Ville de Sisteron



Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU arrêté le : 23 juin 2016 | Enquête publique : du 29 mai au 30 juin 2017 | PLU approuvé le : 16 octobre 2017

Hôtel de Ville
Place de la République
04200 SISTERON
www.sisteron.com

AUAD - 5, rue monte cristo, 13004 Marseille - tel : 04 91 48 17 05 - contact@auad.fr
ATELIER PAYSAGES, Europe Résidence 102, 4 avenue du 8 mai 13090 Aix en provence - tel : 04 42 95 20 20 - elisabeth.bresdin@free.fr

Avertissements

L'article L. 174-3 du Code de l'Urbanisme dispose, que « *Lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sous réserve d'être achevée au plus tard le 26 mars 2017. Les dispositions du plan d'occupation des sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme et au plus tard jusqu'à cette dernière date*».

Si le débat sur les orientations générales du PADD a eu lieu avant le 27 mars 2014, les dispositions de la loi ALUR peuvent ne pas être prises en compte dans le PLU en cours d'élaboration.

De plus en matière d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le PADD du projet de PLU de Sisteron ayant été débattu en avril 2012, les dispositions du Décret n°2012-995 du 23 août 2012 (Art.11) ne s'appliquent pas au document d'urbanisme en cours d'élaboration. De ce fait, il n'y a pas d'obligation à réaliser une évaluation environnementale pour le PLU de Sisteron.

Cependant, le PLU doit comporter dans son rapport de présentation : un état initial de l'environnement, la démonstration d'une absence d'incidences significatives du projet de PLU sur les sites Natura 2000, et une analyse des incidences du projet de PLU sur l'environnement.

La loi ALUR sera appliquée dans son intégralité lors d'une prochaine révision ou modification du PLU.

———

A compter du 1er janvier 2016, le code de l'urbanisme est remanié, dans sa partie législative et réglementaire, selon l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.
De ce fait, une nouvelle codification des articles est mise en place. Elle est mise en application dans ce document.

Une note d'information pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble est disponible auprès du service Urbanisme de la Mairie de Sisteron.

Sauf indication contraire,
Les cartes sont orientées au Nord et sont réalisées par AUAD.

Equipe AUAD : Loïck Gassa, Coline Ducaroy, Gilles Gassa.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT et de PROGRAMMATION

Complément au Projet d'aménagement et de Développement Durables

Contexte réglementaire 5
Les secteurs concernés sur le territoire communal 7
Conditions et principes d'urbanisation 10

1. LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN / HABITAT 17
OAP.H1. CENTRE VILLE: LE GAND - LES PLANTIERS (ZONE UB) 18
OAP.H2. CHAUMIANE - BASSE CHAUMIANE (ZONE UD /ZONE 1AUd) 22
OAP.H3. CHAUMIANE - PLAN DE LA BAUME (ZONE UD) 26
OAP.H4. CHAUMIANE - CHEMIN CHABANE (ZONE UD/ZONE 1AUd) 30
OAP.H5. THOR - LES CLAUX (ZONE UC) 34

2. LES SECTEURS À URBANISER À LONG TERME / HABITAT 39
OAP.H6.LES MARRES (ZONE 2AUpap) , secteur soumis à projet d'aménagement 40

3. LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN / ECONOMIE 45
OAP.E1. PARC D'ACTIVITÉS - PROVIOU (ZONE 1AUe.anc) 46

En application des articles L. 151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme , les PLU sont concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

«*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

Les OAP peuvent notamment:

1° 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.

2° 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;

3° comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation *des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

4° porter sur des quartiers *ou* des secteurs à mettre en valeur, *réhabiliter, restructurer ou aménager.*

5° prendre la forme de schémas d'aménagement *et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

6° adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36 du CU.»

Selon l'article L. 152-1 du Code de l'Urbanisme

«L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques..
Ces travaux ou opérations sont en outre compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.»

Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne

La commune de Sisteron est soumise à cette loi, dite loi Montagne. Elle doit donc respecter l'objectif prioritaire qui consiste à organiser une urbanisation en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants. Le principe de continuité est défini ci-contre (phasage de l'urbanisation et lieux supports de continuité).

Cette Loi vise également à la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ainsi que la préservation de tous les espaces relevant du caractère montagnard. La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit être ainsi compatible avec la préservation des espaces naturels.

QU'EST-CE QU'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Conformément à la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle II) et au Code de l'Urbanisme, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les orientations d'aménagement et de programmation se situent dans une perspective pré-opérationnelle, sans que les conditions de procédures ou de montage financier ne soient connues.

Elles sont opposables, dans leurs principes, aux opérateurs et permettent de traduire concrètement les orientations du PADD, par des choix d'aménagement garantissant leur mise en œuvre sur le terrain.

Elles établissent des éléments de projet tant pour les extensions d'urbanisation que pour les orientations de renouvellement urbain, ces deux approches étant complémentaires dans le projet d'aménagement de la ville.

Elles ne constituent en aucun cas un plan d'aménagement finalisé et très précis mais traduisent les exigences des orientations du PADD. Les OAP sont élaborées afin de déterminer le niveau de prescription pertinent de façon à ce que les enjeux et objectifs d'aménagement soient respectés tout en gardant une souplesse nécessaire à la viabilité des projets.

LES O.A.P. SONT OPPOSABLES en terme de COMPATIBILITÉ

Validées dans le PLU, les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

Les principes des OAP donnent une orientation d'aménagement à un secteur en imposant que les futures opérations respectent le sens (ou l'esprit) donné dans le PLU. Elles peuvent être écrites et/ou graphiques et prendre la forme de schémas d'aménagement en précisant les paysages et l'environnement à respecter, les principales caractéristiques des voies, espaces publics et trames végétales à créer ou à valoriser. Elles permettent d'imposer les aménagements majeurs, tout en laissant aux équipes municipales, concepteurs et opérateurs ultérieurs, une marge de manœuvre.

L'opération projetée devra intégrer les orientations (assurer une liaison entre deux voies ou deux quartiers, créer des liaisons douces, maintenir une haie...) mais pourra les adapter à la configuration du terrain et/ou de l'opération tant sur la localisation des équipements envisagés que les formes qu'ils peuvent prendre.

Le texte de chacune des orientations précise, dans sa rédaction, par les termes «doivent» et «peuvent» le caractère des orientations qui sont soit prescriptives, soit de recommandations.

Les secteurs à urbaniser faisant l'objet de schémas d'aménagement :

5 secteurs en zones U, 3 secteurs en zone 1AU et 1 secteur en zone 2AU

LA LECTURE DE LA VILLE, SES COMPOSANTES URBAINES.

Les éléments constitutifs de l'organisation du territoire

Un relief très marqué scinde le territoire en trois entités distinctes: la confluence Buech-Durance, la moyenne Durance et la vallée du Jabron.
La forte présence de l'eau naturelle ou domestique, avec le canal EDF, un réseau dense de ruisseaux, ravins, canaux ainsi que les infrastructures routières et ferrées participent au morcellement de l'espace.
Les reliefs ponctuent les vues lointaines: la montagne de la Baume, la montagne de Gache, la Clue, le bois du Mollard, le bois de Chapage...

La commune se structure ainsi autour de quelques axes majeurs formés par la clue, les cours d'eau, l'A51 et la voie ferrée, concourant à livrer une lecture linéaire de la vallée dans un axe Nord-Sud. Le territoire se découpe aussi par ses limites visuelles dessinées par les ruptures et les reliefs.

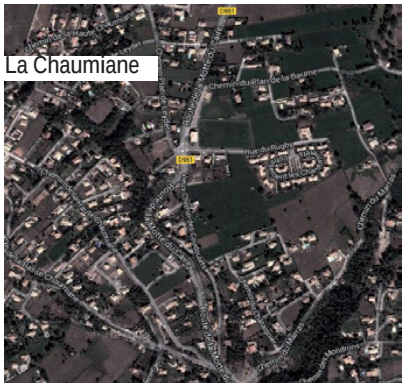
Ainsi, l'urbanisation s'organise en quatre secteurs aux caractéristiques paysagères différentes:

- le centre ville implanté en rive droite de la Durance, avec la Citadelle qui s'impose, et ses quartiers d'extension (le Gand, les Plantiers);

- en partie nord-est et en rive gauche de la Durance, deux espaces urbains distincts et séparés par une coulée verte: le hameau de la Baume implanté au pied du rocher et l'extension urbaine de la Chaumiane où subsiste une trame végétale structurante, traces de l'activité agricole;

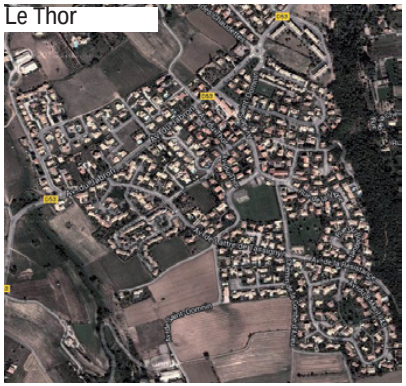
- en partie nord-ouest, entre Buech et Durance, les zones d'activités économiques;

- en partie sud-ouest, en position de plateau, le quartier Le Thor s'est développé par la juxtaposition de lotissements formant un agglomérat d'îlots en impasse, ayant perdu toute trace d'activité agricole et livrant une organisation géométrique de l'espace.

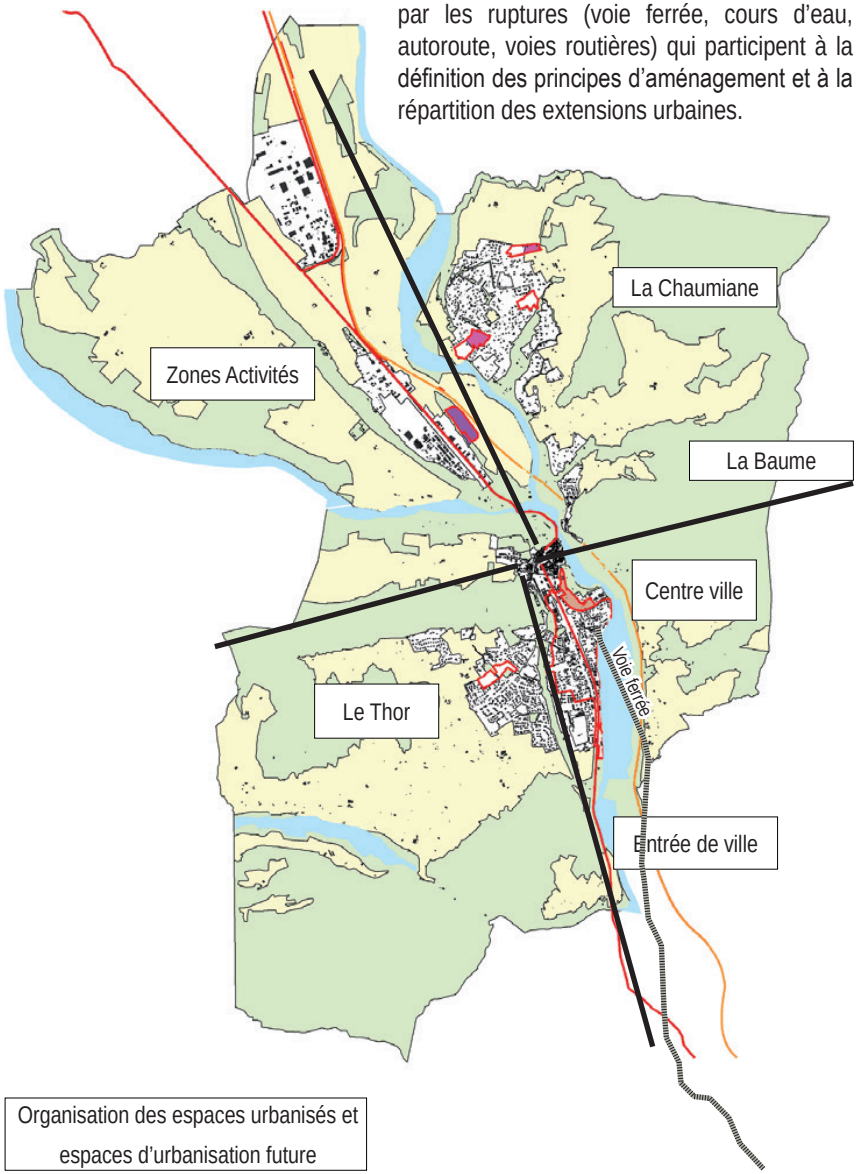






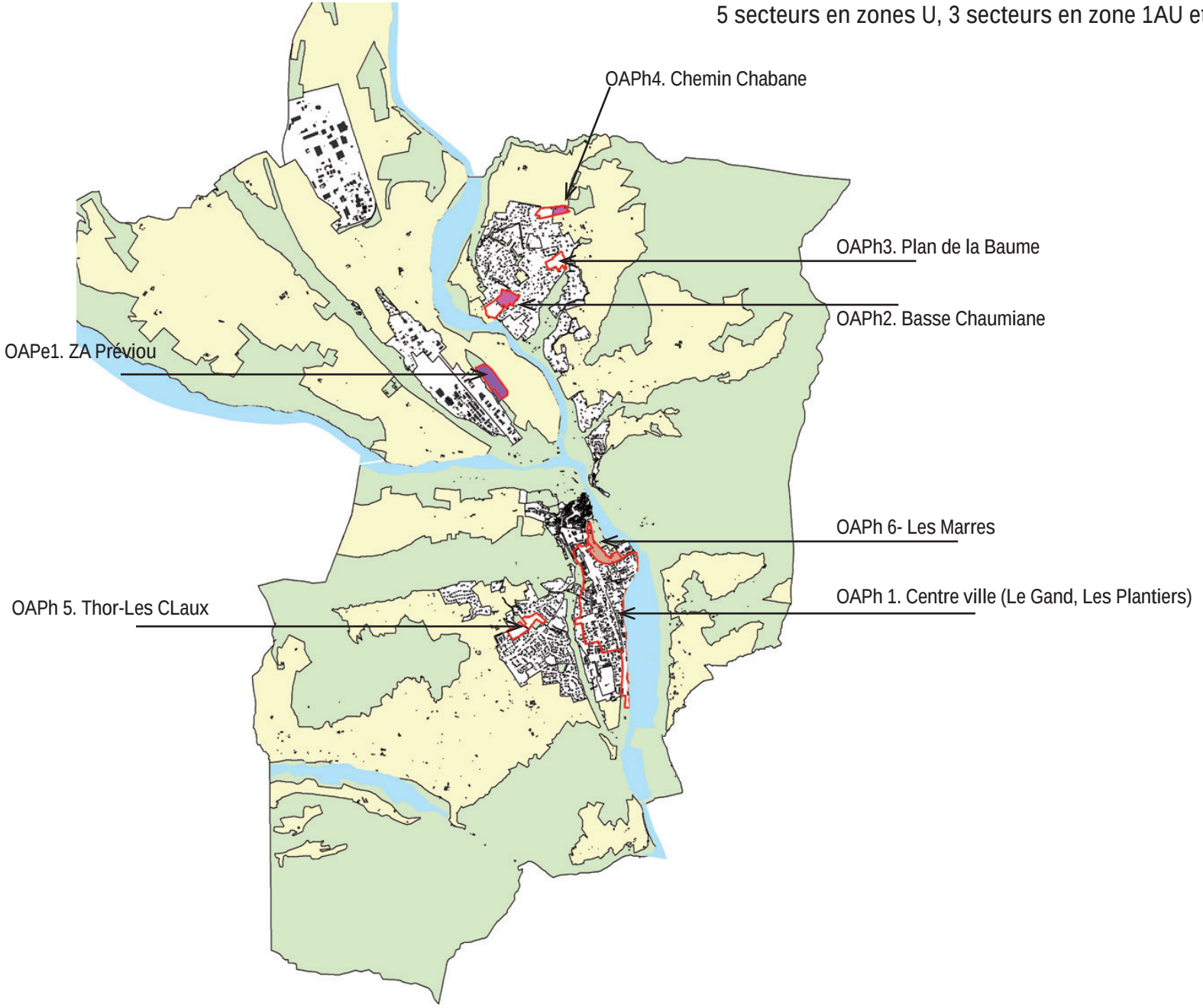


Ce schéma présente les éléments structurants du paysage et le morcellement du territoire par les ruptures (voie ferrée, cours d'eau, autoroute, voies routières) qui participent à la définition des principes d'aménagement et à la répartition des extensions urbaines.



Organisation des espaces urbanisés et espaces d'urbanisation future

5 secteurs en zones U, 3 secteurs en zone 1AU et 1 secteur en zone 2AU



PHASAGE DE L'URBANISATION ET PRINCIPE DE CONTINUITÉ URBAINE

La commune de Sisteron est soumise à la Loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite loi Montagne. L'urbanisation future devra ainsi répondre aux grands principes d'aménagement et de protection en zone de montagne, à savoir :

- la protection des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières
- la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.
- l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes.

La notion d'urbanisation en continuité nécessite d'être précisée pour une mise en application dans le PLU. Pour respecter le principe de continuité urbaine, l'aménagement futur des secteurs situés en zones U, 1AU et 2AU devra s'effectuer dans le respect des principes d'aménagement décrits dans les OAP.

Ce que dit le code de l'urbanisme, Article L.145-3-III :

«Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.»

Pour répondre à ces conditions, une analyse des espaces a été réalisée sur les secteurs présentant un caractère possible de discontinuité urbaine en raison de l'éloignement des groupes de construction. Cette analyse a été réalisée selon la doctrine mise en place par la DREAL Paca en mars 2014. Elle a permis :

- de délimiter les secteurs d'extension de l'urbanisation,

- de définir les principes d'ouverture à l'urbanisation (par phasage) et les principes d'aménagement respectueux de l'environnement et des paysages.

Principes de densification des zones urbaines: la loi Montagne au service d'une urbanisation maîtrisée et progressive

Conformément à la loi Montagne, la commune de Sisteron souhaite promouvoir à la fois un développement urbain plus respectueux de l'environnement et de l'identité paysagère mais aussi plus économe en foncier. Pour cela, et comme l'expliquent les articles de la loi Montagne, le PLU autorise une densification raisonnée, progressive, des zones urbaines et en continuité de l'urbanisation existante.

Le PLU distingue ainsi deux types de secteurs pour le développement urbain: les zones urbaines (U) et les zones d'urbanisation future (AU); cette dernière ne pouvant s'ouvrir qu'à partir de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les espaces de continuité ont été définis à partir des ensembles urbains. Est considéré comme ensemble urbain, un groupe de plusieurs bâtiments qui se perçoivent, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres (notamment de la distance qui les sépare), de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble.

Ce groupe doit répondre aux conditions suivantes:
- être formé de 5 constructions minimum légalement autorisées et réalisées,
- chaque construction doit avoir au moins deux autres constructions à moins de 50 mètres (les cercles d'un rayon de 25 mètres autour de chacune des constructions doivent être sécants).

De plus,
- une urbanisation linéaire le long d'un axe routier ne constitue pas un ensemble urbain,
- la contiguïté des parcelles ne suffit pas à justifier du caractère groupé des constructions,
- la forme urbaine s'apprécie au regard des constructions existantes et non des projets potentiels à venir.

La limite de la zone à urbaniser doit se trouver en continuité avec les groupes d'habitations existants; La zone à urbaniser doit être une greffe sur l'existant. Elle doit faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) compatible avec les principes énoncés par la loi montagne, définissant:
- l'organisation générale de la zone,
- la densité,
- les caractéristiques traditionnelles de l'habitat (type d'habitat, hauteur, ...).

Sur le territoire de Sisteron, trois cas de figure se présentent:

- soit la zone d'aménagement est située en zone urbaine (U) et comporte des espaces de «dents creuses» pour lesquels la continuité urbaine avec les constructions existantes est avérée; Elles ~~qui~~ permettent la densification et l'organisation du renouvellement urbain; ces espaces respectent la règle de continuité urbaine.

Zone limitrophe d'un lieu support de continuité		
UB, UC	le Gand, les Plantiers	OAPh 1

- soit la zone d'aménagement futur est en contact avec des lieux support de continuité qui forment les limites urbaines de la ville. Ces espaces bâtis conduisent à considérer le secteur d'urbanisation future comme une continuité urbaine.

Il s'agit en particulier du quartier Les Marres qui se situe en interface entre la zone urbaine de la ville et les espaces sportifs occupés par des équipements et un plan d'eau aménagé. Ce secteur doit faire l'objet d'un projet d'aménagement à mettre en réflexion par la Commune. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la transformation du PLU.

