



Plan Local d'Urbanisme

2- PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



PLU approuvé par délibération du conseil municipal le :	11 mars 2013
Modification n°1 du PLU approuvée le :	18 mai 2015
Modification n°2 du PLU approuvée le :	30 janvier 2017

Préambule

Le PADD fixe les objectifs de la commune en terme de développement dans le sens de progression équilibrée au regard d'une situation de départ, et ce à un horizon de douze à quinze années.

Le PADD reprend les éléments du diagnostic et les hypothèses préférentielles de la Commune pour son développement.

Les objectifs inscrits au PADD, tout en étant précis, composent un document dynamique qui imprime une démarche de projet, d'orientations stratégiques qui guide les opérations, études, modifications successives qui façonneront le territoire.

Le PADD est le guide référentiel qui permet d'exprimer une politique territoriale sans en limiter les moyens de réalisation (projets, procédures, modalités, politique sociale...).

Son élaboration est régie par le code de l'urbanisme Articles L110 et L121-2, L1213-3 et R123-1 suivants les principes suivants :

- Principe d'équilibre et de développement durable du territoire. Equilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et préservation des espaces agricoles et naturels
- Principe de diversités urbaines et de mixité sociale dans l'habitat en cohérences avec les besoins actuels et futurs de la population
- Principe d'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux

Le PADD est le document clé du PLU de la commune, il synthétise son projet de territoire, en fixe les objectifs.

Introduction

Un des enjeux premiers du document d'urbanisme communal est de concilier développement et paysage. Cet enjeu n'est pas nouveau et a déjà guidé l'écriture des documents d'urbanisme antérieurs, tant les paysages sont remarquables et les actions urbaines délicates. Néanmoins, les dernières décennies ont vu naître un modèle de croissance extrêmement consommateur d'espace dans les zones d'habitat diffus. Elles correspondaient à un idéal de vie : habiter la campagne dans un cadre exceptionnel. Grâce à des caractéristiques dimensionnelles particulièrement contraignantes (zone à 40 000m², 10 000m² et 4000m²) et à l'abondance des périmètres de protection, le Tholonet n'a pourtant pas hypothéqué la qualité de son environnement naturel qui reste l'objet de toutes les attentions. Elles constituent aujourd'hui une des composantes du paysage local, elles ont qualifié et renforcé l'identité villageoise et rurale du Tholonet. Si l'urbanisation diffuse n'a eu jusqu'alors que peu de conséquences néfastes sur le visage du Tholonet, elle ne peut plus constituer son mode de croissance préférentiel. L'architecture vernaculaire devra se renouveler, trouver d'autres traductions spatiales dans des formes compatibles avec leur site pour lesquelles le PLU donnera les lignes conductrices.

Consciente que le développement harmonieux du Tholonet passera par un aménagement plus durable de son territoire, la Commune fonde son projet de territoire sur trois axes fondamentaux :

AXE 1 : Protéger systématiquement les éléments clés du paysage local (espaces naturels, patrimoine matériel et trame agricole) qui ont un rayonnement national voire international grâce aux œuvres de Paul Cézanne

AXE 2 : Protéger l'identité du Tholonet à travers ses dimensions villageoises et rurales

AXE3 : Opter pour un développement mesuré et maîtrisé au sein d'un schéma de croissance repensé et de formes urbaines structurées

Premier Volet : le projet de ville du Tholonet

Le premier volet a pour finalité d'explicitier le projet de ville. Projet politique, il s'attache à fixer les grands objectifs de la commune en matière de croissance humaine et urbaine.

A. Projet démographique retenu.

1- Eléments du Diagnostic :

Le diagnostic territorial a mis en évidence les grandes tendances démographiques à l'œuvre sur le territoire communal, dont voici les éléments clés :

- 1- Une tendance à la stabilité
- 2- Une répartition par tranche d'âge en perte d'équilibre
- 3- Une tendance nationale au vieillissement de la population qui se confirme au niveau local avec une baisse de l'indice de jeunesse

2- Objectifs démographiques :

L'ensemble de ces indicateurs ont conduit la commune à se fixer les objectifs suivants :

- ❖ **Affirmer une politique démographique positive**
- ❖ **Garantir une croissance harmonieuse de la commune lui permettant de conserver son niveau d'équipement (école, crèche, ...)**
- ❖ **Déterminer un rythme de croissance cohérent tenant compte du contexte local mais également des données exogènes (CPA, Département)**

Aux vues des éléments du diagnostic territorial, du contexte supra-communal et des enjeux croisés en découlant, la commune fait le choix d'établir un projet démographique positif et modéré.

PROJET DEMOGRAPHIQUE :
Entre +300 et +350 habitants à l'horizon 2027

Cela correspond à un rythme de croissance au en cohérence avec la croissance observée à l'échelle du département.

B . Projet habitat.

Le projet démographique fixé, la Commune doit se mettre en capacité d'accueillir les nouvelles populations sur son territoire. Or le projet démographique n'est pas leur seul moteur du développement urbain d'une commune.

Le projet habitat doit tenir compte d'autres facteurs déterminants, qui vont l'influencer. A titre principal il s'agira de prendre en considération :

- les mutations sociologiques récentes : desserrement des ménages et vieillissement de la population qui sous leurs effets cumulés nécessitent une production accrue de logements à niveau égal de population
- le niveau d'équipement de la commune existant et à atteindre
- les moyens et capacités de la Commune à équiper son territoire
- le contexte et les contraintes locales
- les mouvances réglementaires en l'occurrence la densification, l'économie des terres agricoles, l'économie d'espace pour un territoire durable.

Par conséquent, la traduction spatiale du projet démographique a été établie sur la base :

- **Du projet démographique fixé** : apport de nouvelles populations
- **De la notion de « point mort »** : désignant le niveau de logements à produire pour maintenir (sans augmenter) la population existante.
- **Du dynamisme du marché local de la construction**

1- Objectifs du projet habitat :

- ❖ **Poursuivre les efforts de diversification du parc logement**
- ❖ **Permettre une croissance harmonieuse du Tholonet**
- ❖ **Trouver des formes d'habitats compatibles avec l'identité du Tholonet**
- ❖ **Militer pour une plus grande compacité de la forme urbaine**
- ❖ **Opter pour une densification mesurée sur les secteurs propices au développement urbain**

PROJET HABITAT

Les effets cumulés des critères de détermination amènent la commune à se positionner sur un programme d'habitat d'environ 220 logements à produire d'ici 2027 dont 30% seront dédiés à l'absorption du desserrement des ménages.

Ce programme s'accompagnera d'une politique de l'habitat visant la diversification typologique.

2- Correspondance et cohérence :

Le projet habitat défini s'inscrit en grande cohérence avec le contexte local:

La production locale actuelle est de 15 logements par an en moyenne depuis 2006 (selon données communales, nombre de permis de construire autorisé entre 2006 et 2011) ce qui équivaut, avec un maintien de ce rythme, à une production de 210 logements en 15 ans.

Le projet démographique fixé de 300 à 350 habitants équivaut à la production nette de 150 nouveaux logements (hypothèse haute). Le desserrement des ménages est une réalité à prendre en considération. Il est considéré que la surproduction de logement induite par le desserrement doit être prise en compte, le programme logement est majoré de 70 logements.

Avec le vieillissement de la population (papy boom) la décohabitation des ménages devrait s'accroître impliquant des typologies bâties spécifiques novatrices et une production de logement plus importante.

