



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSTRUISONS
ENSEMBLE

LE PAYS D'AIX
DE DEMAIN



ROGNES

3.3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

PLUi du Pays d'Aix approuvé le 05 décembre 2024





SOMMAIRE

SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	5
---	---

LES OAP D'INTENTION	11
---------------------	----

ROG-OAPO1 : Ecole Saint-Denis	12
ROG-OAPO2 : Route de Lambesc	18
ROG-OAPO3 : Versailles Est	22
ROG-OAPO4 : Centre-Ville	26

ARTICULATION AVEC LES OAP THÉMATIQUES

En se fixant pour ambition d'être un territoire écoresponsable, le Pays d'Aix choisit de faire preuve de responsabilité face aux enjeux environnementaux auxquels il est aujourd'hui confronté. Il s'engage à prendre une trajectoire mettant en œuvre ses capacités de résilience. Il se fixe un cap nouveau qui privilégie le respect de la nature et des hommes, un cap vers une société plus économe en ressources.

Pour dessiner cette trajectoire, le PLUi du Pays d'Aix s'est doté de 3 documents d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'organisent autour de thématiques fondamentales :

- l'OAP Ressources, biodiversité et paysages
- l'OAP Santé et bien-être au quotidien
- l'OAP Attractivité pour demain

Ces trois documents sont des pièces qui visent à compléter les dispositions réglementaires (règlement et zonage) du PLUi. Ils s'appliquent sur l'ensemble du Pays d'Aix, exceptés sur les sites du CEA et d'ITER compte tenu de la nature de leurs activités.

Ainsi, ces OAP thématiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement généraux qui peuvent s'appliquer à l'ensemble du territoire du Pays d'Aix.

Légende des pictogrammes



L'attention du porteur de projet est attirée sur l'existence d'enjeux écologiques. La phase opérationnelle définira les mesures ERC à déployer.



Ce périmètre est concerné par le risque incendie. Se reporter au règlement graphique planche 4.2-E relative au risque incendie et au règlement écrit.



Ce périmètre est concerné par le risque d'inondation. Se reporter au règlement graphique planche 4.2-D relative au risque inondation et au règlement écrit.

ARTICULATION AVEC LES OAP SUR LES SECTEURS STRATÉGIQUES

Sur le territoire du Pays d'Aix, de grands secteurs ont été identifiés comme stratégiques car ils concentrent des enjeux forts pour mener à bien le projet de territoire exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Mêlant à la fois des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, ces secteurs subissent des pressions urbaines et anthropiques qu'il est nécessaire de maîtriser pour mettre en œuvre un développement durable et écoresponsable du territoire.

Ces secteurs identifiés comme stratégiques, au nombre de cinq, font chacun l'objet d'un document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifique :

- l'OAP Axe Aix – Cabriès – Vitrolles
- l'OAP Plan de Campagne
- l'OAP Haute vallée de l'Arc
- l'OAP Val de Durance
- l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire.

Ces cinq documents sont des pièces qui visent à compléter les dispositions réglementaires (règlement et zonage) du PLUi. Ils s'appliquent sur les communes concernées, exceptés sur les sites du CEA et d'ITER compte tenu de la nature de leurs activités.

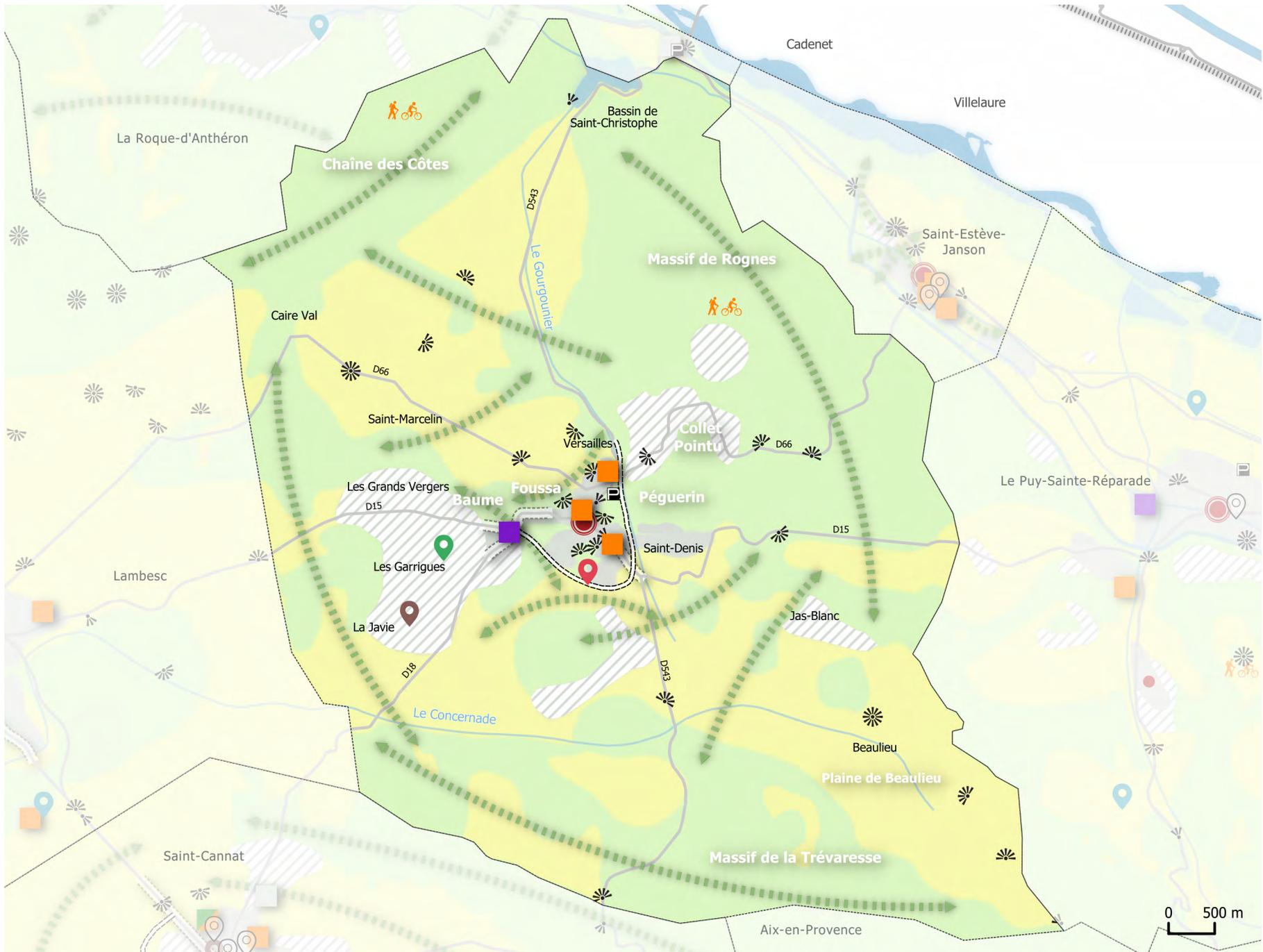
Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX

Synthèse des orientations d'aménagement





>> Structurer le territoire communal et organiser son développement

-  Enveloppe urbaine à optimiser
-  Habitat diffus à maîtriser
-  Espaces à dominante agricole
-  Espaces à dominante naturelle

Principaux secteurs de projets

-  à dominante résidentielle
-  à vocation économique

Pole de vie à conforter

-  principal

>> Améliorer la qualité de vie et faciliter les conditions de déplacements

Itinéraires piétons et/ou cyclables à développer

-  Itinéraires principaux

Aire de stationnement

-  à créer

Axe routier ou entrée de ville à requalifier

Principe de contournement urbain

Equipements structurants à conforter

-  enseignement
-  parc urbain / jardin partagé
-  multi-équipements

>> Préserver et valoriser le socle agro-environnemental

-  Liaison écologique communale à protéger/préserver/restaurer

-  Principaux cours d'eau et canaux à protéger/préserver/restaurer

-  Cône de vue à préserver et valoriser

-  Accès aux espaces naturels à créer/conforter

>> Éléments structurants

-  Autoroutes
-  Autre voirie principale
-  Voie ferrée
-  Aéroport/Aérodrome



LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE COMME HÉRITAGE À LÉGUER AUX GÉNÉRATIONS FUTURES

// Préserver et restaurer la trame verte et bleue à l'échelle communale

- » Préserver les réservoirs de biodiversité et leur qualité paysagère : la Chaîne des Côtes, le massif de Rognes, la Chaîne de la Trévaresse, la Durance, les zones boisées de Beaulieu et de Javie, ainsi que le bassin de Saint-Christophe (zone humide).
- » Préserver les corridors écologiques entre les différentes entités naturelles, notamment :
 - les trois corridors aquatiques : la Durance, la Concernade et le Gourgounier ;
 - les deux corridors terrestres : la Chaîne des Côtes - massif de Rognes et la Chaîne de la Trévaresse.

// Mettre en valeur les éléments remarquables et identitaires du paysage et du patrimoine local

- » Préserver les caractéristiques architecturales du noyau villageois historique et des hameaux : Caire Val, Beaulieu, Saint-Marcelin, La Javie.
- » Préserver et mettre en valeur le patrimoine identitaire de la commune, notamment : la chapelle Saint-Denis avec ses abords et sa perception depuis l'entrée de ville de la route d'Aix, la réputation de la pierre de Rognes en en mettant en valeur l'activité de taille, et les alignements de platanes de la route d'Aix.

» Préserver et mettre en valeur les vues remarquables, notamment : les vues sur le bassin de Saint-Christophe et son environnement boisé, ainsi que les vues sur le village en particulier depuis la colline du Foussa et la D66.

UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

// Privilégier l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante

- » Mobiliser prioritairement les opportunités de renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine existante, notamment les sites de l'ancienne cave coopérative, la reconversion de l'actuelle MJC, le quartier des écoles et le secteur Saint-Denis (site de l'ancienne station essence).
- » Mobiliser le foncier en continuité directe de l'urbanisation existante et à proximité du centre ancien.
- » Définir les limites d'urbanisation du village en pied des collines entourant le village : Foussa, Péguerin, Défens, Fontanille, la Baume, ainsi qu'au pied de la colline du Collet Pointu.

// Améliorer et assurer la qualité du développement urbain

- » Engager le traitement de certaine entrée de village, notamment l'intersection entre la route de Lambesc (D15) et de Saint-Cannat (D18).

// Adapter l'offre d'équipements en fonction de l'évolution démographique

» Conforter les deux principaux pôles d'équipements publics : le pôle d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs situé au sud-ouest autour du collège et le pôle est du centre ancien (école).

// Encourager les modes de transport alternatifs à la voiture

- » Aménager des cheminements doux notamment sur les avenues de Lambesc et d'Aix.
- » Créer une voie de contournement afin de réduire la circulation dans le centre village.

UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE

// Conforter l'offre de commerces de proximité dans le centre ancien

» Maintenir la vocation commerciale du centre ancien, en particulier cours Saint-Etienne et secteur de l'ancienne cave coopérative.

