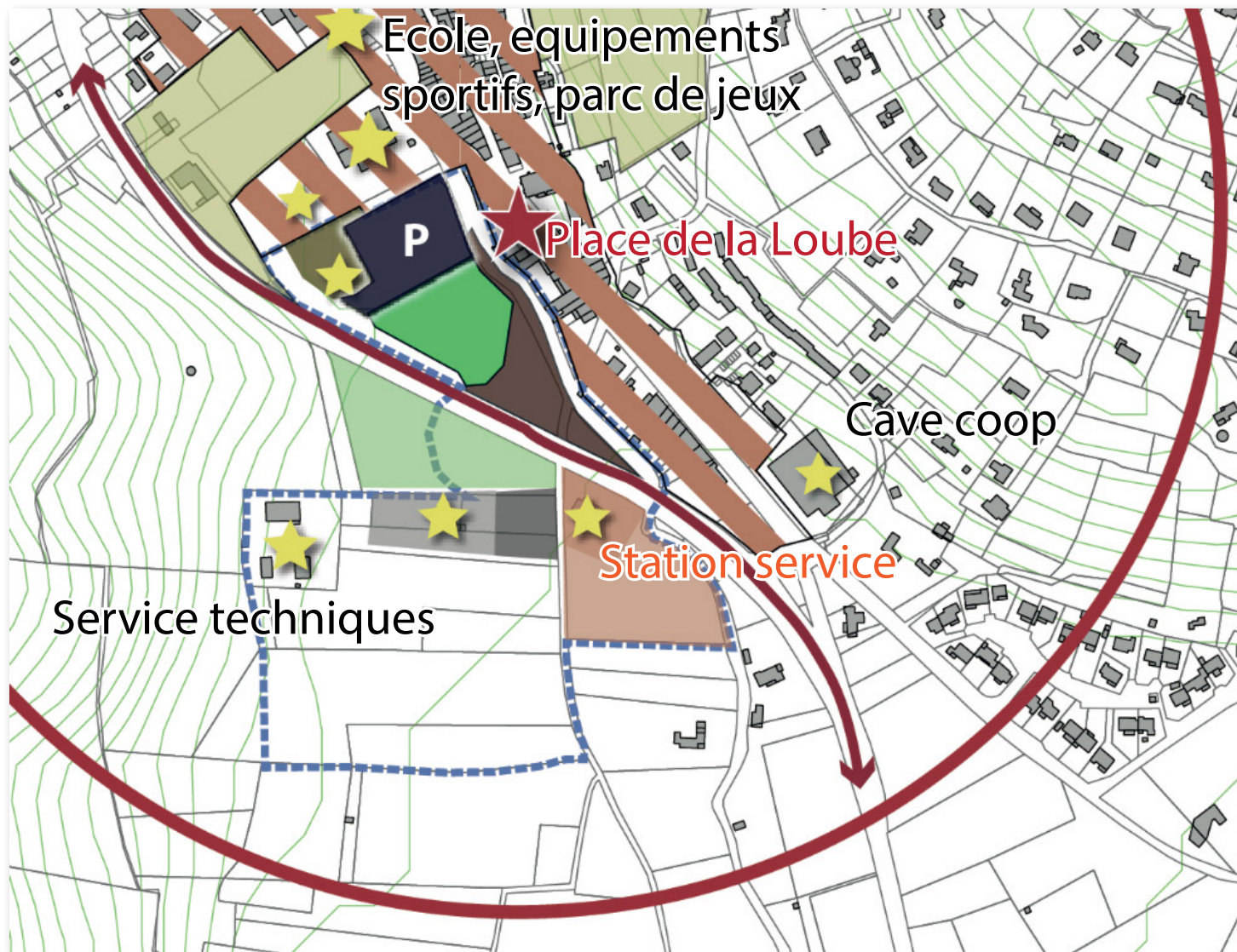
Cette requalification est prévue par le Conseil Général 83 dans le cadre de la création du rond-point d'entrée de village à la coopérative



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Zoom sur le site d'études : fonctionnement global