3- Une question de densité :

Explication sur les conséquences du projet logements défini :

La commune doit se mettre en capacité d'accueillir le projet habitat sur son territoire. Ainsi une surface urbanisable (nouvelle ou renouvelée), à quantifier en cohérence avec le nombre de logements souhaités, devra permettre l'implantation à minima de 220 logements nouveaux à court, moyen et long terme (zone U ou AU pour les opérations plus lointaines)

L'identité territoriale du Tholonet est marquée par une faible (à très faible) densité bâtie, qui a permis à la commune de préserver son cadre environnemental.

Néanmoins, les évolutions réglementaires récentes imposent de tendre vers une plus grande compacité de la forme urbaine dans le souci de préserver l'environnement et l'espace, de lutter contre l'étalement urbain et le mitage du paysage.

Ainsi, une densité bâtie aussi faible que celle aujourd'hui observée ne pourra plus à l'avenir être encouragée (hors des zones de protection des sites), c'est pourquoi la commune se doit de rompre avec son principe de développement consommateur d'espace et de redéfinir son modèle d'urbanisation.

Des objectifs de densité, même modestes, sont fixés, sur des secteurs à identifier.

Etant donné les spécificités territoriales et urbanistiques de la Commune, la densité moyenne n'est pas un indicateur pertinent pour la spatialisation du programme de logement du Tholonet. De même des objectifs de densité globaux n'ont pas de sens sur un territoire couvert à plus de 65% par des espaces naturels (données POS) et agricoles et dont la forme urbaine est très dispersée.

Une spatialisation des objectifs par secteur paraît plus judicieuse.

Elle permettra à la Commune, sur des secteurs déterminés et délimités (même réduits), la réalisation d'opérations plus denses.

Cela permettra également de différencier les objectifs de densité en fonction des secteurs ciblés et de leurs enjeux urbains et paysagers.

Ce plan d'action permet à la Commune :

- 1- De tendre vers des objectifs de densité plus élevés (localisés)
- 2- De conserver une densité très faible sur les secteurs à intérêts paysagers
- 3- De ne pas dénaturer le Tholonet en prévoyant des « fenêtres » de développement sur des zones à moindre enjeux paysagers.

A. Projet économique et d'équipements

Concomitamment à son attractivité résidentielle, la commune a su trouver les clés d'une vitalité économique remarquable qui s'illustre par la présence d'un pôle d'excellence (privé-public), des zones d'activités dynamiques et d'une filière agricole en plein développement. Attentive à cette dynamique la commune souhaite pérenniser cette vitalité.

**Pérenniser la vitalité économique du Tholonet génératrice d'emplois et de richesses
Compléter et améliorer l'appareil d'équipement communal**

Cette volonté s'exprimera à travers différents objectifs généraux :

Sur le thème de l'activité et de l'emploi

La commune est dotée de zones d'activités clairement localisées, suivant une répartition spatiale équilibrée : Les zones d'activités situées le long de la RN7 concentrent l'essentiel des activités marchandes et de services nécessaires à la vie de la Commune et constituent un pôle d'emploi d'importance. Le pôle privé/public, composé du Cemagref, de la SCP et de la Dreal, est vecteur de la majeure partie des emplois locaux.

Hormis sur le site de l'ancienne carrière (programmé au POS comme future zone économique), la Commune ne prévoit pas un développement supplémentaire significatif de ses espaces d'activités. Elle souhaite néanmoins permettre aux entreprises établies sur son territoire de se développer dans une juste mesure, et souhaite se donner les moyens de maîtriser leurs évolutions / mutations :

- **Permettre l'extension des activités, commerces et services existants**
- **Anticiper et maîtriser leur développement**
- **Réaffirmer et maintenir la vocation économique des sites de la SCP (société du Canal de Provence) et du Cemagref.**
- **Anticiper la reconversion du site de la DREAL.**

Sur le thème de l'équipement

Hormis en matière de réseau public (eau / assainissement) qui est peu développé pour des raisons historiques (abondance de la ressource en eau brute, caractéristiques dimensionnelles parcellaires propices aux assainissements non collectifs), la commune n'a pas, à ce jour, de carence identifiée en matière d'équipement.

Les réseaux publics d'eau et d'assainissement seront programmés, selon un échéancier communal pour permettre l'implantation du programme logement fixé. Ils seront étendus aux zones de développement urbain décidées dans une logique rationnelle et économique. Ainsi la commune fait le choix de privilégier les poches de développement futur situées à proximité des réseaux existants (avec un positionnement urbain favorable) et dont le raccordement aux réseaux publics ne présente pas de difficulté technique particulière.

- **Conditionner le développement urbain à la réalisation des équipements publics**
- **Etendre les réseaux publics de manière rationnelle**
- **Améliorer le niveau d'équipements**

Les hypothèses démographiques envisagées ne posent pas de problème capacitaire au vue du niveau d'équipement actuel. Le PLU devra permettre de développer le complément d'équipements nécessaire. La commune prévoit également d'étoffer son niveau d'équipement, notamment sur le segment sportif, afin de renforcer son attractivité.

Deuxième volet : la traduction spatiale

La traduction spatiale du projet de ville de la Commune s'opère à travers 3 échelles d'intervention :
Tout d'abord à l'**échelle communale** seront exprimées **les orientations générales**
Puis à l'**échelle urbaine** se déclineront les orientations d'urbanisme
Enfin, sur **les secteurs à enjeux** (échelle du quartier), **des orientations d'aménagement** seront fixées.

A.A l'échelle territoriale, les orientations générales

ORIENTATION GENERALE n°1 : Conserver les richesses naturelles et patrimoniales

Le diagnostic territorial a mis en évidence une très grande qualité paysagère et environnementale (y compris au sens écologique) qui s'illustre par l'abondance de périmètres à statut, sites inscrits et autres dispositifs de protection d'émergence supra communale. Garants de la prise en compte du respect de cet environnement d'exception, ils confèrent au Tholonet un caractère très conservatoire. Consciente des enjeux paysagers et patrimoniaux, la commune souhaite dans le cadre de son document d'urbanisme prendre toutes mesures nécessaires pour préserver ce cadre naturel hors norme :

- **Préserver les grandes entités paysagères qui qualifient l'espace communal et participent à son identité**
- **Préserver les corridors écologiques générés par les ripisylves de l'Arc et de la Cause.**
- **Respecter l'intégrité des sites à forts enjeux patrimoniaux et écologiques : limites, éléments paysagers structurants...**
- **Maintenir et renforcer les continuités écologiques, veiller à la perméabilité des milieux naturels ouverts.**
Concrètement, le long des corridors écologiques identifiés, la commune mettra un frein à l'urbanisation diffuse suivant les axes spatialisés (carte p12)
- **Renforcer la protection des sites, du patrimoine matériel et immatériel**
- **Economiser l'espace pour un développement durable du territoire**
- **Tenir compte des risques identifiés**

ORIENTATION GENERALE n°2 : Affirmer l'identité rurale du Tholonet

Cette orientation en faveur du monde agricole se traduira par deux objectifs phares :

1°- Assumer l'héritage agricole communal :

- **Préserver un mode d'habitat traditionnel**
- **Conserver la trame agricole structurant le territoire : la plaine agricole, les cultures en marge de la RD64c, les espaces de cultures se développant autour du château...**

2°- Encourager l'activité agricole

L'activité agricole fait preuve d'une grande vitalité sur le territoire communal, consciente de la richesse de ses sols, la commune souhaite renforcer ce secteur d'activité :

- **Promouvoir l'agriculture en fonction des enjeux agronomiques en présence** (secteurs AOC, aptitude des sols...)
- **Favoriser l'agriculture dans le double but de promouvoir ce secteur d'activité et de contribuer à la diversité des paysages**
- **Affirmer avec netteté les zones agricoles**

ORIENTATION GENERALE n°3 : Trouver un nouvel équilibre territorial

La commune est caractérisée par une morphologie urbaine atypique :

Ville éclatée, le Tholonet se distingue par un schéma de développement hors des logiques conventionnelles (polaires ou filaires).