// Optimiser le secteur d'activités d'entrée de ville

» Optimiser le secteur d'activités de l'entrée de ville de Lambesc en engageant sa requalification et en permettant l'accueil de nouvelles entreprises.

// Diversifier l'offre touristique et de loisirs

» Favoriser le développement des activités de pleine nature en valorisant les sites de découverte du paysage :

- valoriser la colline du Foussa : aménagement d'une table d'orientation, chemins piétonniers, mise en place d'une signalétique...

- envisager des aménagements sur la colline du Défens : restauration des moulins, création de cheminements piétons.

- envisager la création d'un sentier botanique et de jardins partagés sur La Javie.

» Mettre en valeur le parc des Garrigues et favoriser son ouverture au public.

» Développer l'offre d'hébergement touristique.



▲ Rognes



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX

Les OAP d'intention

conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme



ROG-OAPo1: Ecole Saint-Denis

Vocation : mixte

Zonage : UD, N

Programme : environ 90 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : court à moyen



DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud du centre historique de la commune de Rognes, le site des Ecoles-Saint Denis représente une surface de 13,7 ha.

Le site de projet s'intègre dans un environnement majoritairement urbain composé d'équipements publics et d'habitat type pavillonnaire.

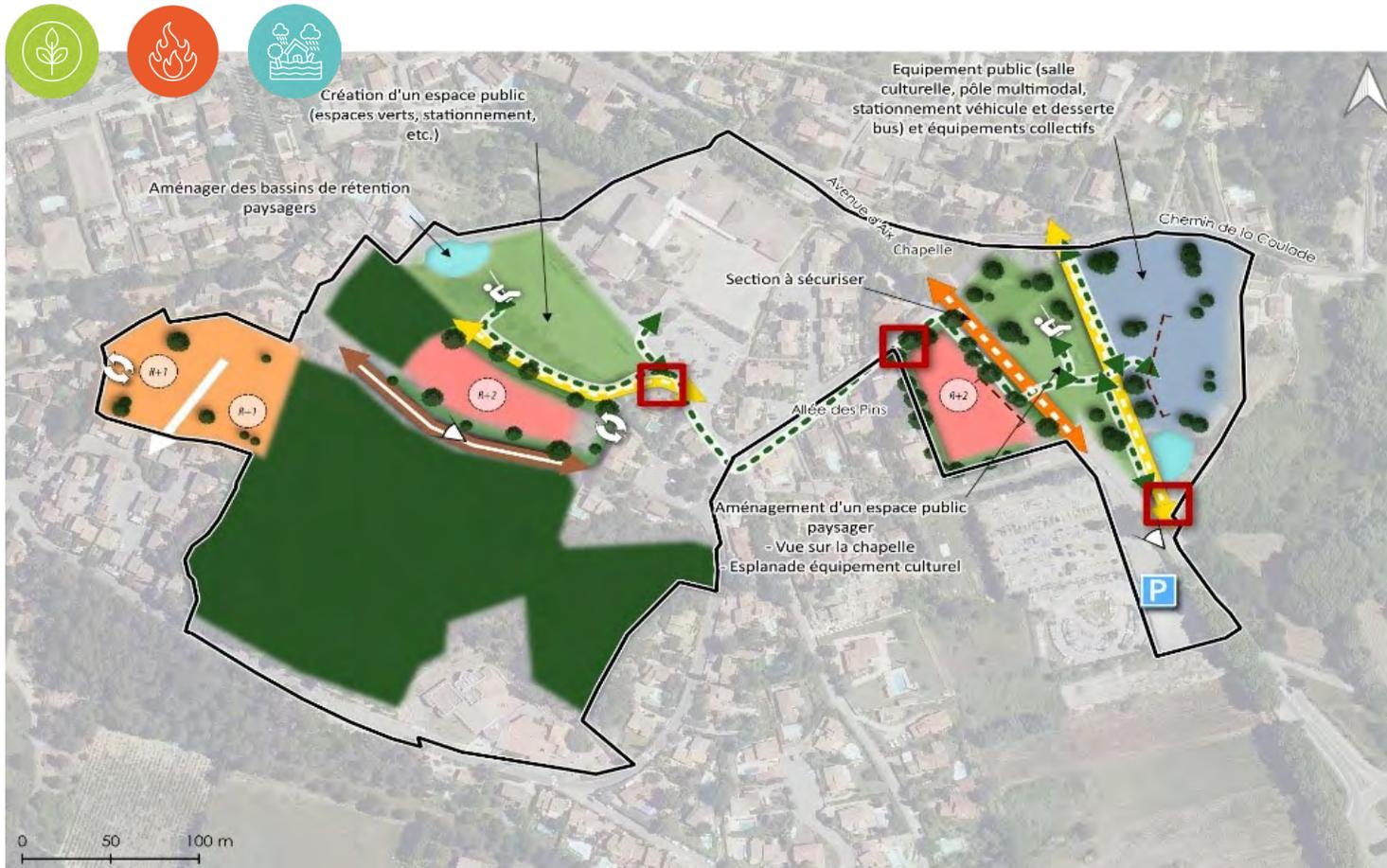
L'OAP porte sur un espace résiduel, boisé et non bâti mais couvre également le groupe scolaire Robert Verrier, l'office de tourisme de Rognes ainsi que le cimetière communal.

L'OAP est desservie par l'allée des Pins et l'Avenue d'Aix (D543).

