

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION
31 JUILLET 2019

TOME III

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

GREOUX-LES-BAINS



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

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

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

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

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

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

Ces orientations d'aménagement et de programmation :

► **En ce qui concerne l'aménagement**, peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

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

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

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

SOMMAIRE

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

OAP 1 : ENTREE DE VILLE OUEST : L'OUMEDE

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

Éléments de diagnostic

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

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

Rappel des objectifs

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

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

Le site

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

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

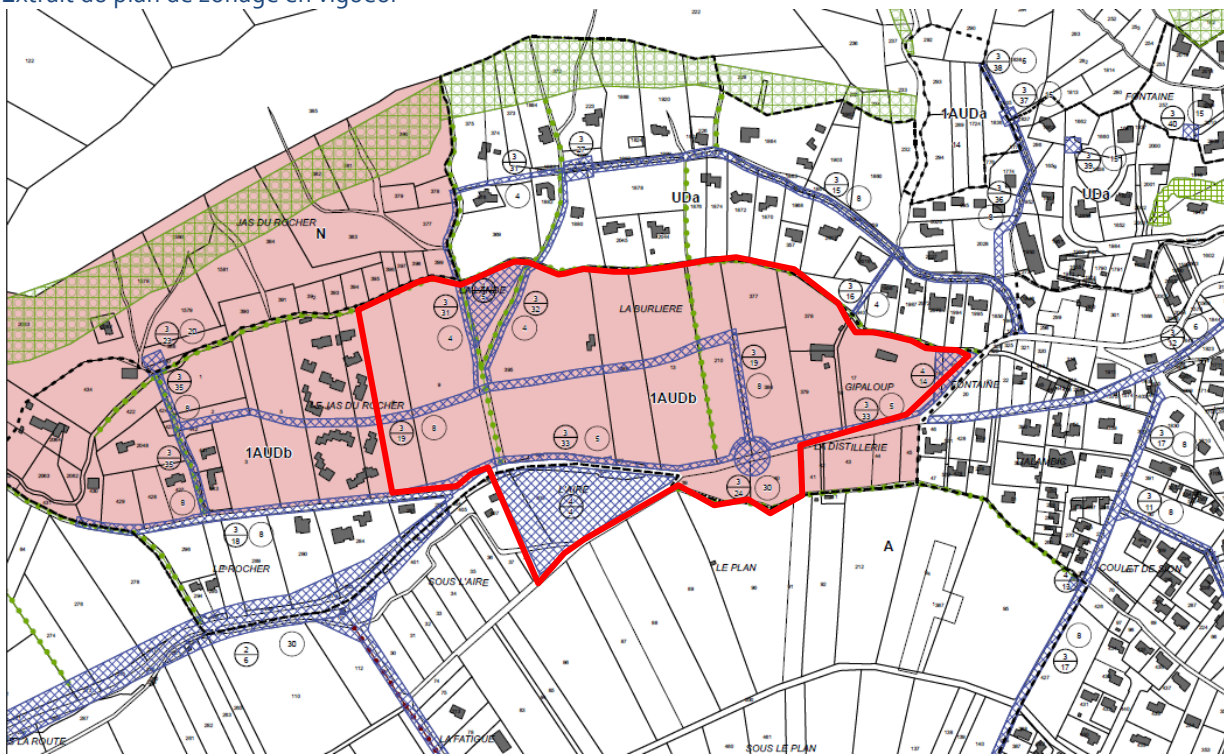
Carte de situation

Source : Altereo, fond satellite google.






Document d'urbanisme précédent et cadastre

Extrait du plan de zonage en vigueur




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



1) Les zones et secteurs

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









2) Les emplacements réservés (ER)

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

3) Les espaces boisés classés (EBC)

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

4) Elements du patrimoine urbains ou paysagers identifiés

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

5) Informations générales

-  Bâti dur
-  Parcelles

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

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

Des risques naturels à prendre en considération

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

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

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

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

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

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

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

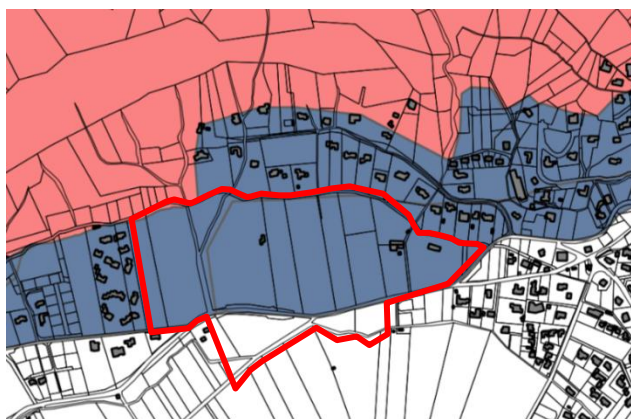


► **Le Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt (PPRif)** approuvé par arrêté préfectoral du 6 janvier 2015 définit 4 zones :

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

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

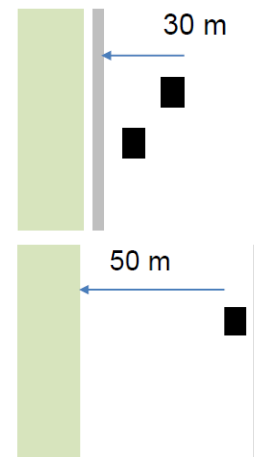
Extrait du PPRif
Source : PPRif, mise en forme : Altereo



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

[...]