Zone limitrophe d'un lieu support de continuité		
2AUpap	Les Marres	OAPh 6

- soit la zone d'aménagement futur établira une continuité urbaine au fur et à mesure de la progression des constructions nouvelles en limite des zones urbanisées (supportant des réseaux et des voies d'accès).

L'urbanisation se fera sous forme d'opération d'ensemble ou au fur et à mesure après la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les OAP et le règlement, et par phase d'ordre chronologique selon une règle de construction à moins de 50 mètres des constructions existantes.

Zone faisant l'objet d'un phasage d'urbanisation		
UD, 1AUd	Basse Chaumiane	OAPh.2
UD	Plan de Baume	OAPh.3
UD, 1AUd	La Chabane	OAPh.4
UC	Thor- Les Claux	OAPh.5

Le schéma de l'OAP définit le phasage de la construction (numérotée dans un ordre chronologique d'ouverture à l'urbanisation) qui permet de considérer que le développement urbain s'inscrit bien dans le principe de la loi Montagne.

Dans le cas d'une urbanisation «au fur et à mesure», un plan d'aménagement des équipements du secteur (voies, eau, électricité, assainissement) est défini en préalable des demandes d'autorisations d'urbanisme, en accord avec l'ensemble des propriétaires concernés par le secteur de l'OAP.

Lorsque le secteur est desservi par les équipements internes à la zone, l'ouverture à l'urbanisation du secteur en phase (n+1) n'est pas liée à la réalisation de toutes les constructions programmées dans le secteur en phase (n), mais à la création d'une continuité urbaine avec les constructions réalisées en phase (n): chaque construction doit formé un groupe de 5 constructions minimum légalement autorisées et réalisées, et de plus doit avoir au moins deux autres constructions à moins de 50 mètres (les cercles d'un rayon de 25 mètres autour de chacune des constructions doivent être sécants).

Ainsi, le principe de continuité est respecté du fait d'un secteur situé en continuité d'un groupe **de constructions tel que défini précédemment.**

Une note d'information pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble est disponible auprès du service Urbanisme de la Mairie de Sisteron.

LES OAP CONCERNENT TROIS TYPES DE ZONES

- les zones de densification: en zone U, à l'intérieur de l'aire urbanisée, sont identifiés des secteurs à enjeu de renouvellement urbain (ilot de la gare, avenue de la Libération, avenue Jean Jaurès); trois zones sont identifiées selon des objectifs d'aménagement : requalifier, densifier, créer une interface urbaine.

- les zones d'extension:

  - en zones U et 1AU (ouvertes à l'urbanisation), au quartier de La Chaumiane et au quartier Le Thor, les opérations et constructions se font sous forme d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure après la réalisation des équipements internes à la zone. Pour cela les projets doivent s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains et assurant la poursuite future du développement du secteur considéré. Les opérations doivent garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures dans l'unité de zone considérée, en termes de voiries et de réseaux divers, et de réalisation des principes de liaisons et de paysagement en continuité avec les espaces contigus; l'urbanisation pourra se faire sous la forme de plusieurs opérations, sous condition d'un plan d'aménagement d'ensemble des équipements de la zone et du respect du phasage de l'urbanisation défini par l'OAP;

  - en zone 2AU, inconstructible à brève échéance, l'urbanisation est subordonnée à une procédure de transformation du PLU.

Dans le respect de l'article R.123-6 du CU (devenu R.151-20 du CU au 1er janvier 2016), dès lors que les zones d'extension répondent aux conditions de l'ouverture à l'urbanisation, les constructions y sont autorisées telles que prévues par les OAP et le règlement, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone à condition de respecter les continuités bâties soit une distance de 50 mètres entre deux bâtiments d'habitation.

Les schémas d'aménagement et de programmation qui figurent dans ce document contiennent les informations suivantes :

- accès des zones, tracés de voirie, liaisons piétonnes à créer,
- éléments paysagers à conserver ou à créer,
- composition urbaine.

Pour répondre aux orientations du P.A.D.D. la commune a défini son zonage en compatibilité avec celui-ci. Dans les différents secteurs d'aménagement de la commune, les schémas d'organisation présentés ci-après traitent ainsi des paysages et de l'environnement, de l'accessibilité, des mobilités, de l'habitat, des espaces publics et des espaces verts et selon le cas, des équipements publics .

PARTI D'AMÉNAGEMENT

Les orientations en matière d'aménagement seront adaptées aux caractéristiques des secteurs résidentiels et aux enjeux locaux. Entre formes d'habitats pavillonnaires et logements collectifs, il est possible de retenir une alternative acceptable localement en terme d'habitat, qui permette de réduire la consommation de l'espace afin de gérer le foncier comme une ressource stratégique.

Les quartiers péri-urbains de Sisteron se caractérisent par la présence d'espaces intermédiaires (les espaces collectifs, libres, l'interface ville-logement) qui sont des éléments essentiels dans le mode d'habiter du monde rural. Dans l'aspiration du vivre à la campagne, l'habitat et l'espace constituent des réponses à des recherches d'autonomie, d'évolution du logement, de formes de sociabilité...

Il s'agit de trouver une réponse permettant d'offrir une densité adaptée au monde rural, offrant des espaces de sociabilité et des espaces d'intimité, pour une ville de taille moyenne jouant un rôle de centralité dans le département.

Des objectifs de densité selon les secteurs d'urbanisation future

Sisteron, ville moyenne de 7000 habitants offre une diversité de contextes résidentiels que le PLU permettra de développer selon les formes suivantes:

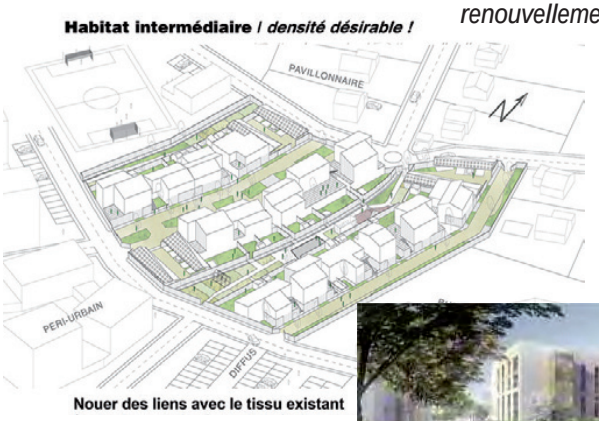
- forme urbaine citadine, générant au moins 50 logements à l'hectare, densité favorisée à proximité des équipements du centre ville,
- forme périurbaine, qui engendre entre 15 et 20 logements à l'hectare, correspondant aux tissus semi-denses des espaces pavillonnaires.
- forme rurale d'une faible densité de 7 à 12 logements à l'hectare, correspondant à l'identité rurale de certains secteurs de la commune.

Les densités sont exprimées en moyenne brute, y compris les espaces de voiries, stationnement ou espaces verts collectifs créés par les opérations. Elles s'appliquent à l'échelle du périmètre global des opérations ou de la zone U ou AU concernée.

Les enjeux de développement urbain varient selon les futurs secteurs d'accueil des logements.

• Le centre ville présente un enjeu de renouvellement urbain:

- Réaménagement de l'avenue de la Libération et de l'avenue Jean Jaurès, en favorisant le partage de la voie (modes doux, bus, voitures),
- Création de bâtiments pour accueillir logements, activités tertiaires et commerces sur des espaces ouverts et paysagés,
- Création d'un parking silo à proximité de la gare pour libérer l'espace public de la voiture,
- Création d'un parking en entrée de ville pour favoriser le covoiturage, l'usage du transport urbain.



Appel à idées «Habitat intermédiaire, densité désirable» Oppidea 2013

renouvellement urbain



Voiron



Bron



Fontaines s/ Saone

extension urbaine



Parthenay

• Le Thor, quartier à restructurer en privilégiant l'organisation des accès à la ville et les circulations douces internes au quartier:

- Création de logements en rapport avec le bâti existant en privilégiant des formes urbaines de type R+2 et en favorisant l'insertion paysagère,
- Création d'un équipement public pour la petite enfance, et espaces collectifs paysagers,
- Connection du quartier avec les équipements publics situés en entrée de ville Sud (collège, école, stade) par des accès piétons sécurisés,
- Aménagement des interfaces entre espaces naturels ou agricoles et espaces urbain (haies, distance de réciprocité, gestion incendie, voies de circulation),
- Valorisation paysagère des axes visuels vers le Molard et de l'environnement de la Chapelle St Domnin.

Les espaces libres (non bâtis) situés en cœur de zone urbaine offrent une capacité d'accueil de 102 logements. La densité moyenne minimale attendue sur ces espaces est de 16 logements à l'hectare. Les espaces agricoles limitrophes de la zone urbaine sont préservés.

• La Chaumiane est un quartier où le parcellaire agricole est encore présent, accompagné d'une trame végétale structurante (boisements, haies végétales), de voies de type rural, et caractérisé par une faible densité du bâti (7 logements à l'hectare contre 12 logements à l'hectare au Thor).

L'enjeu est ici de préserver les structures paysagères et de définir une densité de logements en cohérence avec les accès au quartier: Les espaces libres (non bâtis) situés en cœur de zone urbaine offrent une capacité d'accueil de 269 logements. La densité moyenne minimale attendue sur ces espaces est de 12 logements à l'hectare. La Commune privilégie le comblement des vides en cœur urbain afin de préserver les espaces agricoles limitrophes et veille à une homogénéité de la morphologie urbaine du site.

- Création de logements en rapport avec les formes urbaines locales

- Amélioration de la connexion du quartier à la ville et aménagement des circulations douces internes,

- Maintien des coupures vertes et traitement des interfaces entre espaces naturels, agricoles et espaces bâtis,

- Revalorisation des premiers plans par une harmonisation du traitement des interfaces et par l'insertion paysagère du bâti.

• Gestion des eaux pluviales

- L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre par:

- une gestion du pluvial à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration à la mesure des aménagements réalisés. Les surfaces des cheminements, trottoirs, stationnement seront revêtues de matériaux drainant.

A cette fin les principes recommandés ci-contre pourront être mis en œuvre.

• Insertion et traitement paysagers

- Les opérations devront intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux à hauteur minimale de 10% de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager et ne pas constituer des délaissés.

- Les haies et aménagements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées à l'aménagement.

- Les bandes de stationnement qui seraient intégrées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2,5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquet.

- Les autres espaces de stationnement seront également plantés d'arbres de haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.

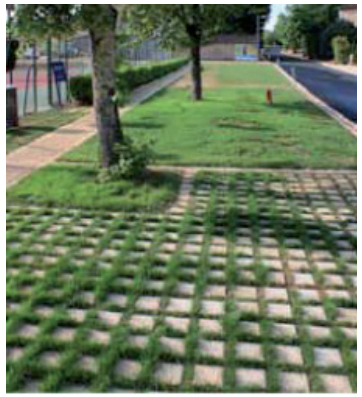
Schéma des noues et fossés, sols drainant





Typologie des ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandée:

- les noues dans les espaces verts,
- les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en V des voies, ...
- la végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre,
- les bassins ou puits de rétention/infiltration.



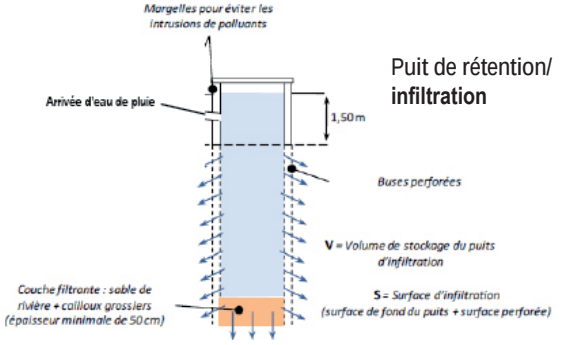
Pour le calcul des surfaces imperméabilisées sont prises en compte les surfaces suivantes: les toitures, les terrasses maçonnées, dallées ou en bois, les revêtements goudronnés, les piscines.

Les bassins de rétention/infiltration pourront prendre la forme de bassin paysager. Ils devront être conçus de la façon suivante:

- Profondeur minimum 1,5 mètres
- Volume utile (m^3) = 0,056 x surface imperméabilisée (m^2)
- Surface d'infiltration (m^2) = 0,018 x surface imperméabilisée (m^2)

Des puits de rétention/infiltration pourront être créés pour les eaux de toiture.

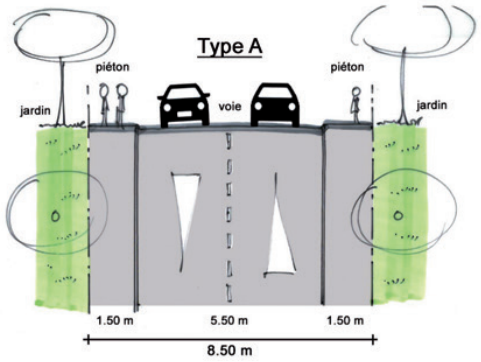
Un **débit résiduel** de rejet aval de 5 litres/s/ha sera autorisé en cas d'événement pluvieux exceptionnel ou pour vidanger les bassins de rétention. Le débit résiduel de rejet sera dirigé vers les canaux existants afin d'être évacués vers la Durance.

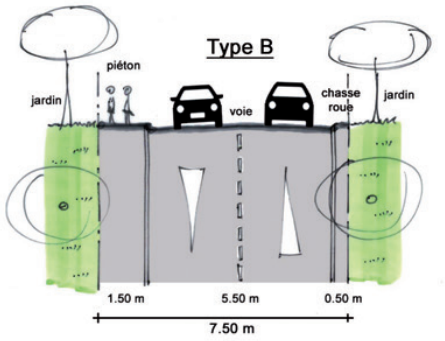


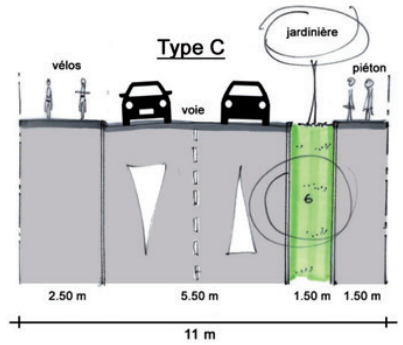
Puit de rétention/ **infiltration**

Schéma des profils de voies

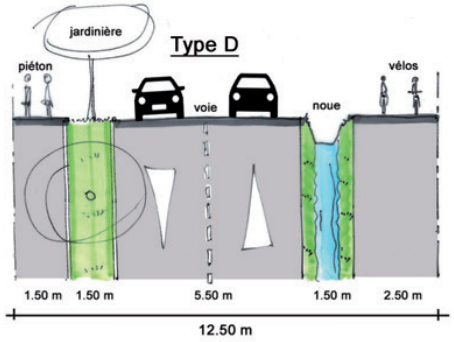
Profil type de voirie

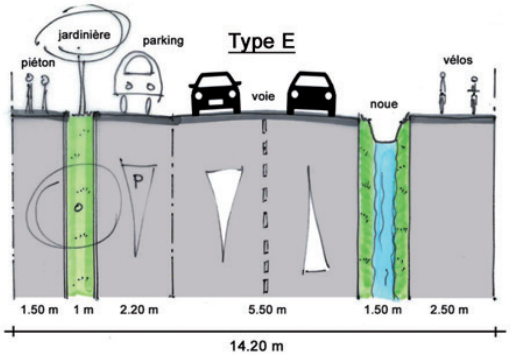






Profil type de voirie





Recommandations en matière d'aménagement des voies (coupes indicatives) :

Cinq types de voies sont présentés. Elles seront adaptées à la configuration des lieux:

- Type A, B, C: voies de milieu rural

-Type D, E : voies de milieu urbain

• Dimensionnement et traitement des voies

- Les voies internes devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, et conserveront un aspect rural. Les espaces le long des voies seront plantés de bandes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés et cheminements piétons et cycles.

Pour toute nouvelle connexion sur une route départementale, une permission de voirie est à solliciter auprès du gestionnaire. Rappelons qu'en préalable à la sollicitation d'une permission de voirie, il convient de se rapprocher de la Maison Technique de Sisteron afin d'en définir les caractéristiques et la faisabilité.

Hors zone agglomérée, les marges de recul s'appliquant aux routes départementales sont de 35 mètres de l'axe de la chaussée pour les habitations et de 25 mètres pour toute autre construction.

• Programmes de logements

Le tableau suivant donne une indication de la répartition des logements attendus sur les secteurs d'OAP à vocation d'habitation.

Orientations d'Aménagement et de Programmation	*Zone U*		*Zone AU*	
	***Superficie** en ha*	*Nombre de logements*	***Superficie** en ha*	*Nombre de logements*
OAP h1	6,6	161	-	-
OAP h2	2,5	41	2,8	57
OAP h3	2,6	30	-	-
OAP h4	1,5	17	1,2	18
OAP h5	4,1	55	-	-
Total	17,3	304	4,0	75
OAP h6 (zone 2AU)	-	-	5,0	245

Extrait du règlement du PLU de Sisteron

La zone AU est un secteur à caractère naturel, destiné à être ouvert à l'urbanisation à court, moyen ou long terme. Ce sont des secteurs à caractère pavillonnaire, de petits collectifs, d'activités et/ou d'équipements publics.
Les zones AU sont classées en deux secteurs suivant les équipements existant ou de proximité, mais aussi suivant les orientations d'aménagement décidées par la collectivité et les intentions d'équiper ces secteurs à court, moyen ou long terme.

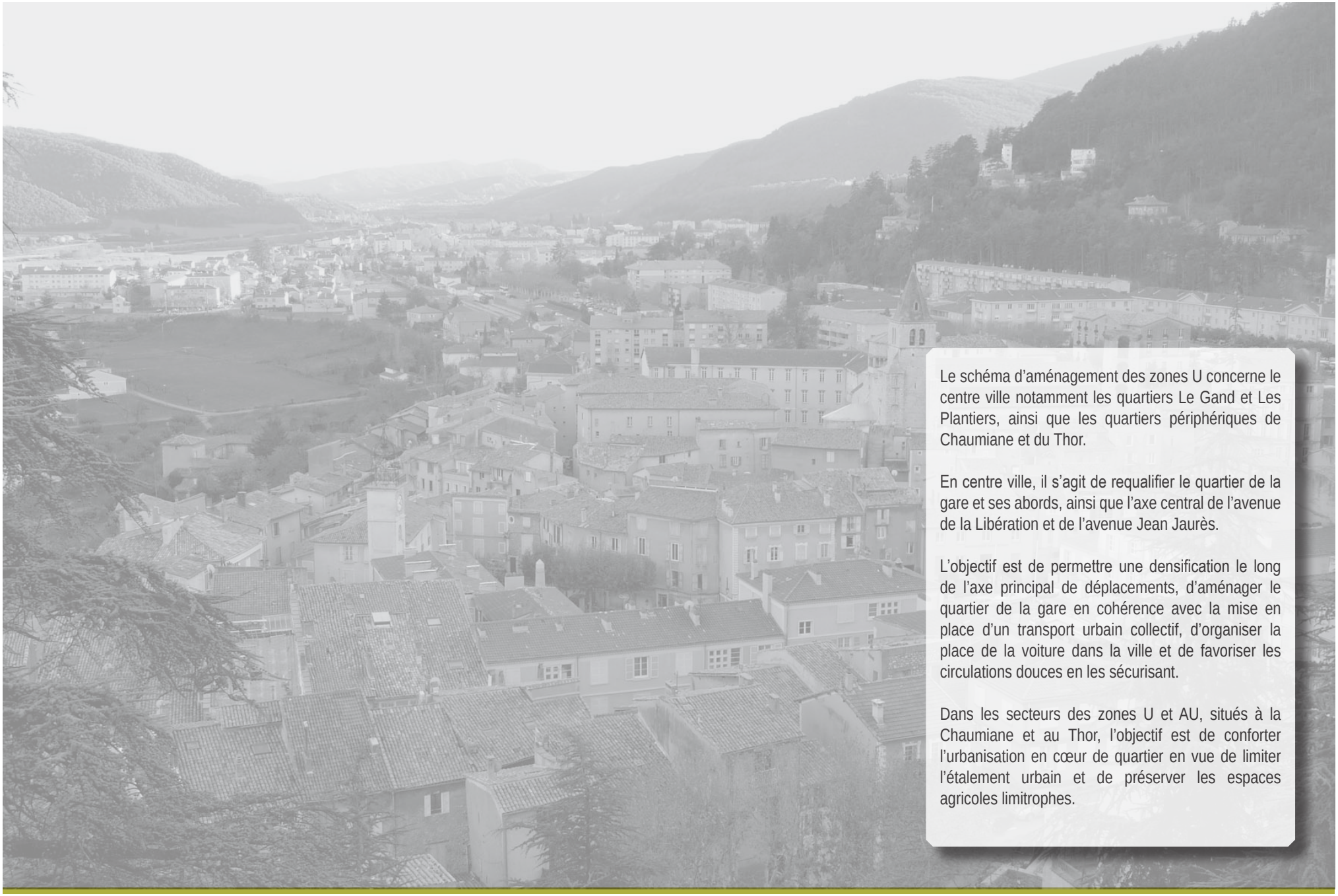
- Secteur 1AU, ouvert à l'urbanisation à court et moyen terme, constructible sous conditions
- Secteur 2AU, destiné à être ouvert à l'urbanisation à long terme, inconstructible pour le moment. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU nécessitera une révision du PLU.