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Qualifier et valoriser l'entrée de ville Route d'Aix et le site de l'Ecole ;
- » Permettre l'extension de l'école ;
- » Délocaliser la MJC qui n'est plus adaptée aux activités actuelles ;
- » Permettre un complément d'urbanisation pour l'accueil d'une offre diversifiée de logements à destination des familles ;
- » Répondre aux besoins diversifiés en matière de logement, notamment dans l'habitat collectif, que ce soit en locatif privé, social ou en accession.
- » Renforcer l'offre en logements à proximité du centre villageois de Rognes dans une logique d'urbanisme des courtes distances.
- » Affirmer la vocation urbaine du secteur, en accueillant de nouveaux logements. et de nouveaux équipements
- » Densifier le tissu urbain existant en mettant en œuvre un complément d'urbanisation au sein de l'enveloppe existante.
- » Mutualiser le stationnement communal ;
- » Aménager des itinéraires doux depuis l'espace de stationnement vers les équipements publics et le centre-ville ;

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Espace naturel
-  Habitat à dominante individuelle
-  Habitat à dominante collective
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
- Caractéristique du bâti**
-  Hauteur du bâti
-  Front bâti structurant
- Mobilité**
-  Voie de desserte locale
-  Voie secondaire à créer ou restructurer
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Piste DFCI ou voie réservée aux véhicules de lutte contre l'incendie
-  Modes actifs à créer
-  Accès principal
-  Aire de stationnement
- Traitement des espaces publics**
-  Espace vert public à préserver ou à créer
-  Aire de jeux
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace préférentiel de stockage et d'infiltration des eaux pluviales
-  Interface paysagère à aménager
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Ambiance végétale à créer, à préserver
-  Gestion de l'interface

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le secteur a vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat et des équipements publics. En pied des bâtiments d'habitation, seuls les commerces, d'une surface de vente inférieure à 100 m² de surface de plancher et 30m² de surface de plancher affectées à une réserve seront autorisés.

// Programmation

Le projet d'aménagement proposera une offre d'environ 90 logements avec :

À l'ouest :

- une offre d'habitat individuel pur ou groupé en R+1 d'environ 15 logements (environ 1/3 en individuel pur et 2/3 en individuel groupé) ; une offre d'habitat type petit collectif en R+2 (environ 40 logements).

À l'est :

- une offre d'habitat collectif – environ 35 logements ;
- de nombreux équipements publics (salle culturelle, pôle multimodal, etc.).

Au sud-est, l'objectif est de valoriser le parking du cimetière et de le mutualiser avec les besoins des équipements publics.

La densité moyenne sera de l'ordre de 50 logements/ha sur les parties d'habitat (hors équipements). 40% de l'opération sera dédiée à des logements sociaux.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Les accès au nouveau quartier se feront par trois voies existantes :

- la départementale 543 ;
- l'allée des Pins ;
- le chemin de Fanée.

// Principes de desserte

Ces accès assureront la desserte des espaces de stationnement depuis lesquels les déplacements piétons seront mis en valeur. Au niveau des équipements publics une zone de partage (piétons/véhicules) sera mise en place afin de privilégier et sécuriser les déplacements doux.

Une nouvelle voie sera créée pour desservir les logements collectifs à l'ouest du site.

Pour pallier d'éventuels feux de forêts, une voie avec aire de retournement dédiée aux pompiers sera créée en limite de la zone naturelle.

Dans le reste du site, de nouvelles voies viendront desservir les espaces d'habitation.

Afin de faciliter les entrées/sorties à l'est de l'OAP, notamment pour l'accès à l'équipement public et de diminuer la saturation du trafic routier sur la départementale, il conviendra de réaménager le carrefour situé au croisement de la RD 543 et de l'allée des Pins.

En cohérence avec l'OAP, le carrefour devra sécuriser les abords du site pour permettre l'aménagement de la zone partagée, assurant aux piétons une traversée sécurisée de la départementale.

L'objectif étant de créer un véritable pôle culturel et pluridisciplinaire accessible à l'Est du site.

// Modes actifs

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélo) seront favorisés par la mise en place de cheminements doux reliant les espaces d'habitation et les équipements publics.

Une zone de partage sera aménagée dans ce sens au niveau de la traversée de la départementale pour rejoindre les nouveaux équipements.

Un ou plusieurs espaces, dédiés au stationnement cycle pourront être prévus sur le site afin d'inciter aux déplacements doux.

Conformément au « schéma global des déplacements de Rognes », l'OAP prévoit l'aménagement d'une liaison douce entre l'école maternelle et l'école primaire.

Nombreux cheminements doux permettront notamment de relier les équipements. Afin de promouvoir ces déplacements doux, une signalisation de ces itinéraires s'avère nécessaire pour :

- identifier les accès aux cheminements modes doux ;
- avertir les automobilistes qu'ils doivent ralentir.

L'ensemble de ces éléments participent à la sécurisation des déplacements sur le site et à la qualité urbaine des aménagements

// Gestion du stationnement

En lien avec le « schéma global de déplacements de Rognes » un nouveau parking sera créé au sud-est du site. Cet aménagement participe à la volonté communale de favoriser l'utilisation de parkings gratuits de longue durée à l'extérieur du centre-ville. Ainsi ce parking de dissuasion permettra de réduire la circulation dans le centre de la commune.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// Qualité architecturale et formes urbaines

La composition urbaine devra être de qualité afin d'assurer l'insertion de l'ensemble dans l'environnement paysager et bâti.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter plus de 50% de la superficie du terrain d'assiette.

La hauteur des constructions destinées à de l'habitat individuel est limitée à un rez-de-chaussée plus un étage (R+1).

La hauteur des constructions destinées au petit collectif est limitée à un rez-de-chaussée plus deux étages (R+2).