Ville étalée : le mode traditionnel d'habitat qui a contribué à son attractivité, a conduit à une urbanisation particulièrement aérée.

En dépit de son urbanisation diffuse, la ville du Tholonet a su, au fil de son développement, conserver la qualité de ses paysages et plus largement de son cadre de vie : mitage peu visible, couvert végétal omniprésent, urbanisation discrète...

Pour autant, ce modèle de développement ne peut plus aujourd'hui être encouragé eu égard aux enjeux environnementaux et spatiaux.

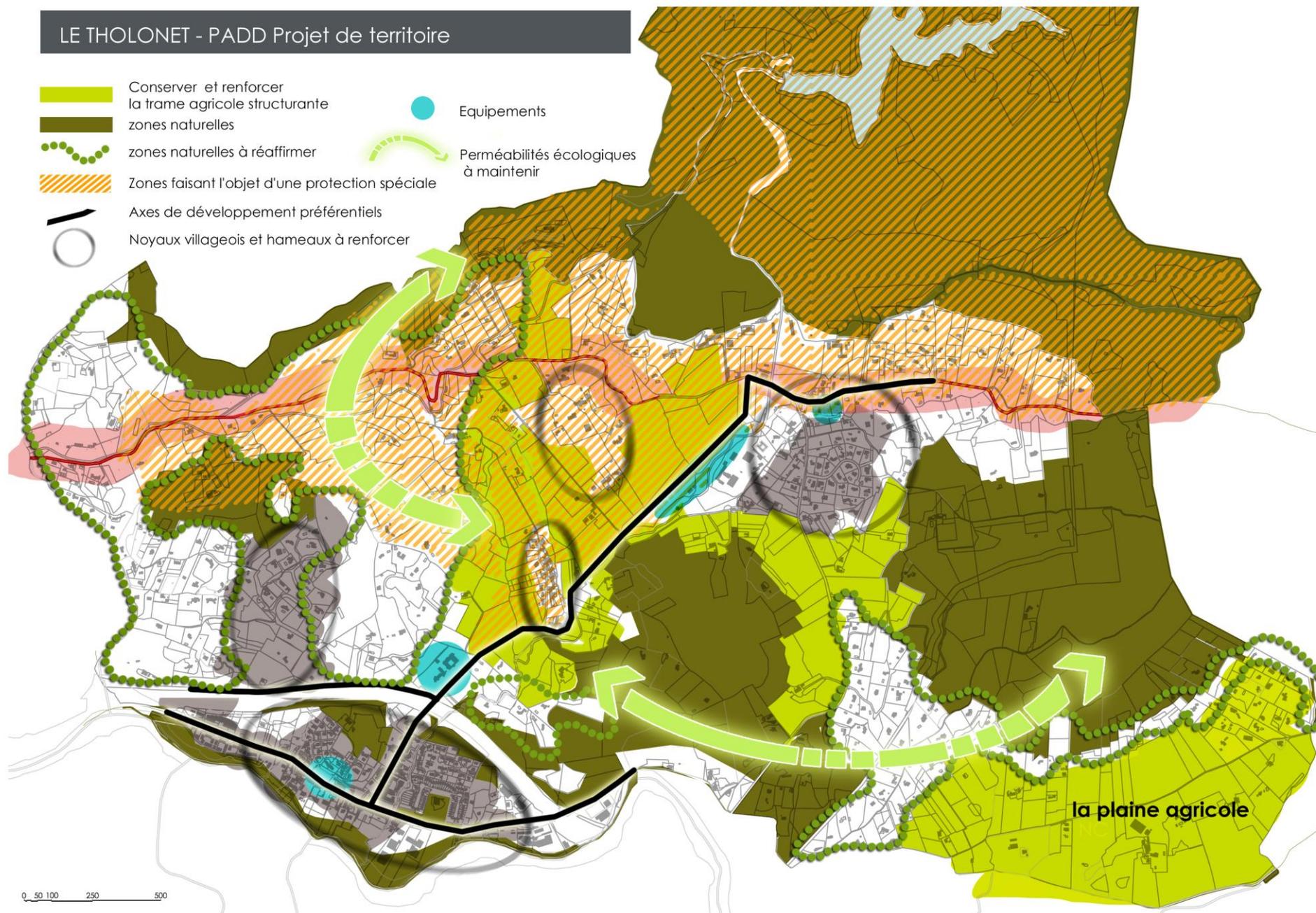
Sans nier ce qui historiquement a permis l'essor de la ville à savoir « habiter la campagne », la commune fait le choix de rompre avec ce modèle de développement urbain consommateur d'espace au sein d'un nouveau schéma de développement et d'un équilibre territorial repensé.

Un nouveau modèle de développement :

- **Articuler les pôles de développement autour des axes structurants : RD 64c et RD7n**
- **Rassembler la forme urbaine autour des noyaux villageois et des hameaux : Palette, le vieux village, St Estève, les Artauds**
- **Ne pas démultiplier les polarités, s'inscrire en cohérence avec les axes et centralités structurants le territoire**

LE THOLONET - PADD Projet de territoire

-  Conserver et renforcer la trame agricole structurante
-  zones naturelles
-  zones naturelles à réaffirmer
-  Zones faisant l'objet d'une protection spéciale
-  Axes de développement préférentiels
-  Noyaux villageois et hameaux à renforcer
-  Equipements
-  Perméabilités écologiques à maintenir



PERENNE -juin 2012

B. A l'échelle urbaine : orientations d'urbanisme

ORIENTATION n°1 : Un cadre de vie préservé

Dans la lignée des orientations générales qui convergent vers le maintien et le renforcement du patrimoine communal (matériel et immatériel), la première orientation l'urbanisme formulée par la commune visera la préservation de son cadre de vie :

- **Réaffirmer le caractère naturel des zones d'habitat les plus éparées comme composant du paysage local**
- **Maitriser le développement de zones habitées isolées pour éviter le mitage du paysage** : conserver une densité faible sur les secteurs à intérêts paysagers et ou déconnectés de la trame urbaine

ORIENTATION n°2 : Poursuivre la requalification de Palette

Bien que Palette soit la forme urbaine la plus complète de la commune ne disposant plus que de rares disponibilités foncières, la Commune concrétise ses efforts de requalification :

- **Poursuivre la politique de revalorisation du centre fonctionnel du Tholonet par des opérations valorisantes sur les secteurs vecteurs de projets**
- **Veiller à la complétude des opérations engagées en évitant les délaissés urbains difficilement qualifiables et exploitables**
- **Améliorer le fonctionnement du centre et ses commodités d'usage**
- **Veiller à la qualité des entrées de ville le long de la RN7** : les séquences d'entrée de ville Est et Ouest feront l'objet d'une vigilance accrue, les opérations envisagées en marge de la RN7 devront viser la qualité visuelle et fonctionnelle de l'axe préférentiel d'entrée de ville du Tholonet

ORIENTATION n°3 : Une plus grande cohérence urbaine

Le Tholonet est une ville plurielle alliant plusieurs centres et divers lieux de vie et de convivialité.

