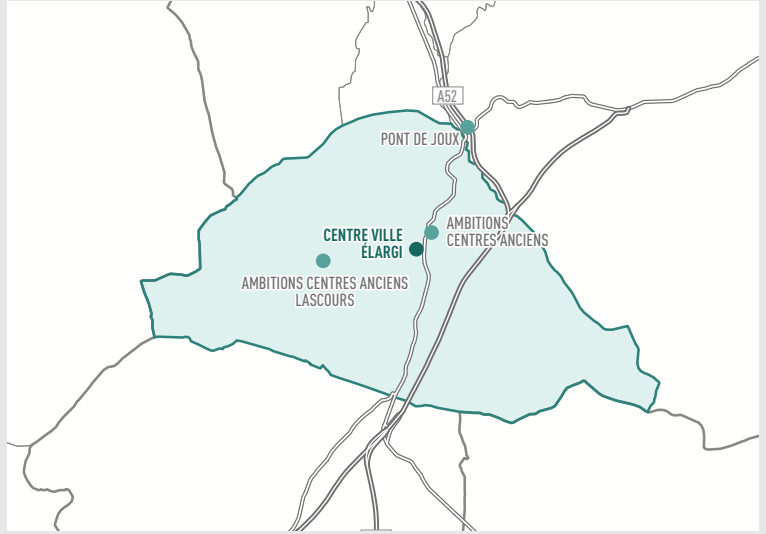
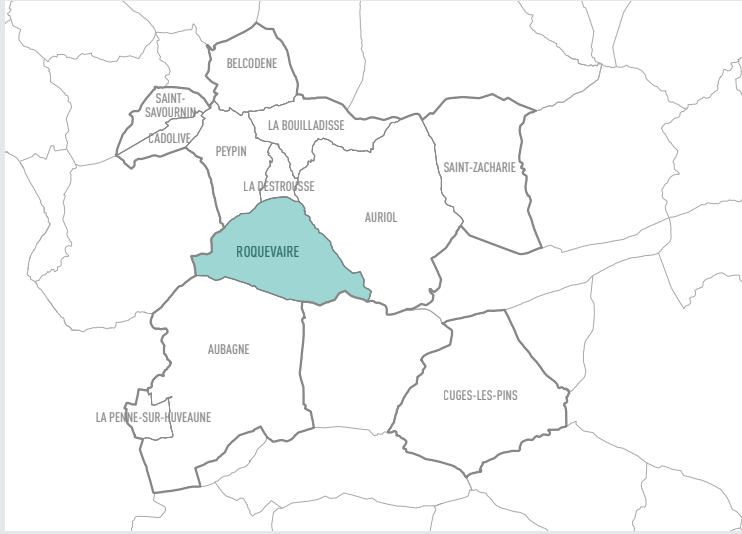




**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.13 ROQUEVAIRE OAP DE COMPOSITION URBAINE « Centre-ville élargi »



Roquevaire **Centre-ville élargi**



Roquevaire Centre-ville élargi

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation s'appuie sur les grands principes du projet de centre-ville élargi de Roquevaire exprimés au travers des attentes de la commune.

Le projet vise à conforter l'attractivité de la centralité de Roquevaire en articulation avec le projet patrimonial de son centre historique et avec l'arrivée futur d'un transport en commun structurant (le Val'tram, dont la mise en service est prévue pour le deuxième semestre 2025).

Ce secteur va être amené à évoluer dans ses vocations et son tissu urbain. L'OAP permet de donner le cadre programmatique ainsi que des principes d'aménagement pour garantir une qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Le périmètre de cette OAP vient s'adosser au périmètre de l'OAP « Ambition Centre-ancien » dans sa partie Est et au futur arrêt Val'tram dans sa partie Ouest. Ce secteur d'environ 20 hectares englobe également le quartier Saint-Roch récemment urbanisé pour mettre en avant les connexions entre ce quartier et le centre-ville.



➤ Accroche avec le centre ancien



➤ Avenue Clémenceau - Boulevard Piot

ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

-  Limite de l'OAP
-  Équipement existant
-  Espace naturel

COMPOSITION URBAINE

-  Construction à caractère patrimonial à conserver/réhabiliter (voir si fiche patrimoine protégée au titre du L 151-19)
-  Espace public de rencontre à créer ou requalifier (parvis, place...)
-  Équipement à créer
-  Espace de retrait paysager à conserver / requalifier (≥6m)  à créer
-  Espace de loisir collectif ou public à conserver / réhabiliter
-  Principe de façade commerciale en RDC à créer / requalifier
-  Principe d'alignement continu de la façade à créer / requalifier
-  Principe d'alignement de la façade avec possibilité de discontinuité à créer / requalifier
-  Principe de vue/perspective à conserver / requalifier