// Principes de traitement paysager

A l'ouest du chemin de Fanée et au niveau des équipements publics à l'est du site, des espaces publics/espaces verts de rencontre sont prévus. Les zones naturelles à préserver permettront également à la population de se rencontrer.

Deux vues majeures sont identifiées sur le site des Écoles –Saint Denis qu'il convient de préserver.

- Cône de vue sur la chapelle Saint Denis :

Afin de préserver la vue sur la chapelle Saint Denis depuis la départementale, l'OAP prévoit l'aménagement d'un espace public paysager dans l'axe de la Chapelle.

Les aménagements de cet espace devront assurer la qualité de perception de la Chapelle. L'espace public ne devra pas recevoir de plantations d'arbres de hautes tiges pouvant impacter la qualité de cette perception.

L'aménagement végétal à créer devra assurer la mise en valeur de l'entrée de ville et de la chapelle Saint Denis.

- **Cône de vue sur la colline du Foussa :**

Afin de préserver la vue sur la colline du Foussa depuis le chemin de la Fanée, l'OAP identifie des espaces naturels à maintenir. L'absence d'urbanisation sur ces secteurs garantit le maintien des vues sur la colline du Foussa.

Enfin, afin d'assurer l'intégration des bâtiments avec le paysage environnant, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré sur l'ensemble du site.

Les espaces naturels suivants seront préservés de toute construction :

- **pour leur qualité paysagère et écologique :**

- le massif de Fontanille ;
- l'îlot vert situé en entrée de ville Route d'Aix, au sud-est du secteur d'équipement public et aux abords du ruisseau du Gourgounier ;
- la partie Ouest d'habitat collectif du site des Ecole, présentant une espèce protégée.

Le caractère naturel de ces espaces devra être maintenu.

- **pour leur rôle dans la valorisation paysagère de la commune :**

Les abords de l'esplanade traversant la route d'Aix, dans un objectif de préservation des vues sur la chapelle Saint Denis, bâti patrimonial identitaire, élément de valorisation paysagère de l'entrée de ville.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons. En dehors du cône de vue sur la chapelle Saint Denis, le maintien ou la plantation d'arbres de haute tige sera recherché pour valoriser la qualité paysagère des aménagements.

**PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
ET DE PRÉVENTION DES RISQUES**

// **Risque feu de forêt**

Le projet répondra notamment aux orientations dans la partie « Se protéger face au risque feu de forêt » de l'OAP thématique « Santé et Bien-être au quotidien ».

Lors de sa conception, le projet devra veiller à limiter la vulnérabilité des futures constructions.

Le projet d'aménagement et de construction devra justifier la manière dont il est tenu compte du risque incendie.

Sa mise en œuvre sera conditionnée à la réalisation des moyens de défendabilité en adéquation au programme de ou des opérations :

- Aménager une voie d'accès au nord du boisement de Fontanille, assurant l'accès au site depuis la route d'Aix ;
- Assurer le passage des véhicules de secours (4 mètres) ; via le chemin des Fanées
- Limiter la vitesse de propagation de l'incendie, l'intensité et les flux de chaleur générés, par l'obligation de débroussaillage Des bandes débroussaillées accessibles aux services de secours seront à définir aux autres interfaces avec le massif (école, secteur résidentiel).
- Favoriser la compacité des installations en réduisant les zones de contact bâtiment/végétation et la ligne de défense incendie pour éviter le dispersement des moyens d'intervention des secours ;
- Positionner les bâtiments au plus proche de la voie accessible aux engins de secours ;
- Créer des voies à double issue et à double sens de circulation avec une largeur minimale permettant le passage des services d'incendie et de secours (aires de stationnement et trottoirs exclus) ;
- Créer des aires de croisement le long des voiries existantes et à créer ;
- Assurer la disponibilité des "points d'eau d'incendie" (poteaux incendies, etc.) permettant d'assurer l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours (défense extérieure contre l'incendie).

// **Risque inondation**

La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation.

ROG-OAP02 : Route de Lambesc

Vocation : mixte

Zonage : 1AU-UEa

Programme : activité économiques productives liées à la pierre de Rognes, activités artisanales, équipements publics.

Échéancier prévisionnel de réalisation : moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'ouest du centre historique de la commune de Rognes, le site de la Route de Lambesc représente une surface de 9 ha.

Le site de projet s'intègre dans un environnement boisé avec de l'habitat individuel diffus.