- **Affirmer la vocation des différents « pôles » de la ville** : le fractionnement de la ville en fonction des usages est une réalité, la commune souhaite tirer profit de cette originalité en affirmant un axe de liaisonnement qui concentrera l'essentiel des efforts urbains. La RD64c tiendra ce rôle.
- **Affirmer les pôles d'équipements - favoriser leur regroupement** : l'extension des zones d'équipement publics sera spatialisée prioritairement à proximité directe des pôles préexistants (école, plaine sportive...).

- **Renforcer les liaisons urbaines** entre les différents lieux de vie, et en faciliter la pratique (modes alternatifs sécurisés)

ORIENTATION n°4 : Pour une croissance urbaine mesurée

- **Définir des fenêtres de développement en cohérence avec le schéma de ville (urbain et fonctionnel)**
- **Prioriser les secteurs propices à un développement urbain : positionnement urbain favorable, équipements, réseaux...**
- **Maitriser la densification du secteur de Chante Perdrix**
- **Favoriser les regroupements urbains au détriment de l'étalement**
- **Programmer les opérations nouvelles afin de maitriser la consommation d'espace**

ORIENTATION n°5 : Pour une ville active et vivante

- **Encourager les secteurs porteurs d'activités :**
 - Conforter les zones d'activités, prévoir, anticiper et permettre leur développement
 - Agriculture : la Commune, en s'appuyant sur le dynamisme local et en ajustant la politique agricole aux spécificités territoriales (3 AOC, cultures identifiées en zone naturelle...) milite pour une augmentation des surfaces agricoles.
- **Renforcer les lieux de convivialités :**
 - Renforcer la vie du village (commerces, services, équipements) en favorisant la mixité des usages
 - Favoriser le regroupement des équipements (existants et à venir)
- **Maintenir le haut niveau de desserte en transport en commun**

ORIENTATION n°6 : Pour une amélioration du niveau d'équipement :

Cette orientation vise l'amélioration fonctionnelle de la Commune en matière de réseaux.

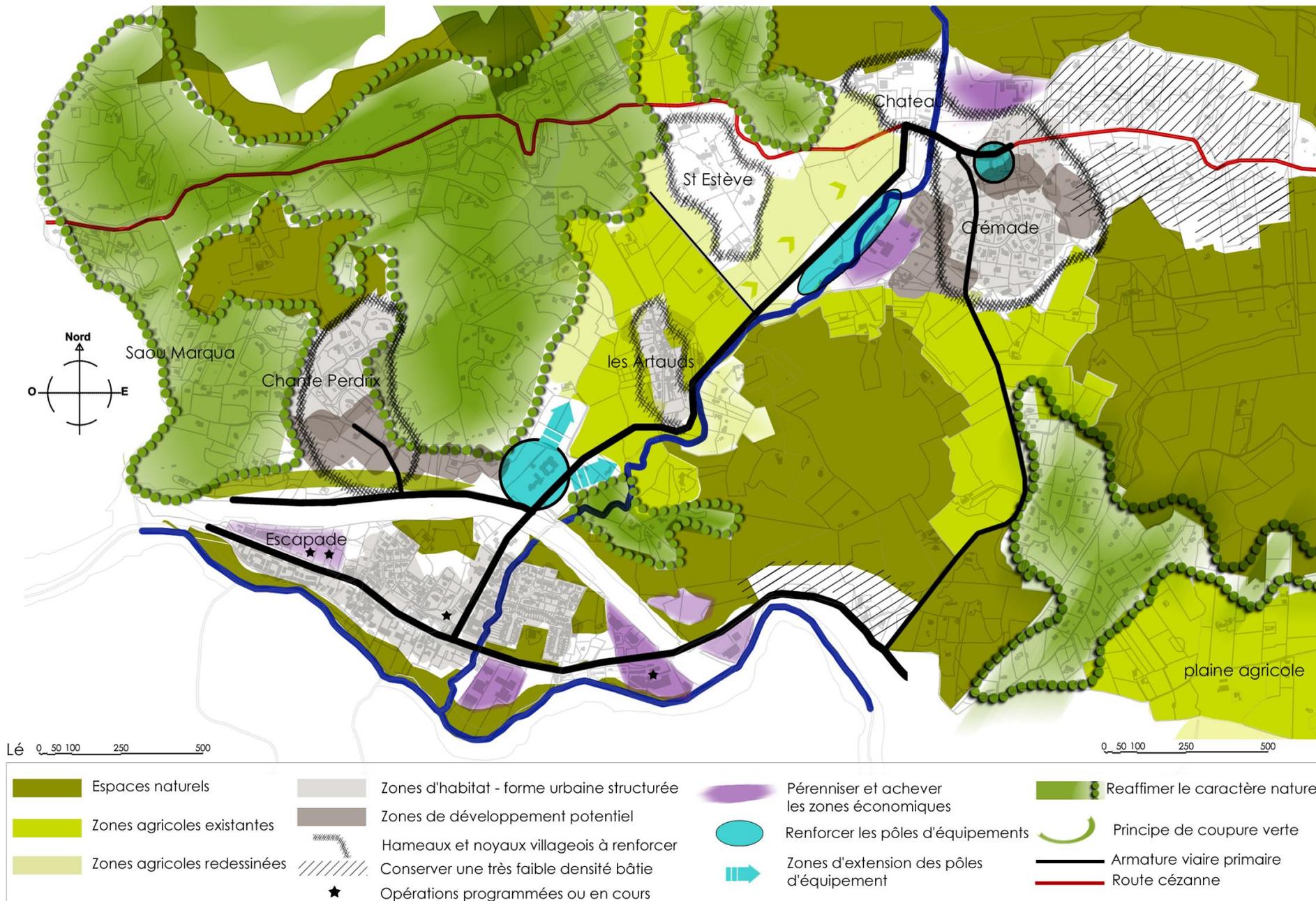
- **Étendre les réseaux publics sur les secteurs clés en priorisant les pôles urbains.** Les réseaux publics seront d'une part complétés (dans les secteurs partiellement dépourvus) et d'autre part étendus. L'extension des réseaux sera envisagée avec un grand pragmatisme. Les secteurs à équiper seront prioritairement ceux répondants aux critères cumulatifs suivants :
 - Densification/ développement prévu (projet de territoire)
 - Disposant d'un potentiel constructif significatif permettant la réalisation du programme logement
 - Situés à proximité du système existant
- **Développer les communications numériques**

Pour satisfaire aux exigences du code de l'urbanisme, la commune entend s'engager dans la voie du développement des communications numériques. Ainsi sur tout le territoire communal, le règlement comportera des dispositions visant à soumettre toute réalisation de construction à usage d'habitation ou d'équipement recevant du public aux aménagements nécessaires à leur connexion aux réseaux numériques.

→ **Promouvoir les énergies renouvelables et/ou alternatives**

Il s'agit pour la Commune de permettre la mise en œuvre de dispositifs visant les économies d'énergie et la performance énergétique des constructions, dans la lignée du « Grenelle ». Néanmoins, dans un souci constant de veiller à la qualité des sites, la Commune encouragera les dispositifs architecturalement intégrés, la poursuite des objectifs environnementaux ne devant pas entrer en contradiction avec les systèmes conservatoires en place.