Le principe d'indiçage :

Lorsque les conditions d'équipement des zones permettent leur ouverture à l'urbanisation, les zones 1AUx suivent les règles des zones U, en référence à l'indice x attribué en 1AU. Le PLU fera l'objet d'une modification pour intégrer ce nouveau classement (passage du 1AUx au Ux).
Après révision ou modification du PLU, les zones 2AU deviennent des zones 1AU , en fonction des besoins ou des projets définis en cohérence avec les orientations d'aménagement du P.A.D.D. et dans le respect de la compatibilité avec les OAP des zones concernées.

- Indice «pap», (périmètre en attente de projet) : en application de l'art. L151-41 du CU, un périmètre est défini en attente de projet; il s'agit d'un secteur auquel s'applique une servitude interdisant - sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global - les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

La durée maximale de cinq ans s'applique sur le périmètre délimité pour permettre la définition d'un projet d'aménagement global, en application de l'art. L151-41 du CU. Une fois le projet global d'aménagement finalisé, une modification du PLU permettra de lever cette servitude, et inscrira réglementairement le projet d'aménagement dans le PLU (zonage, règles, OAP).



Le schéma d'aménagement des zones U concerne le centre ville notamment les quartiers Le Gand et Les Plantiers, ainsi que les quartiers périphériques de Chaumiane et du Thor.

En centre ville, il s'agit de requalifier le quartier de la gare et ses abords, ainsi que l'axe central de l'avenue de la Libération et de l'avenue Jean Jaurès.

L'objectif est de permettre une densification le long de l'axe principal de déplacements, d'aménager le quartier de la gare en cohérence avec la mise en place d'un transport urbain collectif, d'organiser la place de la voiture dans la ville et de favoriser les circulations douces en les sécurisant.

Dans les secteurs des zones U et AU, situés à la Chaumiane et au Thor, l'objectif est de conforter l'urbanisation en cœur de quartier en vue de limiter l'étalement urbain et de préserver les espaces agricoles limitrophes.



Le secteur est situé en partie Sud de la ville, en continuité urbaine du centre ancien, du quartier Les Marres et des espaces de loisirs en bord de Durance. Limité à l'Ouest par une rupture de pente formant une coulée verte boisée, à l'Est par la Durance, il s'agit d'un tissu d'urbanisation mixte, composé de logements collectifs et individuels, qui accueille les équipements structurants de la ville (hôpital, lycée, complexe sportif, piscine, ...) et des activités de commerces et services.

Situé en entrée de ville Sud, ce secteur d'OAP couvre 56,3 hectares.

Il est desservi par la gare ferroviaire, traversé par la route principale Gap-Marseille, et constitue un enjeu pour la construction d'une image de ville à Sisteron, et pour l'amélioration des circulations avec le centre ancien.

A noter que des projets de constructions de petits immeubles collectifs sont en cours sur le secteur.

ETAT DES LIEUX

L'urbanisation du secteur présente des quartiers contrastés en terme de densité, de desserte, et de caractère urbain. Un groupe de logements collectifs à usage locatif social est présent à proximité des équipements scolaires et sportifs.

Le secteur se découpe en trois entités urbaines:

- une zone (1a), proche de la gare et à proximité des espaces de loisirs du plan d'eau (Gare-Le Gand),
- une zone (1b), le long de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la Libération (Plantiers Est),
- une zone (1c), située en retrait du grand axe de circulation (Plantiers Ouest).

L'exposition, l'environnement naturel, les vues sur la Citadelle et la montagne de La Gache contribuent à la qualité de vie du secteur, dont le caractère urbain doit être requalifié.

Le secteur a une capacité foncière utile totale de 6,6 hectares. Les projets de court terme répondent à une offre de 161 logements.

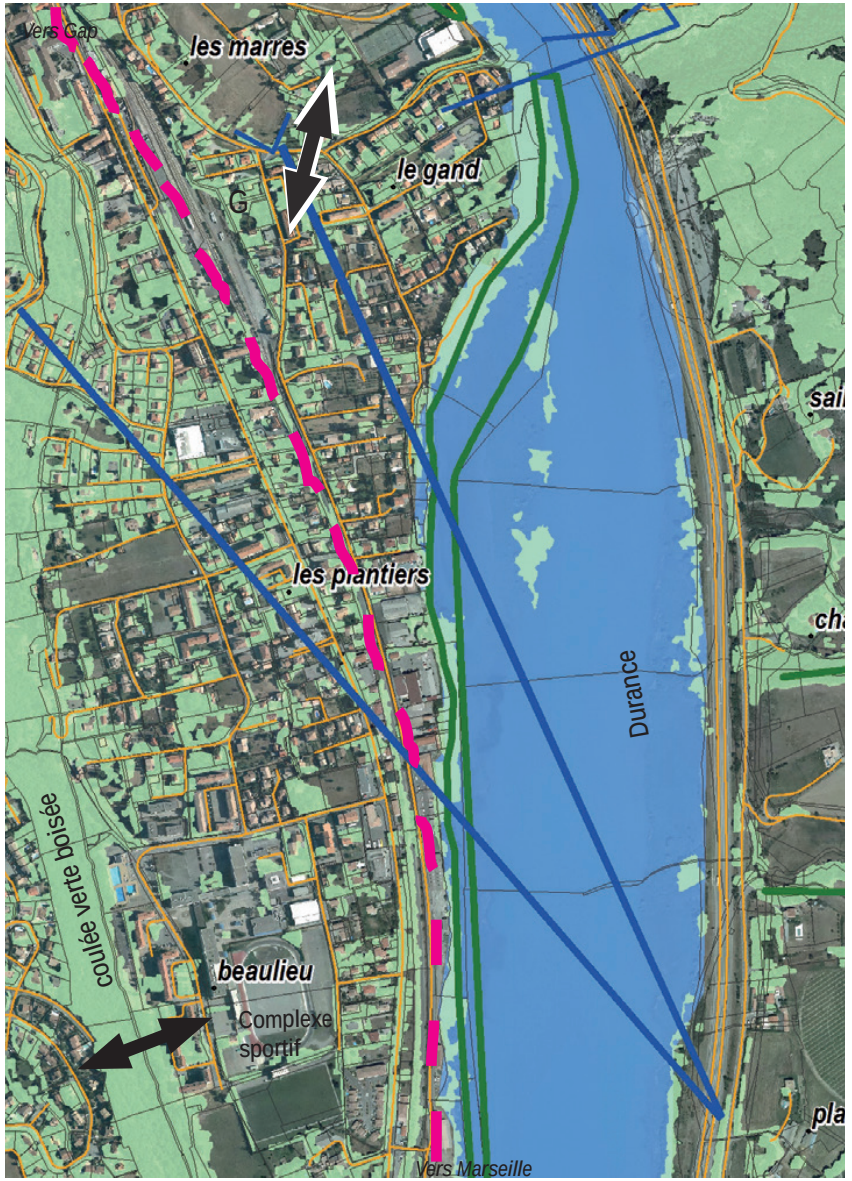
ENJEUX

- Permettre l'accueil de nouveaux quartiers d'habitat, par le comblement des espaces vides (dents creuses) ou par la reconstruction de la ville sur elle-même. Les quartiers de maisons individuelles côtoient des quartiers d'habitat collectif.

- Organiser les densités pour confirmer les différences d'identité urbaine entre les espaces aérés composés de jardins individuels, et les espaces plus denses et actifs, afin de répondre aux besoins des jeunes et des seniors recherchant la proximité des services et commerces et de garantir une offre diversifiée de logements.

- Renforcer le centre ville dynamique de la commune en confortant la vitalité économique et résidentielle de ce secteur.

Les espaces verts collectifs seront acteurs de l'aménagement urbain.



Présence des espaces verts dans la ville
Source: orthophoto, cadastre, IGN

G= Gare ferroviaire

Boisement naturel
Espace ouvert mise en scene
Vue
Zone bâti diffus caratere agricole

Composition urbaine

La composition générale du secteur s'articule de part et d'autre de la RD 4085, ossature de l'aménagement, et à traiter en boulevard urbain. Les abords ont vocation à être densifier pour affirmer une image de ville, notamment pour le secteur à proximité de la gare ferroviaire. La collectivité localise des emplacements réservés (ER) afin de créer de la mixité sociale à proximité de la gare et des équipements. Le jardin public est à valoriser de façon à conserver une partie naturelle en lien avec la partie arrière située en pied de coulée verte.

Sur la base de l'organisation d'un maillage viaire de desserte interne, il s'agira de compléter l'urbanisation à travers la densification des «dents creuses» par des constructions de typologie cohérente avec le bâti existant à dominante d'habitat pavillonnaire en partie Ouest, et d'assurer le long de la RD 4085 une densité de petits collectifs.

L'aménagement du site présentera une densité progressive en cohérence avec les échelles référentes du secteur de façon à intégrer les nouveaux projets au tissu pavillonnaire et à la trame végétale existante. La densité sera de 50 log/ha sur les opérations d'ensemble d'une assiette foncière minimale de 2500 m2.

Le secteur peut être décomposé en 3 parties correspondant à des problématiques différentes et des séquences à affirmer:

- la zone 1a: requalifier le pôle Gare, créer un front bâti, aménager un parking silo, densifier par construction des «dents creuses»;
- la zone 1b: densifier, créer une façade urbaine le long de l'avenue de la Libération et de l'avenue Jean Jaurès par renouvellement urbain (présence de la gare et du futur transport collectif urbain), intégrer le TCU et les liaisons douces, rendre les pieds de bâtiments actifs (commerces services), créer un parking en entrée de ville;
- la zone 1c: Conforter un îlot vert, aéré et connecté avec la vieille ville; accueillir la gendarmerie et ses logements sur une grande unité foncière; densifier par construction des «dents creuses».

Paysage

La trame végétale interne au secteur est inégalement répartie. Plus présente en partie Ouest, avec la présence de jardins privatifs, l'inscription du secteur dans le grand paysage passe en premier lieu par la préservation de la ceinture verte constituée du rebord boisé du quartier du Thor.

Maillage viaire

L'alignement de façades contiendra les espaces publics et la présence de commerces et services en rez-de-chaussée contribuera à son animation.

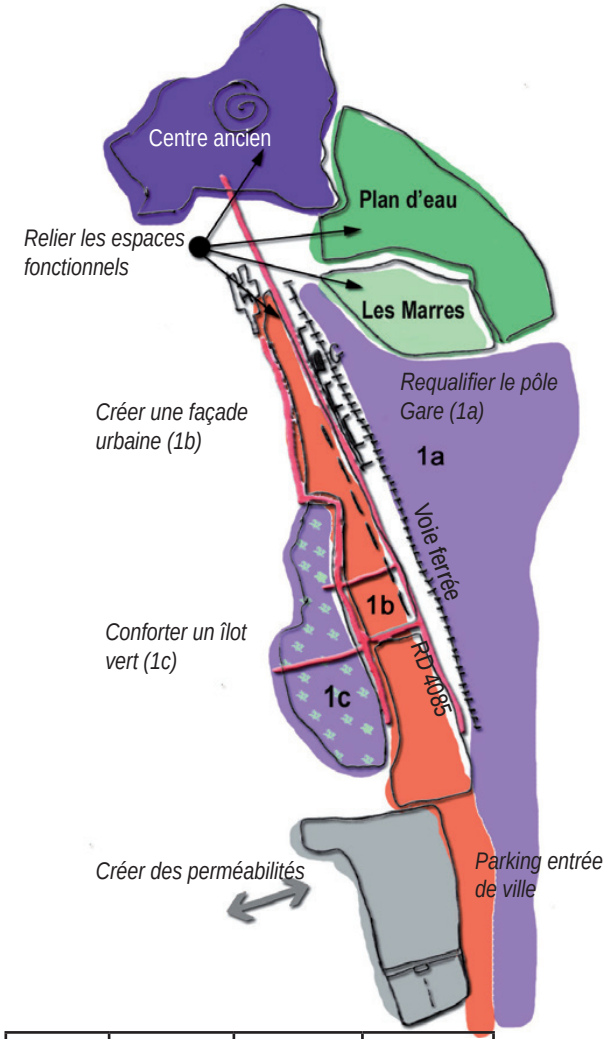
Le quartier sera irrigué par des voies piétons-cycles, assurant également le lien avec les quartiers proches, notamment en partie Est et en partie Ouest. Les projets urbains veilleront à la pris en compte des modes doux et au maillage des îlots par des liaisons facilitant la traversée des quartiers.

Equipements publics

Du fait de sa bonne accessibilité et de sa desserte par transports en commun, ce secteur à vocation à accueillir des équipements d'intérêt communautaire, dans le domaine sportif, éducatif et de santé. Sa localisation permet également l'accueil d'un pôle d'échange.

Programmation, conditions d'urbanisation

L'urbanisation de ce secteur sera progressive et respectueuse du développement cohérent du secteur Les Marres. Elle est conditionnée à la mise en place d'une desserte TC performante, à l'aménagement des pôles de stationnement. Le réseau de liaisons douces sera amélioré (lisibilité et attractivité des parcours).



	Nombre de logements	dont Locatif social (ER)	dont Locatif social (20%)
Zone 1a	100	65	0
Zone 1b	120	50	0
Zone 1c	99	0	70

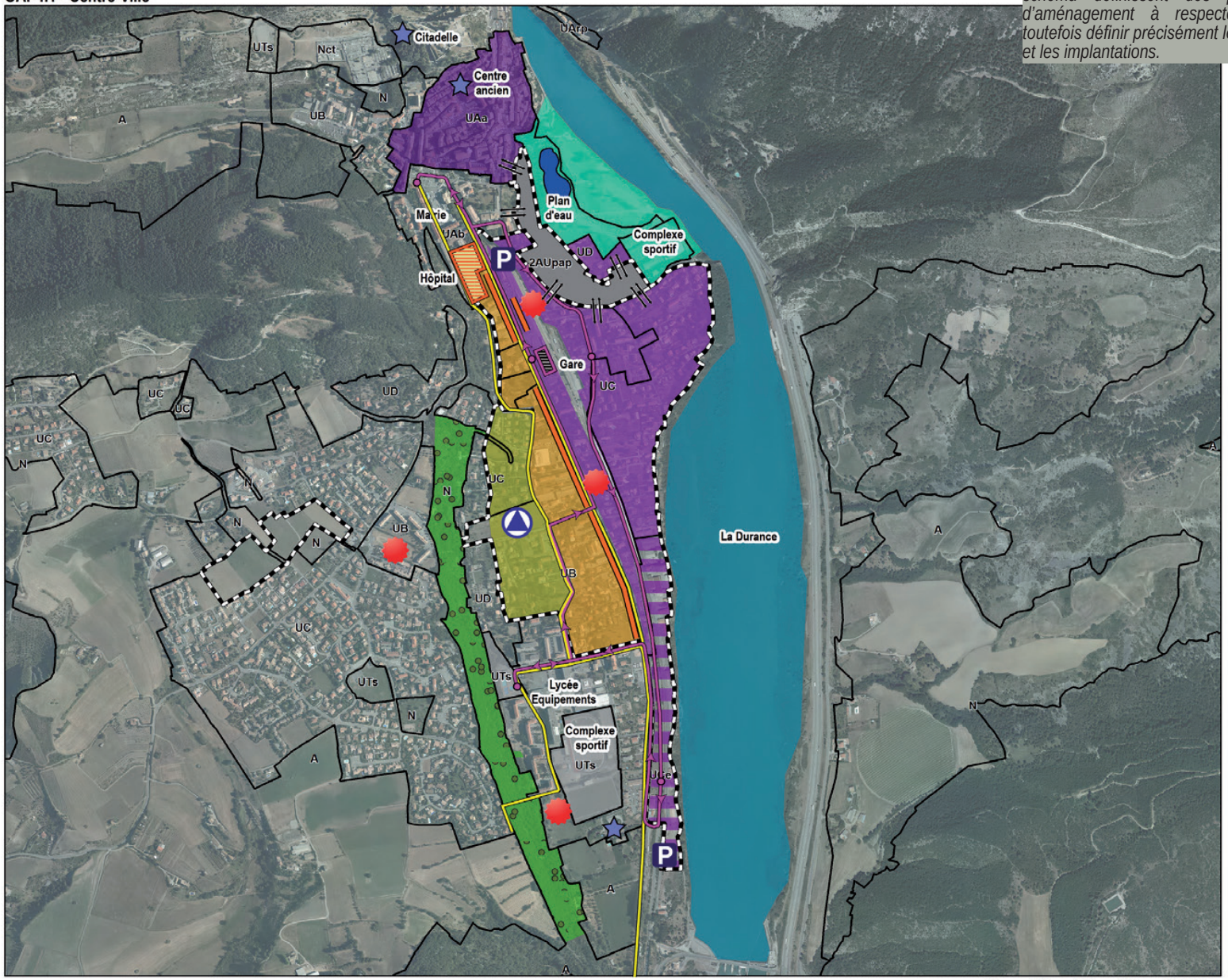
Une adaptation mineure est possible sur le nombre de logements. La densité devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, par l'aménagement d'espaces verts non dédiés à la voiture.

Les éléments figurant sur ce schéma définissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations.

Localisation



OAP h1 - Centre-Ville



LÉGENDE

PRINCIPES PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

- Elément remarquable du site
- Continuité verte à préserver

PRINCIPES COMPOSITION URBAINE

- Secteur du centre ancien
  Poursuivre la réhabilitation
- Secteur Les Capucins
  Créer une inferface urbaine
- Secteur de la Gare / Le Gand
  Requalifier le pôle Gare
  Créer un front bâti
  Aménager un parking silo
- Secteur Plantiers Est
  Créer une façade urbaine discontinue
  Intégrer le TCU, les liaisons douces
  Maintenir les rez-de-chaussée actifs
- Secteur Plantiers Ouest
  Conforter un coeur d'îlôt vert aéré connecté
  Conforter la présence du végétal
- Périmètre d'OAP
- Zone future d'aménagement - Les Marres
  A connecter avec le quartier
  OAP à respecter
- Secteur Champ Long
  Soutenir les activités et les services
- Front bâti à conforter, alignement sur le boulevard pour les nouvelles constructions
- Logement social à créer
- Equipement public : Gendarmerie

PRINCIPES MOBILITE

- Transport Collectif Urbain (TCU) à conforter avec sens de circulation
- Arrêt de bus
- Liaison douce à créer ou à conforter
- Parking



Le secteur se situe au Nord-Est de la commune de Sisteron, dans le quartier résidentiel La Chaumiane. Il se caractérise par un tissu lâche expliquant une absence de trame urbaine. L'urbanisation de type pavillonnaire s'est développée au fil du temps sur les espaces fonciers agricoles, laissant des parties centrales non bâties.

Implantée sur la partie basse de ce secteur organisé en terrasses, cette friche agricole est au contact de maisons individuelles à l'Est et à l'Ouest. Au Sud, un projet d'ensemble est en cours de réalisation.

ETAT DES LIEUX

Le site est desservi en voirie par le Chemin de la Basse Chaumiane au Nord et le Chemin des Prés Hauts au Sud, raccordés à la Route de la Motte du Caire (RD951). Les chemins présentent des caractéristiques faibles et une géométrie peu adaptée à un trafic supplémentaire important, toutefois le quartier est desservi par une ligne de transport collectif urbain.

L'occupation des sols de ce secteur se compose actuellement de grandes parcelles occupées par des constructions isolées ou qui ont fait l'objet de découpages pour la création de «lotissements».

La proximité de La Durance et la situation de piémont sont la source d'un aléa inondation en partie basse du quartier, qui doit être pris en compte. Différents accès doivent être organisés sur ce secteur.

Le secteur a une superficie de 5,3 ha, dont 2,8 ha sont classés en zone d'urbanisation à court terme (zone 1AUd) et 2,5 ha sont classés en zone UD du PLU.

La construction s'organisera en deux phases:

- Phase 1, surface: 3,2 hectares
- Phase 2: surface: 2,1 hectares.