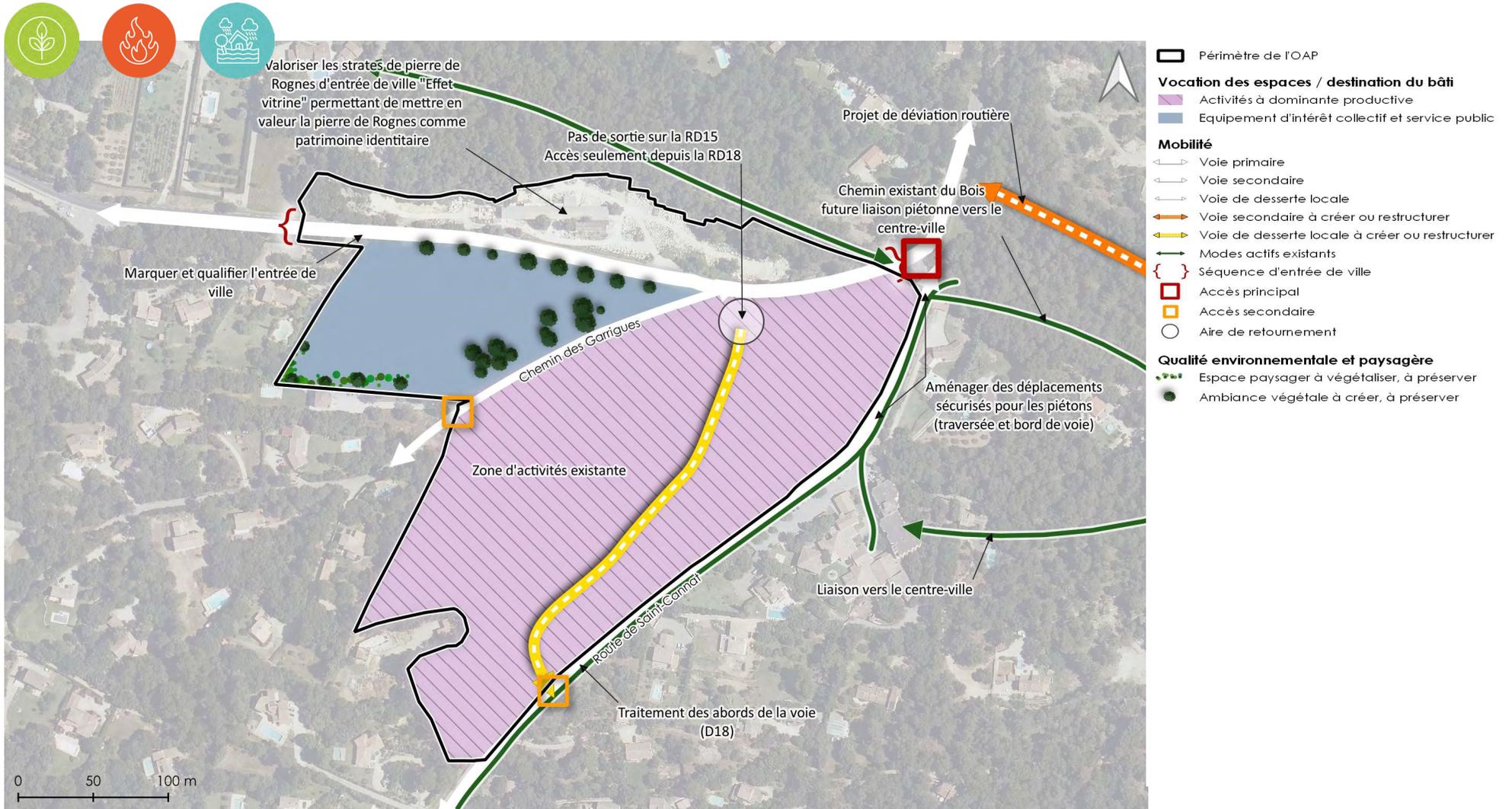
Le périmètre de l'OAP couvre la déchetterie communale et quelques activités économiques (carrière et tailleurs de pierres).

Le site est accessible depuis la RD18 à l'Est et la RD15 au Nord.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Renforcer l'offre foncière à destination des activités industrielles et artisanales.
- » Marquer et qualifier l'entrée de ville.
- » Conforter les activités économiques de Rognes par l'accueil de nouvelles entreprises.
- » Affirmer la vocation urbaine du secteur, en accueillant de nouvelles activités et de nouveaux équipements.
- » Densifier autour des axes urbains structurants, tout en respectant les contraintes environnementales identifiées (air, bruit,...)

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

La vocation de ce secteur est d'accueillir des équipements publics et des activités artisanales, tout en permettant l'extension mesurée des habitations existantes.

// Programmation

Le projet d'aménagement proposera :

- Secteur A : la mise en valeur de la pierre de Rognes « effet vitrine » par le maintien de la vocation du site : activité liée à la pierre de Rognes. Sur cet espace, seule la poursuite de l'exploitation de la carrière est autorisée.
- Secteur B : Secteur dédié aux équipements publics ;
- Secteur C et D : développe des activités artisanales en continuité du traitement qualitatif de l'abord des voies.
- Section d'entrée de ville Avenue de Lambesc : qualifier l'entrée de ville par un traitement qualitatif de l'abord des voies notamment (végétalisation des bandes de recul et insertion des bâtiments)

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

L'accès se fera par la route de Saint-Cannat ;

L'avenue de Lambesc assurera la desserte de la zone de stationnement depuis laquelle les déplacements piétons seront mis en valeur.

// Principes de desserte

Une voie de desserte interne à la zone d'une largeur de 6 mètres devra être aménagée et permettra de desservir le secteur C et le secteur D. Un rond-point positionné au nord du site permettra le retournement. Au Sud, le débouché sur la route de Saint-Cannat de cette voie nouvelle à créer devra être situé sur l'ancien accès existant .

// Modes actifs

Sur l'ensemble du site, les déplacements piétons seront favorisés par la mise en place de cheminements doux reliant les différents espaces. En lien avec le « schéma global de déplacements de Rognes » l'OAP prévoit l'aménagement de deux liaisons douces entre la maison de retraite à l'est de l'OAP et une liaison vers le centre-ville au nord-ouest de celle-ci

En lien avec l'objectif du « schéma global de déplacements de Rognes » de créer un véritable itinéraire cyclable sécurisé vers le collège et le complexe sportif l'OAP prévoit l'aménagement des abords de la RD18 intégrant une véritable voie douce (piétons/cycles).

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// Qualité architecturale et formes urbaines

La qualité architecturale de l'ensemble des bâtiments et leur insertion paysagère seront recherchées pour préserver la qualité de cette entrée de ville. Au Nord de l'Avenue de Lambesc, le caractère minéral qui prédomine sur ce site d'activité de la Pierre de Rognes sera mis en valeur comme patrimoine identitaire alors qu'au Sud de l'Avenue l'ambiance boisée sera préservée.