LE THOLONET - PADD spatialisation des orientations d'urbanisme



C. Orientations d'aménagement

Dernière étape du PADD, l'élaboration des orientations d'aménagements a pour but de fixer des objectifs d'aménagement des secteurs clés où se croisent les problématiques. Elles synthétisent à travers une cartographie à l'échelle plus fine et les orientations s'y rattachant les évolutions souhaitées pour ces secteurs stratégiques.

Les secteurs identifiés comme à enjeux sont :

Palette où la poursuite des efforts de requalification doit trouver une traduction spatiale plus précise dans un contexte urbain d'ores et déjà structuré

Chante Perdrix identifiée comme une zone de développement potentiel où l'écriture urbaine est à définir

St Estève/ le Château / le village où le contexte patrimonial implique une vision projectuelle

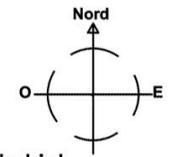
Orientations d'aménagement – Palette

Le quartier de Palette a fait l'objet d'un vaste projet de requalification qui s'illustre entre autres par la création d'une nouvelle salle polyvalente et sa place urbaine, des opérations immobilières récentes s'y articulant, et la zone d'activité de l'Escapade en entrée de ville Ouest en passe d'être achevée. Noyau fonctionnel du Tholonet, la Commune ne souhaite pas relâcher les efforts menés sur Palette. Les potentialités spatiales résiduelles étant réduites, la commune souhaite maîtriser le devenir des dents creuses restantes afin d'en maîtriser l'écriture urbaine et finaliser la requalification de Palette.

- Compléter sans asphyxier le tissu urbain structuré de Palette : exploiter les potentialités restantes sans saturer le tissu urbain (objectif de densité ciblé)
- Renforcer le caractère villageois de Palette à travers des formes architecturales compatibles (typologie, échelle, hauteur)
- Maîtriser le développement des dents creuses : veiller à l'équilibre programmatique envisagé sur les zones de projet potentielles (mixité fonctionnelle, espace vert, stationnement...)
- Maintenir une trame végétale structurante agissant comme filtre / respiration / ponctuation de l'espace urbain
- Créer des espaces verts d'articulation entre les différents lieux de vie
- Définir des principes de liaisons piétonnes dans le but de faciliter la pratique de Palette et sa traversée
- Achever les zones d'activités de Palette – permettre leur juste développement
- Achever la requalification de l'entrée de ville Ouest (projet en cours)
- Spatialiser des zones de stationnement dans le but d'améliorer la pratique de Palette
- Etablir des principes d'aménagement des dents creuses : y prévoir des espaces verts dédiés dans le double but de garantir un tissu urbain aéré et d'établir des respirations ponctuelles dans une trame urbaine congestionnée.
- Soigner l'entrée de ville Est
- Poursuivre les aménagements liés aux modes doux
- Prévoir et anticiper les reconversions de l'ancienne cave et du moulin

LE THOLONET - PADD orientations d'aménagement Palette



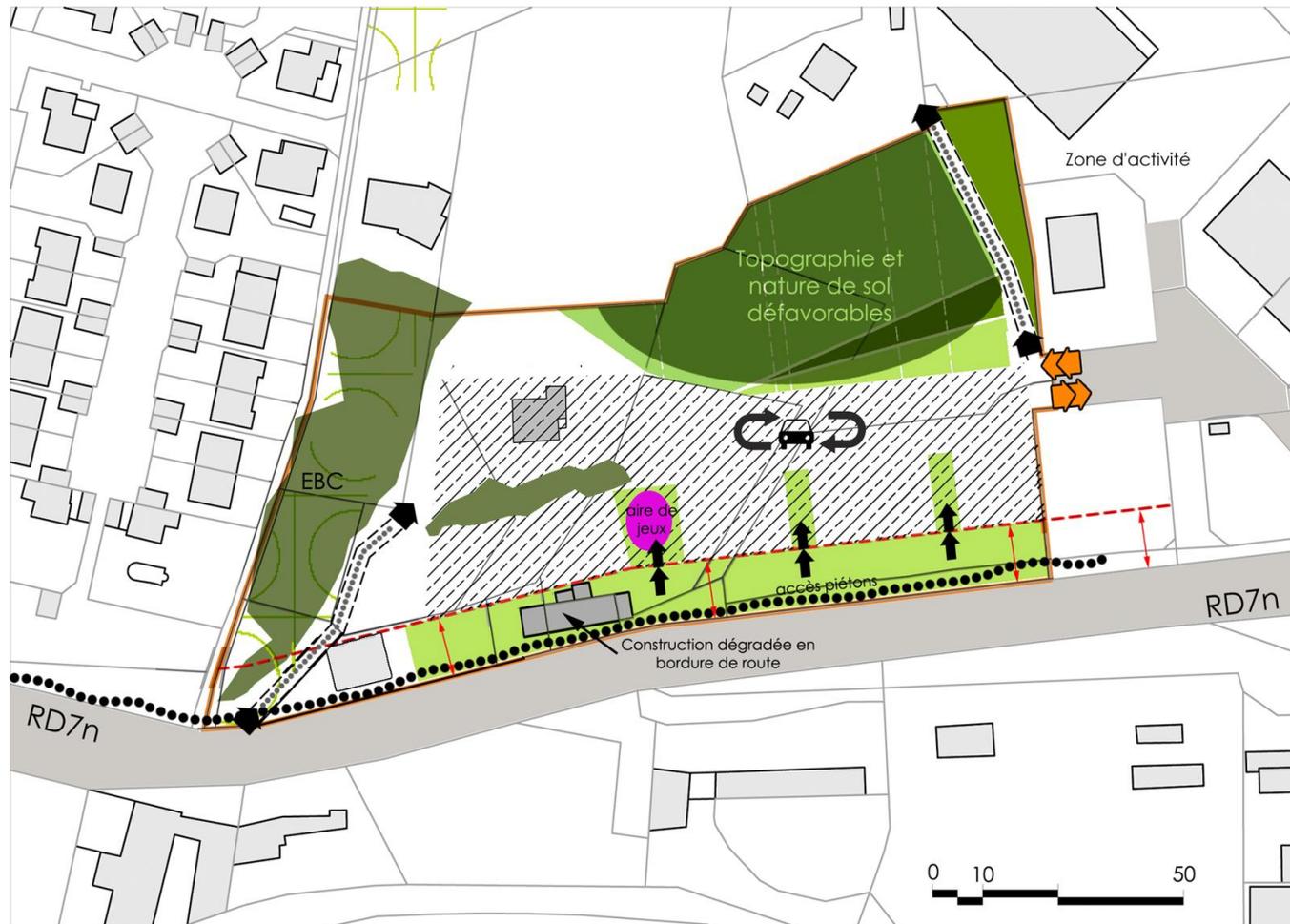


Zone de développement de l'habitat
Programme : 35 logements maximum dans la limite de 2800m² de surface de plancher.

Typologie collective et semi collectives à privilégier
 Opération d'ensemble imposée (au moins 60% du secteur)

Légende

-  Espaces verts structurants
-  Traitement paysager à prévoir
-  Principe de liaison piétonne
-  Principe de perméabilité piétonne
-  Zone d'implantation et d'équipement
-  Marge de recul inconstructible
-  Accès et dessertes existants à conserver
-  Principe d'accès à privilégier
-  Organiser et mutualiser le stationnement
-  Trame interne à restituer



Les projets qui s'implanteront sur le site devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement. Une marge d'interprétation reste admise en réponse aux contraintes spécifiques qui affectent le secteur.