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

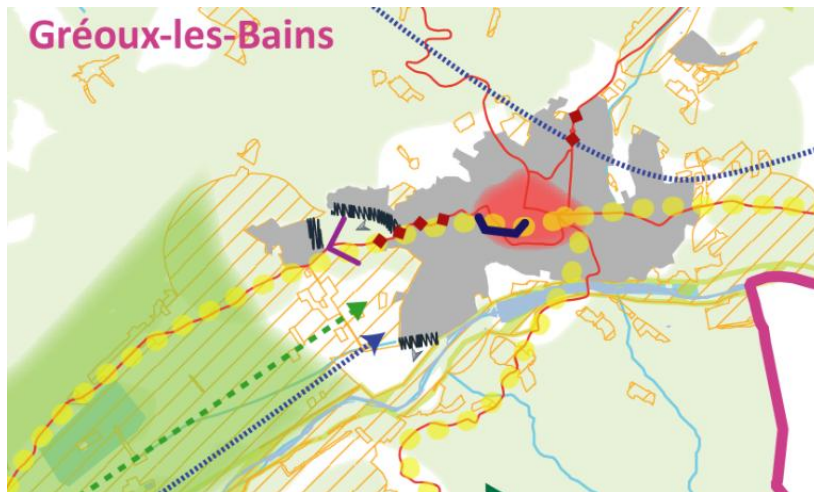


Identification du site à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

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

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

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



Localisation de l'urbanisation

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

La Trame Verte et Bleue

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

Mobilité et réseau de déplacement

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

Localisation des activités économiques

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

Aménagement commercial

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

Agriculture et paysage

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

Energie et ressources

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

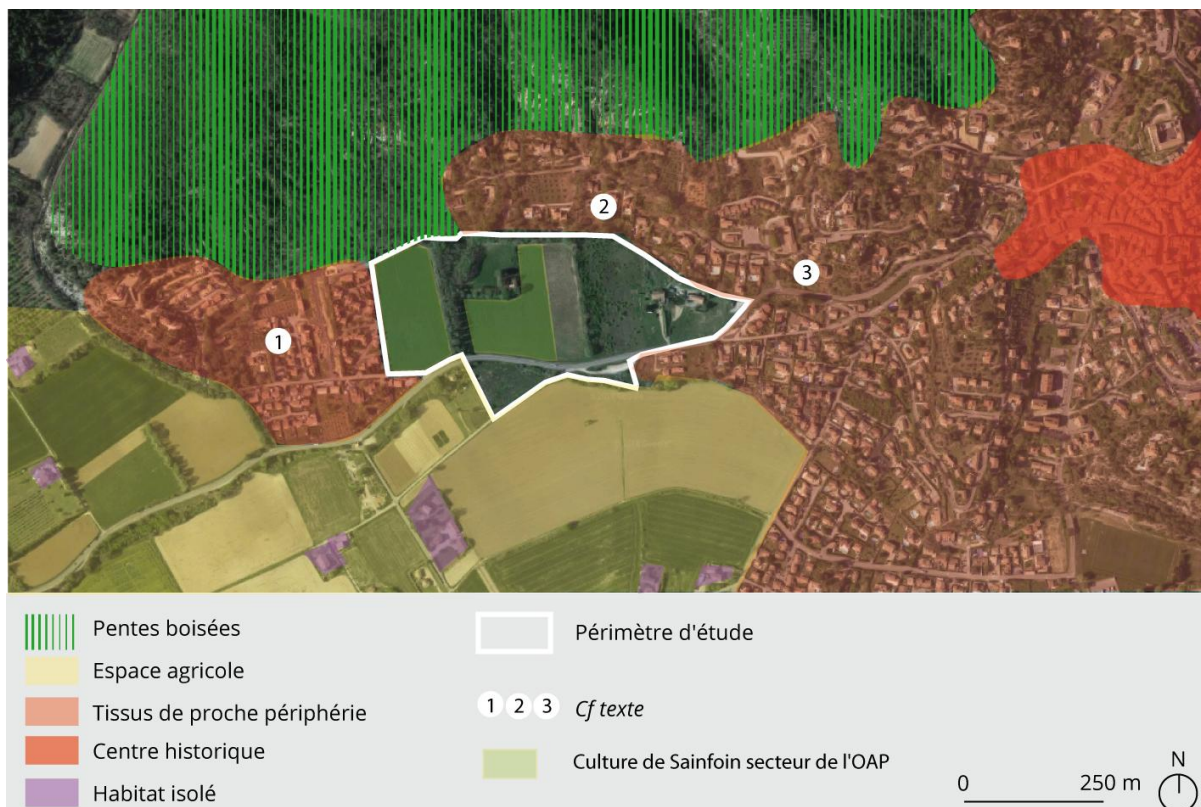
- Périmètre du SCoT
- Limites des communes du SCoT