COMPOSITION PAYSAGÈRE

-  Protection et mise en valeur ripisylves
-  Espace végétal à conserver
-  Alignement d'arbres ou haies à conserver/consolider
-  Alignement d'arbres ou haies à créer
-  Boisement à conserver / réhabiliter
-  Emplacement préférentiel des jardins et part d'espaces végétalisés (%) dont 2/3 en pleine terre
-  Lisière paysagère (clôture ajourée avec végétation à l'arrière)

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉS

-  Stationnement à conserver / requalifier ou créer
-  Paysager  + parking vélo
-  Principe d'accès
-  Voie à requalifier / apaiser
-  Principe liaison douce / mode actif cycles et piétons à conforter
-  Principe liaison douce / mode actif (cycles et piétons) à créer
-  Principe de voie dédiée au vélo
-  Arrêt futur Val'tram
-  Projet de Val'tram

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

-  Formes urbaines mixtes (petit collectif, intermédiaire)
-  Forme urbaine petit collectif
-  Forme urbaine maisons individuelles
-  Réhabilitation
-  Hauteur des façades (nombre d'étages)
-  Emprise bâtie au sol en %
-  Principe de mixité générationnelle

Orientations d'aménagement et de programmation

Roquevaire - OAP de composition urbaine « Centre-ville élargi »



PROGRAMMATION

Les vocations de cette OAP sont à dominante résidentielle avec l'insertion de quelques linéaires commerciaux supplémentaires et d'un équipement de proximité :

- réalisation d'environ 235 logements entre 2023 et 2025 ;
- déplacement et agrandissement d'un groupe scolaire à entre 2023 et 2025 ;
- insertion de commerces de proximité entre 2026 et 2030 ;
- potentiel de réalisation d'environ 200 logements entre 2026 et 2030 ;
- 3 Espaces publics identifiés entre 2026 et 2030.

Le projet de Val'tram et son incidence sur l'évolution du tissu urbain alentour conduit à poser des principes d'évolution du tissu urbain. A ce jour, à l'exception de 3 îlots concernés par un calendrier opérationnel, aucun phasage n'est identifié. Cependant, le tissu urbain est voué à muter sur la période 2026-2040, c'est pourquoi des formes urbaines d'évolution et des principes d'insertion sont précisés dans cette OAP.

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

DES FORMES URBAINES RÉPONDANT AU CONTEXTE

Les formes urbaines prescrites dans cette OAP sont définies par séquences ou secteurs et répondent à un principe d'adéquation et de transition avec les contextes existants :

- une forme de petit collectif autour de l'Hôtel de ville en entrée de ville ;
- des formes intermédiaires mixtes le long de l'Avenue Clémenceau/Piot et autour du Val'tram ;
- des formes d'habitat individuel afin de conserver un tissu peu dense et aéré dans le secteur nord-ouest.



➤ Abords avenue Clémenceau / boulevard Piot



➤ Abords Hôtel de ville



➤ Rue du pont de Garnière



➤ Entrée de ville

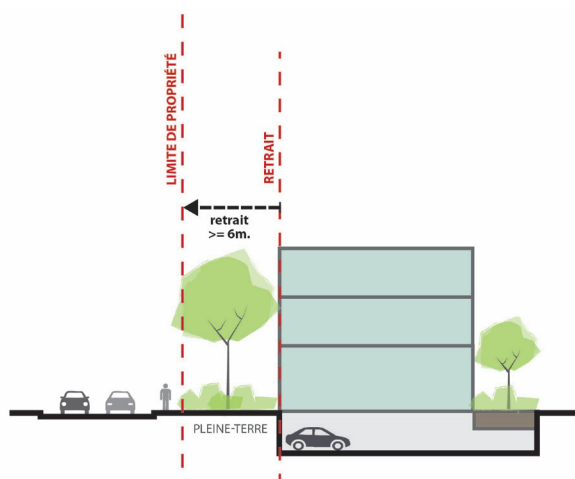


➤ Plan de situation des sites évoqués dans le texte

DES PRINCIPES DE COMPOSITION GARANTISSANT LE MAINTIEN DES QUALITÉS DU TISSU EXISTANT

Afin de préserver et de mettre en valeur les espaces bâtis et les espaces paysagers du centre-ville, des principes de composition urbaine et paysagère viennent accompagner les formes urbaines retenues et compléter les vocations.

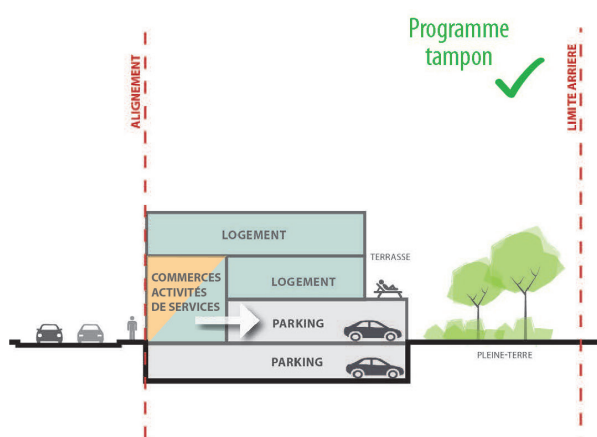
- Sur la rive nord de l'axe Avenue Georges Clémenceau / Boulevard Piot (**sites numéros 2,3**), un principe de retrait paysager avec un recul des façades de 6 mètres minimum est mis en place. Ce retrait permet la plantation d'arbres de haute tige, préservant l'ambiance urbaine en la conjuguant avec les jardins visibles depuis l'espace public. Il s'articule avec un principe de discontinuité des façades, offrant des ouvertures visuelles sur les coeurs d'îlots végétalisés. Les constructions sont alors implantées en fond de parcelle avec jardin sur rue ou en façade à condition de respecter le retrait paysager et des cé-sures dans le linéaire de façade (**cf OAP QAFU/zone UB/ traitement des retraits et dimensionnement et traitement des cé-sures**).



Percée visuelle depuis la voie



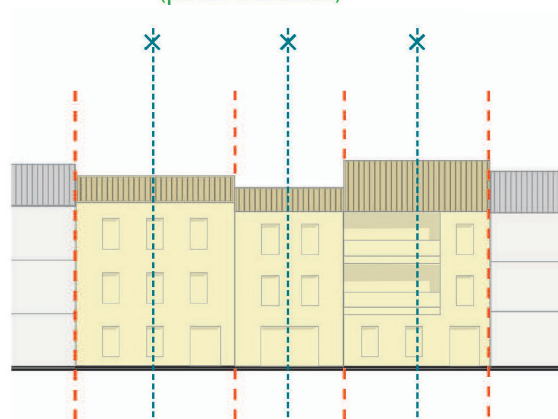
- Au sud de l'axe Clémenceau / Piot (**sites numéros 5,6**), le principe est différent afin de créer une façade continue avec rez-de-chaussée commerciaux à proximité de l'arrêt du Val'tram. Les jardins sont localisés à l'arrière de l'îlot au sud tandis que les façades sont à l'alignement sur l'avenue. Les rez-de-chaussée pourront accueillir diverses fonctionnalités (logement/commerces/parking) mais le stationnement sera privilégié en partie arrière par rapport à la rue. L'épaisseur bâtie des rez-de-chaussée ainsi que les hauteurs sous plancher devront permettre d'aménager ces espaces (**cf OAP Qafu/zone UB/traitement du stationnement intégré**).



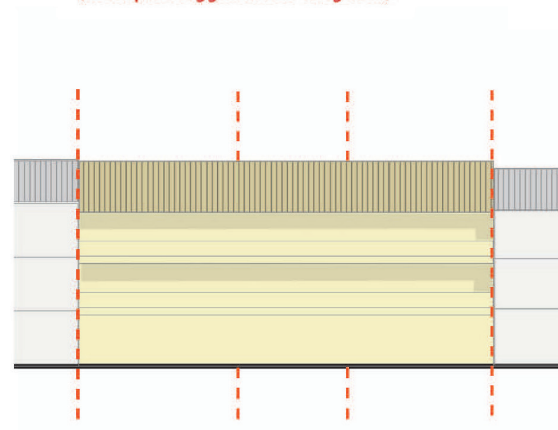
- Sur l'îlot situé à l'angle de la D96 et du Boulevard Piot (**site numéro 3**), un retrait de la façade donnant sur la D96 permet de conserver l'espace de stationnement livraison existant assorti d'un principe de façade continue avec rez-de-chaussée commercial. Le stationnement y est interdit.
- Au sud de l'îlot en façade de la D96 (**site numéro 9**), un principe de retrait paysager vient créer un espace tampon avec l'école le long d'une traverse existante. Un principe d'alignement continu sur la D96 avec rez-de-chaussée commercial est appliqué avec stationnement interdit également.
- En limite ouest de l'îlot Castellan (**site numéro 10**), un principe d'espace public planté en rive de la D96 est appliqué et permet la création du parvis d'une galerie commerciale en rez-de-chaussée. Cet îlot représentatif de l'entrée dans le centre-ville devra être traité avec une architecture reprenant les caractéristiques du centre-ancien (front bâti continu, composition de façades selon la trame verticale, sobriété des façades, palette chromatique identique à celle formulée au sein de l'OAP Ambition Centre Ancien) (**cf OAP Qafu/zone UB/respecter la trame parcellaire historique**).

A l'arrière de l'îlot, un principe de façade à l'alignement est appliqué le long de la rue Saint Roch.

Composition des façades
selon la trame verticale
(perçements axés...)



Absence de composition verticale
(exemple : loggias toute longueur)



--- trame historique
- - - axe de composition

DES ESPACES PUBLICS CONFORTÉS

Nombre d'espaces ont vocation à rester publics et à être aménagés de manière cohérente et qualitative. Ces espaces sont donc inconstructibles. Ils devront être plantés généreusement afin de créer des espaces ombragés et la qualité des revêtements pour le traitement des sols devra permettre des déplacements confortables sans augmenter l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Les espaces publics ont un devoir d'exemplarité pour la gestion des eaux pluviales. Il s'agit de desimperméabiliser les espaces, d'orienter l'écoulement des eaux vers des espaces perméables. Ils doivent aussi être pensés comme des espaces multifonctionnels combinant aménités urbaines et stockage des eaux pluviales (par un décaissement de l'espace notamment)

3 espaces sont ciblés :

- l'espace public autour de l'Hôtel de ville qui sera complété par un traitement de la clôture de la salle Saint-Vincent (clôture ajourée avec végétation à l'arrière) – en cohérence avec les orientations de l'OAP Ambition Centre Ancien sur la valorisation du parvis de l'église Saint-Vincent ;
- l'espace public autour de la station Val'tram qui contient un espace de stationnement dédié au vélo ;
- l'espace public en entrée de ville devant la galerie commerciale le long de la D96.

DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE RELEVÉS À METTRE EN VALEUR

Certains édifices présentent un intérêt patrimonial : l'église, la salle Saint-Vincent, le Clos Castellán ainsi que quelques villas. Ces éléments bâtis font l'objet de fiches patrimoniales faisant état de recommandations spécifiques quant à leur réhabilitation. Certains points de vue sur ces éléments bâtis sont localisés sur le plan et indiquent les perspectives visuelles à maintenir.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

UNE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS EN CONSTRUCTION

Sur les 235 logements programmés entre 2023 et 2025, la commune de Roquevaire prévoit la réalisation 107 logements locatifs sociaux.

Répartition par îlots :

- site numéro 8 : 135 logements dont 30% sociaux ;
- site numéro 10 : 54 logements dont 35% en logements locatifs sociaux ;
- numéro 7 : 46 logements sociaux.

Sur les 200 logements potentiels entre 2026 et 2030, la commune prévoit la réalisation d'environ 50% de logements sociaux. La commune souhaite également, au travers d'un des îlots identifiés, réaliser un programme innovant le long de l'avenue des Alliés (D96) intégrant un principe de mixité

générationnelle, afin d'accueillir des jeunes travailleurs et des personnes âgées au sein d'un même programme immobilier (**site numéro 10**).

DES REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX

Un principe de façade commerciale en rez-de-chaussée est défini le long de la D96 pour sa redynamisation et sur l'axe Clémenceau/Piot en lien avec l'arrivée du Val'tram.

LA CRÉATION D'UN ÉQUIPEMENT

A proximité de la station du Val'tram, le déplacement et agrandissement d'un groupe scolaire doit répondre aux nouveaux besoins en termes d'enseignement en lien avec la production de nouveaux logements (**site numéro 4**).

DES ESPACES DE RENCONTRE

Une diversité d'espaces publics urbains (abords de l'Hôtel de ville, squares, parvis de la station de Val'tram...) se conjugue avec des espaces végétalisés offrant des fonctions récréatives (promenade de l'Huveaune...) pour créer une multiplicité d'espaces de rencontre. Ces espaces permettent également la mise en valeur d'éléments patrimoniaux comme l'église. Enfin, Le développement d'un réseau secondaire de cheminement doux valorise les modes actifs.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, LA PRÉVENTION DU RISQUE ET LA QUALITÉ DE VIE

LES RISQUES NATURELS

Le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) (annexe du PLUi) sur Roquevaire est impactant sur les abords de l'Huveaune. Le site numéro 1 est concerné par une zone bleue foncée. Des dispositifs de prévention devront être mis en œuvre pour ne pas aggraver le risque pour les habitants.

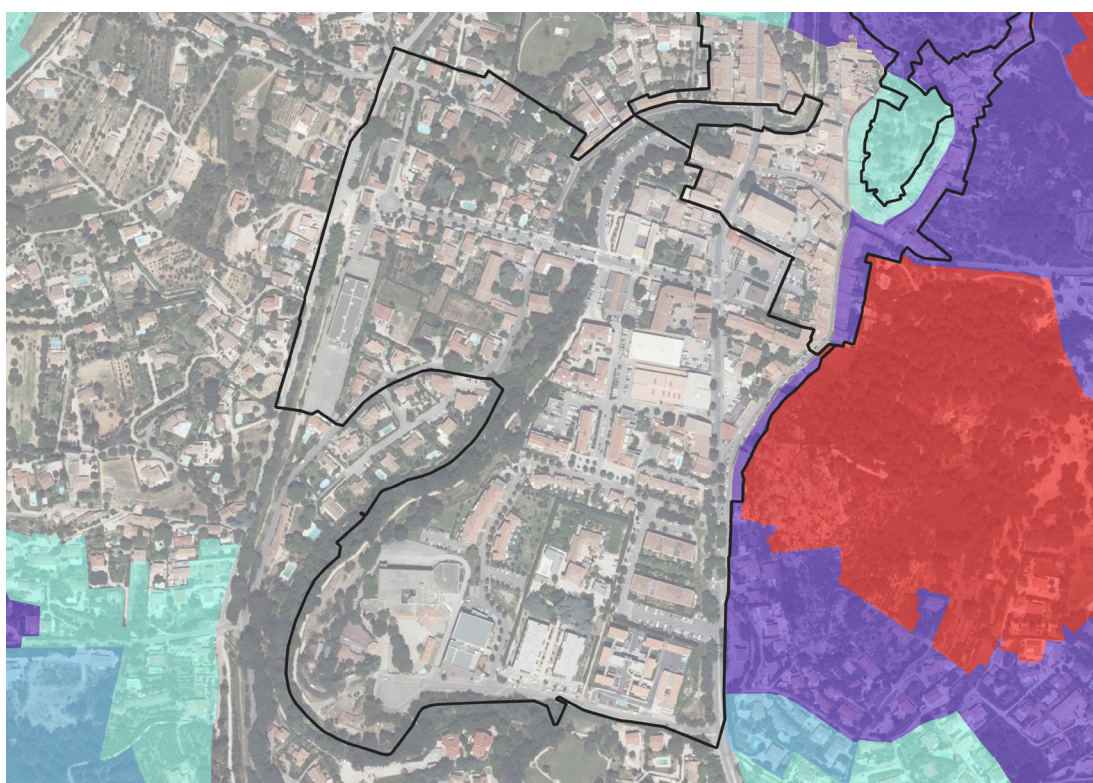
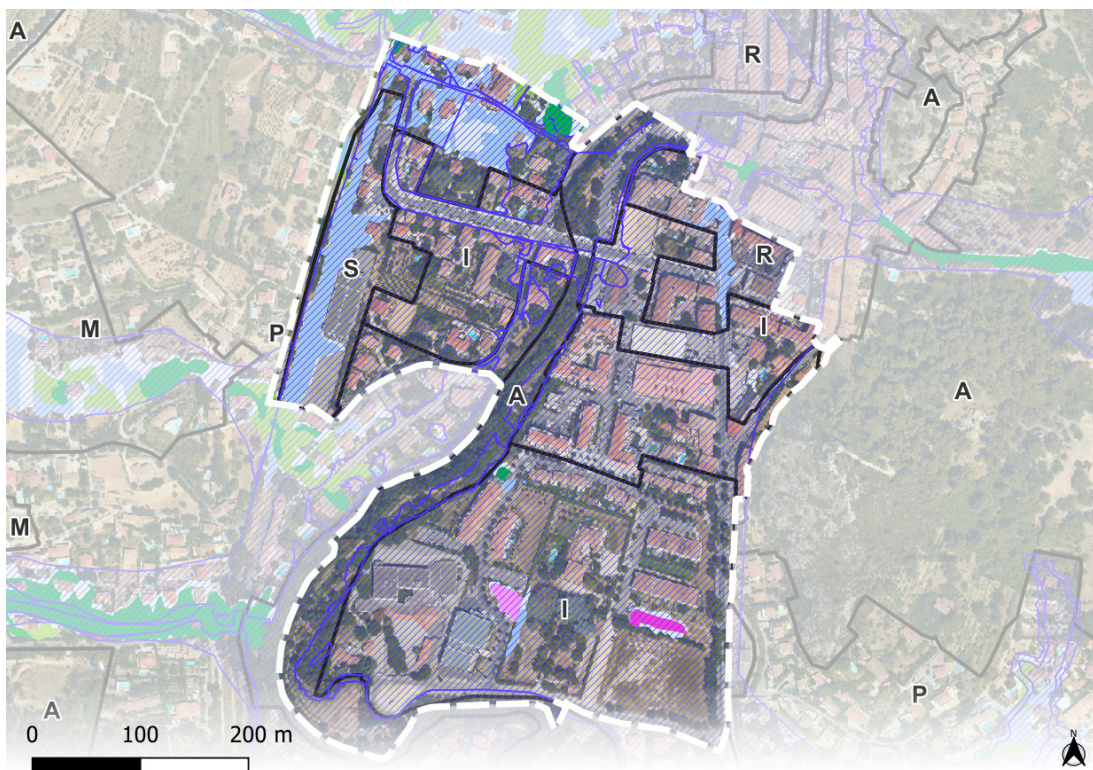
Les risques liés au ruissellement

➤ Définition

Le ruissellement est un phénomène d'écoulement, bref et intense, suite à l'engorgement des sols ou du système d'évacuation des eaux pluviales lors de précipitations intenses.

➤ Règles associées

Les projets doivent démontrer qu'ils n'aggravent pas les risques pour les tiers et n'en provoquent pas de nouveaux y compris en dehors de la zone directement concernée.



Orientations d'aménagement et de programmation

Roquevaire - OAP de composition urbaine « Centre-ville élargi »

A ce sujet, les projets urbains doivent s'adapter aux dispositions générales du règlement en se référant aux classes (R, I, P, M, S ou A) mentionnées sur la carte inondation ci-après. Pour la classe secteur de projet (S) uniquement, une étude de résilience hydraulique pourrait être réalisée, permettant de s'ajuster aux caractéristiques du contexte urbain, ainsi qu'au risque existant sur le secteur.

Dans un principe de compatibilité, l'aménagement au sein de l'OAP pourra être adapté et/ou modifié en fonction de ces résultats.

➤ Adaptation du projet

Il est à noter que les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP Cycle de l'Eau, notamment en ce qui concerne la gestion intégrée des eaux pluviales, qui préconise :

- de mettre en oeuvre des revêtements de sol perméables et semi-perméables, permettant l'infiltration de l'eau pour tout nouvel aménagement ou réaménagement ;
- de ralentir la vitesse des eaux de ruissellement par des dispositifs variés (multiplier les dispositifs de rétention, diffuser l'eau sur les perpendiculaires ... ;
- d'aménager des dispositifs de rétention temporaire puis d'infiltration des eaux de pluie (noues paysagères, puits d'infiltration...).

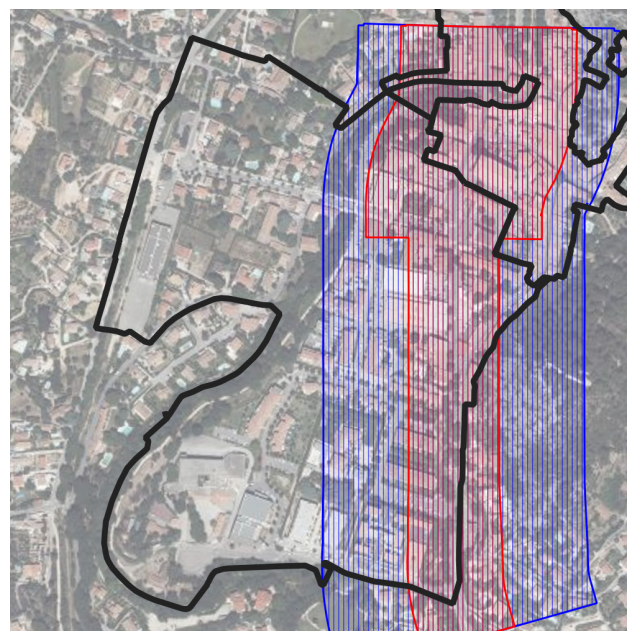
LA POLLUTION DE L'AIR ET LES NUISANCES SONORES

Elles sont liées aux infrastructures de déplacement et ont un impact sur la santé des populations riveraines. Aussi, des mesures de protection seront à prendre en compte dans le cadre des futurs projets situés le long des axes classés en N1, N2 et N3 (classement sonore des voies défini par l'arrêté préfectoral en vigueur). Des zones tampons ont été établies autour de ces axes, avec des prescriptions ou recommandations qui varient selon qu'on se situe dans une zone fortement impactée (en rouge sur la carte) ou dans une zone impactée (en bleu sur la carte)..

Dans les zones «fortement impactées» (périmètre rouge) :

- interdire l'implantation de nouveaux établissements sensibles (crèches, établissements d'enseignements, EHPAD cliniques, hôpitaux) ;
- éviter autant que possible l'implantation de logements ;
- mettre en oeuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;
- étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier.

➤ Pollution de l'air et nuisances sonores



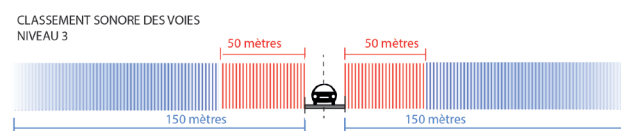
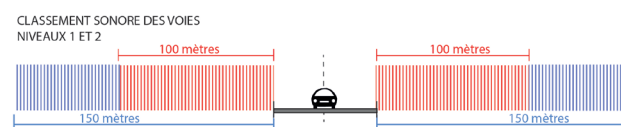
□ Périmètre OAP

Zones impactées par la pollution de l'air et les nuisances sonores

▨ Zone fortement impactée

▨ Zone impactée

➤ Schéma Classement sonore des voies



▨ Zone fortement impactée

▨ Zone impactée

Dans les zones «impactées»

(périmètre bleu) :

- éviter autant que possible l'implantation de nouveaux établissements sensibles et de logements ;
- mettre en oeuvre des mesures d'amélioration favorables à la santé ;

- étudier les possibilités d'éloignement des équipements sensibles existants vis-à-vis des sources de pollution et nuisances ou agir en faveur de la baisse du trafic routier.

Mesures d'amélioration favorables à la santé à prendre en compte pour les populations exposées dans le cadre des futurs projets.

Concernant la composition urbaine du futur projet :

- permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration dans le paysage environnant ;
- envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air :
 - éviter les rues étroites bordées en continu part de grands bâtiments ;
 - bien espacer les bâtiments pour rendre la voie plus ouverte.
- limiter les aménagements liés à l'accès et l'usage des espaces situés au plus proche de l'axe routier.
- favoriser la plantation de végétaux pour protéger des nuisances telles que les poussières fines ou les suies, aux alentours des routes. Pour ce faire, éviter l'utilisation d'essences végétales à fort potentiel allergisant. A titre informatif, liste non exhaustive des essences à fort potentiel allergisant à éviter : aulnes, bouleaux, charmes, noisetiers, cades, cyprès commun, cyprès d'arizona, mûriers à papier, frênes, oliviers, cryptoméria du japon, ambrosies, armoises, baldingère, canche cespiteuse, fétuques, fromental élevé, graminées, pariétales...

Concernant les bâtiments :

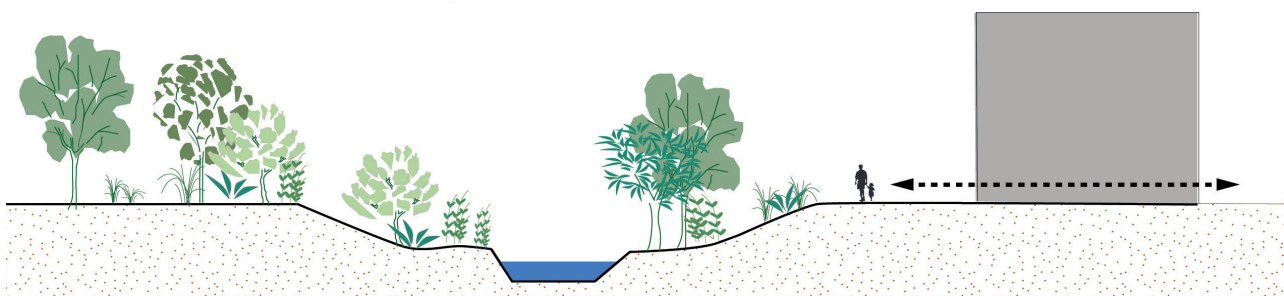
- implanter les aérations et les prises d'air sur les parties les plus élevées des bâtiments et sur la façade la moins exposée aux bruits et aux pollutions ;
- orienter les espaces de vie intérieurs et extérieurs vers les zones les moins polluées ;
- limiter l'usage de matériaux verriers en façade des bâtiments situés en rive de voie à fort trafic automobile, afin de réduire les vibrations.

PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE L'HUVEAUNE

Les espaces végétalisés en bordure du cours d'eau seront consolidés afin d'améliorer la continuité et la diversité de la ripisylve. Ex. plantation d'espèces végétales adaptées aux berges, exploitation des 3 strates végétales, utilisation de techniques de génie végétal. Tout projet d'aménagement en bordure de l'Huveaune doit être réservé aux déplacements doux et pratiques sportives et de loisirs. L'accès doit être possible pour les personnes à mobilité réduite. Une connexion fonctionnelle entre espaces privés et les berges doit être possible lorsqu'elles sont aménagées pour les déplacements doux. Par ailleurs, les espaces de stationnement et cheminements piétons en bordure ou à proximité du cours d'eau devront être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux de pluie. Deux modes de faire peuvent être envisagés et combinés : Choix d'un revêtement perméable ou semi-perméable ou bien organiser l'écoulement gravitaire des eaux de pluie vers un sol poreux situé à proximité **(cf OAP Eau/chapitre Orientations spécifiques aux projets implantés en bord de cours d'eau)**.



➤ Cheminement Huveaune le long du quartier Saint-Roch



➤ Accès au berges depuis les opérations de logements / absence de culture

PRINCIPES DE PRÉSERVATION DE LA NATURE EN VILLE

D'autres espaces végétalisés sont protégés pour leur qualité paysagère et leur contribution au maintien de poches de respiration au sein du tissu urbain constitué.

Afin de garantir à l'intérieur des parcelles privées une place importante de la nature, certains principes supplémentaires sont prescrits : emprise au sol limitée, coefficient de pleine terre important, retraits paysagers, emplacement privilégié des jardins. Ces espaces de nature en ville doivent être suffisamment plantés, de préférence avec des arbres de haute tige et des essences locales.

PRINCIPES DE CONCEPTION DES LOGEMENTS

Les concepteurs d'opérations de logements prendront en compte certains principes pour garantir la réalisation de programmes adaptés au climat méditerranéen et peu consommateur d'énergies :

- privilégier des logements traversants et d'angles (proscrire les mono-orientés nord et ouest) ;
- privilégier l'orientation sud dans l'implantation des bâtiments ;
- se protéger des vents forts dominants comme le mistral.

L'ACCESSIBILITÉ ET LA DESSERTE

Desserte par les transports collectifs

La réalisation du projet de Val' Tram à horizon 2026 utilisant la voie de Valdonne se traduira par une station au croisement de l'avenue G.Clémenceau.

Développement des modes actifs

- La création ou le confortement des liaisons douces : multiplication des connexions est-ouest au cheminement piéton longeant l'Huveaune depuis le Quartier Saint-Roch, connexion à l'Hôtel de ville depuis la rue Saint-Roch, connexion aux équipements depuis la rue du Pont de Garnière, poursuite du cheminement le long de l'Huveaune dans sa partie nord.
- La création d'un itinéraire dédié au vélo afin de compléter la ligne 7 du plan vélo métropolitain en traversant le centre-ville par l'axe Clémenceau/Piot.

Amélioration du maillage viaire

- la requalification des voies existantes pour améliorer leur fonctionnement et leur confort (axes D45, D96 et rue Saint-Roch dans une logique d'apaisement de la circulation et d'un meilleur confort d'usages des modes actifs (vélos/piétons).

Des principes d'accès aux îlots de logements et aux parkings sont mentionnés graphiquement uniquement lorsqu'un emplacement est privilégié. A noter, la nécessaire mutualisation d'un accès desservant les deux opérations à l'Est de la D96 (**sites numéros 7 et 10**).

DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Les sites opérationnels devront intégrer des accès sécurisés via l'aménagement de voie de dessertes. Ils comprendront une viabilisation complète et intégreront l'ensemble des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité nécessaires à l'accueil de tout projet.

FORMES URBAINES

Formes urbaines mixtes (intermédiaire et petit collectif) - sites numéros 2, 5, 6, 8, 9

Le principe de formes urbaines mixtes autorise la création de rythmes qui permettent de ne pas figer une seule forme urbaine tout en imposant certains invariants à respecter (hauteurs, emprises au sol, pleine terre) ainsi que des recommandations sur la typologie de bâti. Dans cette OAP, la typologie « formes urbaines mixtes » recouvre les deux formes urbaines suivantes :

- **la forme intermédiaire**, qui correspond à un bâti en R+1/R+2 avec une faible emprise au sol (de l'ordre de 30%) et des cœurs d'îlots largement plantés avec une part d'espaces végétalisés de 60% dont 2/3 en pleine terre. Ces formes privilégient des espaces extérieurs individuels pour chaque logement, un jardin commun, un nombre de logements limité par paliers et des poches de stationnement communes (de préférence en sous-terrain). Le stationnement extérieur s'il est l'unique solution devra être aménagé en respectant le coefficient de pleine terre et en soignant l'aspect paysager de ces espaces ;
- **la forme de petit collectif**, dont le bâti peut accueillir un niveau supplémentaire (hauteurs bâties mentionnées sur plan graphique) avec un stationnement sous-terrain prescrit.

Forme urbaine de petit collectif - sites numéros 3, 7, 10

Cette forme localisée à proximité de l'Hôtel de ville correspond à de petits immeubles continus en R+2 ou R+3, comportant également un nombre de logements limité par palier, des espaces extérieurs communs et individuels, ainsi qu'un parking mutualisé en sous-sol prescrit.

Forme urbaine individuelle - site numéro 1

Celle-ci permet de préserver une plus faible densité d'habitation au bord de la traverse Saint-Charles, avec une emprise au sol de 20%, une part d'espaces végétalisés de 60% dont 2/3 en pleine terre et une hauteur bâtie en R+1.

Composition des volumes et des façades

Une attention particulière sera demandée pour rythmer les linéaires de façades et les volumes.

- Composer les façades selon la trame parcellaire quand un alignement sur rue est imposé.
- Utiliser des césures (percées visuelles) quand le principe de discontinuité est recommandé.
- Créer des espaces extérieurs (loggias/terrasses) donnant sur les cœurs d'îlots et non sur les axes circulés sauf quand un retrait paysagé est appliqué.

En fonction de la forme urbaine développée, les porteurs de projet devront également se référer aux grandes orientations développées dans l'OAP QAFU correspondante.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