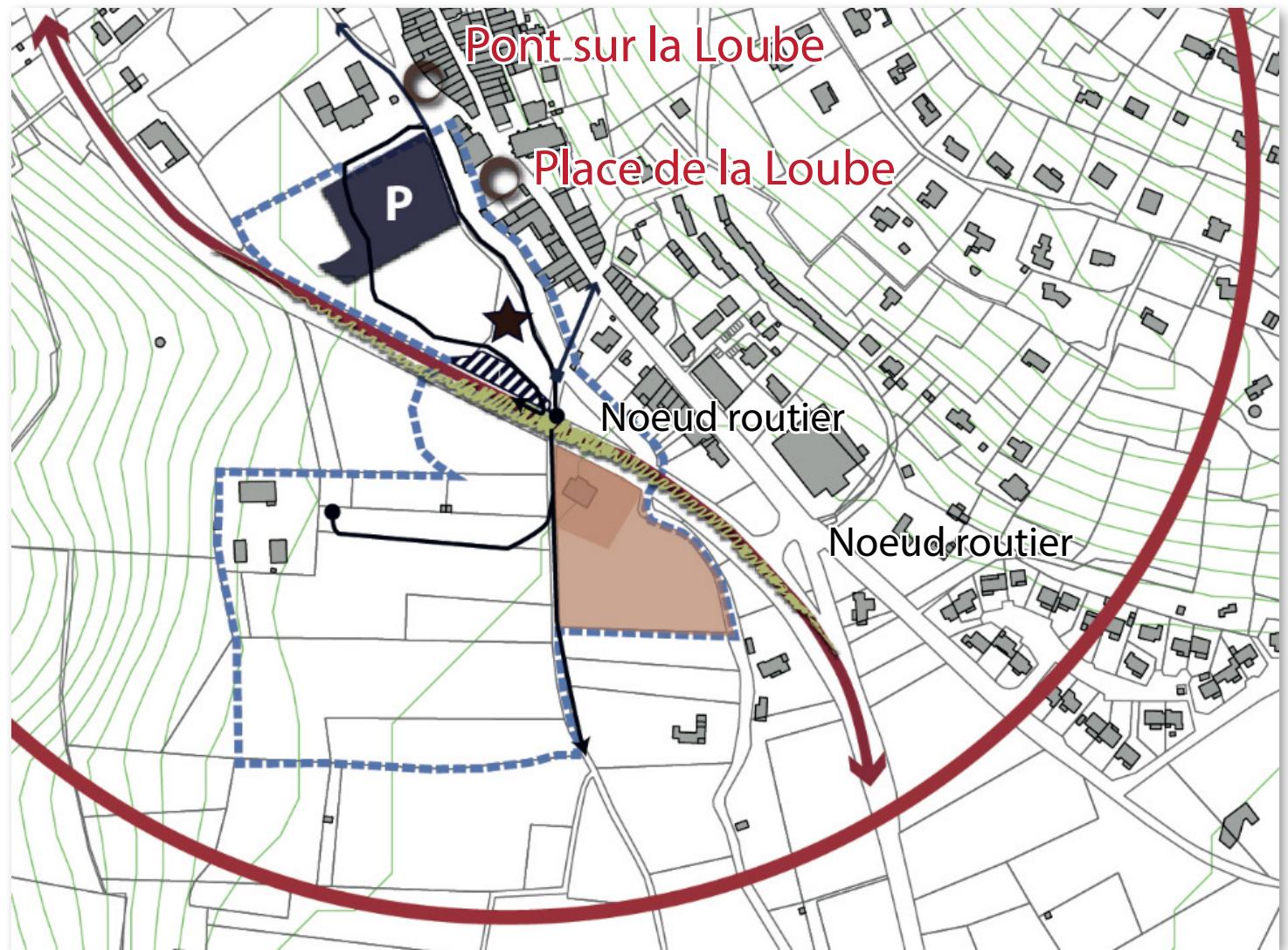
-  Station essence
-  Friche station
-  Centre-bourg
-  Extension centre / habitat / greffe
-  Oliveraie
-  Espace naturel / équipements
-  Terrain en herbe
-  Cimetière
-  Terrain vague ou délaissés routiers



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zoom sur le site d'études : une silhouette "d'aire d'autoroute"

-  RD 5
-  Voies internes
-  Connexions viaires
-  Parking "relais"
-  Stationnement /co-voiturage anarchique
-  Traversée difficile
-  Accroche piétonne
-  Future gare routière
-  Station essence
-  Friche station



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zoom sur le site d'études : Une séquence "d'aire d'autoroute"

## 1. ARRÊT STATION ESSENCE DEPUIS TOULON



## 2. STATIONNEMENT ET "AIRE DE PIQUE-NIQUE"



## 3. VOCABULAIRE ROUTIER














## 4. DÉPART DANS LE SENS D'ARRIVÉE



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Perception paysagère et espace public

-  Pente boisée
-  Espace ouvert
-  Délaissé routier, terrain vague
-  Ponctuation boisée
-  Rempart visuel boisé
-  Perception du centre
-  Repère visuel
-  Vue
-  Village peu perceptible
-  Continuité : Ripisylves de l'Issole
-  Cimetière



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Perception paysagère et espace public



Boisement/rempart visuel

Délaissé/terrain vague

Station essence

Cimetière

L'Issole

Secteur Ouvert

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Perception paysagère et espace public



Village peu perceptible,  
ligne droite / accélération

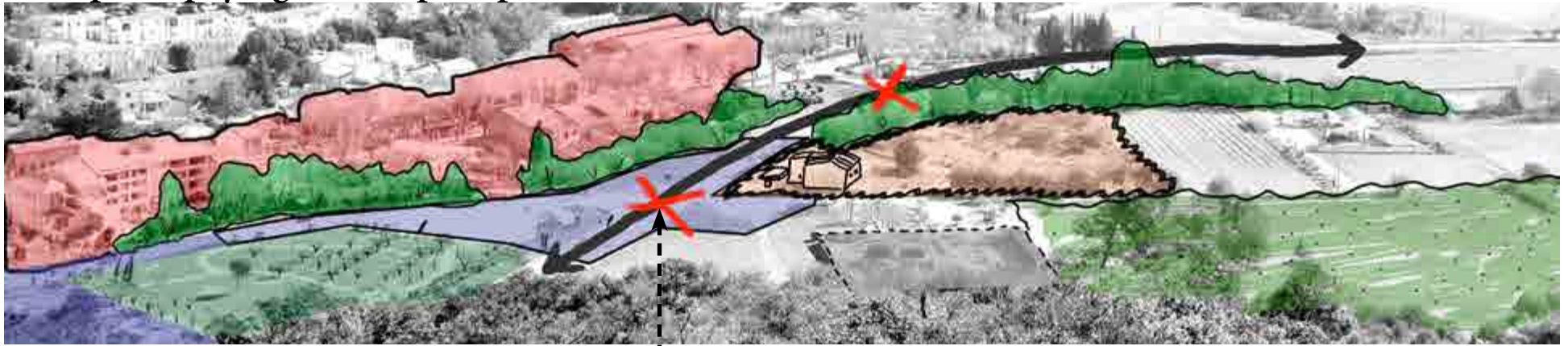


Ralentissement incité par les aménagements et  
la vue sur la cave coopérative (travaux en cours)



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Perception paysagère et espace public



PERCEPTION DU VILLAGE ?

Pas de repère architectural directement visible (clocher ou autre)



AMBIANCE TERRAIN VAGUE

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Perception paysagère et espace public



**UN CONTRASTE NET ENTRE DES ESPACES PUBLICS QUALITATIFS AUX ABORDS DU VILLAGE...**



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Perception paysagère et espace public



**... ET DES DÉLAISSÉS DE VOIRIES/DU RÉSEAU VIAIRE À PROXIMITÉ DE LA RD**

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Perception paysagère et espace public



**À L'HEURE ACTUELLE, PEU DE RAISONS DE TRAVERSER À PIED LA RD**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Synthèse des enjeux de l'entrée de village

Perspective sur le village  
depuis la route départementale



Préservation de  
l'alignement de platanes  
le long de l'avenue  
Saint-Sébastien qui  
participe au cadre paysager  
de l'entrée du village

Requalification de l'intersection à l'entrée Sud du village avec  
la création d'un giratoire pour améliorer la distribution des  
flux automobiles

Ralentissement des  
flux automobiles avec  
l'aménagement des  
intersections

Liaison avec  
le secteur pavillonnaire

L'oliveraie  
à l'entrée du secteur des Craous  
contribue à la construction du  
paysage des abords du village

Requalification de cette zone afin de  
marquer l'entrée du village  
Un aménagement à l'échelle et dans  
l'esprit urbain du village

Voie d'accès  
au site de projet  
Vue panoramique  
depuis le secteur ouvert des Craous  
sur les collines boisées

Préservation de la  
frange paysagère  
délimitant la plaine  
agricole du village

## **4. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DE L'ENTRÉE DE VILLAGE**

### ***4.2 D'UNE SILHOUETTE D'AIRE D'AUTOROUTE AU FUTUR QUARTIER DE VILLAGE***

- 1. De "l'aire d'autoroute" au quartier de village : mixité fonctionnelle et continuité avec le centre**
- 2. Vers un espace public incitatif : encouragement et permissivité dans la pratique des lieux**
- 3. Paysage et architecture : un vocabulaire soutenu à rechercher**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

De "l'aire d'autoroute" au quartier de village : mixité fonctionnelle et mobilité en continuité du centre

-  Centre Bourg
-  Future extension du centre (habitat/mixité fonctionnelle)
-  Parking relais
-  Parc "Oliveraie"
-  Requalification urbaine
-  Future gare routière
-  Potentiel site pour une aire de covoiturage paysagère
-  Secteurs mutables
-  Zone artisanale paysagère (envisager un projet global)
-  Espace commercial de proximité /pôle de santé
-  Station service



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### De "l'aire d'autoroute" au quartier de village : mixité fonctionnelle et continuité avec le centre



Le réaménagement de l'entrée de village vise à améliorer la lisibilité de la zone pour capter les usagers de la RD et inciter les habitants à emprunter ce secteur.

La définition précise des zones vise à faciliter le dialogue sur les formes urbaines et le paysage dans le cadre des projets d'aménagements (gare routière et multimodalité, travail sur le paysage), à assurer la cohérence dans le lancement d'éventuelles études complémentaires (exemple étude hydrologique sur le site du projet commercial et santé), à faciliter la maîtrise foncière ou encore à faciliter les échanges avec les éventuels investisseurs.

Le fonctionnement de la zone est ainsi redéfini. Au sud du parking relais d'entrée de ville, est prévu l'aménagement d'une nouvelle gare routière accompagnant la diversification de l'offre de transport à l'échelle communale. Les espaces publics au nord de la RD seront requalifiés dans une esprit de prolongement du parc des Craous. La mise en scène de cet espace devra veiller à interpeller les usagers quant à la présence du centre et à inciter à la découverte du lieu.

Au sud de la RD, une aire de covoiturage paysagère pourrait être aménagée, en substitution de l'actuelle aire de covoiturage spontanée et anarchique située au Nord de la RD, en premier plan visuel et qui nuit fortement à la valorisation paysagère de la commune.

Le site de la station service accueillera le projet de pôle commercial de proximité ainsi que la maison médicale. Ce projet s'inscrit dans la logique de complément de l'offre communale, notamment à proximité du centre-bourg.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

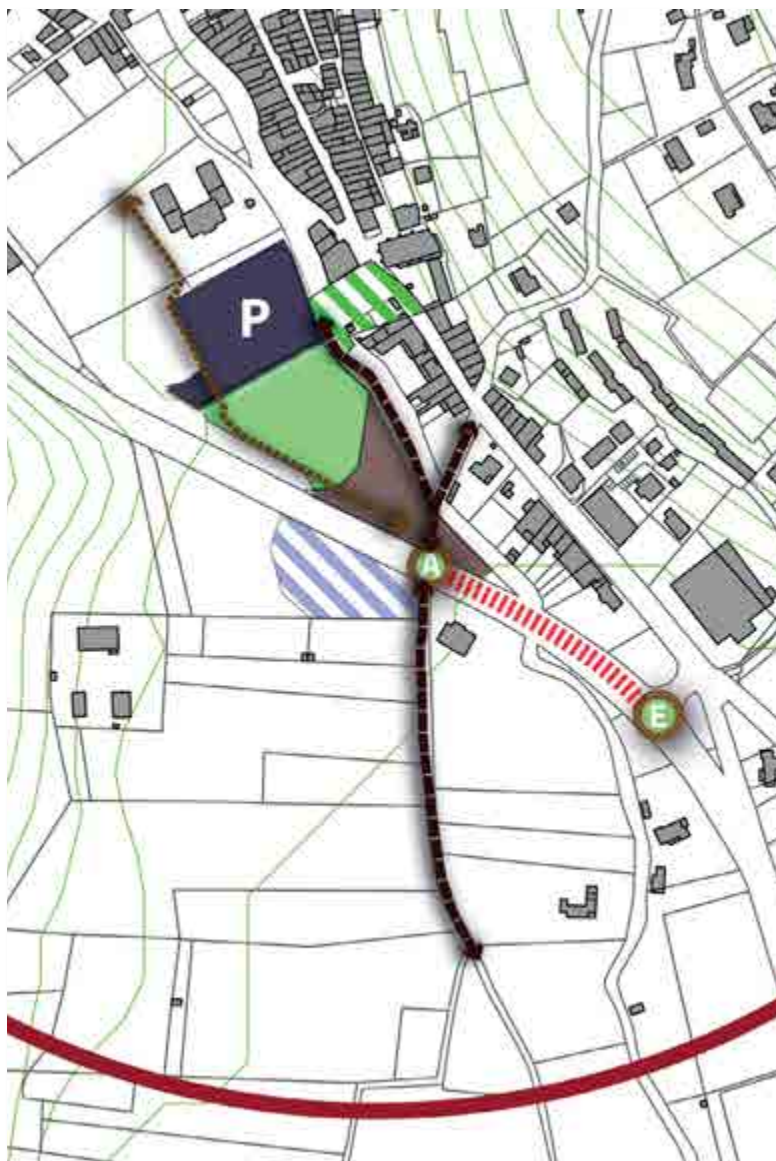
Vers un espace public incitatif : encouragement et permissivité dans la pratique des lieux

-  Parking relais
-  Future gare routière  
(+ vélos / covoiturage ?)
-  Potentiel site pour une aire  
de covoiturage paysagère
-  Voie requalifiée (multimodale)
-  Liaison douce
-  Continuité d'espace public  
marquée /préservée
-  Carrefour sécurisé (piéton,  
gare routière), départ dans  
les deux sens
-  Seuil d'entrée sur la  
Roquebrussanne
-  Maîtriser la vitesse



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Vers un espace public incitatif : encouragement et permissivité dans la pratique des lieux



La prise en compte des liaisons douces et le traitement de l'espace public est une problématique majeure du projet de réaménagement de l'entrée de village. Des travaux sont en cours pour réaménager les deux carrefours le long de la RD 5 (A et E sur le plan). Ces aménagements vont permettre de pacifier les flux et de réduire les risques lors des traversées piétonnes notamment.

Le chemin de la Garduère (axe Nord-Sud), sera requalifié par un traitement paysager soutenu recourant à des essences végétales locales. L'aménagement de voies cyclables et piétonnes devra favoriser le recours à ces modes de déplacement. La continuité du traitement devra être prolongée depuis le parking relais jusqu'à la zone 2AUa afin d'inscrire les espaces Sud comme un véritable prolongement du centre.

La gare routière et l'espace de covoiturage devront être aisément accessibles en voiture, à pied et en vélo. Le stationnement pour l'aire de covoiturage sera organisé sur place, tandis que la gare routière fonctionnera avec le parking relais. Concernant le projet de pôle commercial et de maison médicale, le stationnement devra être envisagé sur leur secteur d'implantation (zone 1AUc).

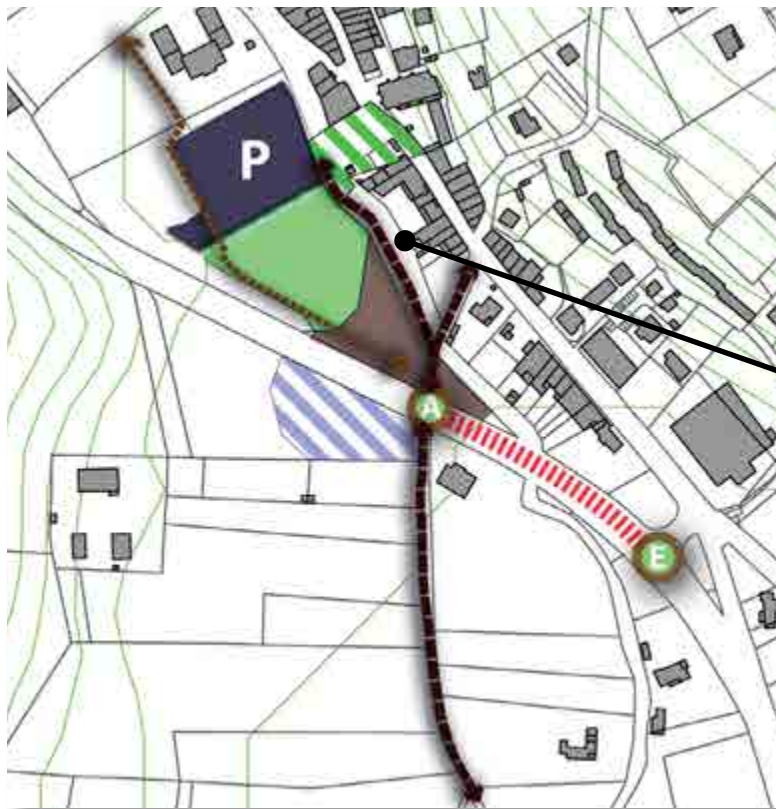
Outre la volonté de créer une continuité et des échanges avec le centre, ces objectifs s'inscrivent dans la logique de soutien aux mobilités alternatives en milieu rural (covoiturage, Transport en commun, etc.). En redonnant la place et de l'importance aux mobilités douces (piéton, vélo), la commune souhaite revaloriser l'esprit village et rural tout en réduisant l'empreinte écologique des transports. Ces aménagements visent à améliorer la qualité de vie et le dynamisme communal en permettant une nouvelle approche du secteur.

Enfin, il sera intéressant de développer l'information de revaloriser la signalisation pour mieux guider les usagers. Ceci permettra de mettre en lumière les qualités communales ainsi que de soutenir les commerces et activités locales en leur offrant un nouvel espace de lisibilité. Des dispositifs tels que des relais d'information services ou une signalétique particulière pourra être inscrite au niveau des espaces de stationnement, transport en commun ou voies douces.



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vers un espace public incitatif : encouragement et permissivité dans la pratique des lieux



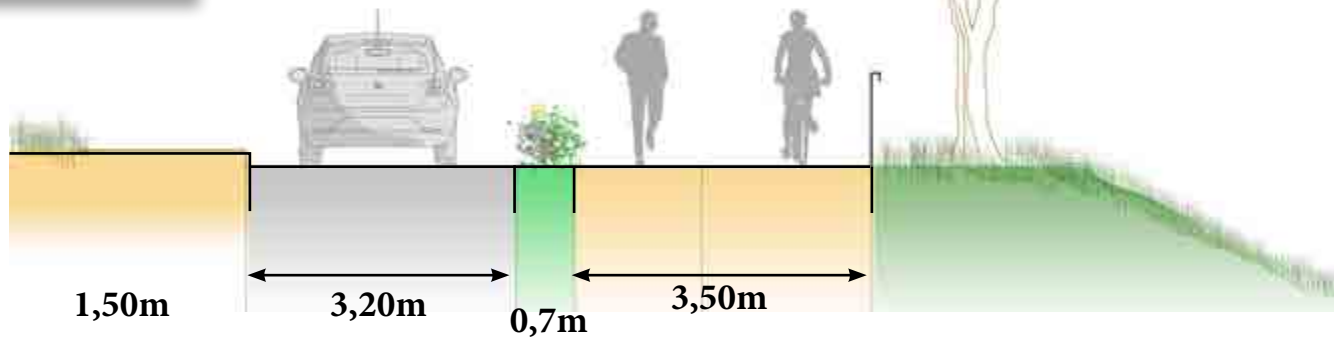
### SCHEMAS D'INTENTION : voirie

- Requalifier la voie piétonne, en continuité du centre (abords de l'Issole) jusqu'à la zone artisanale
- Réaménager le carrefour (plan ou giratoire à définir) dans le cadre du projet de gare routière (noeud urbain)



Coupe d'intention de Requalification des abords de la l'Issole :