ENJEUX

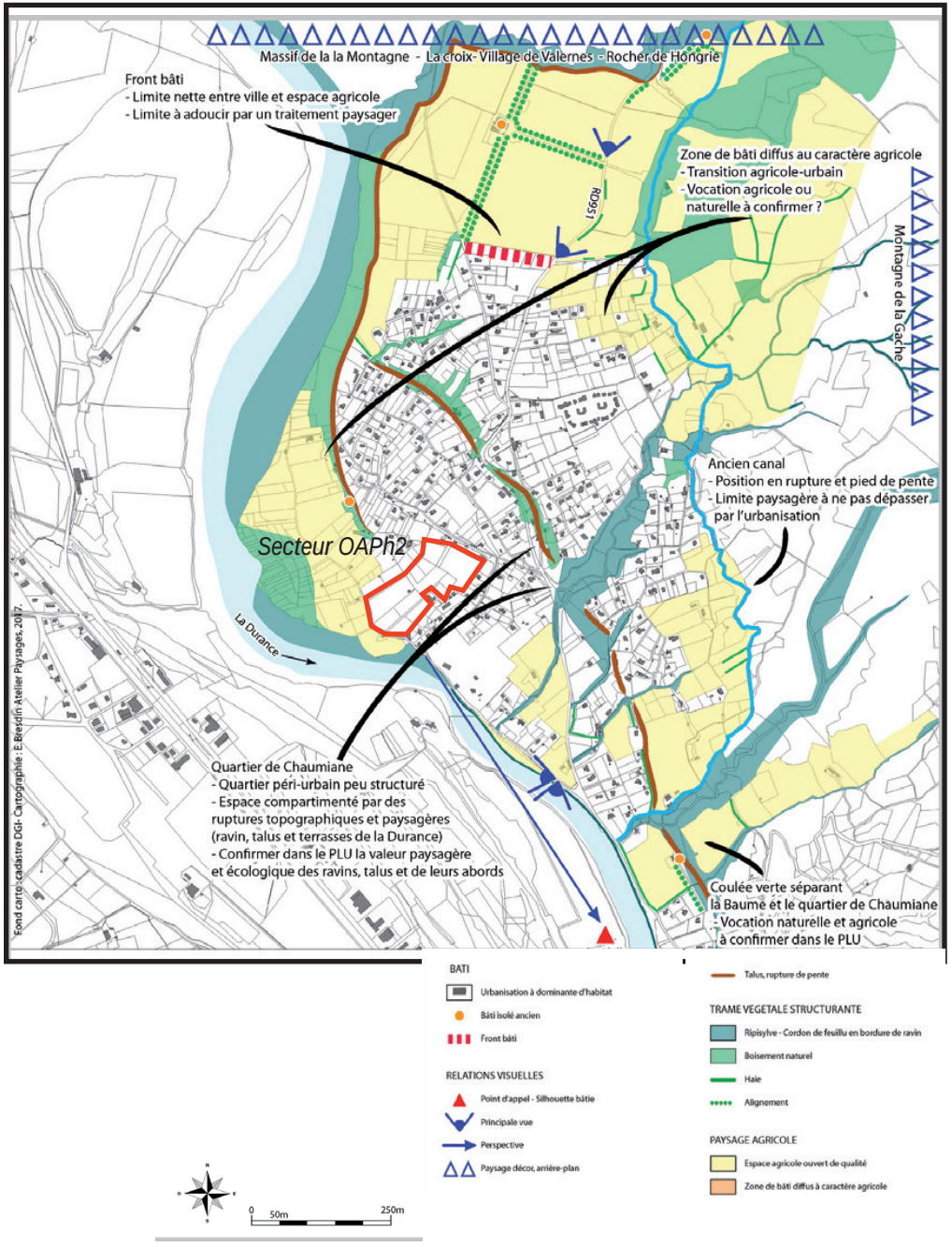
Ce secteur en situation de mutation est destiné à conforter les fonctions résidentielles de Sisteron, de façon ponctuelle pour participer à la diversité de l'offre de logements. L'urbanisation se développera en respectant dans ses limites sud la typologie des constructions existantes (habitat pavillonnaire (R+1) de la Basse Chaumiane.

Les constructions nouvelles devront s'inscrire dans la pente et privilégier une insertion discrète en raison de la perception des espaces internes au secteur.

Ce site en continuité immédiate des tissus urbains constitués, dégage un espace en contact direct des constructions existantes, pouvant accueillir une urbanisation complémentaire. Elle devra:

- S'insérer dans l'enveloppe existante et favoriser une mixité des formes urbaines,
- Respecter et réhabiliter les trames paysagères (fossés et végétation, haies),
- Répondre aux enjeux de maillage avec les espaces connexes pour faciliter les liaisons et les traversées du quartier.

Précisons qu'un permis d'aménager a été déposé en zone UD, et que les aménagements collectifs de la phase 1 devront tenir compte de l'urbanisation à venir en phase 2 (voirie, pluvial, eau potable et assainissement).



Composition urbaine

L'urbanisation de cet espace doit composer avec les éléments suivants:

- au contact avec un habitat pavillonnaire, elle devra s'inscrire dans cette typologie avec des hauteurs limitées à 8 mètres à l'égout du toit,
- l'orientation et l'épannelage des bâtiments devront prendre en compte la topographie du secteur et les lignes forces du relief
- les espaces d'écoulement des eaux devront rester libres, les contraintes naturelles seront respectées.

Les constructions seront de type individuels et groupés, petits collectifs, afin de proposer une offre diversifiée de l'habitat.

Maillage viaire

Le secteur est desservi par le Ch. Neuf et le Ch. de la Basse Chaumiane connecté à la RD951. Un accès routier est organisé sur chacun de ces chemins (Ouest et Est). Pour toute nouvelle connexion sur la RD951, en préalable à la sollicitation d'une permission de voirie, il convient de se rapprocher de la Maison Technique de Sisteron afin d'en définir les caractéristiques et la faisabilité.

Des cheminements piétons sont à prévoir afin de permettre la traversée du quartier. Une liaison cycle est projetée pour un accès au camping;

La voie de desserte interne devra donc être maillée aux chemins existants en bordure du secteur et ne pas fonctionner en impasse. Un espace public de type placette pourra être positionné au carrefour des voies internes, pour créer la liaison entre les deux chemins situés au Sud et au Nord du secteur.

Les parcelles limitrophes au périmètre de l'OAP devront pouvoir être raccordées aux nouvelles voiries créées dans le projet sous réserve d'accord entre les différents propriétaires.

Programmation, conditions d'urbanisation

Le secteur recevra une opération d'aménagement d'ensemble, destinée à l'habitat. Après réalisation des équipements internes à la zone par l'aménageur, les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure dans le respect du programme d'ensemble et de l'OAP.

Capacité (possibilité d'adaptations mineures) : 98 logements programmés.
Zone UD: 41 logements, Zone 1AUd: 57 logements

Typologie d'habitat: Habitat individuel groupé, accolé ou superposé (intermédiaire) et petits collectifs.

L'aménagement devra proposer une organisation générale mixant les différents secteurs de logement (groupé, intermédiaire, individuel). Sur l'ensemble de la zone, 98 logements sont attendus, dont 23 logements réalisés en phase 1 et 75 logements réalisés en phase 2. La phase 2 accueillera le petit collectif.

Densité : La densité brute intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densité devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, par l'aménagement d'espaces verts non dédiés à la voiture (18 log/ha).
Densité brute : Zone UD: 16 log/ha, Zone 1AUd: 20 log/ha

Espaces publics

Les espaces de jardin de transition seront conçus comme des lieux de repos et de détente. Ils seront traités de façon naturelle et de manière à ne pas générer une imperméabilisation des sols.



Schéma de la trame végétale existante

Paysage

Les espaces boisés, les haies et bosquets d'arbres sont autant d'éléments de la trame végétale à pérenniser et à reconstruire. Les éléments forts de la végétation existante sur le site, notamment les bosquets à l'Ouest, seront conservés pour structurer la trame verte du futur quartier. Elle sera complétée d'essences locales afin de garantir un véritable maillage vert à l'échelle du quartier, avec des espaces de jardins servant de transition avec les constructions existantes.

Par leur volumétrie, les bâtiments devront s'intégrer et s'adapter à la topographie des lieux.

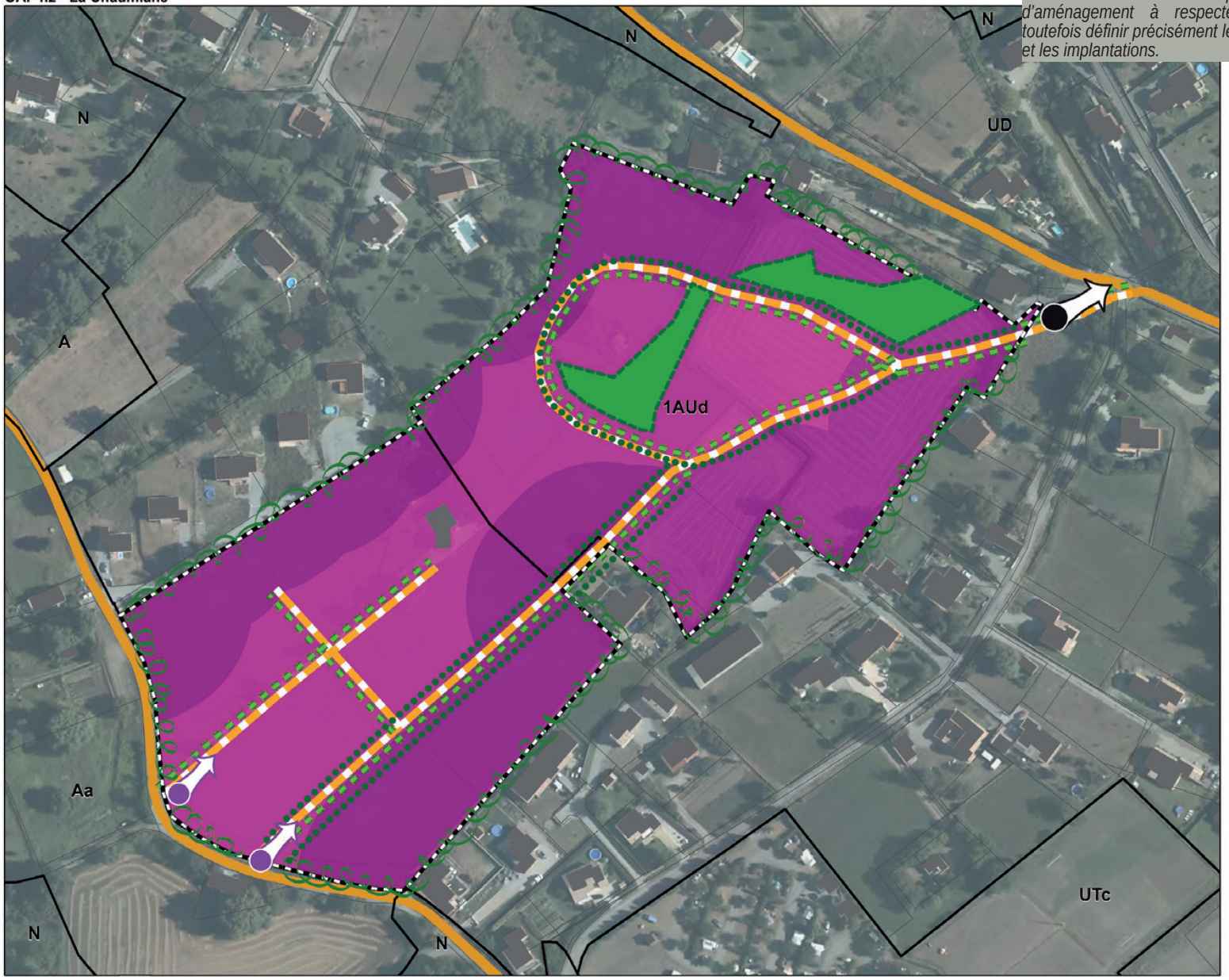
Maintien des réseaux d'irrigation et de leur continuité lorsqu'ils existent.

Les éléments figurant sur ce schéma définissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations.

Localisation



OAP h2 - La Chaumiane



PRINCIPES PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

- Traitement végétal et paysager à conforter ou à créer
- Alignement d'arbres à créer
- Espace de jardin de transition

PRINCIPES COMPOSITION URBAINE

- Périmètre de l'OAP - Dominante habitat
- Phase 1
- Phase 2

PRINCIPES MOBILITE

- Sortie de secours
- Accès à conforter
- Voierie privée à créer (route et cheminement piéton)
- Voierie communale à créer (route et cheminement piéton)
- Voie existante

Déchets

Le réseau viaire doit être organisé de façon à faciliter le passage des véhicules techniques nécessaires à la collecte des ordures ménagères. Des locaux à conteneurs devront s'intégrer dans l'aménagement (couleur, taille, forme, implantation).

Gestion du pluvial

L'urbanisation du site devra prévoir, si nécessaire, l'aménagement d'un bassin de rétention pour limiter les débits dans le réseau de collecte. Si celui-ci est réalisé à ciel ouvert, il devra être traité de manière paysagère. Les fossés et les noues naturelles devront être conservées. L'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est également préconisée dans le cadre de l'aménagement de la zone.

Le volume de rétention imposé est 56 litres/m² imperméabilisé.

Un débit résiduel de rejet de 5 litres/s/ha est autorisé, notamment pour la vidange lente des bassins de rétention.

Tout propriétaire est tenu de maintenir et d'entretenir les canaux passant sur sa parcelle afin de maintenir la section et le débit d'écoulement pluvial.

Phasage de l'urbanisation

Sur le schéma, le phasage concerne la règle de continuité urbaine (voir «Conditions et principes d'urbanisation» p.10 de ce document).

De plus, ce secteur est situé sur deux zones du PLU qui correspondent à des conditions d'urbanisation différentes.

Le secteur situé en zone UD du PLU a fait l'objet des aménagements internes à la zone. De ce fait, il est urbanisable immédiatement, à condition que le projet d'aménagement tienne compte :

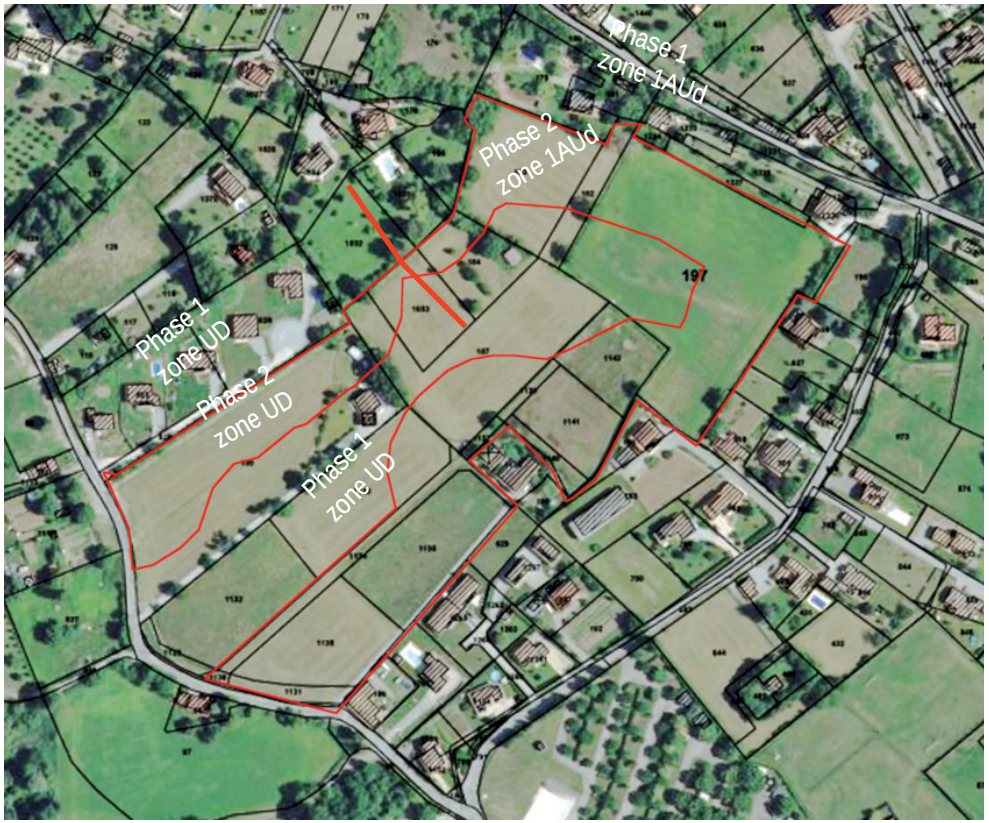
- de l'aménagement de la zone 1AU afin de permettre sa desserte en matière de réseaux et de voirie,
- du phasage lié à la règle de continuité urbaine sur le secteur,
- du nombre de logements à répartir selon les phases.

Dans le cas de la réalisation des constructions au fur et à mesure, l'implantation des nouvelles constructions à une distance maximale de 50 mètres des constructions existantes doit être respectée. La réalisation d'une opération d'ensemble est à privilégier, organisée en deux phases.

Le secteur situé en zone 1AUd du PLU est urbanisable dès lors que les équipements internes à la zone sont réalisés. Un projet d'aménagement doit être réalisé sur l'ensemble du secteur 1AU pour prévoir:

- la desserte du secteur en zone U, si celui-ci n'est pas encore aménagé,
- la répartition du nombre de logements prévus sur le secteur 1AU,
- l'organisation des logements selon le phasage lié à la règle de continuité urbaine.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés en 1AUd peut se faire par la réalisation d'une opération d'ensemble ou au fur et à mesure après la réalisation des équipements internes à la zone.



Dans le respect de la loi Montagne, les constructions devront s'établir en continuité des constructions existantes, et être raccordées au réseau d'assainissement public.



Le secteur se situe au Nord-Est de la commune de Sisteron, dans le quartier résidentiel La Chaumiane. Il se caractérise par un tissu lâche expliquant une absence de trame urbaine. L'urbanisation de type pavillonnaire s'est développée au fil du temps sur les espaces fonciers agricoles, laissant des parties centrales non bâties.

Implantée sur la partie Est, cet ancien espace agricole en prairies est au contact de maisons individuelles. Sur ces secteurs des certificats d'urbanisme ont été délivrés.

ETAT DES LIEUX

Le site est desservi en voirie par le Chemin du Marras au Sud et le Vieux Chemin des Coudoulets, raccordés à la Route de la Motte du Caire (RD951). Les chemins sont de caractère rural et ne pourront supporter un flux routier trop important. Toutefois le quartier est desservi par une ligne de transport collectif urbain.

L'occupation des sols de ce secteur se compose actuellement de grandes parcelles qui ont fait l'objet de découpages pour la création de «lotissements».

Le secteur a une superficie de 2,6 ha, classés en zone UD du PLU.

La construction s'organisera en trois phases:

- Phase 1, surface: 1,4 hectares
- Phase 2, surface: 0,9 hectares
- Phase 3, surface: 0,3 hectares

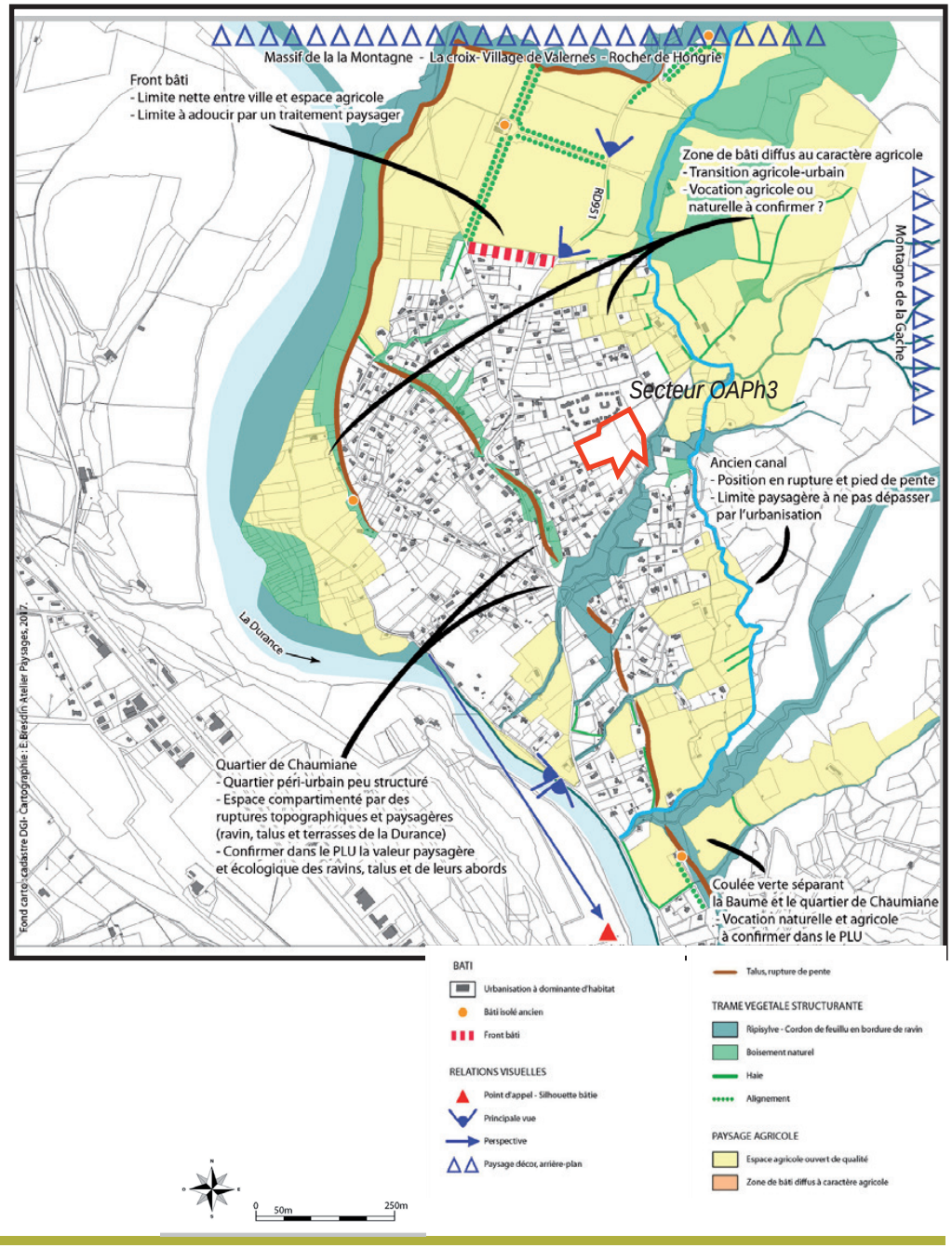
ENJEUX

Ce secteur en situation de mutation est destiné à conforter les fonctions résidentielles de Sisteron, de façon à participer à la diversité de l'offre de logements. L'urbanisation se développera en respectant la typologie des constructions existantes (habitat pavillonnaire (R+1) dans ce secteur.

Les constructions nouvelles devront s'inscrire dans le paysage. Ce site en continuité immédiate des tissus urbains constitués, dégage un espace en contact direct des constructions existantes, pouvant accueillir une urbanisation complémentaire. Elle devra:

- S'insérer dans l'enveloppe existante et favoriser une mixité des formes urbaines,
- Respecter et réhabiliter les trames paysagères (fossés et végétation, haies),
- Répondre aux enjeux de maillage avec les espaces connexes pour faciliter les liaisons et les traversées du quartier.

Précisons qu'un certificat d'urbanisme a été déposé, et que les équipements et aménagements collectifs de la phase 1 devront tenir compte de l'urbanisation à venir en phase 2 et phase 3 (voirie, pluvial, eau potable et assainissement). Le projet d'ensemble devra assurer un accès à l'ensemble des secteurs programmés par phase.



Composition urbaine

L'urbanisation de cet espace doit composer avec les éléments suivants:

- au contact avec un habitat pavillonnaire, elle devra reproduire cette typologie avec des hauteurs limitées à 8 mètres à l'égout du toit,
- l'orientation et l'épannelage des bâtiments devront prendre en compte les lignes du relief et l'organisation paysagère du site,
- les espaces d'écoulement des eaux devront rester libres, les contraintes naturelles seront respectées.

Les constructions seront de type individuels et groupés,et proposeront une offre diversifiée de l'habitat.

Paysage

Les éléments forts de la végétation existante sur le site, notamment les bosquets au Sud-Est, seront conservés pour structurer la trame verte du futur quartier. Elle sera complétée d'essences locales afin de garantir un véritable maillage vert à l'échelle du quartier, reprenant la trame paysagère agricole.

Par leur volumétrie, les bâtiments devront s'intégrer et s'adapter à la topographie des lieux.

Maintien des réseaux d'irrigation et de leur continuité lorsqu'ils existent.

Maillage viaire

L'accès au secteur se fera par le Chemin du Marras, par une voie réalisée par la Commune. Des cheminements piétons sont à prévoir afin de permettre la traversée du quartier.

Un deuxième accès est à assurer par le Chemin des Coudoulets. La voie de desserte interne devra donc être maillée aux chemins existants en bordure du secteur et ne pas fonctionner en impasse.

Programmation, conditions d'urbanisation

Le secteur recevra une opération d'aménagement d'ensemble, destinée à l'habitat. Après réalisation des équipements internes à la zone par l'aménageur, les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure dans le respect du programme d'ensemble et de l'OAP.

Capacité (possibilité d'adaptations mineures) : 30 logements programmés.

Typologie d'habitat: Habitat individuel groupé, accolé ou superposé (intermédiaire).
L'aménagement devra proposer une organisation générale mixant les différents secteurs de logement (groupé, intermédiaire, individuel). Sur l'ensemble de la zone, 30 logements sont attendus, dont :
15 logements réalisés en phase 1, 11 logements réalisés en phase 2 et 4 logements réalisés en phase 3.

Densité : La densité brute intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densité devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, par l'aménagement d'espaces verts non dédiés à la voiture (12 log/ha).

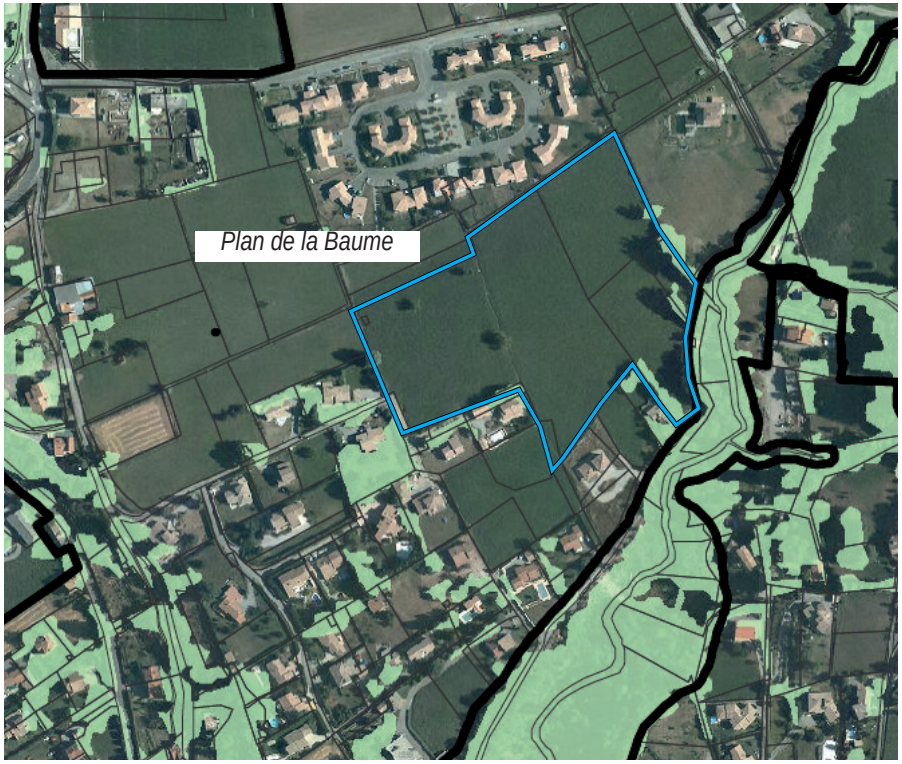


Schéma de la trame végétale existante

Déchets

Le réseau viaire doit être organisé de façon à faciliter le passage des véhicules techniques nécessaires à la collecte des ordures ménagères. Des locaux à conteneurs devront s'intégrer dans l'aménagement (couleur, taille, forme, implantation).

Gestion du pluvial

L'urbanisation du site devra prévoir, si nécessaire, l'aménagement d'un bassin de rétention pour limiter les débits dans le réseau de collecte. Si celui-ci est réalisé à ciel ouvert, il devra être traité de manière paysagère. Les fossés et les noues naturelles devront être conservées. L'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est également préconisée dans le cadre de l'aménagement de la zone.

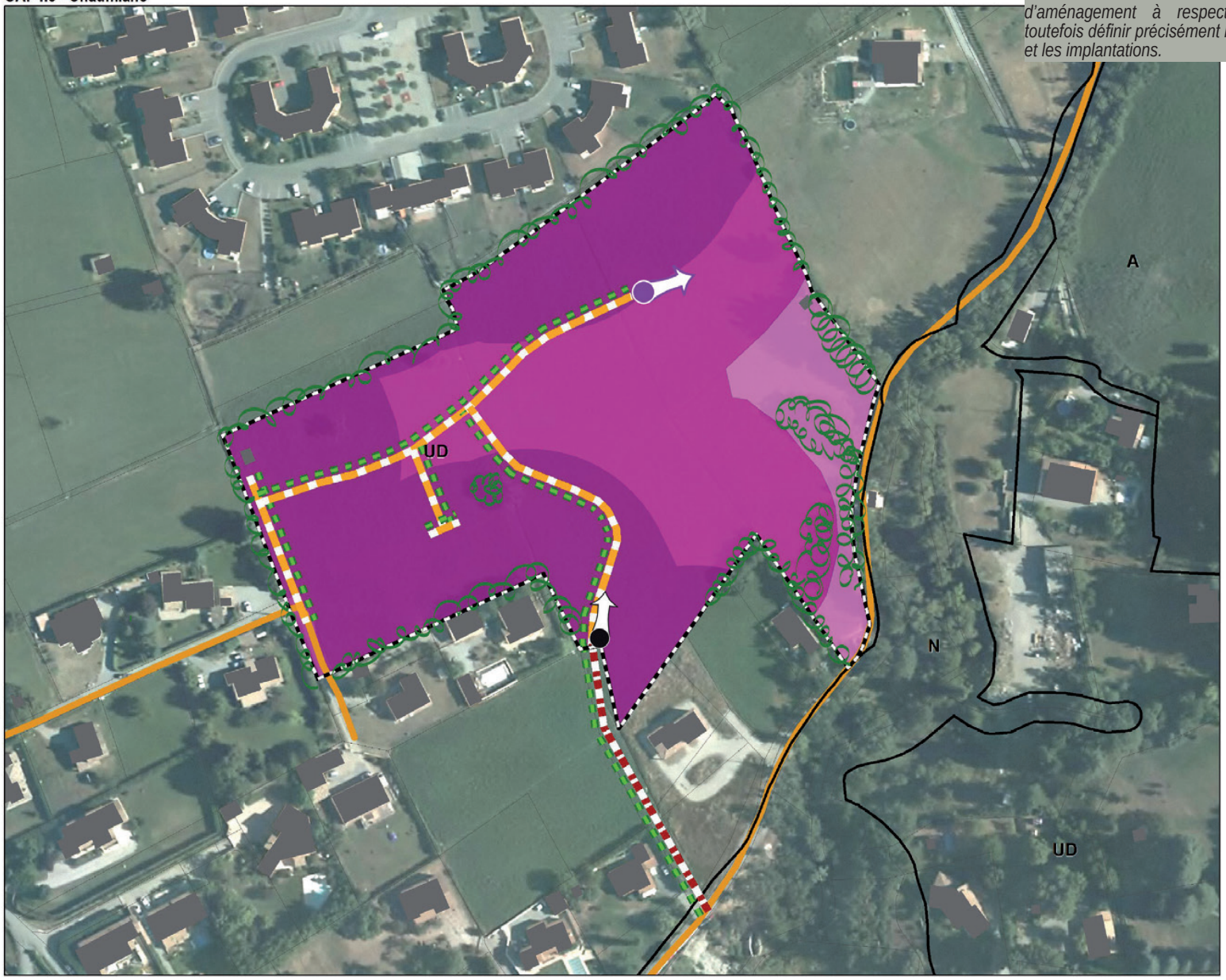
Le volume de rétention imposé est 56 litres/m^2 imperméabilisé.
Un débit résiduel de rejet de 5 litres/s/ha est autorisé, notamment pour la vidange lente des bassins de rétention.
Tout propriétaire est tenu de maintenir et d'entretenir les canaux passant sur sa parcelle afin de maintenir la section et le débit d'écoulement pluvial.

Les éléments figurant sur ce schéma définissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations.

Localisation



OAP h3 - Chaumiane



PRINCIPES PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

- Traitement végétal et paysager à conforter ou à créer
- Alignement d'arbres à créer
- Espace de jardin de transition

PRINCIPES COMPOSITION URBAINE

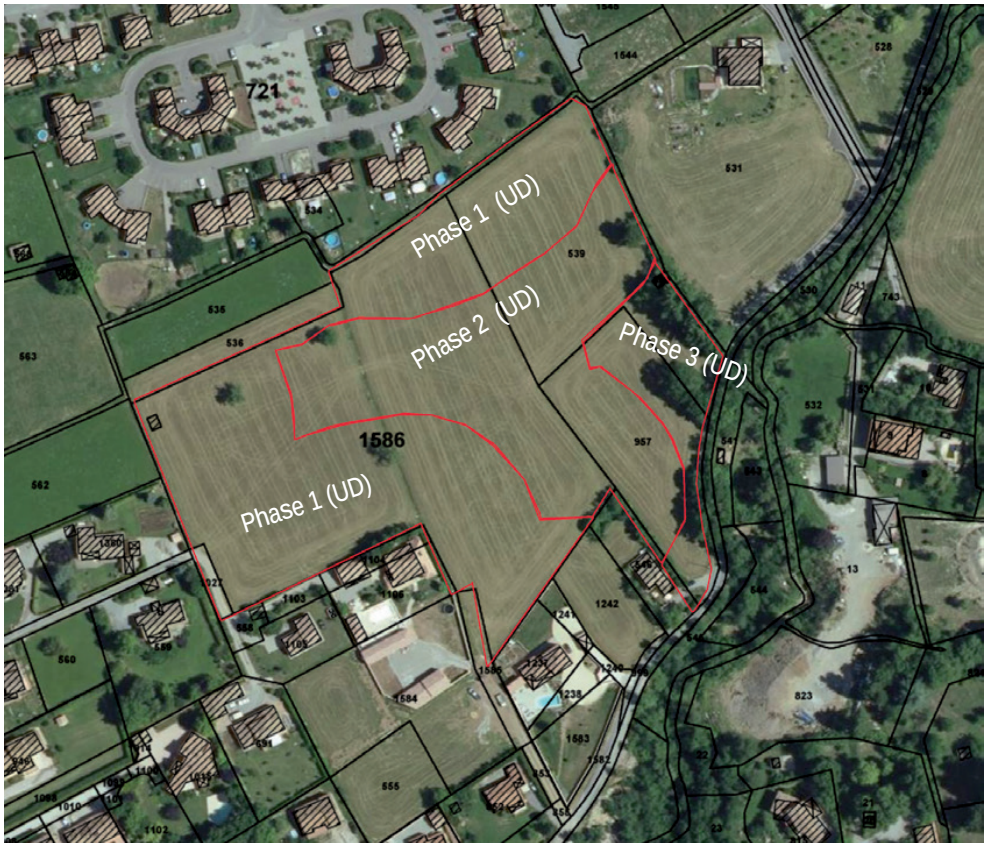
- Périmètre de l'OAP - Dominante habitat
- Phase 1
- Phase 2
- Phase 3

PRINCIPES MOBILITE

- Accès à créer
- Connexion à prévoir
- Voierie privée à créer (route et cheminement piéton)
- Voierie communale à créer (route et cheminement piéton)
- Voie existante

Espaces publics

Les espaces de jardin de transition seront conçus comme des lieux de repos et de détente. Ils seront traités de façon naturelle et de manière à ne pas générer une imperméabilisation des sols.



Phasage de l'urbanisation

Sur le schéma, le phasage concerne la règle de continuité urbaine (voir «Conditions et principes d'urbanisation» p.10 de ce document).

De plus, ce secteur est situé sur deux zones du PLU qui correspondent à des conditions d'urbanisation différentes.

Le secteur situé en zone UD du PLU doit faire l'objet des aménagements internes à la zone. De ce fait, il est urbanisable immédiatement, à condition que le projet d'aménagement tienne compte :

- de l'aménagement de l'ensemble de la zone afin de permettre sa desserte en matière de réseaux et de voirie,
- du phasage lié à la règle de continuité urbaine sur le secteur pour l'implantation des constructions,
- du nombre de logements à répartir selon les phases.

Dans le cas de la réalisation des constructions au fur et à mesure, l'implantation des nouvelles constructions à une distance maximale de 50 mètres des constructions existantes doit être respectée. La réalisation d'une opération d'ensemble est à privilégier, organisée en trois phases.

Dans le respect de la loi Montagne, les constructions devront s'établir en continuité des constructions existantes, et être raccordées au réseau d'assainissement public.



Le secteur se situe au Nord-Est de la commune de Sisteron, dans le quartier résidentiel La Chaumiane. Il se caractérise par un tissu lâche expliquant une absence de trame urbaine. L'urbanisation de type pavillonnaire s'est développée au fil du temps sur les espaces fonciers agricoles, laissant des parties centrales non bâties.

Implantée sur la partie haute de ce secteur (chemin de la Chabane), cet espace agricole en partie occupé par de l'habitat, est au contact de maisons individuelles au Sud et à l'Ouest. Sur le secteur, un projet de lotissement est en cours.

ETAT DES LIEUX

Le site est desservi en voirie par le Chemin de la Chabane au Nord, raccordé à la Route de la Motte du Caire (RD951). Les chemins présentent des caractéristiques faibles et une géométrie peu adaptée à un trafic supplémentaire important, toutefois le quartier est desservi par une ligne de transport collectif urbain.

L'occupation des sols de ce secteur se compose actuellement de grandes parcelles occupées par des constructions isolées ou qui ont fait l'objet de découpages pour la création de «lotissements». La partie classée en 1AUd comporte des parcelles bâties, présentant des espaces mutables.

Le secteur a une superficie de 2,7 ha, dont 1,2 ha sont classés en zone d'urbanisation future et 1,5 ha sont classés en zone UD du PLU (organisée en 3 phases).

La construction s'organisera en quatre phases:

- Phase 1, surface: 0,5 hectare
- Phase 2: surface: 0,5 hectare.
- Phase 3, surface: 0,6 hectare
- Phase 4, surface: 1,2 hectares

ENJEUX

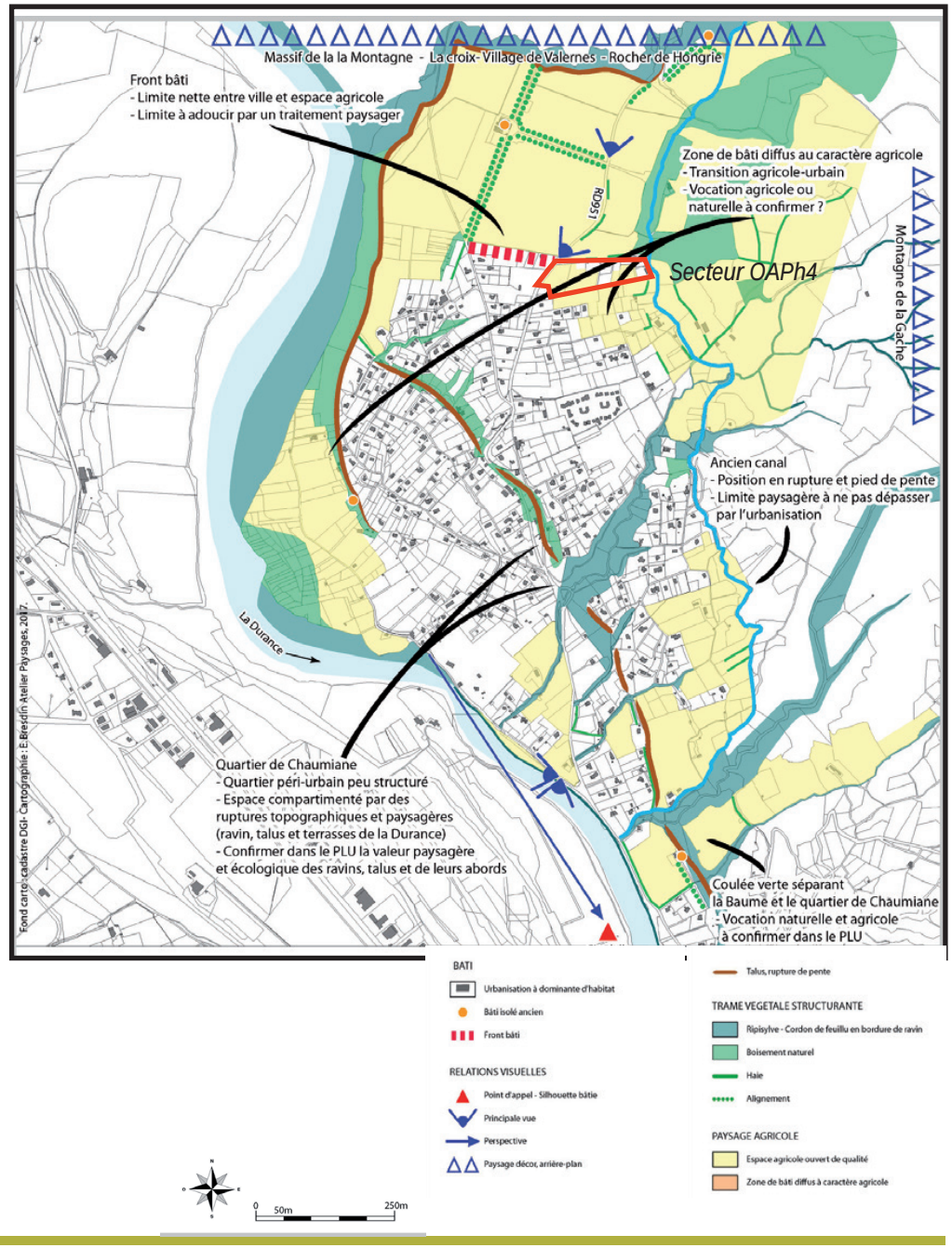
Il s'agit de composer ce secteur en limite urbaine, afin de conforter les fonctions résidentielles de Sisteron et participer à la diversité de l'offre de logements. L'urbanisation se développera en respectant la typologie des constructions existantes (habitat pavillonnaire (R+1). L'insertion paysagère et le traitement de l'interface avec l'espace agricole constitue un enjeu important.

Les constructions nouvelles devront s'inscrire dans le paysage et privilégier une insertion discrète en raison de la perception lointaine, liée à une position en limite Nord des espaces agricoles.

Ce site en continuité immédiate des tissus urbains constitués, offre des parcelles libres pouvant accueillir une urbanisation complémentaire. Elle devra:

- S'insérer dans l'enveloppe existante et favoriser une mixité des formes urbaines,
- Respecter et réhabiliter les trames paysagères (fossés et végétation, haies),
- Signifier une limite d'urbanisation franche avec les espaces agricoles au Nord.

Précisons que les aménagements collectifs de la phase 1 devront tenir compte de l'urbanisation à venir des phases suivantes (voirie, pluvial, eau potable et assainissement).



Composition urbaine

L'urbanisation de cet espace, partiellement occupé, doit composer avec les éléments suivants:

- au contact avec un habitat pavillonnaire, elle devra reproduire cette typologie avec des hauteurs limitées à 8 mètres à l'égout du toit,
- les poches de développement se feront dans les limites respectueuses de la trame végétale existante, en ménageant des espaces de respiration entre le bâti,
- les espaces d'écoulement des eaux devront rester libres, les contraintes naturelles seront respectées.

Les constructions seront de type individuels et groupés, afin de proposer une offre diversifiée de l'habitat.

Paysage

Les éléments forts de la végétation existante sur le site, notamment les haies et les bosquets, seront conservés pour structurer la trame verte du futur quartier. Elle sera complétée d'essences locales afin de garantir un véritable maillage vert à l'échelle du quartier.

L'affirmation et le traitement de la limite Nord du site seront assurés par une trame végétale forte qui exprimera le traitement de la frange urbaine en interface avec les espaces agricoles.

Par leur volumétrie, les bâtiments devront s'intégrer et s'adapter à la topographie des lieux.

Maintien des réseaux d'irrigation et de leur continuité lorsqu'ils existent.

Maillage viaire

Ce secteur sera accessible depuis la RD 951, et sera desservi par le Chemin de la Chabane.

La desserte en voirie interne sera complétée par la création de cheminements doux pour irriguer le secteur.

Programmation, conditions d'urbanisation

Le secteur recevra une opération d'aménagement d'ensemble, destinée à l'habitat. Après réalisation des équipements internes à la zone par l'aménageur, les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure dans le respect du programme d'ensemble et de l'OAP.

Capacité (possibilité d'adaptations mineures) : 35 logements programmés.
Zone UD: 17 logements, Zone 1AUd: 18 logements

Typologie d'habitat: Habitat individuel groupé, accolé ou superposé (intermédiaire).
L'aménagement devra proposer une organisation générale mixant les différents secteurs de logement (groupé, intermédiaire, individuel). Sur l'ensemble de la zone, 35 logements sont attendus, répartis en phase 1 (5 logements), en phase 2 (5 logements), en phase 3 (7 logements) et en phase 4 (18 logements).

Densité : La densité brute intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densité devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, par l'aménagement d'espaces verts non dédiés à la voiture (12 log/ha).
Densité brute : Zone UD: 11 log/ha, Zone 1AUd: 18 log/ha

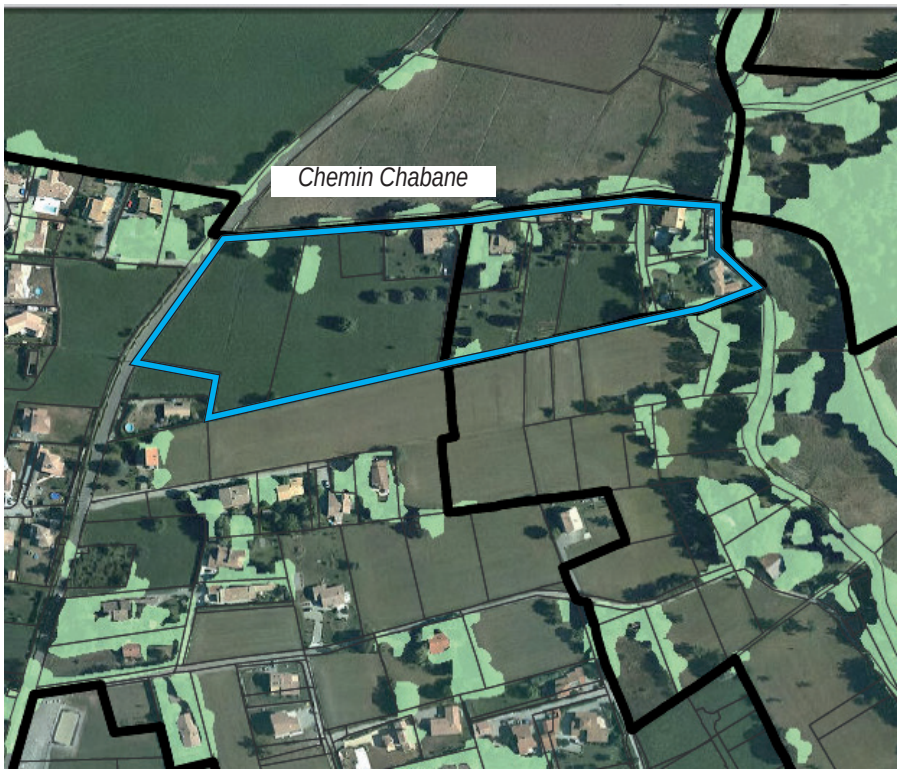


Schéma de la trame végétale existante

Déchets

Le réseau viaire doit être organisé de façon à faciliter le passage des véhicules techniques nécessaires à la collecte des ordures ménagères. Des locaux à conteneurs devront s'intégrer dans l'aménagement (couleur, taille, forme, implantation).

Gestion du pluvial

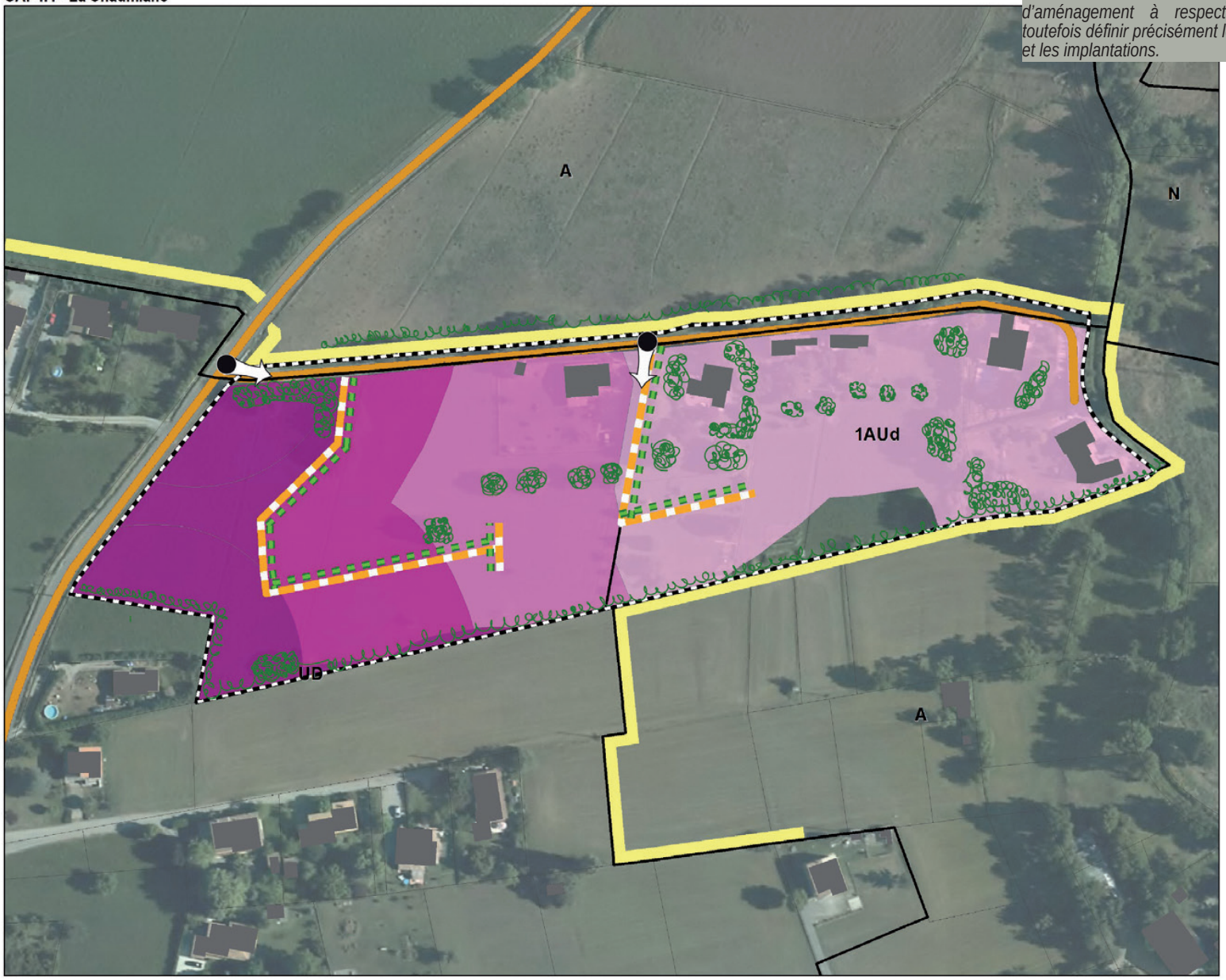
L'urbanisation du site devra prévoir, si nécessaire, l'aménagement d'un bassin de rétention pour limiter les débits dans le réseau de collecte. Si celui-ci est réalisé à ciel ouvert, il devra être traité de manière paysagère. Les fossés et les noues naturelles devront être conservées.
L'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est également préconisée dans le cadre de l'aménagement de la zone.
Le volume de rétention imposé est 56 litres/m^2 imperméabilisé.
Un débit résiduel de rejet de 5 litres/s/ha est autorisé, notamment pour la vidange lente des bassins de rétention.
Tout propriétaire est tenu de maintenir et d'entretenir les canaux passant sur sa parcelle afin de maintenir la section et le débit d'écoulement pluvial.

Les éléments figurant sur ce schéma définissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations.

Localisation



OAP h4 - La Chaumiane



PRINCIPES PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

- Traitement végétal et paysager à conforter ou à créer
- Alignement d'arbres à créer
- Espace de jardin de transition

PRINCIPES COMPOSITION URBAINE

- Interface agricole
- Périmètre de l'OAP - Dominante habitat
- Phase 1
- Phase 2
- Phase 3
- Phase 4

PRINCIPES MOBILITE

- Accès à créer
- Voierie privée à créer (route et cheminement piéton)
- Voierie communale à créer (route et cheminement piéton)
- Voie existante

Phasage de l'urbanisation

Sur le schéma, le phasage concerne la règle de continuité urbaine (voir «Conditions et principes d'urbanisation» p.10 de ce document).

De plus, ce secteur est situé sur deux zones du PLU qui correspondent à des conditions d'urbanisation différentes.

Le secteur situé en zone UD du PLU a fait l'objet de projet d'aménagement de la zone. De ce fait, il est urbanisable immédiatement, à condition que le projet d'aménagement tienne compte :

- de l'aménagement de la zone 1AU afin de permettre sa desserte en matière de réseaux et de voirie,
- du phasage lié à la règle de continuité urbaine sur le secteur,
- du nombre de logements à répartir selon les phases.

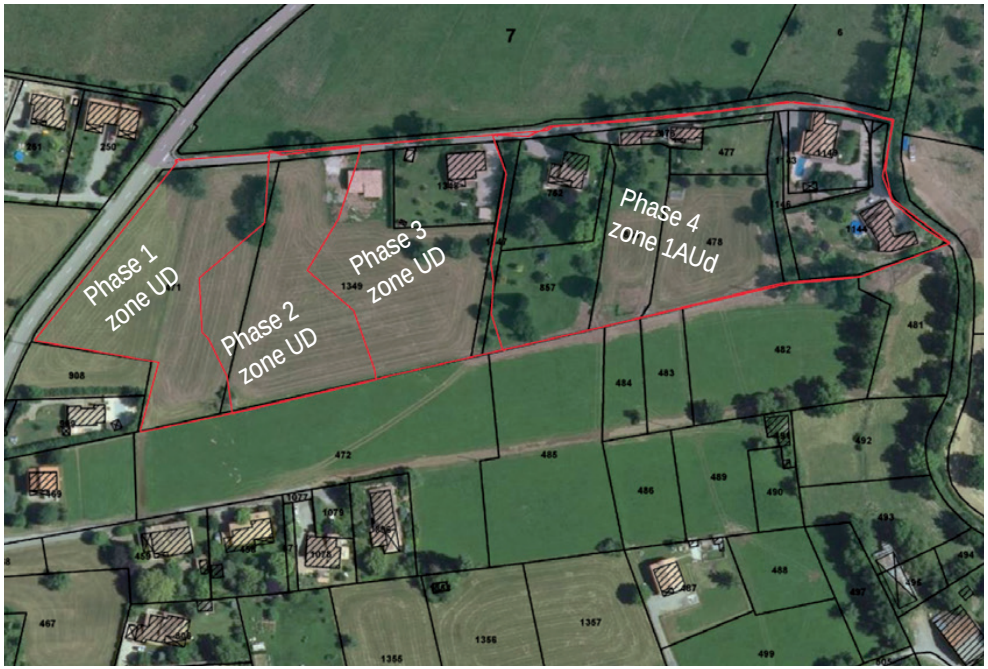
Dans le cas de la réalisation des constructions au fur et à mesure, l'implantation des nouvelles constructions à une distance maximale de 50 mètres des constructions existantes doit être respectée. La réalisation d'une opération d'ensemble est à privilégier, organisée en trois phases.

Le secteur situé en zone 1AUd du PLU est urbanisable dès lors que les équipements internes à la zone sont réalisés. Un projet d'aménagement doit être réalisé sur l'ensemble du secteur 1AU pour prévoir:

- la desserte du secteur en zone U, si celui-ci n'est pas encore aménagé,
- la répartition du nombre de logements prévus sur le secteur 1AU,
- l'organisation des logements selon la règle de continuité urbaine.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés en 1AUd peut se faire par la réalisation d'une opération d'ensemble ou au fur et à mesure après la réalisation des équipements internes à la zone.

Dans le respect de la loi Montagne, les constructions devront s'établir en continuité des constructions existantes, et être raccordées au réseau d'assainissement public.





En continuité géographique avec la ville et la Vallée du Jabron, le site du Thor constitue un des sites majeurs de développement urbain. Occupant une position géographique de plateau sur les hauteurs du centre ville, le quartier a été aménagé sous forme de lotissements, accompagné de la construction d'équipements scolaires (école, stade) et de quelques logements en collectifs.

ETAT DES LIEUX

L'urbanisation du secteur s'est faite depuis l'avenue du Jabron, en liaison principale avec le centre ville, vers le Sud. Elle se poursuit le long de cette avenue, par la diffusion de lotissements juxtaposés sans grande cohésion urbaine et accueillant quelques îlots collectifs d'espaces verts. En entrée Nord du quartier, un groupement de logements en collectifs participent à une mixité d'habitat qui reste très localisée.

L'avenue du Jabron (D53) est le seul point de connexion du quartier avec le centre ville. Le quartier fait partie d'un parcours touristique (le sentier vers St Jacques de Compostelle), située en bordure du GR653D qui traverse la commune de Sisteron en direction de Peipin.

Les contraintes naturelles du quartier (boisements et reliefs) ont contribué à une mauvaise connexion à la ville localisé en contrebas. De plus, l'urbanisation a donné lieu à la juxtaposition de micro-lieux, organisés en impasse.

Le site d'extension urbaine est situé au cœur du quartier de façon à préserver les activités agricoles situées en limite urbaine ouest et sud, et de limiter la consommation de ces espaces. Une liaison piétonne aménagée au Sud-Est du quartier permettra de rejoindre les équipements scolaires et sportifs du quartier Beaulieu en entrée de ville. Sa position distante de la Chapelle St Domnin contribue également à limiter l'impact visuel sur ce patrimoine à préserver. Le secteur a une superficie de 4,1 hectares.

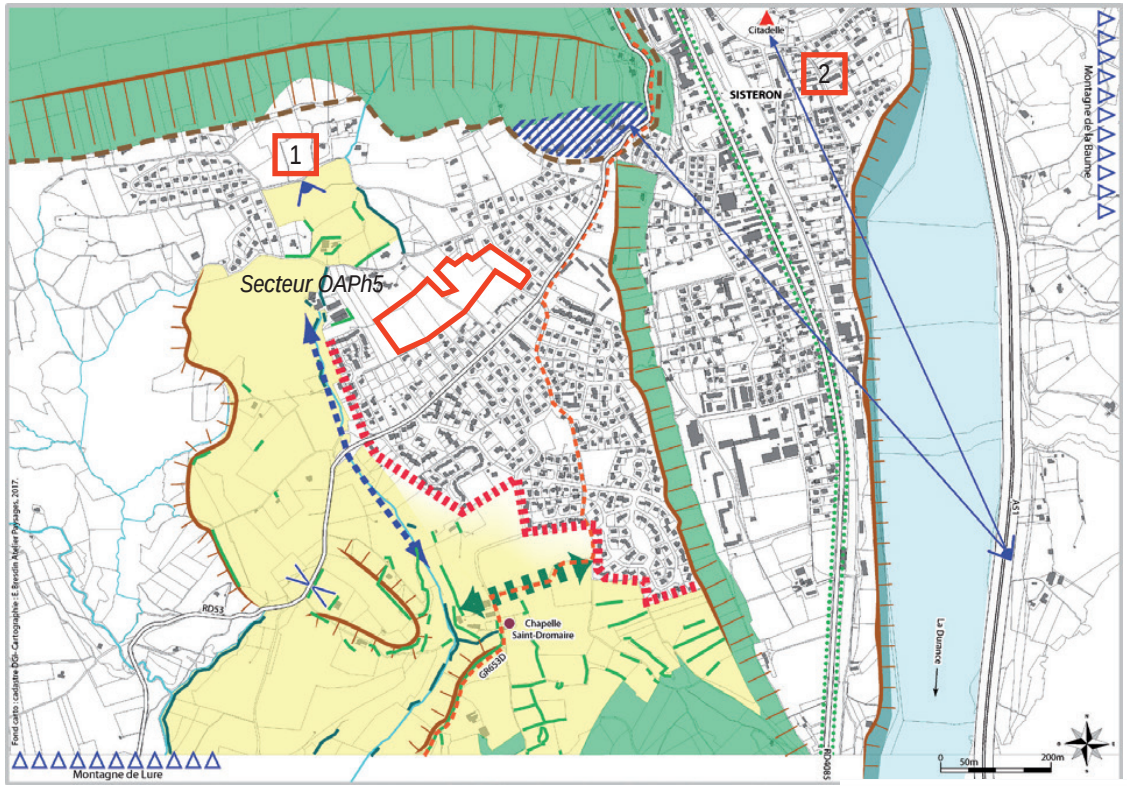
La construction s'organisera en deux phases:

- Phase 1, surface: 1,9 hectare
- Phase 2: surface: 2,2 hectares

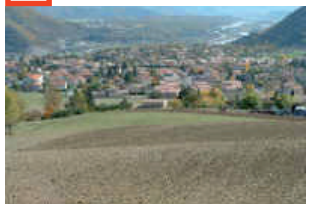
ENJEUX

En complément du renouvellement urbain dont le processus long et aléatoire ne peut permettre d'assurer à lui seul l'offre en logements nécessaire au développement de la ville, le PLU de Sisteron identifie le site du Thor. La proximité immédiate du secteur avec la couronne urbaine, ainsi qu'avec le complexe sportif et le collège, en font un site d'accueil attractif pour une urbanisation complémentaire, desservi par les transports urbains.