// Principes de traitement paysager

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'emprise de l'Avenue de Lambesc.

// Principes de traitement paysager

La surface des espaces libres et de pleine terre représenteront 35% de l'unité foncière.

Au Sud de l'Avenue de Lambesc un effort particulier de végétalisation dans la bande de recul des constructions est exigé.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Ils respecteront les réglementations thermiques en vigueur, en prenant en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

// Risque inondation

La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation.

// Risque feu de forêt

Le projet répondra notamment aux orientations dans la partie « Se protéger face au risque feu de forêt » de l'OAP thématique « Santé et Bien-être au quotidien ».

Lors de sa conception, le projet devra veiller à limiter la vulnérabilité des futures constructions.

Le projet d'aménagement et de construction devra justifier la manière dont il est tenu compte du risque incendie.

Sa mise en œuvre sera conditionnée à la réalisation des moyens de défendabilité en adéquation au programme de ou des opérations.

L'aménagement global du secteur devra participer à une réflexion d'ensemble pour la réduction de la vulnérabilité du bâti et sur les moyens collectifs de défense contre les feux de forêt. Ainsi, afin d'améliorer les dispositifs de lutte contre les incendies de forêt, notamment en matière de défendabilité, le projet devra :

- favoriser la compacité des installations en réduisant les zones de contact bâtiment/végétation et la ligne de défense incendie pour éviter le dispersement des moyens d'intervention des secours.
- limiter les ouvertures en façade des bâtiments exposés au mistral. La toiture ne devra pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.
- positionner les bâtiments au plus proche de la voie accessible aux engins de secours.
- assurer la disponibilité des "points d'eau d'incendie" (poteaux incendies, etc.) permettant d'assurer l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours (défense extérieure contre l'incendie).
- limiter la vitesse de propagation de l'incendie, l'intensité et les flux de chaleur générés, par l'obligation de débroussaillage.

ROG-OAP03 : Versailles Est

Vocation : habitat

Zonage : UBb

Programme : environ 35 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation :
moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord du centre historique de la commune de Rognes, le site de Versailles Est représente une surface de 1.6 ha.

Il se situe en entrée de ville et s'intègre dans un environnement majoritairement agricole

Le site est desservi par deux voies communales : le chemin de Versailles et le Chemin du Stade.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Poursuivre une urbanisation maîtrisée et moins consommatrice d'espace.
- » Répondre aux besoins diversifiés en matière de logement, notamment dans l'habitat collectif, que ce soit en locatif privé, social ou en accession.
- » Permettre un complément d'urbanisation pour l'accueil d'une offre diversifiée de logements à destination des familles et pour l'accueil de nouveaux ménages

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat à dominante individuelle
-  Habitat à dominante collective
- Caractéristique du bâti**
-  Hauteur du bâti
- Mobilité**
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Accès principal
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace préférentiel de stockage et d'infiltration des eaux pluviales
-  Interface paysagère à aménager
-  Ambiance végétale à créer, à préserver

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le site a vocation à accueillir principalement de l'habitat

// Programmation

Le projet d'aménagement proposera principalement une offre d'habitat intermédiaire ou petit collectif d'environ 50 à 75 logements dont 40% de logements sociaux.

La densité moyenne sera de l'ordre de 35 logements/ha

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Les accès au nouveau quartier se feront par deux voies existantes :

- le chemin de Versailles ;
- le chemin du Stade.

// Principes de desserte

La desserte du site sera assurée par le chemin de Versailles puis par le chemin du Stade. Ces accès assureront la desserte des espaces de stationnement depuis lesquels les déplacements piétons seront mis en valeur.

Dans le reste du site, de nouvelles voies viendront desservir les espaces d'habitation.

// Modes actifs

Afin d'assurer le bon fonctionnement de cet espace, l'aménagement de cheminements doux depuis les espaces voisins et le centre de Rognes est essentiel. L'OAP prévoit ainsi un réseau de cheminements doux reliant les espaces d'habitations et le centre-ville au parking de dissuasion.

Afin de promouvoir ces déplacements doux, une signalisation de ces itinéraires s'avère nécessaire pour identifier les accès aux cheminements modes doux ;

Un ou plusieurs espaces, dédiés au stationnement cycle pourront être prévus sur le site afin d'inciter aux déplacements doux.

// Qualité architecturale et formes urbaines

La composition urbaine devra être de qualité afin d'assurer l'insertion de l'ensemble dans l'environnement paysager et bâti.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter plus de 50% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble.

La hauteur des bâtiments est limitée à R+2.

// Principes de traitement paysager

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré, notamment au niveau :

- de la frange urbaine Nord, à l'interface avec la zone agricole ;
- de la frange urbaine Est, à l'interface avec la départementale permettant de conserver le caractère naturel de l'entrée de ville.

Deux autres franges paysagères sont identifiées au sud-est de l'OAP. La conservation d'une épaisseur minimum de haie permettra la préservation et la valorisation de la végétation du site.

Afin de préserver l'identité paysagère du site, il est recommandé de suivre la topographie des restanques existantes.

Sur l'ensemble du projet, il est recommandé de :

- conserver au mieux les murs de soutènement en pierres ou les reconstruire ;
- conserver et respecter l'implantation en terrasse et restanques.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Ils respecteront les réglementations thermiques en vigueur, en prenant en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

// Risque feu de forêt

Le projet répondra notamment aux orientations dans la partie « Se protéger face au risque feu de forêt » de l'OAP thématique « Santé et Bien-être au quotidien ».

Lors de sa conception, le projet devra veiller à limiter la vulnérabilité des futures constructions.