- mobilités douces
- vocabulaire paysager / mobilier urbain qualitatif



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

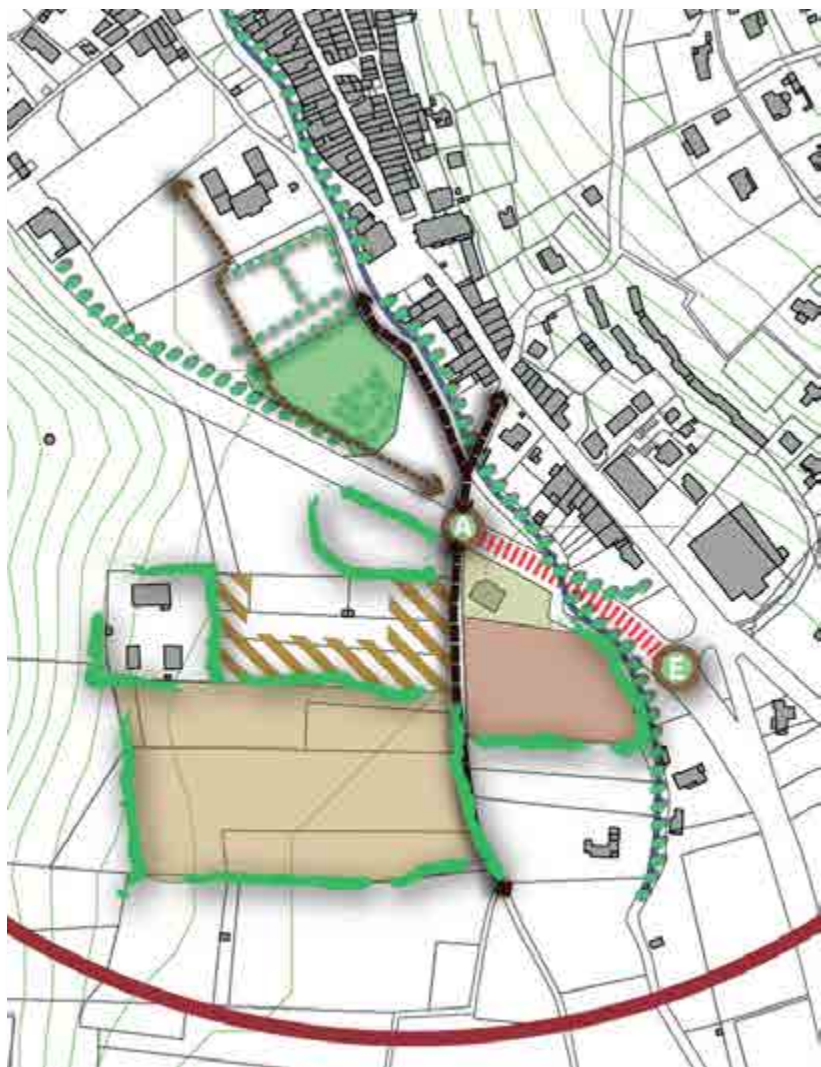
### Paysage et architecture : un vocabulaire soutenu à rechercher

-  Voie requalifiée
-  Liaison douce
-  L'Issole
-  Préserver les continuités boisées
-  Traiter par le végétal, les limites de secteurs de projet
-  Parc "Oliveraie"
-  Carrefour sécurisé (piéton, gare routière), départ dans les deux sens
-  Seuil d'entrée sur la Roquebrussanne
-  Maîtriser la vitesse
-  Secteurs mutables
-  Zone artisanale paysagère
-  Espace commercial de proximité / pôle de santé
-  Station service



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Paysage et architecture : un vocabulaire soutenu à rechercher



La volonté première est d'inscrire le site dans la continuité du paysage environnant. Il s'agit de traiter les espaces publics et les divers aménagements pour faire la jonction entre le vocabulaire naturel des collines environnantes et l'aspect plus minéral du centre bourg.

Les bords de l'Issole devront être préservés pour assurer une linéarité paysagère et dans une logique de continuité écologique. Elles sont d'ailleurs pour partie soumises à un périmètre de protection au titre du paysage dans le PLU.

Les espaces de stationnement devront être traités qualitativement à l'aide d'essences végétales locales. Les espaces de stationnement vélos devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

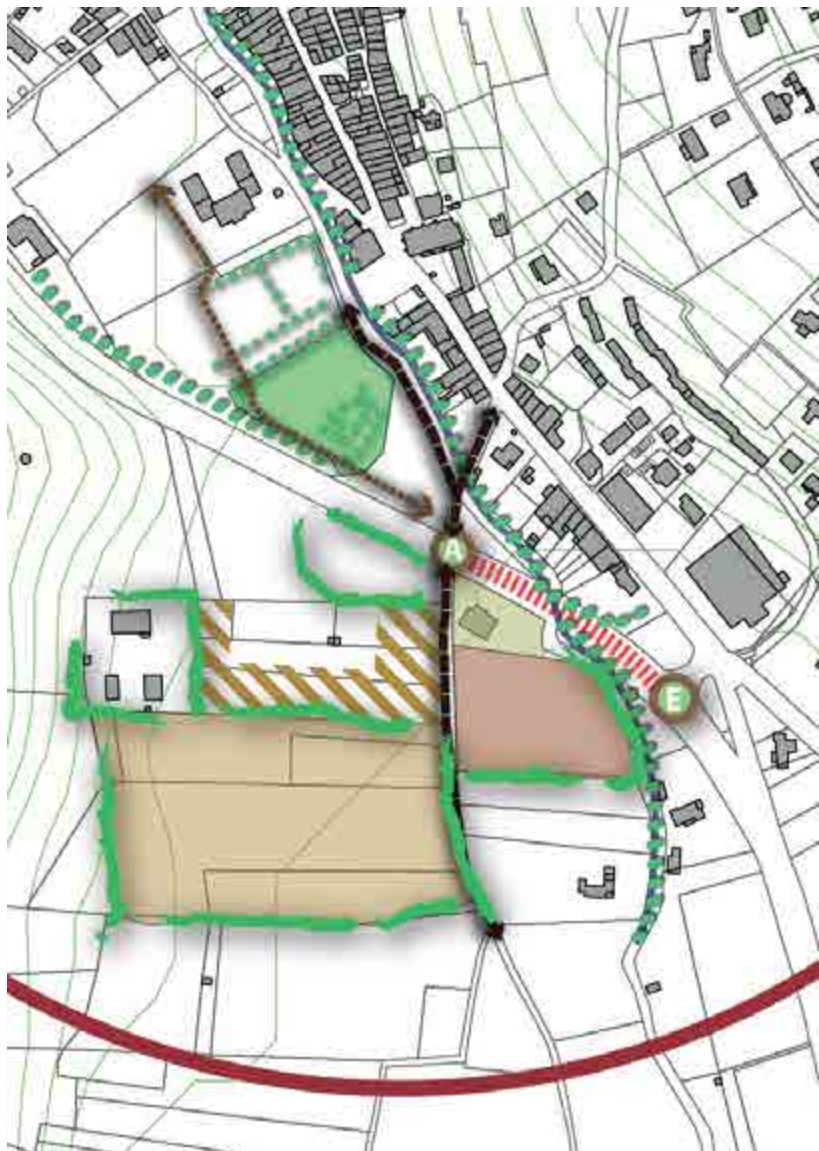
La continuité boisée le long de la RD 5 devra être entretenue et valorisée pour réduire l'impact visuel de la route et les nuisances sonores. Les différentes voies de circulation devront être traitées en continuité par des éléments naturels et par un revêtement au sol qualitatif et continu de part et d'autre de la RD.

L'architecture des constructions devra s'inspirer des caractéristiques locales, notamment dans le rendu des matériaux. L'adoption de formes et de matériaux plus contemporains pourra être encouragée pour améliorer l'insertion paysagère des diverses constructions. Par ailleurs, le recours à des matériaux écologiques ou des formes de constructions durables est encouragé, notamment pour répondre à des objectifs de lutte contre la précarité énergétique ou de production d'énergie renouvelable.

Notons qu'une attention particulière devra être portée quant à la qualité architecturale et à l'insertion paysagère de l'espace commercial et de la maison médicale. Une ambition architecturale soutenue devra être proposée concernant les volumes, hauteurs ou matériaux employés afin d'assurer une parfaite intégration paysagère et fonctionnelle de l'ensemble de ce secteur en devenir.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Paysage et architecture : un vocabulaire soutenu à rechercher



Cas particulier du site de la station essence :

Une étude hydraulique de "délimitation des zones inondables de l'Issole" a été réalisée dans le cadre des réflexions portant sur le projet d'aménagement commercial. Le cabinet INGEROP a ainsi étudié le potentiel risque inondation sur ce secteur lié au cours d'eau à proximité afin d'envisager la faisabilité du projet.

Plusieurs préconisations particulières, tirées de cette étude, s'imposent aux futures aménagements et constructions :

*"L'aménagement futur prévoyant d'accueillir du public, il est proposé de réduire la vulnérabilité du projet en cas d'un tel évènement (ou en cas d'embâcles au niveau des ouvrages) au travers des prescriptions constructives suivantes :*

- o Ne pas réaliser d'aménagements en sous-sol,*
- o Caler les premiers planchers habitables à + 30 cm par rapport à la NPHE (niveau des plus hautes eaux), soit à + 75 cm en considérant la hauteur maximale d'eau de 45 cm sur la parcelle. Toutefois, pour des contraintes techniques d'implantation, cette rehausse pourra se limiter à + 60 cm laissant une marge de sécurité de 15 cm par rapport à la NPHE.*
- o Aménager des vides sanitaires transparents aux écoulements et vidangeables lors de la décrue,*
- o Ne pas construire de murs de clôtures,*
- o Mettre en place, au niveau des parkings, des barrières anti-emporemments des véhicules, transparentes aux écoulements,*
- o Caler les installations électriques au-dessus du niveau de la crue exceptionnelle."*

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Composition urbaine : simulation d'intention



Voie requalifiée  
(distinction mobilité  
douce / viaire)

Gare routière  
multimodale +  
information

Espace commercial de proximité et pôle de  
santé (projet architectural à définir)



Carrefour  
apaisé

Eventuel site pour une aire  
de covoiturage

Future zone artisanale (soumise  
à projet global paysager, urbain,  
économique...)