Orientations d'aménagement – Secteur de Chante Perdrix et Avenue Cagnard

Le secteur large de Chante-Perdrix, par sa qualité situationnelle, son niveau de structuration et sa proximité aux réseaux publics représente un espace potentiel de développement capable d'accueillir pour partie le programme de logement fixé au projet de ville. Ainsi son développement sera particulièrement surveillé dans une démarche qualitative.

Les orientations d'aménagement retenues sur ces espaces seront multiples :

Environnement et paysage :

- Surveiller la qualité urbaine des marges de la route Cézanne dans l'esprit du Décret Malraux
- Réaffirmer le caractère naturel des zones périphériques peu bâties. Les anciennes zones de campagne les plus éparées et/ou ne disposant pas d'une structure urbaine lisible, ou dont le développement est jugé difficile seront réaffectées en zone Naturelle (caractère dominant du secteur étudié)
- En marge de l'avenue du Cagnard , maintenir des « principes coupures vertes » dans le but de protéger le quartier de Chante Perdrix des nuisances autoroutières, de soigner l'entrée de ville secondaire et de conserver une façade végétale valorisante en entrée de lotissement.
- Créer un espace de respiration Nord/Sud entre Chante Perdrix et le groupe Scolaire afin de fixer une limite naturelle d'urbanisation

Forme urbaine :

- Permettre un complément d'urbanisation et/ou une densification mesurée sur ces secteurs stratégiques.
- Définir des objectifs de densité différenciés en fonction des sites, de leur desserte, de leur potentialité
- Conditionner la densification à la réalisation des réseaux publics au niveau/objectif de la commune
- Définir une zone potentielle de développement (réserve foncière) à vocation principale d'habitat et y maîtriser l'écriture urbaine
- Définir des principes d'accès et de desserte



Légende

- | | | | | | |
|---|---------------------------------|---|---------------------------------|---|--------------------------------------|
|  | Espaces naturels conservés |  | Zone de densification mesurée |  | Fuseau autoroute |
|  | Espaces naturels réaffirmés |  | Zone de développement potentiel |  | Marge de la route Cézanne à protéger |
|  | Espaces naturels de respiration |  | Principe d'accès |  | Equipement |
|  | Principe de coupure verte | | | | |

Orientations d'aménagement – Secteurs Nord – St Estève / le Château / Le Village

Le noyau villageois Nord ainsi que le hameau de St Estève demeurent (après Palette et Chante Perdrix) les principaux pôles construits. Leurs formes urbaines, non abouties, mène la commune à s'interroger sur leur devenir et à anticiper les effets de leur développement. Fidèle au modèle de croissance repensé et défini au projet de territoire, la commune entend sur ces secteurs clés permettre une constructibilité limitée et encadrée.

Sur St Estève, les orientations d'aménagement retenues sont :

- Sauvegarder les abords de la route Cézanne en observant une coupure végétale de protection
- Favoriser le renforcement des cellules villageoises à travers des formes bâties plus resserrées dans le respect du décret Malraux
- Redessiner avec netteté les zones agricoles
- Réaffirmer le caractère agricole des espaces cultivés aux abords du château

Le village et ses alentours :

- Maintenir une densité faible sur le versant sud de la Sainte Victoire (au Nord de la Route Cézanne)
- Permettre un complément d'urbanisation en extension Est du village
- Définir des zones potentielles de développement autour du chemin de la Brunette et du chemin de belle Fille.
- Conditionner les projets urbains à la réalisation des réseaux publics au niveau/objectif de la Commune
- Asseoir les limites d'urbanisation sur des éléments tangibles et identifiables (route, rupture topographique, élément patrimonial...)

LE THOLONET - PADD orientations d'aménagement secteur Nord : St Estève - Le Château - le Village



Légende

- | | | | | | |
|---|--|---|---|---|---------------------------|
|  | Espaces à vocation naturelle existants et réaffirmés |  | Site du château et ses abords à préserver |  | Hameau renforcé |
|  | Espaces agricoles redessinés |  | Secteurs propices à un complément d'urbanisation |  | trame viaire structurante |
|  | Alignements d'arbres à conserver |  | Permettre et anticiper le développement des activités |  | Principe de desserte |
|  | Principe de liaison piétonne |  | Améliorer et organiser le stationnement |  | Fuseau route Cézanne |
|  | Principe de coupure verte |  | Restructuration possible |  | Limite d'urbanisation |
|  | Préserver la ripisylve de la Cause |  | Parking existant à organiser | | |
|  | Pôle d'équipement sportif à compléter |  | Zone de développement potentiel | | |



Orientations d'aménagement – Secteur village (zoom)

Sur un des derniers espaces disponibles au sein de l'espace villageois Nord, la commune souhaite fixer un cadre réglementaire à même de garantir une écriture urbaine et architecturale de qualité. Les principes d'organisation et de composition sont traduits dans l'orientation d'aménagement en page suivante dont les grands axes sont :

Respecter le contexte paysager

Les partis d'aménagement devront :

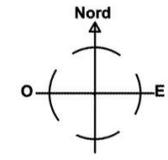
- S'insérer parfaitement dans le contexte paysager du secteur Nord de la Commune.
- Révéler la trame paysagère in situ :
 - Reconstituer les alignements d'arbres le long des allées.
 - Conserver une ceinture arborée sur la partie Nord du tènement.
 - Conserver la partition des espaces de prairie.

Ne pas « polluer » visuellement les rives de la route Cézanne

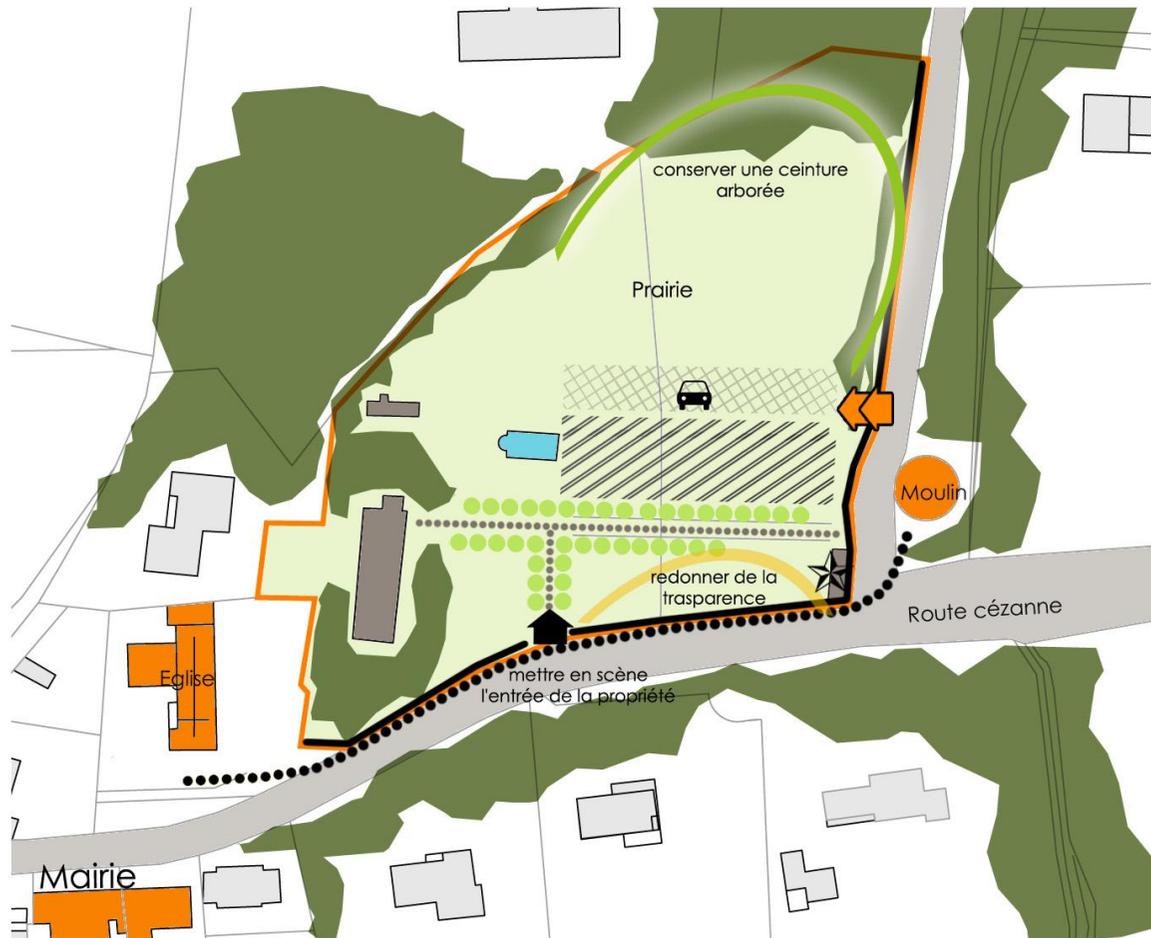
Opter pour une écriture architecturale compatible avec l'identité villageoise (taille et morphologie).

La réussite du parti d'aménagement repose entre autre sur la compatibilité des formes urbaines envisagées avec la structure villageoise limitrophe (composition et organisation).

LE THOLONET - PADD orientations d'aménagement de secteur : village



Vocation privilégiée : Habitat



Légende

- Espaces verts structurants
- Alignements d'arbres à conserver/reconstituer
- Principe de liaison piétonne
- Trame interne
- Zone d'implantation bâtie
- Rénovation et extension possible dans le prolongement direct de la construction existante et dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante
- Accès existant
- Principe d'accès à privilégier
- Zone de stationnement en arrière plan
- Organiser et mutualiser e stationnement

Perenne - Mai 2015

Les projets futurs devront respecter le règlement de zone, la servitude de protection et l'orientation d'aménagement créée.
Les projets qui s'implanteront sur le site devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement. Une marge d'interprétation reste admise en réponse aux contraintes spécifiques qui affectent le secteur.



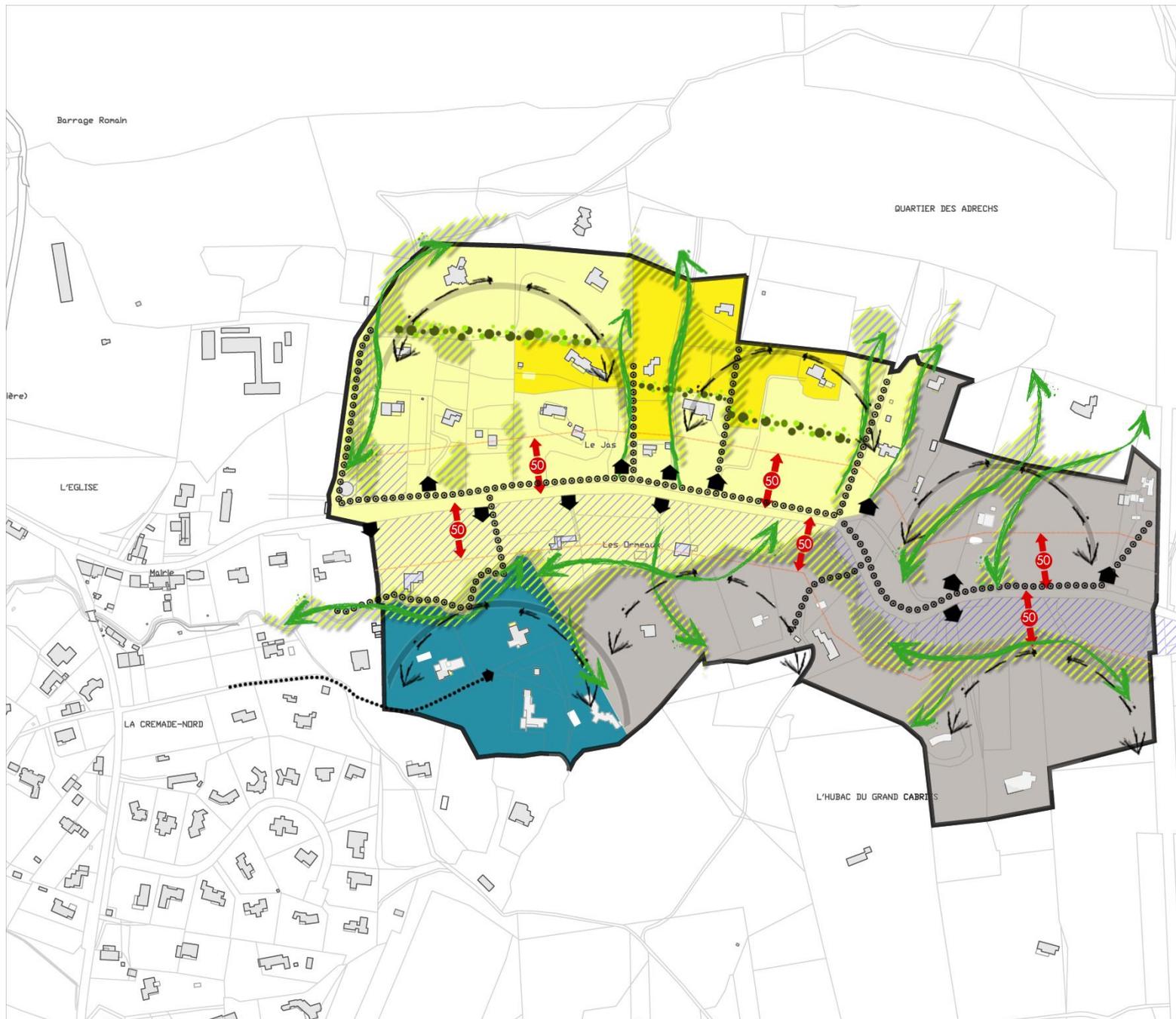
Orientations d'aménagement et de programmation - Les Adrechs (zoom)

La Commune porte un projet d'équipement de la zone AU1 située en sortie Est du village. Les réseaux d'assainissement collectif et adduction eau potable vont ainsi être réalisés permettant d'atteindre un niveau complet d'équipement du secteur.

Dans le respect de son projet de territoire, la Commune souhaite, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, ouvrir à l'urbanisation ces espaces, étant entendu que seul un complément d'urbanisation pourra être admis dans le respect du projet de territoire exprimé au PLU et des servitudes de protections des sites applicables aux tènements (2 servitudes).

Dans le respect du code de l'urbanisme, une orientation d'aménagement et de programmation est élaborée et définit les conditions d'aménagement de la zone. Y sont notamment retranscrit :

- **La vocation** préférentielle du secteur
- **le phasage** des travaux d'équipements
- les **principes généraux de composition paysagère** à même de garantir le maintien du cadre de vie des habitants, la pérennité de la structure paysagère des sites, le maintien d'une naturalité importante
- **les principes de composition urbaine** en terme de recul notamment vis-à-vis de la route Cézanne (pour les tènements non concernés par le décret Malraux) permettant de conserver des façades végétales.



Orientation d'aménagement ZONE AU1 - Les Adrechs

Secteur de développement résidentiel à faible densité

-  Périmètre de la zone AU1 / Orientation d'aménagement
-  parcelles concernées par le décret Maltraux

RESEAUX / EQUIPEMENT et PHASAGE

-  Principes filaires des réseaux à créer
-  Phase 1 - secteur AU1a
-  Phase 2
-  Phase 2b (tranche conditionnelle)
-  Phase 3

COMPOSITION URBAINE

-  Marge de recul minimum à respecter pour l'implantation des constructions
Façade végétale de la RD à privilégier
-  Orientation à privilégier
-  Principes d'accès

COMPOSITION PAYSAGERE

-  Respecter la structure paysagère du secteur
Espaces naturels à préserver dans le cadre des autorisations de construire
-  Interface paysagère à affirmer entre les constructions

Orientations d'aménagement – Zone d'activité Langesse

La commune s'inscrit dans la poursuite des aménagements entrepris pour la dynamisation et l'amélioration des entrées de villes et souhaite intégrer des orientations d'aménagements nouvelles afin de mettre en valeur l'entrée de ville Est via la zone économique de Langesse.

L'ambition communale est de constituer, à l'instar de son entrée de ville Ouest, une zone de grande qualité aussi bien sur le plan de la pratique que de l'esthétique.

Les orientations assurent :

Une amélioration fonctionnelle de l'ensemble du secteur : vers une unité fonctionnelle

En imposant une réflexion globale sur le stationnement (organisation et mutualisation).

En positionnant les zones de stationnement et aire de livraison (principe fonctionnel)

En indiquant les zones de stationnement qui doivent faire l'objet d'un traitement paysager

En spatialisant un principe de liaison piétonne (entre les différents corps de bâtiments).

En permettant la mise en œuvre de signalétiques commune à toute la zone.

Une amélioration du traitement paysager de la zone : tirer profit du contexte paysager

En réaffirmant et en préservant les espaces naturels structurants périphériques dont la ripisylve de l'Arc.

Espaces verts à préserver sur site

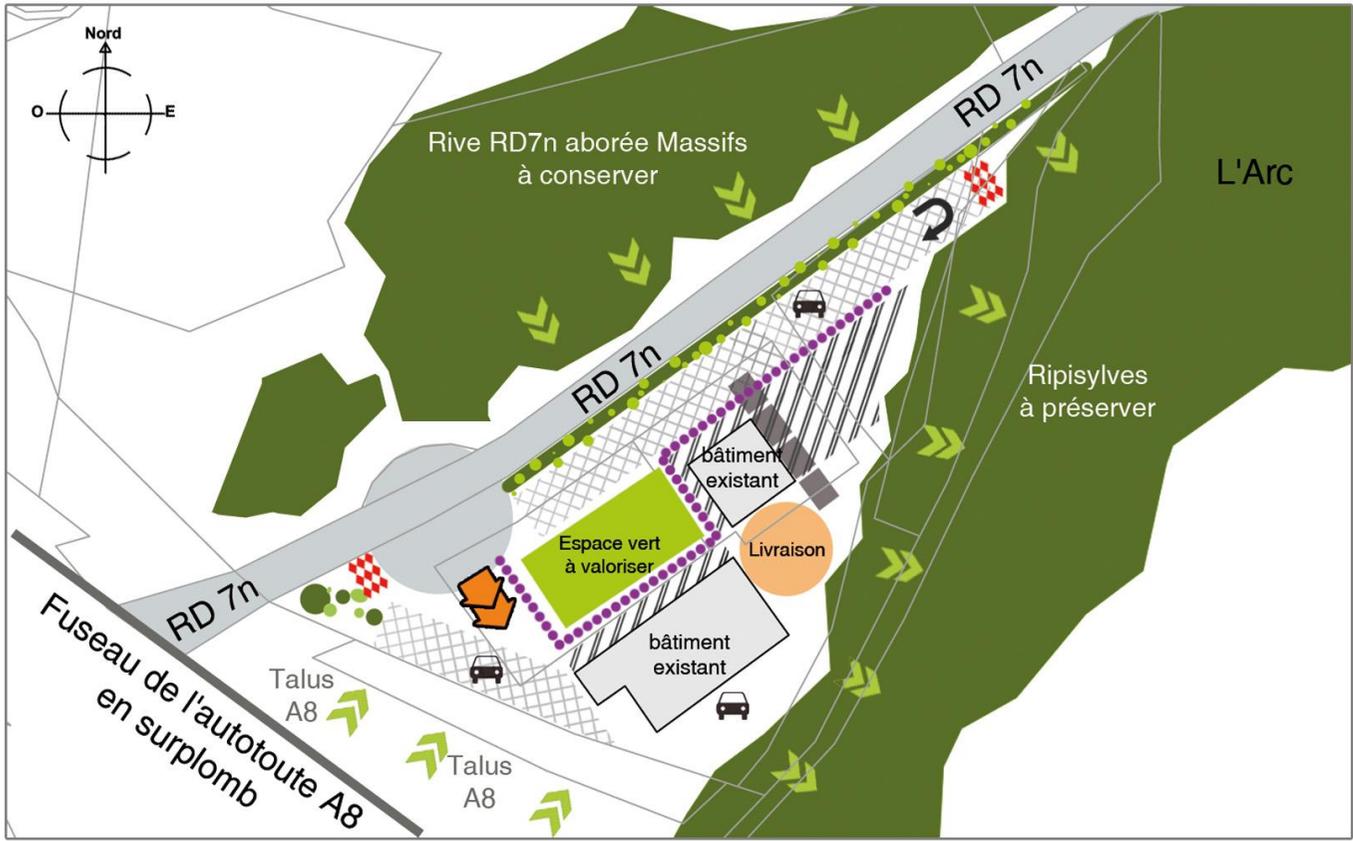
Aménagements paysagers à mettre en œuvre ou à valoriser

Une amélioration du traitement architectural : donner une identité nouvelle à la zone d'activités

En définissant des polygones d'implantation des constructions pour encadrer les futurs projets et les extensions. Ils permettent à la forme bâtie d'évoluer à court comme à long terme en gardant le principe de front bâti unifié et cohérent.

En posant des principes de composition architecturale : imposer des interruptions de façade, hiérarchiser les façades (soubassement /corps/couronnement) ; marquer les séquences d'entrée des bâtiments par des dispositifs architecturaux (type portique ou casquette, auvent)

LE THOLONET - PADD orientations d'aménagement de secteur ZA de Langesse / entrée Est d'agglomération



VOCATION PRINCIPALE DU SITE :
 Activités artisanales et tertiaires à privilégier

Légende

- Espaces verts structurants à préserver
- Traitement paysager à prévoir
espace vert à valoriser
- Traitement paysager type massif bas
- Topographie prononcée
- Principe de liaison piétonne
- Zone d'implantation bâtie
Alignement bâti à privilégier
- Interruption de façade
- Zone d'implantation d'une signalétique
commune à l'ensemble de la zone
- Accès existant à conserver
- Zone de stationnement paysager
- Organiser et mutualiser le stationnement
- Prévoir les dispositifs de retournement
adaptés

Perenne - Mai 2015

Les projets qui s'implanteront sur le site devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement. Une marge d'interprétation reste admise en réponse aux contraintes spécifiques qui affectent le secteur.