Le projet d'aménagement et de construction devra justifier la manière dont il est tenu compte du risque incendie.

Sa mise en œuvre sera conditionnée à la réalisation des moyens de défendabilité en adéquation au programme de ou des opérations.

L'aménagement global du secteur devra participer à une réflexion d'ensemble pour la réduction de la vulnérabilité du bâti et sur les moyens collectifs de défense contre les feux de forêt. Ainsi, afin d'améliorer les dispositifs de lutte contre les incendies de forêt, notamment en matière de défendabilité, le projet devra :

- favoriser la compacité des installations en réduisant les zones de contact bâtiment/végétation et la ligne de défense incendie pour éviter le dispersement des moyens d'intervention des secours.
- limiter les ouvertures en façade des bâtiments exposés au mistral. La toiture ne devra pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.
- positionner les bâtiments au plus proche de la voie accessible aux engins de secours.
- assurer la disponibilité des "points d'eau d'incendie" (poteaux incendies, etc.) permettant d'assurer l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours (défense extérieure contre l'incendie).
- limiter la vitesse de propagation de l'incendie, l'intensité et les flux de chaleur générés, par l'obligation de débroussaillage.

// Risque inondation

La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation.

ROG-OAP04 : Centre-Ville

Vocation : habitat

Zonage : UA

Programme : environ 40 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé au cœur du centre historique de la commune de Rognes, le site du Centre-ville représente une surface d'1 ha.

Le secteur de projet couvre un espace bâti qui comprend de l'habitat, des commerces (supérette, pizzeria, salon de coiffure, etc), un espace de stationnement ainsi que l'ancien lavoir de la commune.

L'OAP se situe à proximité immédiate des aménités du secteur.

La desserte du site est assurée par le Boulevard des Ferrages, le Cours Saint Etienne ainsi que les départementales 543 et 15 qui longent les limites Ouest et Sud du périmètre

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Transformation de l'ancienne cave en nouveau lieu de vie au cœur de Rognes.
- » Restauration du lavoir.
- » Assurer l'intégration du projet à son environnement.
- » Permettre les liaisons avec les espaces de vie à proximité existants (rue commerçante lavoir, mairie).
- » Garantir la priorité aux piétons.
- » Répondre aux besoins diversifiés en matière de logement, notamment dans l'habitat collectif, que ce soit en locatif privé, social ou en accession.
- » Permettre un complément d'urbanisation pour l'accueil d'une offre diversifiée de logements à destination des familles

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



 Périmètre de l'OAP

Vocation des espaces / destination du bâti

 Habitat à dominante collective

Caractéristique du bâti

 Hauteur du bâti

Mobilité

 Voie de desserte locale

 Modes actifs à créer

Traitement des espaces publics

 Espace public

Qualité environnementale et paysagère

 Ambiance végétale à créer, à préserver

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le site a une vocation principale d'habitat et pourra également accueillir des commerces

// Programmation

Le projet d'aménagement proposera :

- à l'Ouest, la restauration du lavoir et l'aménagement de son parvis ;
- à l'Est, une offre de logements collectifs en R+2 d'environ 40 logements, une offre de commerces aux rez-de-chaussée des habitations, une nouvelle place publique et une salle communale en rez-de-chaussée.

La densité moyenne est de l'ordre de 71 logements/ha sur le périmètre opérationnel (zone concernée par la réalisation des logements à l'Est de l'OAP).

Un minimum de 40% des logements sera réservé aux Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Ainsi un minimum d'environ 16 logements sera réservé aux logements locatifs sociaux.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

Les accès au nouveau quartier se feront par trois voies existantes :

- le boulevard des Ferrages ;
- la départementale 543 ;
- l'avenue de la Libération.

// Principes de desserte

Ces accès assureront la desserte des espaces de stationnement depuis lesquels les déplacements piétons seront mis en valeur. L'entrée du parking souterrain se fera par un accès sur la départementale

// Modes actifs

Sur l'ensemble du site, les déplacements piétons/cycles seront favorisés par la mise en place de cheminements doux reliant les différents espaces.

Un ou plusieurs espaces, dédiés au stationnement deux roues (vélos) pourront être prévus sur le site afin d'inciter aux déplacements doux.

En lien avec le « schéma global de déplacements de Rognes » l'OAP prévoit l'aménagement d'une véritable zone partagée donnant la priorité aux piétons. L'objectif étant d'aménager le centre du projet en véritable « zone de rencontre » : piétons prioritaires, 20 km/h max, suppression des trottoirs, quelques emplacements de stationnement, voie unique centrale et surlargeurs...

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// Qualité architecturale et formes urbaines

La composition urbaine devra être de qualité afin d'assurer l'insertion de l'ensemble dans l'environnement paysager et bâti, de sorte à allier les constructions neuves et anciennes.

La requalification de l'espace public existant devra permettre l'appropriation du site, en particulier par les piétons, afin d'en faire un véritable lieu de vie et de sociabilité.

En plus d'ouvrir des percées visuelles depuis les voies existantes vers le cœur du site, la valorisation de cet espace et des alentours existants, permettra d'apaiser les flux mécaniques alentours pour redonner la priorité aux déplacements actifs.

Pour une meilleure insertion de l'ensemble, la hauteur des habitations est limitée à un rez-de-chaussée plus deux étages (R+2).

// Principes de traitement paysager

Les places publiques seront végétalisées.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés.

Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Le maintien ou la plantation d'arbres de haute tige sera recherché pour valoriser la qualité paysagère des aménagements

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Ils respecteront les réglementations thermiques en vigueur, en prenant en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

// Risque d'inondation

La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX