



*Plan
Local
d'Urbanisme*

PLU
SOLLIÈS-PONT

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

DÉVELOPPEMENT DURABLE
ENVIRONNEMENT
DÉPLACEMENTS
AMÉNAGEMENT
PATRIMOINE
ÉCONOMIE



PLU approuvé le 19 avril 2012
Révision du PLU approuvée le 19 décembre 2017
Modification n°1 approuvée le 20 septembre 2018

Solliès-Pont Révision allégée n°1 approuvée le 24 juin 2021
Modification n°2 approuvée le 29 septembre 2022
Modification n°3 approuvée le 16 décembre 2024

SOMMAIRE

1 – Preamble.....	5
2 – Les OAP	7
OAP1 – Centre-ville.....	8
OAP2 – Les Lingoustes/ La Peirouard.....	10



1

Préambule

Le Gapeau

CHEMIN DES FILLOLS

Définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et en complément du règlement, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Le présent document détaille les différentes orientations d'aménagement et de programmation (OAP) mises en œuvre dans le cadre du PLU de Solliès-Pont.

Ces OAP, dont les dispositions s'ajoutent aux règles édictées par le règlement, ont vocation à orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive de secteurs stratégiques selon des principes directeurs définis dans un souci de cohérence territoriale.

Deux OAP sont définies pour :

- l'aménagement du centre-ville (OAP1),
- l'urbanisation du quartier des Lingoustes et la Peirouard (OAP2).

Ces OAP constituent ainsi des outils de traduction pré-opérationnelle et de mise en œuvre du projet urbain porté par le PLU. A ce titre, elles contribuent à répondre aux besoins et exigences que le PLU en termes de logements et de création d'activités.

Chaque OAP présente des prescriptions, recommandations et orientations. Seul le texte et les grands principes de chaque OAP sont à prendre en considération pour le principe de compatibilité des opérations d'aménagement avec ce document.



2

Les OAP

Le Gapeau

CHEMIN DES FILLOLS

OAP1 – Centre-ville

Cette OAP définit les grands principes d'aménagement qui doivent contribuer à poursuivre la redynamisation du centre-ancien et à mieux révéler son rôle de centralité dans le fonctionnement de la ville.

I. Orientations en matière de fonctionnement

En termes de circulations, les aménagements doivent concourir à délester les flux du centre ancien, et particulièrement la rue de la République, afin de donner plus de place au piéton et renforcer la centralité du Château (centre administratif et culturel) au Gapeau (centre commerçant). Ainsi, les aménagements reposeront sur les éléments programmatiques suivants :

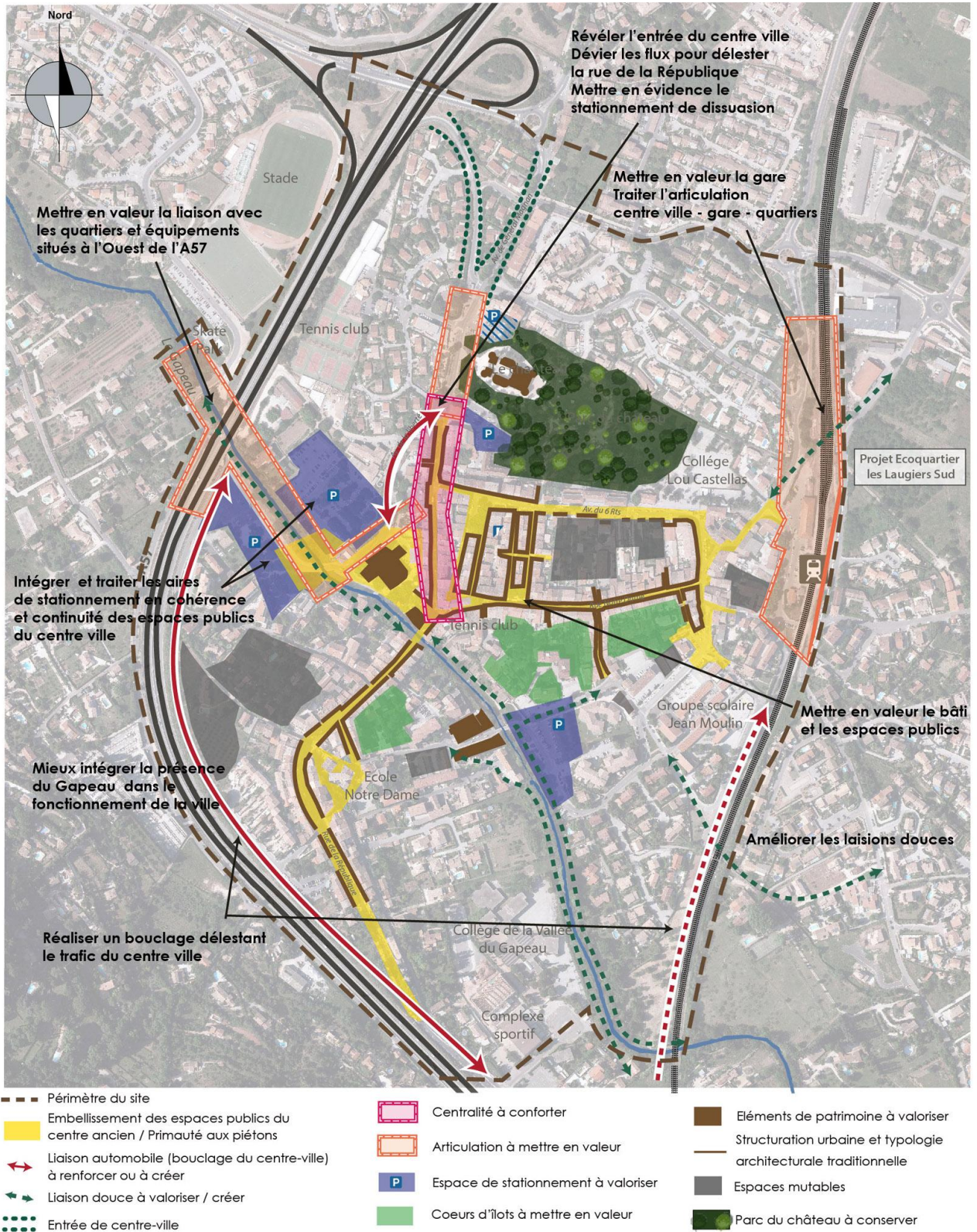
- le bouclage, à terme, du centre-ville ;
- une signalétique améliorée, en particulier pour diriger les usagers vers les parkings de dissuasion et les inciter à fréquenter le centre à pied ;
- des articulations entre le centre-ville et les quartiers périphériques traitées de façon à réduire l'effet de coupure induit par la voie ferrée et l'autoroute ;
- la mise en valeur de la gare et la facilitation des intermodalités ;
- le développement des liaisons douces à l'échelle du centre-ville en cherchant à les connecter aux cheminements de loisirs, notamment dans la vallée du Gapeau ;
- le maintien et le renforcement des commerces et services de proximité, en favorisant leur regroupement.

II. Orientations en matière de composition urbaine et de qualité paysagère

Le centre-ville offre peu de disponibilités foncières. Toutefois, les cœurs d'îlots et sites sous-occupés pourront être requalifiés par des opérations d'habitat qui permettront également de renforcer l'offre de logements locatifs sociaux.

Les aménagements futurs relèvent ainsi essentiellement d'actions de protection et de valorisation des paysages urbains respectant les principes suivants :

- le traitement des espaces publics devra être qualitatif et harmonisé, pour qu'ils soient à la fois hiérarchisés, faciles et agréables à vivre. Le traitement des espaces publics et les aménagements devra également chercher à mieux signifier la présence du Gapeau ;
- les espaces de stationnement seront paysagés et les espaces de liaisons entre parking et centre ancien requalifier (principe de continuité) ;
- les réhabilitations du bâti devront être de qualité et respectueuse du patrimoine, les nouveaux projets qu'ils soient d'écriture architecturale traditionnelle ou bien contemporaine devront s'insérer de façon harmonieuse dans le paysage urbain.



OAP1 – Centre-ville

OAP2 – Les Lingoustes/ La Peirouard

Situé au Nord de la commune, ce quartier présente des enjeux liés à la fois au fonctionnement (desserte viaire, réseaux...) et au paysage pour son rôle de transition entre quartiers d'habitat et massif boisé.

I. Orientations en matière de fonctionnement

Le réseau viaire devra s'appuyer principalement sur le réseau existant qui devra être requalifié en préservant l'ambiance rurale du secteur. Ce quartier est déjà urbanisé. De plus, des voies nouvelles pourront être aménagées.

La nouvelle opération de logements sera conditionnée par la requalification des réseaux existants. Le gabarit des voies devra permettre une desserte suffisante des terrains, des habitations et des activités existantes. La requalification des voies devra améliorer les conditions de circulations motorisées et piétonnes, dans une logique optimale en termes de sécurité routière. Une voie de desserte reliant la Montée des Ecureuils à la Montée des Fiées devra être réalisée : elle permettra de desservir une nouvelle opération de logements en créant un bouclage.

La promenade de la Pastorale devra être prolongée (servitude liée à la canalisation)

Les voies existantes comme les voies qui seront créées devront être adaptées à la desserte locale et ne pas être surdimensionnées.

L'accueil de nouveaux logements est subordonné à la présence du réseau d'assainissement collectif auquel ils doivent être raccordés ainsi qu'à la capacité du réseau électrique.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle (rétention et stockage des eaux ruisselées) puis dirigées, après régulation, vers un exutoire naturel ou vers les réseaux pluviaux. L'accueil de nouveaux logements est conditionné à une amélioration de la gestion des eaux pluviales au sein du secteur des Andues sur le Domaine public par l'aménagement d'un système de collecte, notamment au niveau de l'emplacement réservé n°71.

II. Orientations en matière de composition urbaine et de qualité paysagère

Ce secteur déjà est un secteur résidentiel dans lequel les aménagements doivent concourir à la préservation et la mise en valeur des caractéristiques paysagère du site :

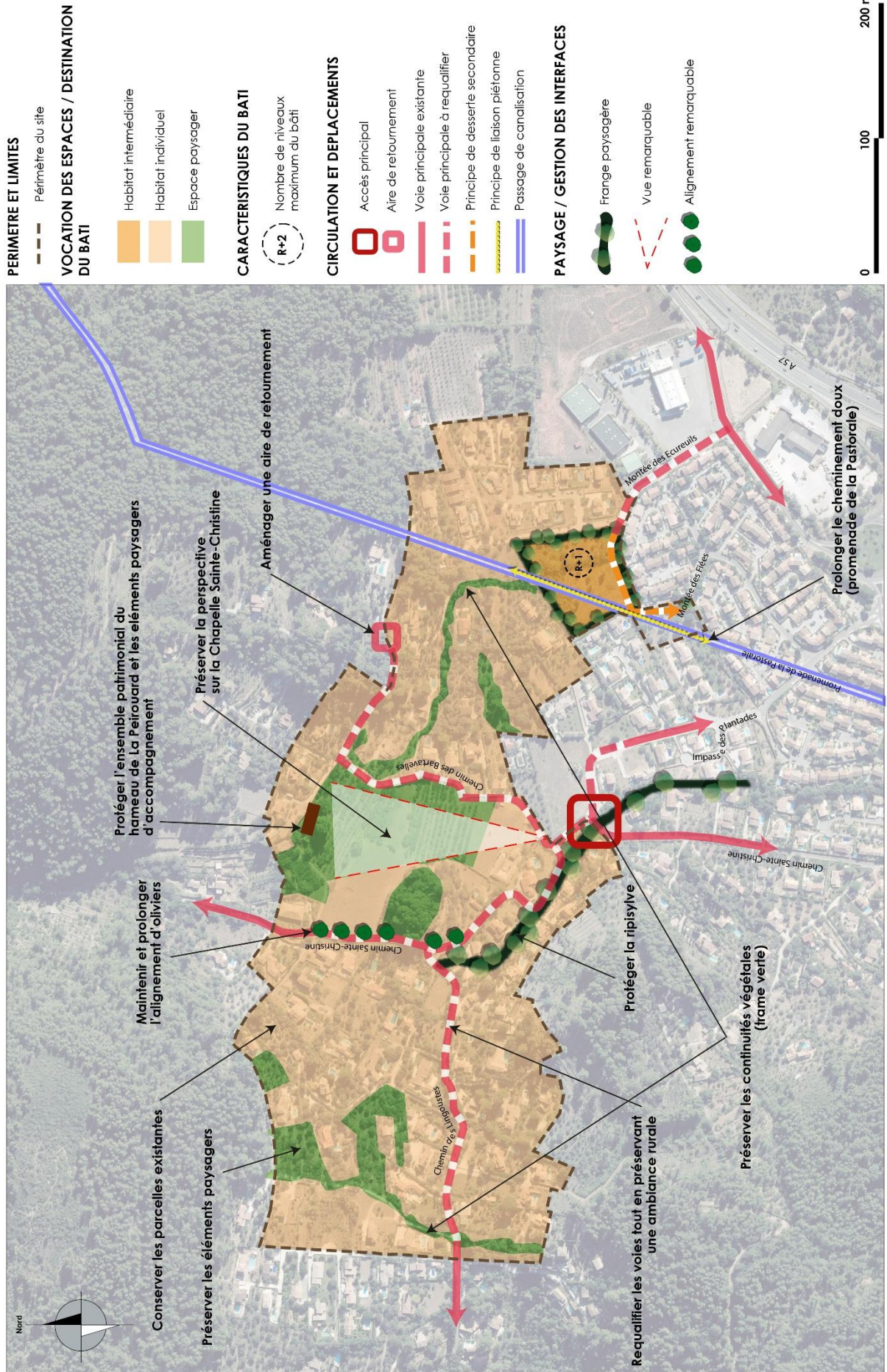
- la bastide de la Peirouard et ses éléments d'accompagnement (bassin, terrasses, végétation) doivent être préservés et mis en valeur ;
- le cadre paysager de cet ensemble (vergers, bosquet, oliviers...) doit être préservé et renforcé ;
- les espaces de stationnement, suffisamment dimensionnés, seront paysagés et devront être éco-aménagé sur au moins 50% de leur surface, afin de favoriser la perméabilité et d'assurer ainsi l'infiltration des eaux pluviales ;

[Orientations d'Aménagement et de Programmation]

- les perspectives sur le hameau et la chapelle Saint-Christine doivent être maintenues ;
- des espaces de respiration doivent être maintenus pour aérer le tissu urbain ; la végétation existante sera préservée au maximum.

Il s'agit d'un quartier existant dont le comblement de dents creuses sera possible en fonction de la capacité des réseaux. Une réserve foncière d'environ un hectare permettra d'accueillir une opération d'ensemble d'une trentaine de logements. Un emplacement réservé de mixité sociale est inscrit (MS06).

Les nouvelles constructions devront s'inscrire harmonieusement dans le site et l'environnement bâti (forme urbaine, hauteur des constructions), dans le respect de la topographie.



OAP2 – Les Lingoustes/ La Peirouard

MODIFICATION N°1 DU PLU

OAP - ECOQUARTIER LES LAUGIERS SUD

Cette OAP définit les grandes orientations d'aménagement de la ZAC des Laugiers-Sud, engagée dans la labellisation éco-quartier et soumise au dossier de création de ZAC approuvé en conseil municipal le 17 septembre 2015.

Située sur une enclave en déprise agricole à proximité de la gare SNCF, l'aménagement de la ZAC a pour vocation d'opérer une couture urbaine efficace, en prolongement du centre-ville. L'aménagement du quartier des Laugiers Sud doit ainsi permettre de tisser des connexions entre des tissus urbains disparates, de proposer une offre de logements et d'équipement, tout en préservant la structure paysagère existante.

I. Orientations de fonctionnement

Située en entrée de ville, la ZAC des Laugiers sud est traversée par la RD58. Le réaménagement de la route départementale, afin d'opérer une transition entre les modes de mobilité et apaiser la circulation sur cette voie, doit accompagner les orientations de la ZAC, en terme de circulation. La proximité avec la gare SNCF et le centre-ville amène à reconsidérer la place du tout voiture, et à proposer, un maillage de déplacements doux au sein de la ZAC, structuré autour d'un mail central qui traverse la RD. Ainsi, des traversées piétonnes à l'intérieur des macro-lots viennent se connecter sur ce mail.

Dans un objectif de mixité sociale, l'opération se compose de logements libres et de logements sociaux (50 % de la surface de plancher affectée à l'habitat individuel dense et collectif). En plus des logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, sont également comptabilisés les lits de l'EHPAD (78 lits). Cette vocation dominante d'habitat est complétée par des services et commerces de proximité dont l'implantation le long du mail central sera privilégiée.

II. Orientations d'aménagement paysager

La ZAC des Laugiers s'implante sur un site riche d'une diversité paysagère, ouvert et offrant une respiration au sein d'un tissu pavillonnaire. La continuité de cette perception d'ouverture, notamment dans cette configuration d'entrée de ville est un des points clés dans l'élaboration de la composition urbaine et paysagère à venir. Ainsi, le végétal doit s'intégrer et perdurer afin de préserver la qualité paysagère du site.

Soulignant les traces fondatrices du site, le mail central est renforcé par ses aménagements paysagers : autour d'une promenade généreuse sont plantés différentes espèces d'arbres et d'essences végétales. Cette promenade végétale accompagne le tracé du site, jusqu'à une place centrale, le cœur du quartier des Laugiers sud.

Les traces du passé agricole (haies, vergers, canaux d'irrigations, ripisylves) sont encore visibles et sont envisagées comme une armature structurante pour la composition du projet d'aménagement. En continuité avec la vocation initiale du site, celle d'une petite enclave agricole, et afin de la faire perdurer, des espaces de cultures seront mis à disposition des habitants permettant le travail agricole. Sur l'ensemble de la ZAC, ces espaces de culture représentent environ 10 % de la surface de plancher des logements collectifs et intermédiaires. Cette surface sera disposée à proximité de la trame des canaux, qui permettront d'irriguer les cultures. Ce lien, tissé avec l'histoire du site et son avenir, est aussi un moyen de faire perdurer les corridors écologiques présents sur ce site enclavé. De plus, afin

de maintenir des espaces de pleine terre, les surfaces non imperméabilisées couvrent environ 40 % des terrains. La gestion des eaux pluviales est assurée au sein des espaces privés et des espaces publics de façon à valoriser au mieux les équipements de rétention.

Une attention particulière doit être portée sur le travail des franges et des coutures avec l'existant dans le projet d'aménagement.

III. Orientations d'aménagement en matière de composition urbaine

L'aménagement du quartier des Laugiers Sud a pour but de faire émerger une qualité de vie avec une forte identité, en s'appuyant sur les éléments structurant du site. Cette identité, qui emprunte de la qualité de vie des villages varois, doit permettre de retrouver, au sein d'un territoire riche en végétation et structurée autour d'axes de déplacements doux, des espaces de rencontre à l'échelle des habitants. L'orientation de la composition urbaine vient alors répondre à cela en proposant des espaces publics, où l'esprit de quartier demeure. Structuré autour d'un mail central, le quartier est développé dans un esprit d'unité, d'une identité propre qui dialogue avec les tissus environnants. L'implantation des bâtiments s'aligne autour de ce mail central pour le structurer : les bâtiments au centre sont majoritairement en R+3 et peuvent comporter des attiques puis les hauteurs diminuent graduellement avec un habitat intermédiaire superposé, en R+2 pour finir par des habitats individuels en R+1, implantés sur un découpage en lots parcellaires, sur les franges de la ZAC. Ainsi, l'épannelage et la diversité des typologies permettent de dialoguer avec le tissu environnant, et d'adapter la morphologie du projet aux abords immédiats.

De plus, le projet veillera à préserver l'ensoleillement des constructions :

- par un découpage parcellaire qui favorisera une orientation bâtie nord/sud pour bénéficier au maximum des apports solaires passifs d'hiver,
- par une implantation des constructions qui limitera les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre,
- par une épaisseur de bâti qui favorisera la production de logements traversant bénéficiant d'une circulation naturelle de l'air, de préférence nord/sud, ou à minima bi orientés. Les logements mono orientés devront représenter une part minimale dans le projet.

Enfin, les constructions seront équipées de systèmes de production d'énergies renouvelables.

OAP ECO-QUARTIER LES LAUGIERS SUD

■■■■ Périimètre de l'OAP / Périimètre de la ZAC

1- Axes de composition



Favoriser la liaison avec le centre ville :
La promenade centrale, une épine dorsale Est-Ouest consacrée aux modes de déplacements doux et à la végétation structurante



La structure de la promenade:
Principe d'implantation des bâtiments le long de la promenade tout en privilégiant une orientation bioclimatique des bâtiments

2- Structure paysagère



Respecter la trame globale des canaux / assurer la continuité hydraulique
canaux inscrits au PLU



canaux complémentaires pour assurer la continuité hydraulique



Zone de végétation préservée
la végétation préservée



le traitement végétalisé des franges



Traitements paysagers (noues, plantations...)

3- Dialogue avec le contexte



Positionner un coeur de quartier : le principe d'une polarité



Principe d'épannelage dégressif de la promenade vers les extrémités du projet:



hauteur de bâti les plus hautes autour de la promenade



hauteur intermédiaire entre le centre du projet et les extrémités



hauteur de bâti les plus basses vers les extrémités du projet



Favoriser les liaisons piétonnes dans l'environnement proche



Parking paysagé ou parking silo