2. Insertion dans un contexte de frange urbaine

L'environnement du site

Contexte territorial du site d'étude

Source : Altereo



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

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

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

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

Vu du quartier au nord du site

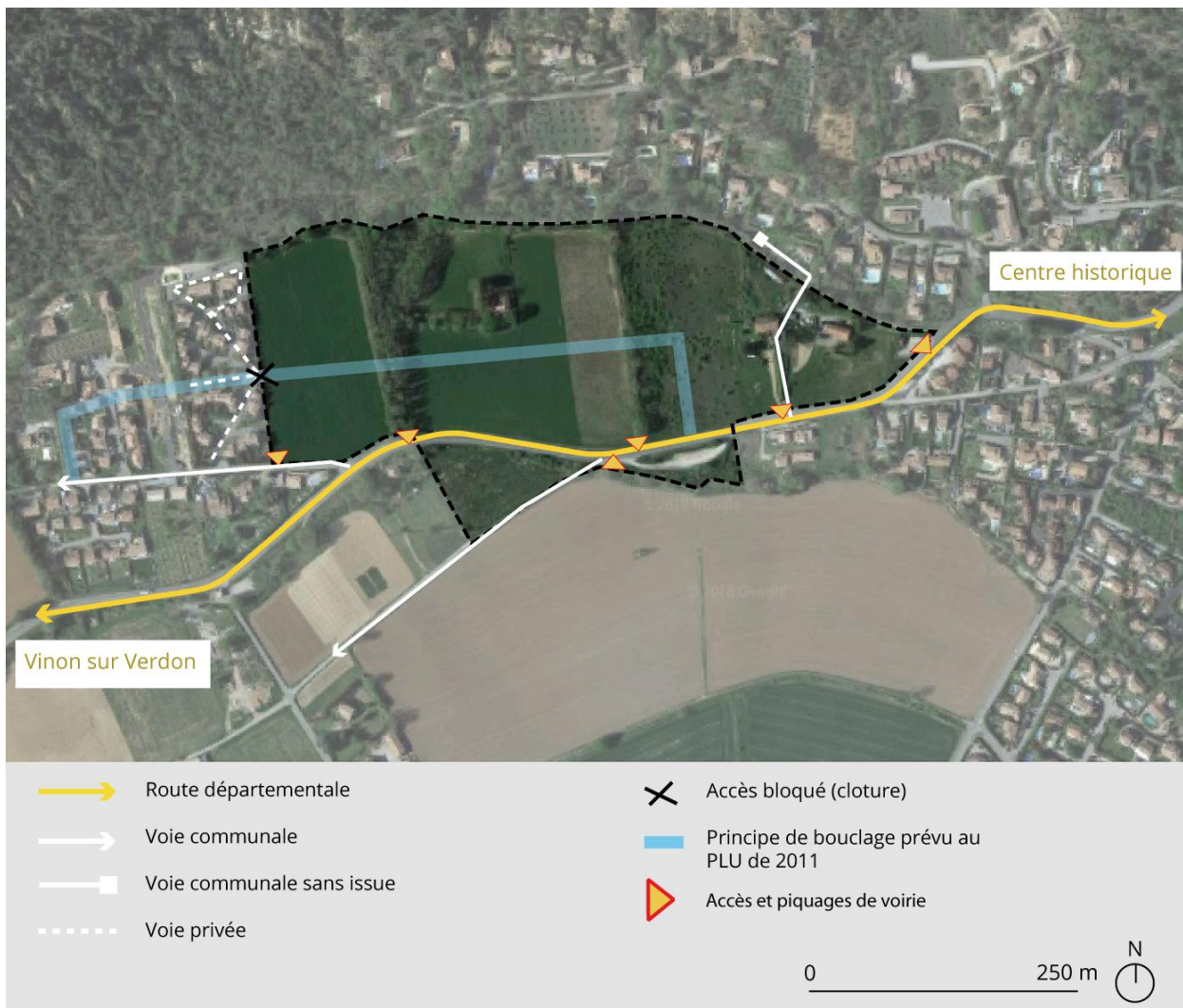
Source : Altereo



Déplacements et accès

Accessibilité du site

Source : Altereo



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

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

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

Voie sans issue

Source : Altereo



Limite entre le lotissement Jas de Rocher et le site

Source : Altereo



3. Caractéristiques physiques du site

Composition du site

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

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

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

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

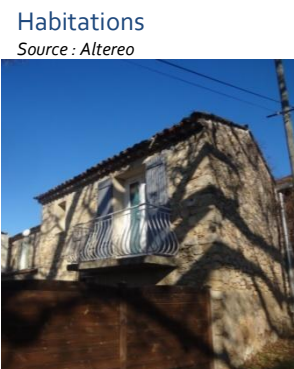
Une seconde haie nord-sud et une haie de cyprès est-ouest sont présentes. Bien que les enjeux ne soient pas aussi forts que pour la première haie, ces éléments sont également intéressants d'un point de vue écologique et d'un point de vue paysager.



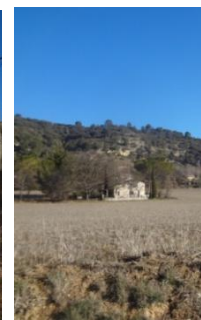
Prairie
Source : Altereo



Friche
Source : Altereo



Habitations
Source : Altereo



Hangar abandonné
Source : Altereo



Haie nord-sud et ravin
Source : Altereo



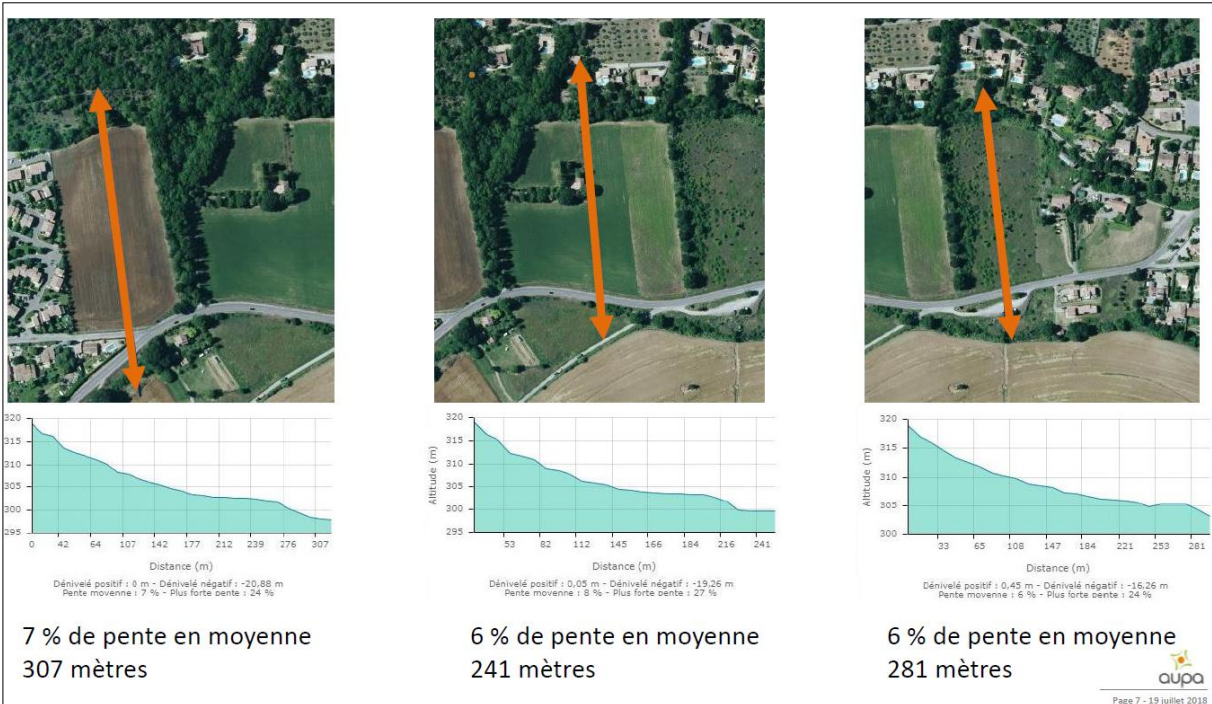
Etude écologique du site Oumède

Source : NOVACERT



Profils altimétriques

Source : AUPA



4. Étude des vues



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



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



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



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



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



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

Aménagement et programmation

1. Orientations d'aménagement

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

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

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

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

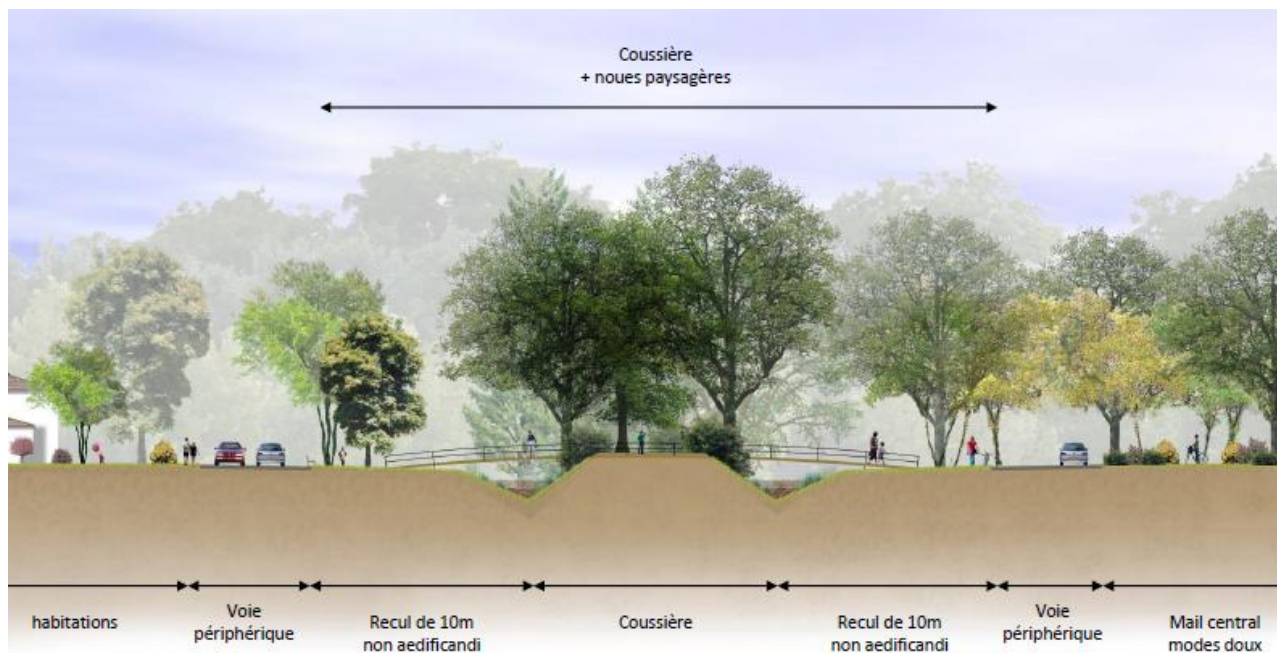
- **Utiliser les aménagements paysagers pour créer des îlots de fraîcheur et répondre ainsi aux évolutions climatiques.**

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

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

Exemple d'aménagement du franchissement de la Coussière

Source : AUPA



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

1.2. Accès et circulation

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

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

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

1.3. Éléments de programmation urbaine

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

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

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

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

2. Schéma d'aménagement

Source : Altereo



OAP 2 : LA POINTE DE TURCAN

Diagnostic

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

Rappel des objectifs

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

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

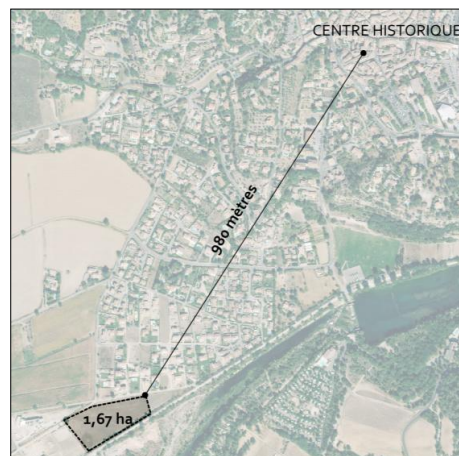
Le site

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

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

Carte de situation

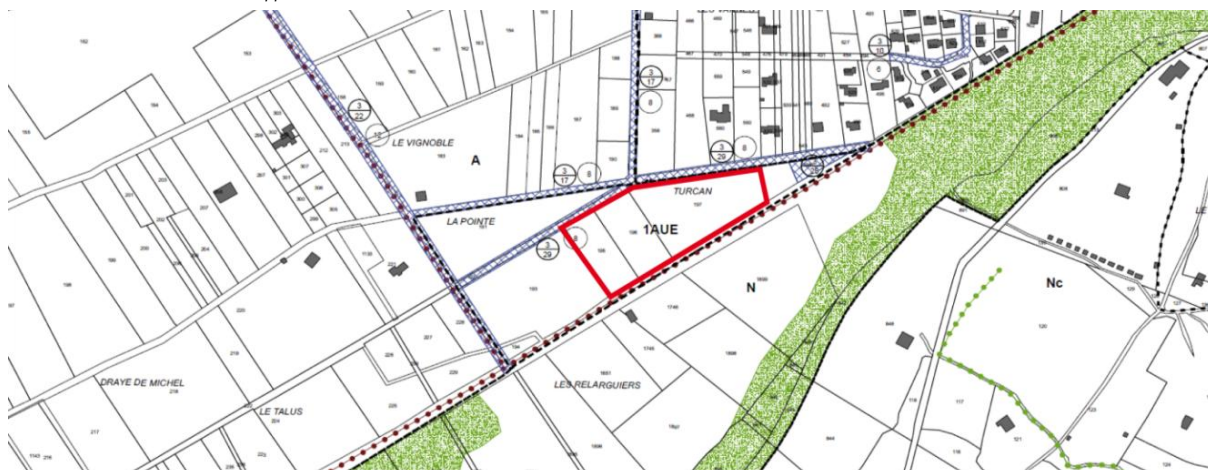
Source : Altereo



Document d'urbanisme précédent

Extrait du plan de zonage du PLU de 2011

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



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

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

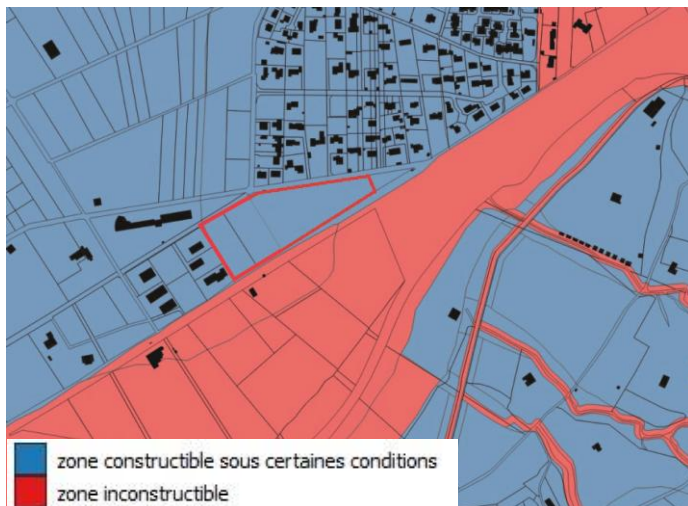
Des risques naturels à prendre en considération

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

► Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles

Extrait du PPRNp

Source : Altereo

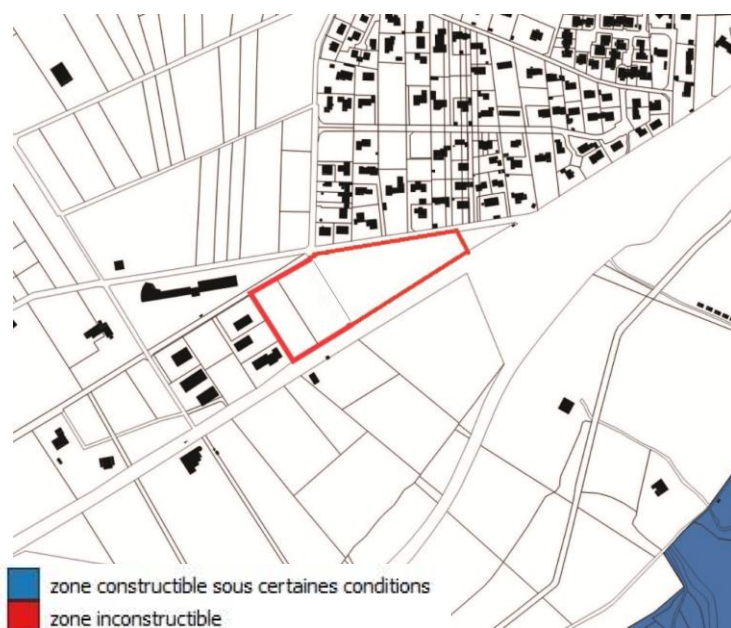


Le secteur de projet relève de la zone bleue pour les risques d'inondation (prescriptions faibles) et de retrait/gonflement des argiles (prescriptions faibles).

► Le Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt

Extrait du PPRIf

Source : Altereo



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

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

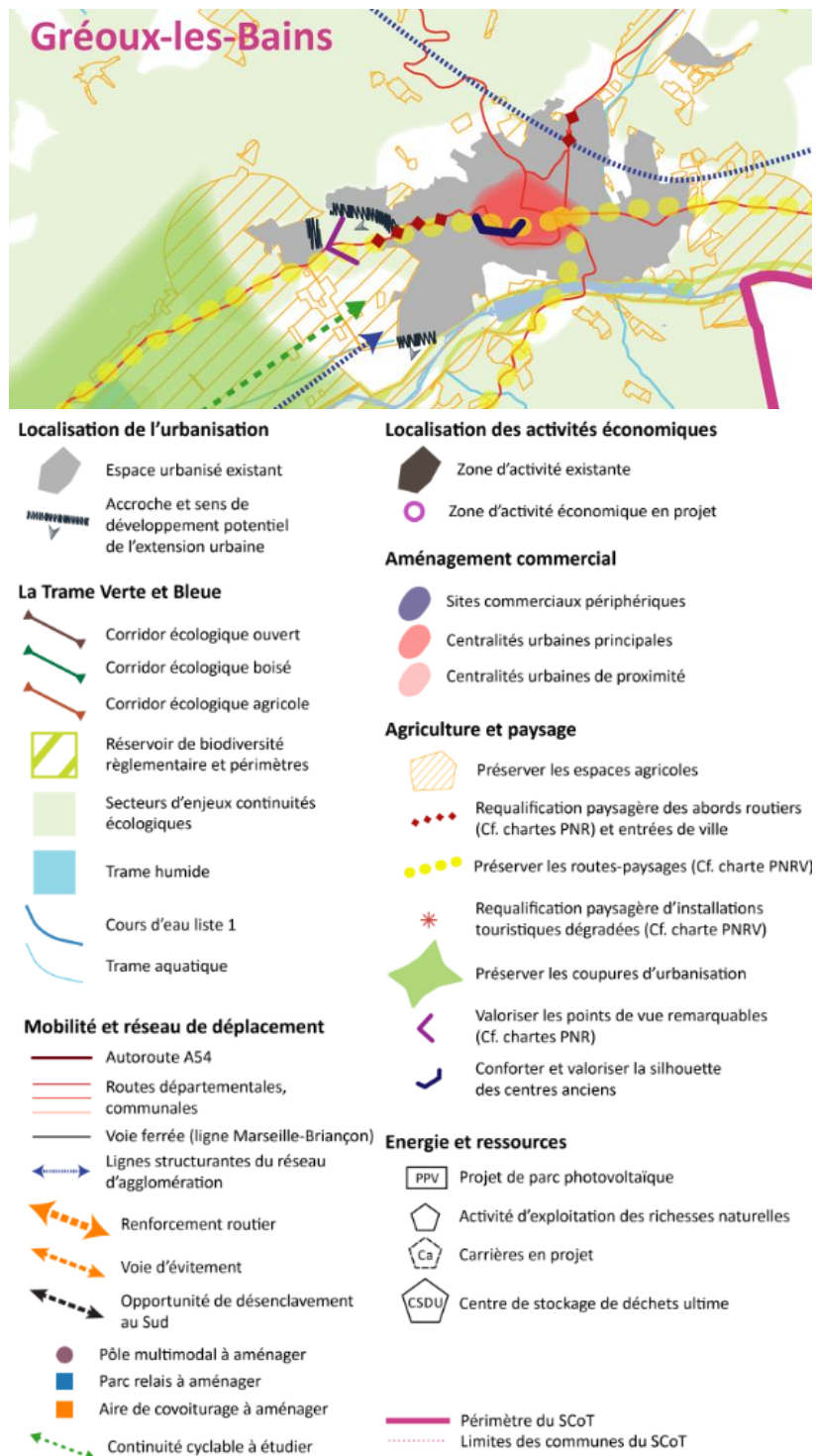
Le SCoT de la DLVA, approuvé le 9 juillet 2018, identifie le secteur de la pointe de Turcan comme une accroche et sens de développement potentiel de l'urbanisation.

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

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

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

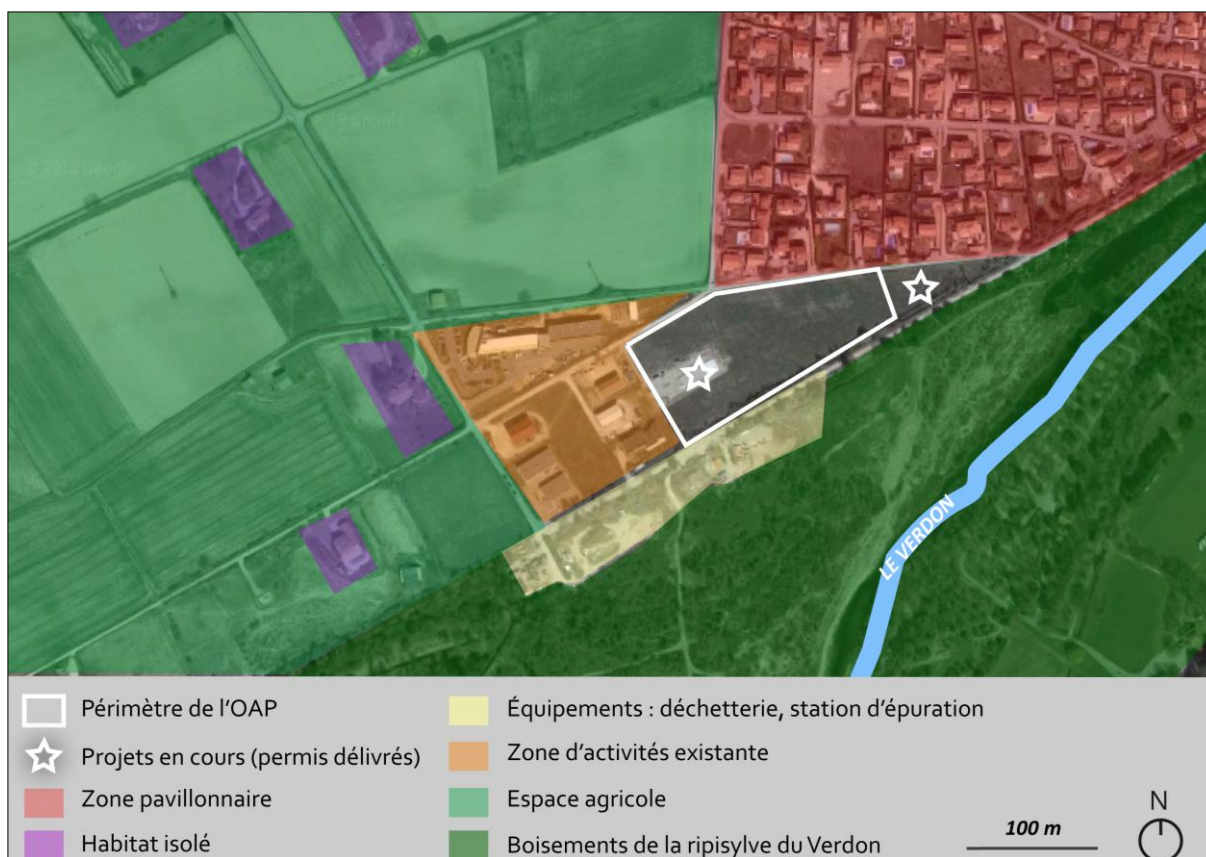
Extrait du schéma de synthèse du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de la DLVA



2. Insertion dans un contexte de frange urbaine

Contexte territorial et paysager du site d'étude

Source : Altereo



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

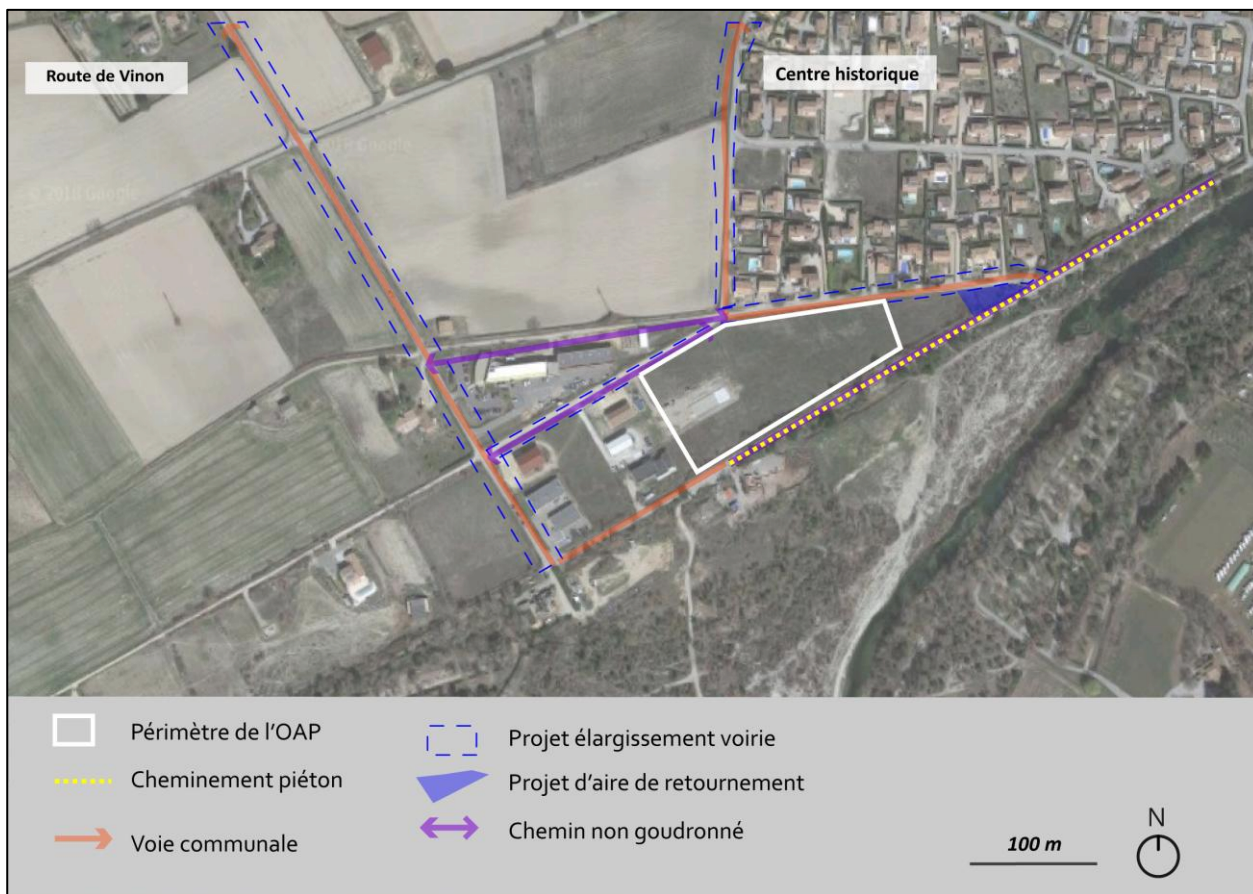
Le chemin de la Grande Auberge est donc un axe mixte avec des logements côté nord et des activités en cours de réalisation côté sud.

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

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

Déplacements et accès

Source : Altereo



Voies communales non goudronnées

Source : Altereo



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

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

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

3. Composition du site

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

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

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

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

Prairie en friche et haie arborée

Source : Altereo



Etude écologique et environnementale site Turcan

Source : NOVACERT



Aménagement et programmation

1. Prescriptions

Prescriptions paysagères et urbaines

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

Prescriptions de desserte

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

Mesures d'atténuation des incidences sur l'environnement

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

2. Schéma d'aménagement

Source : Altereo



ANNEXE 1 : ETUDE SECTEUR OUMEDE