Son aménagement doit s'intégrer au quartier, être capable de fédérer les tissus urbains contigus assez décousus tout en complétant un maillage viaire aujourd'hui défaillant en mode piétons/cycles. Il doit répondre aux besoins et aux modes d'habitat recherchés sur le secteur en cohérence avec un milieu de plus en plus urbain, dans un environnement de moyenne montagne. Le paysage restera acteur de l'aménagement pour confirmer cette identité locale.

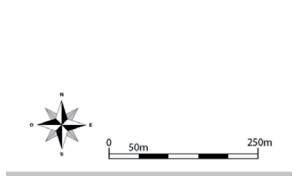


1 Vue vers le Thor depuis la Chapelle





2 Vue vers la ville depuis le Thor





Composition urbaine

Selon l'organisation d'un maillage viaire de desserte interne, il s'agira de compléter l'urbanisation par densification. Les constructions seront de typologie cohérente avec le bâti existant à dominante d'habitat pavillonnaire, en complétant la trame végétale d'accompagnement et en ménageant des «trouées» pour les circulations des modes actifs.

Paysage

Une limite à l'urbanisation sera positionnée de façon à permettre le maintien et la coexistence de l'agriculture (plantes à parfum) sur le territoire à proximité des espaces urbains. Une trame végétale viendra atténuer l'impact visuel du bâti existant et à venir.

L'intégration de l'agriculture doit guider l'urbanisation sous forme de concept de «ville jardin» dans le quartier, traduction d'un mode de vie insérant habitat et pratique agricole.

Maillage viaire

Le secteur se situe en continuité du lotissement communal; les accès et voies principales pour le fonctionnement de l'opération future seront organisés par la collectivité, en convention avec l'opérateur, afin de permettre la réalisation de l'aménagement programmé.

Pour les phases suivantes, les voies de fonctionnement de l'opération en desserte interne et secondaires seront organisées et réalisées par l'opérateur.

S'il existe des cheminements d'usage, ils seront préservés afin de conserver leur identité rurale.



Schéma de la trame végétale existante

Programmation, conditions d'urbanisation

Le secteur recevra une opération d'aménagement d'ensemble, destinée à l'habitat. Après réalisation des équipements internes à la zone par l'aménageur, les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure dans le respect du programme d'ensemble et de l'OAP.

Capacité (possibilité d'adaptations mineures) : 55 logements programmés.

Typologie d'habitat: Habitat individuel groupé ou accolé ou superposé et maisons de village. Sur l'ensemble de la zone, 55 logements sont attendus, dont 26 logements réalisés en phase 1 et 29 logements réalisés en phase 2.

Densité brute: 14 logements à l'hectare. La densité brute intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densité devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, par l'aménagement d'espaces verts non dédiés à la voiture.

Déchets

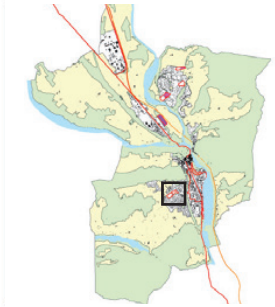
Le réseau viaire doit être organisé de façon à faciliter le passage des véhicules techniques nécessaires à la collecte des ordures ménagères. Des locaux à conteneurs devront s'intégrer dans l'aménagement (couleur, taille, forme, implantation).

Gestion du pluvial

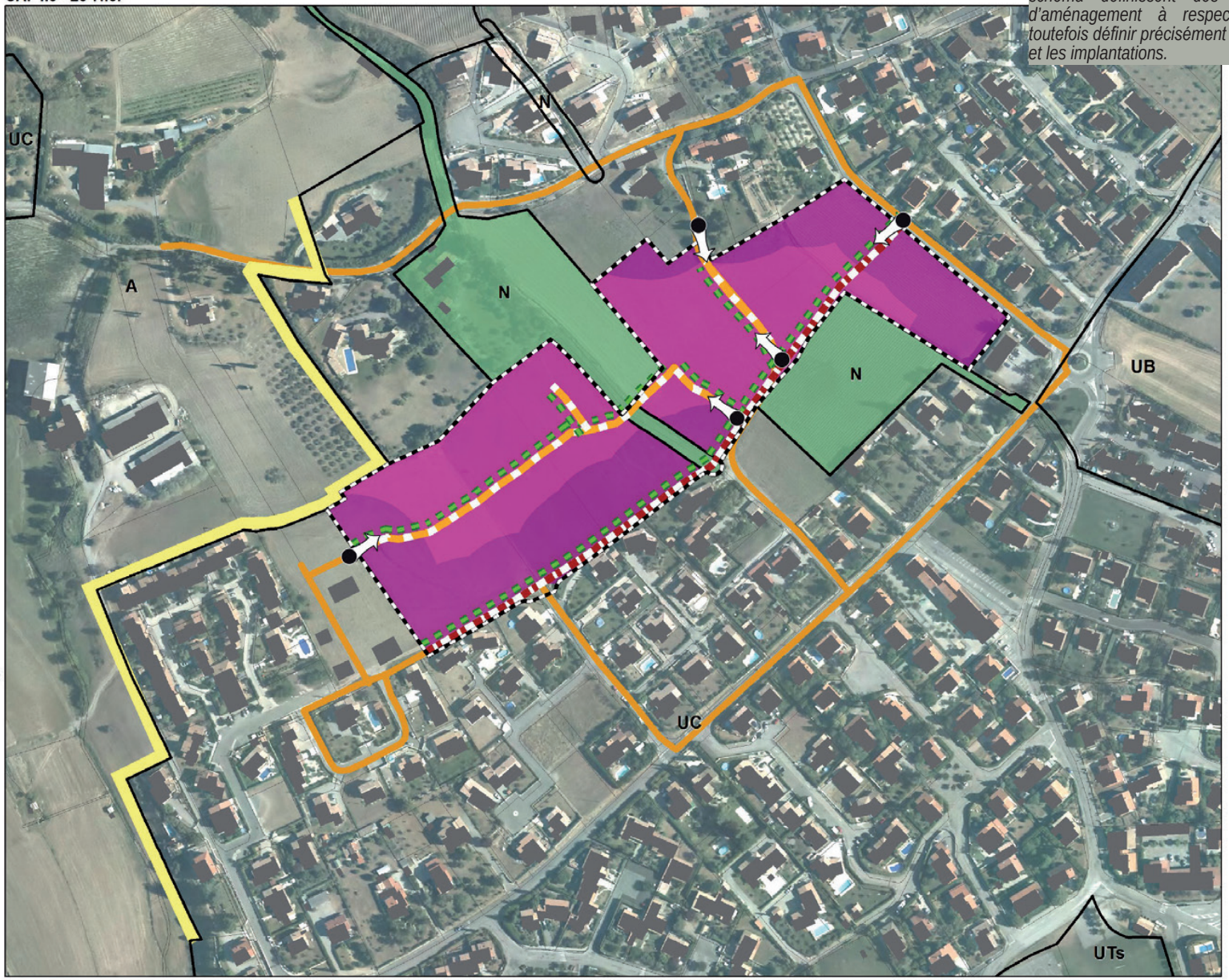
L'urbanisation du site devra prévoir, si nécessaire, l'aménagement d'un bassin de rétention pour limiter les débits dans le réseau de collecte. Si celui-ci est réalisé à ciel ouvert, il devra être traité de manière paysagère. Les fossés et les noues naturelles devront être conservées. L'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est également préconisée dans le cadre de l'aménagement de la zone.

Les éléments figurant sur ce schéma définissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations.

Localisation



OAP h5 - Le Thor



PRINCIPES PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

- Traitement végétal et paysager à conforter ou à créer
- Alignement d'arbres à créer
- N — Espace naturel

PRINCIPES COMPOSITION URBAINE

- Interface agricole
- Périmètre de l'OAP - Dominante habitat
- Phase 1
- Phase 2

PRINCIPES MOBILITE

- Accès à créer
- Voierie privée à créer (route et cheminement piéton)
- Voierie communale à créer (route et cheminement piéton)
- Voie existante

Espaces collectifs

Les espaces collectifs seront conçus comme des lieux de repos et de détente. Ils seront traités de façon naturelle et de manière à ne pas générer une imperméabilisation des sols.



Phasage de l'urbanisation

Sur le schéma, le phasage concerne la règle de continuité urbaine (voir «Conditions et principes d'urbanisation» p.10 de ce document).

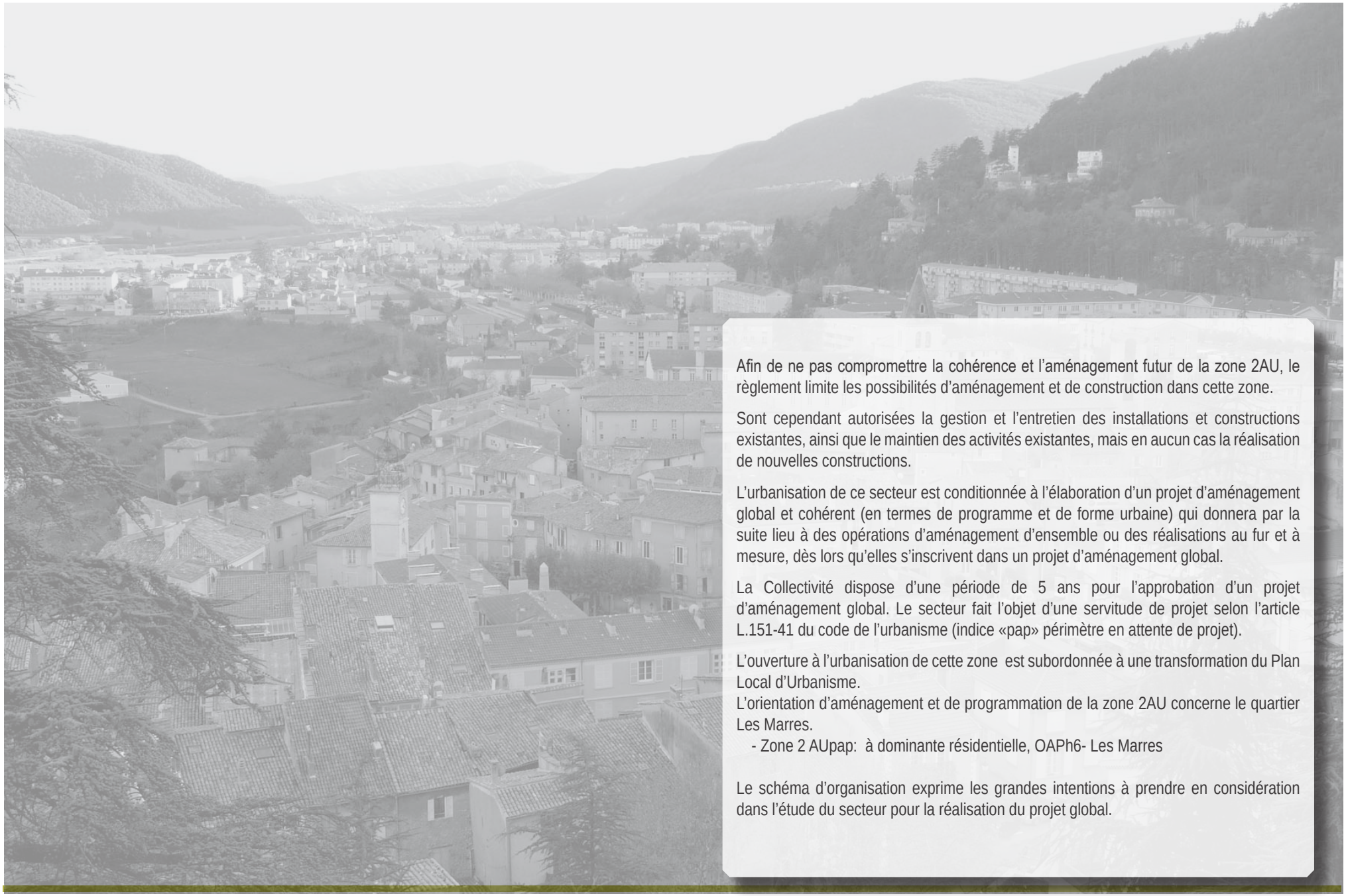
Le secteur est situé en zone UC du PLU et devra faire l'objet des aménagements internes à la zone. De ce fait, il est urbanisable immédiatement, à condition que le projet d'aménagement tienne compte :

- de l'aménagement de l'ensemble du secteur (phase 1 et phase 2) afin de permettre sa desserte en matière de réseaux et de voirie,
- du phasage lié à la règle de continuité urbaine sur le secteur,
- du nombre de logements à répartir selon les phases.

Dans le cas de la réalisation des constructions au fur et à mesure, l'implantation des nouvelles constructions à une distance maximale de 50 mètres des constructions existantes doit être respectée. La réalisation d'une opération d'ensemble est à privilégier, organisée en deux phases.

Dans le respect de la loi Montagne, les constructions devront s'établir en continuité des constructions existantes, et être raccordées au réseau d'assainissement public.

La réalisation de la voie principale par la Collectivité n'est pas liée au phasage de l'urbanisation.



Afin de ne pas compromettre la cohérence et l'aménagement futur de la zone 2AU, le règlement limite les possibilités d'aménagement et de construction dans cette zone.

Sont cependant autorisées la gestion et l'entretien des installations et constructions existantes, ainsi que le maintien des activités existantes, mais en aucun cas la réalisation de nouvelles constructions.

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à l'élaboration d'un projet d'aménagement global et cohérent (en termes de programme et de forme urbaine) qui donnera par la suite lieu à des opérations d'aménagement d'ensemble ou des réalisations au fur et à mesure, dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet d'aménagement global.

La Collectivité dispose d'une période de 5 ans pour l'approbation d'un projet d'aménagement global. Le secteur fait l'objet d'une servitude de projet selon l'article L.151-41 du code de l'urbanisme (indice «pap» périmètre en attente de projet).

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une transformation du Plan Local d'Urbanisme.
L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 2AU concerne le quartier Les Marres.

- Zone 2 AUpap: à dominante résidentielle, OAPh6- Les Marres

Le schéma d'organisation exprime les grandes intentions à prendre en considération dans l'étude du secteur pour la réalisation du projet global.



En continuité géographique avec la ville ancienne, le site des Marres se situe à l'interface du parc de loisirs et du plan d'eau.

Ce quartier occupe une position emblématique dans la ville, en corniche, perceptible à la fois depuis la Citadelle et depuis la RD17. Le plan d'eau constitue le premier plan de la silhouette formée par la ville ancienne.
Cet espace a fait l'objet d'un premier projet d'aménagement au cours des années 1990. La collectivité, consciente de l'enjeu d'intégration paysagère que porte le site, souhaite poursuivre les études de faisabilité afin de réaliser un aménagement de qualité, pouvant associer habitat et espace public à composer.

Le projet d'aménagement devra préserver le caractère attractif de cet espace, qui résulterait de la présence d'éléments agréables et valorisants aux yeux des habitants et des usagers du territoire.

ETAT DES LIEUX

Le site est constitué d'espaces naturels ouverts, sur de grandes parcelles.

Il bénéficie d'une bonne exposition, à proximité de la ville. Les perspectives paysagères contribuent à la qualité de vie du secteur, qui est surtout fréquenté l'été en raison du plan d'eau, des aménagements de loisirs et des équipements sportifs proches.

La desserte viaire se fait par l'allée de Verdun et l'avenue du Gand. La desserte interne se fait par deux voies: le chemin de la machinerie et la rue des Marres (voie en impasse).

Le secteur a une superficie de 5 hectares.

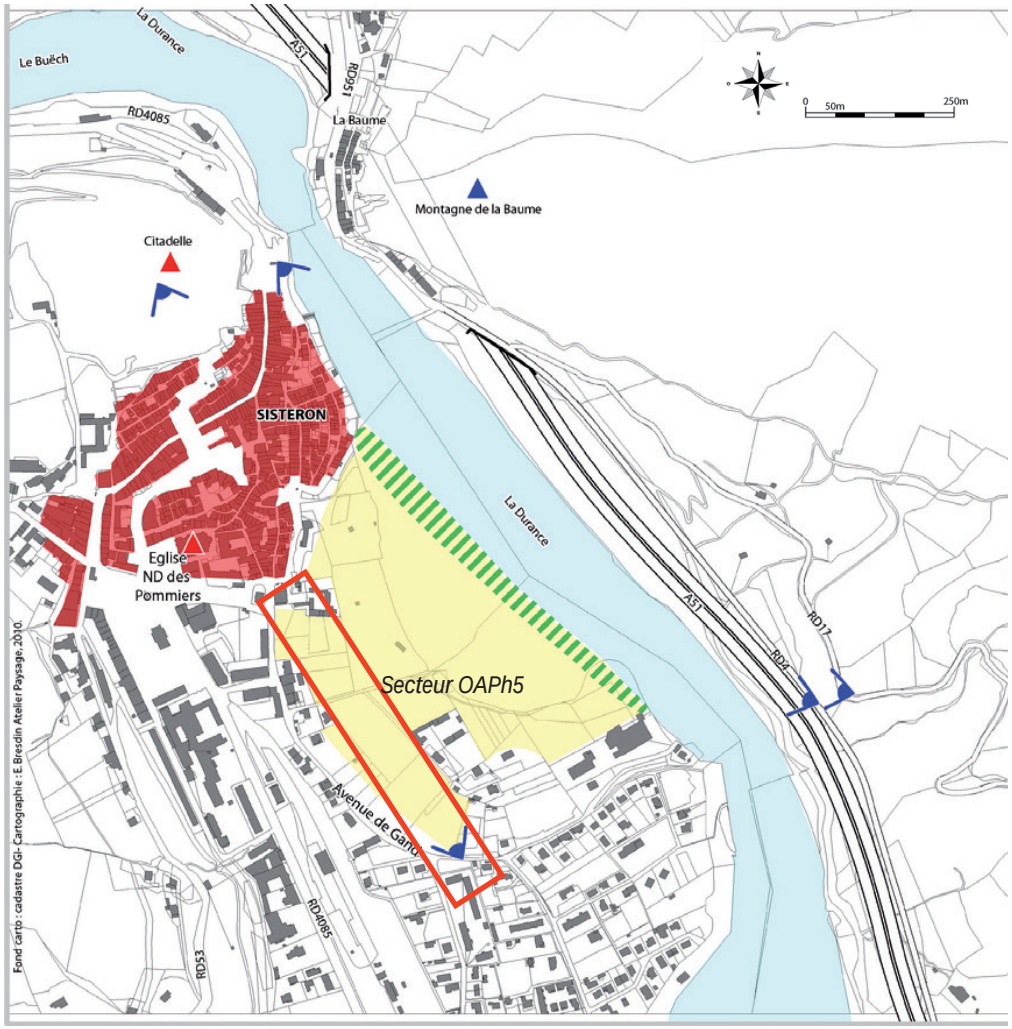
Le site est soumis à une servitude au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

ENJEUX

Le premier enjeu est de traiter la frange urbaine Ouest et la liaison avec le quartier Le Gand, par la création d'un boulevard urbain entre le centre ancien et les quartiers Sud.

Le deuxième enjeu est de permettre la mise en place d'une composition d'espace public en lien avec les bords de Durance, en intégrant la présence des bâtiments existants et la desserte des équipements sportifs.

Le troisième enjeu est d'aménager une offre d'habitat en cohérence avec la silhouette de la vieille ville et la Citadelle, en veillant aux perspectives visuelles et en préservant les cônes de vue vers le grand paysage.





Centre historique formant une silhouette bâtie

Urbanisation moderne

Espace ouvert de mise en scène de la ville ancienne, de la citadelle, du massif de la Baume

Végétation feuillue participant à la qualité des vues depuis l'A51, la RD4 et la RD17

Point d'appel - Silhouette bâtie

Point d'appel - Relief

Principal point de vue patrimonial

Composition urbaine

Deux secteurs distincts sont à considérer selon le relief naturel :

La partie Est, au plus près de l'espace du plan d'eau, qui pourra être conçu comme un espace public à composer;

La partie Ouest, qui pourrait accueillir l'habitat et où l'urbanisation ne devra pas venir altérer la perception de la ville ancienne. L'épannelage des nouvelles constructions devra prendre en compte et intégrer celui des bâtis existants.

Les équipements publics

Il s'agit de ceux imposés par les conditions de constructibilité (voiries, réseaux, ...) et nécessaires à la vie des futurs habitants (petite enfance, écoles, ...) mais aussi porteur d'une attractivité suffisante pour faire participer ce nouveau quartier à la vie de la ville.

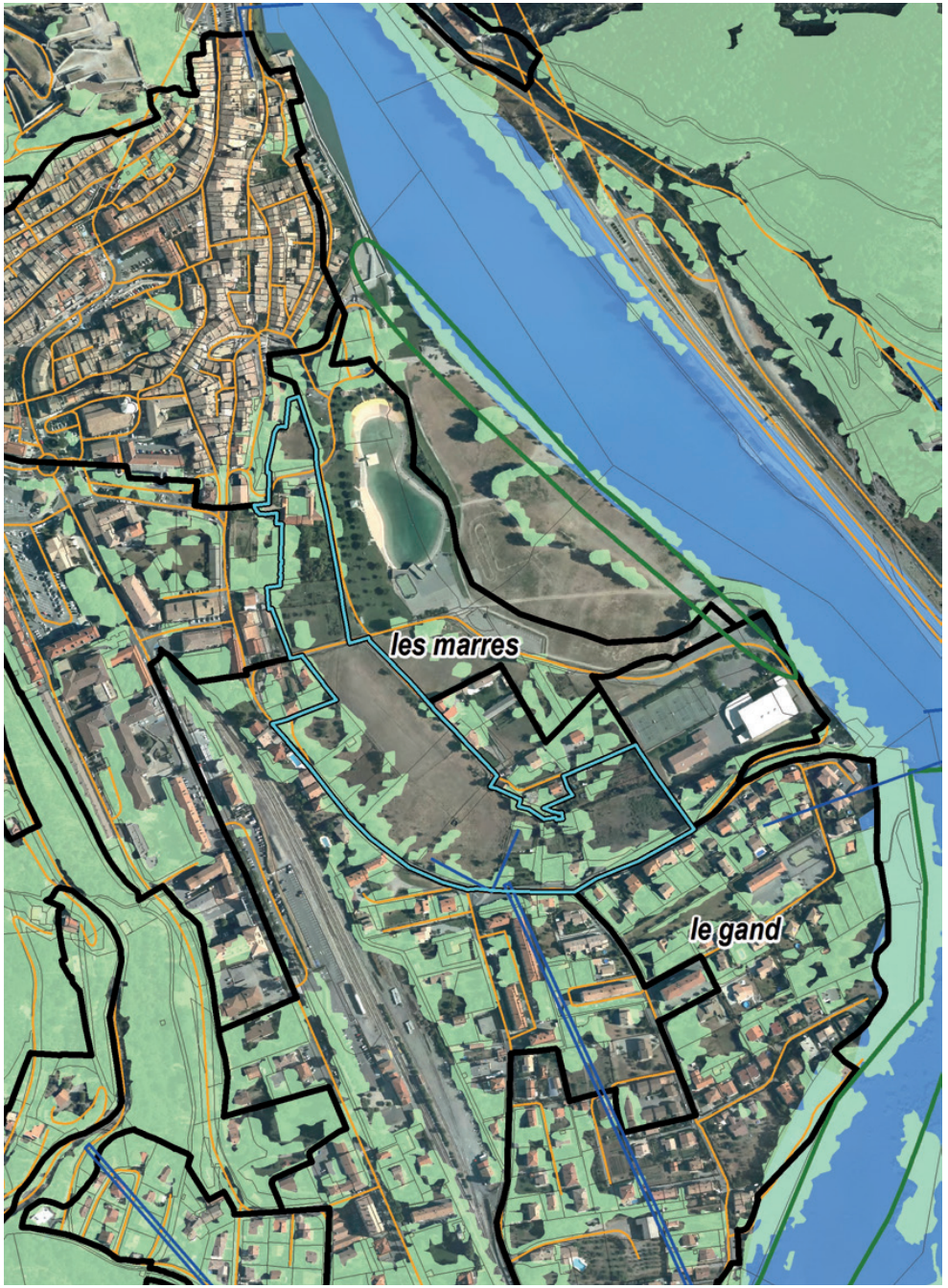
Programmation - conditions d'urbanisation

L'urbanisation du secteur est conditionnée à la réalisation des conditions de desserte externe (franchissement des dénivelés vers le quartier Les Plantiers, accès et desserte en TC performante, ...) et à la réalisation d'un projet d'urbanisme qui précisera le parti d'aménagement.

Capacité (possibilité d'adaptations mineures) : Le nombre de logements programmé est de l'ordre de 245 logements, pour une densité brute de 49 logements à l'hectare minimum.

Ce secteur permet de répondre aux incertitudes de rétention foncière qui pourrait être plus forte (30% au lieu de 20%) et d'optimisation du renouvellement urbain défaillante, en offrant une hypothèse haute d'ouverture à l'urbanisation, de l'ordre de 397 logements pour une densité de 80 logements à l'hectare.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la transformation du PLU (par modification ou révision).



Les éléments figurant sur ce schéma définissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations.

Localisation



OAP h6 - **Les Marres (2AU)**



LÉGENDE

PRINCIPES PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

Eléments remarquables du site

- Culture, patrimoine, architecture
- Activités de loisirs
- Activités sportives
- **Plan d'eau** (Berges aménagées, pelouse, arbres, aire de pique-nique, barbecues, skate-park, mini-basket, parcours santé, mini-golf)
- **Zone végétalisée présente en ville**
- **Alignement d'arbres à conserver**
- **Alignement d'arbres à créer**
- **Autoroute, effet "vitrine"**

PRINCIPES COMPOSITION URBAINE

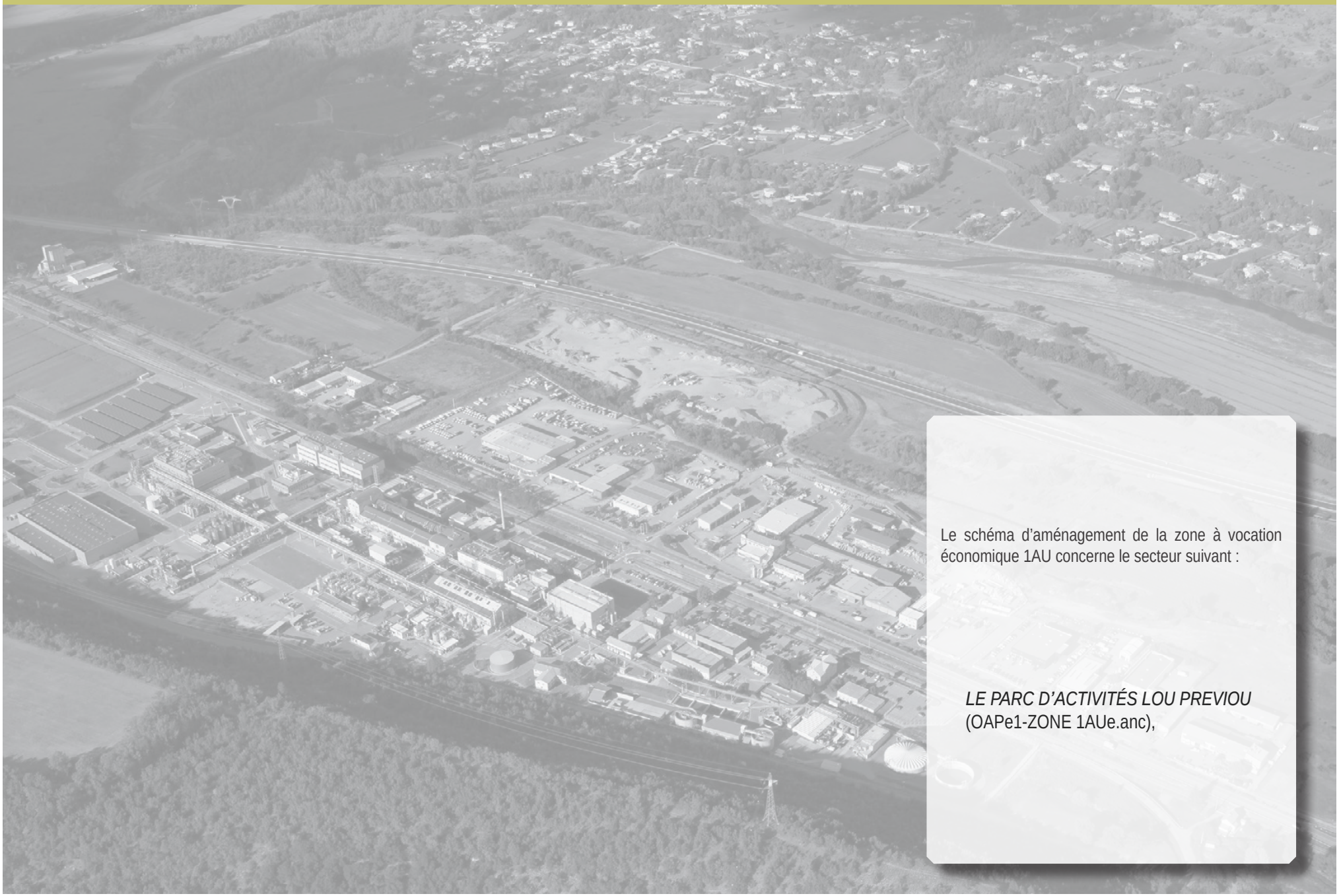
- Mixité d'habitat : Habitat collectif, maison de village, habitat groupé

Prescriptions surfaciques

- Emplacement Réservé (ER)
- Espace public à conforter ou à créer
- Belvédère à aménager

PRINCIPES MOBILITE

- **Principe d'accès principal à la zone**
- **Principe d'accès secondaire à la zone**
- **Principe de Voie à créer**
- **Liaison douce à créer**
- **Liaison douce existante**
- **Armature routière**



Le schéma d'aménagement de la zone à vocation économique 1AU concerne le secteur suivant :

LE PARC D'ACTIVITÉS LOU PREVIOU
(OAPe1-ZONE 1AUe.anc),



La zone artisanale de Proviou Sud est implanté en entrée Nord de la commune de Sisteron, entre la ville et le parc d'activités du Val de Durance. La commune concentre 325 emplois du BTP, avec de grosses entreprises.

Le secteur doit permettre d'assurer le développement de ces activités avec notamment la création d'une plateforme de recyclage de matériaux issus des activités de travaux publics.

ETAT DES LIEUX

Le site est en continuité urbaine avec la zone artisanale, le long de l'A51. Il est desservi en voirie par la RD 4085, route de Gap. Il s'agit pour l'essentiel d'une activité de broyage, concassage des matériaux issus de la déconstruction qui sont travaillés pour être recyclés dans de nouveaux aménagements de travaux publics.

Cette activité qui s'inscrit dans le développement durable, par l'économie générée en matière de ressources naturelles, pourra nécessiter la construction de hangars pour la mise en sécurité des machines utilisées.

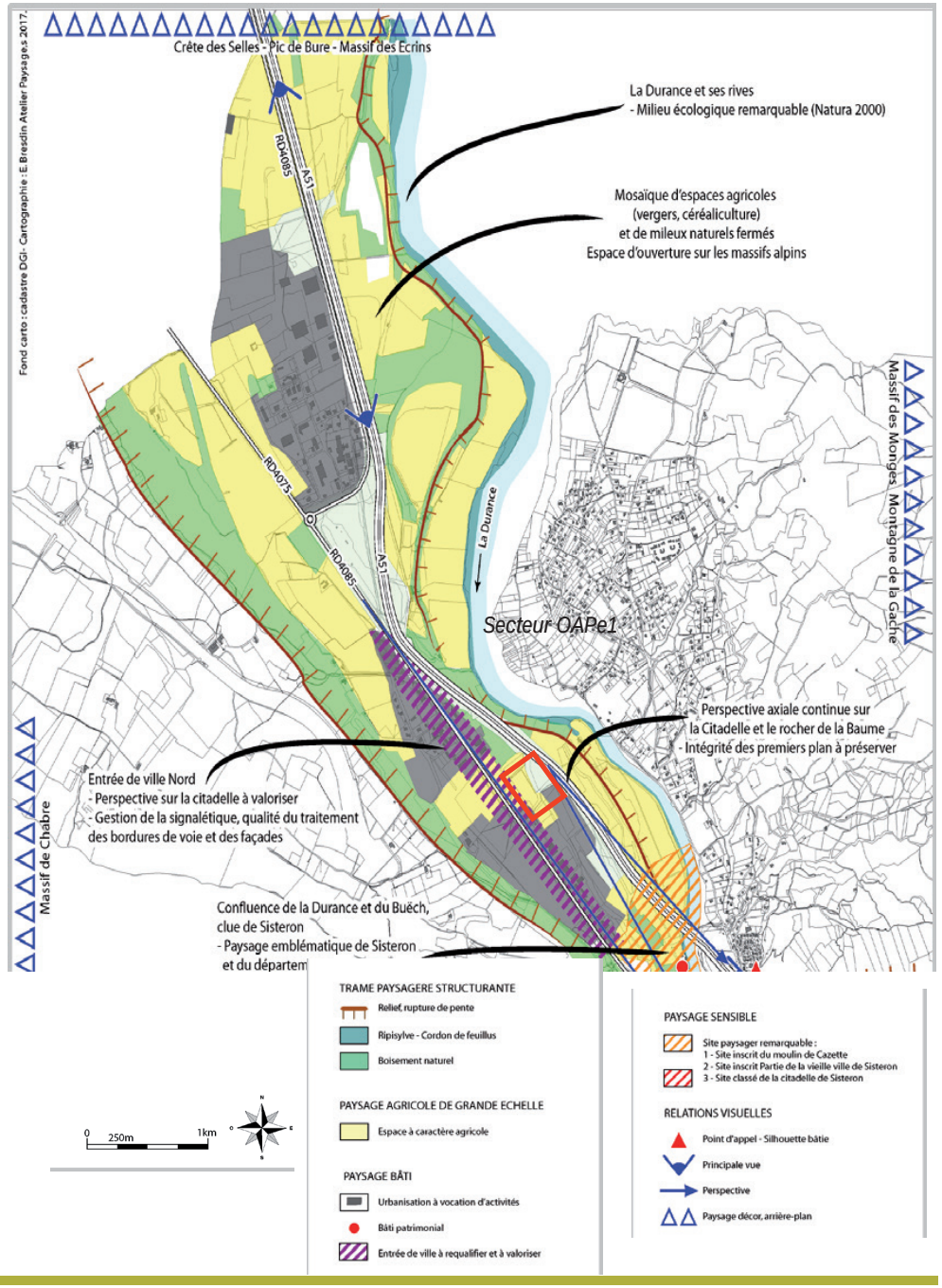
Le secteur a une superficie de 5 hectares.

ENJEUX

Il s'agit de répondre aux besoins de développement économique et de définir un aménagement cohérent en terme d'accès et d'insertion dans le contexte urbain (zone artisanale).

Le secteur présentant peu de relief, est également marqué par une faible occupation du sol; ces éléments contribuent à une forte visibilité depuis l'A51 que le projet d'aménagement devra maîtriser.

Compte tenu de sa localisation, le secteur pourra accueillir des équipements de production d'énergie par photovoltaïque, qui seront intégrés aux constructions.



Composition urbaine

L'urbanisation de cet espace doit composer avec les éléments suivants:

- Créer une bande de recul plantée le long de l'autoroute afin de limiter l'impact visuel du stockage de matériaux, et de façon à isoler le secteur de l'autoroute;
- Organiser les constructions nécessaires à l'activité de préférence en fond de parcelle côté autoroute,
- Prévoir la gestion des ruissellements pluviaux

Paysage

Une bande de recul plantée est à inscrire le long de l'autoroute A51.

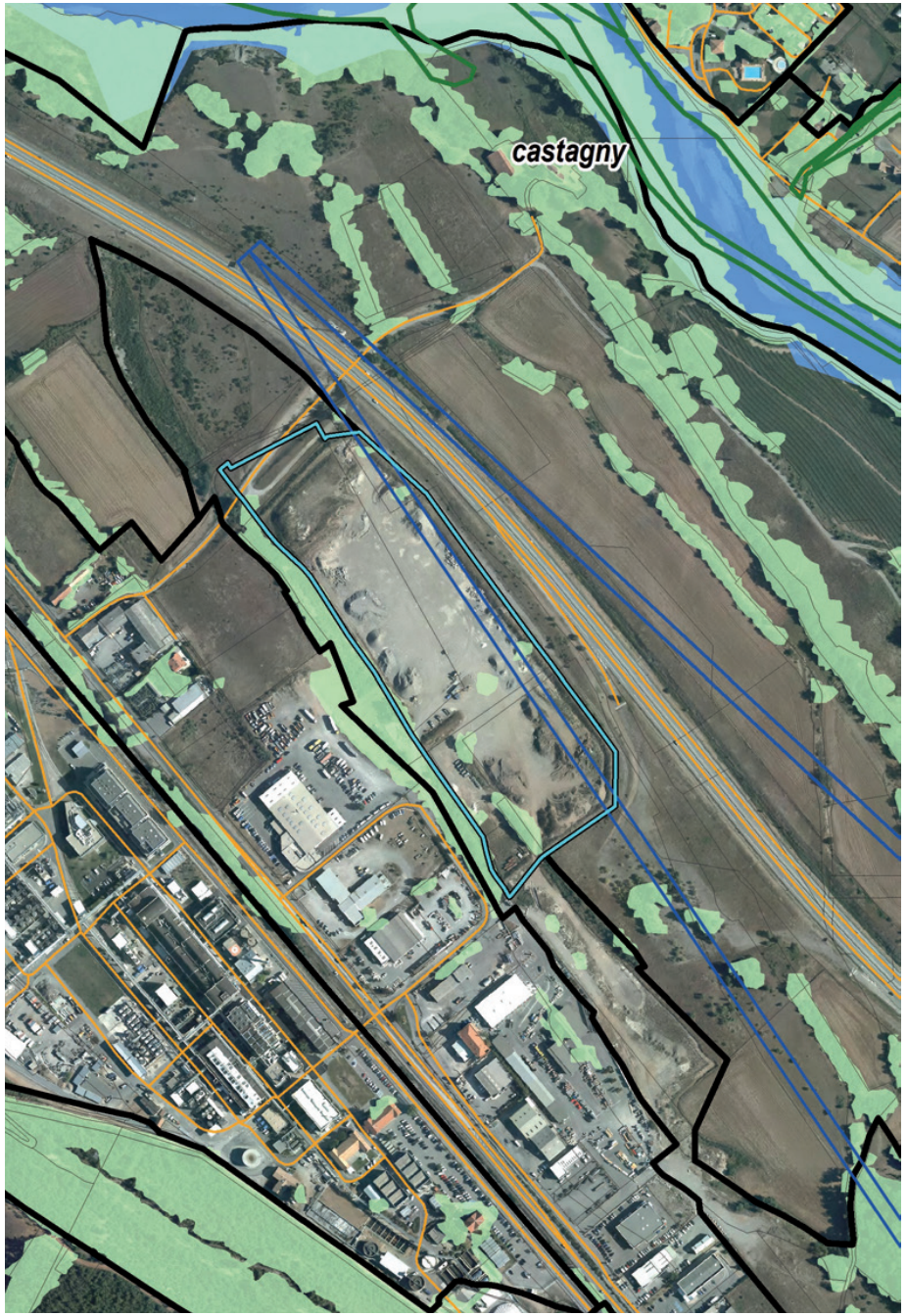
Maillage viaire

Seule une voirie de desserte interne apparaît nécessaire.

Les caractéristiques et la faisabilité des accès sur la RD9075 seront vérifiés et définis en accord avec la Maison Technique de Sisteron, en préalable à la sollicitation d'une permission de voirie.

Programmation, conditions d'urbanisation

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la connexion au réseau d'eau potable et d'assainissement.
L'ensemble du secteur pourra recevoir de l'ordre de 10 000 m2 de surface de plancher destinée à de l'activité artisanale. L'urbanisation pourra être réalisée par phasage.

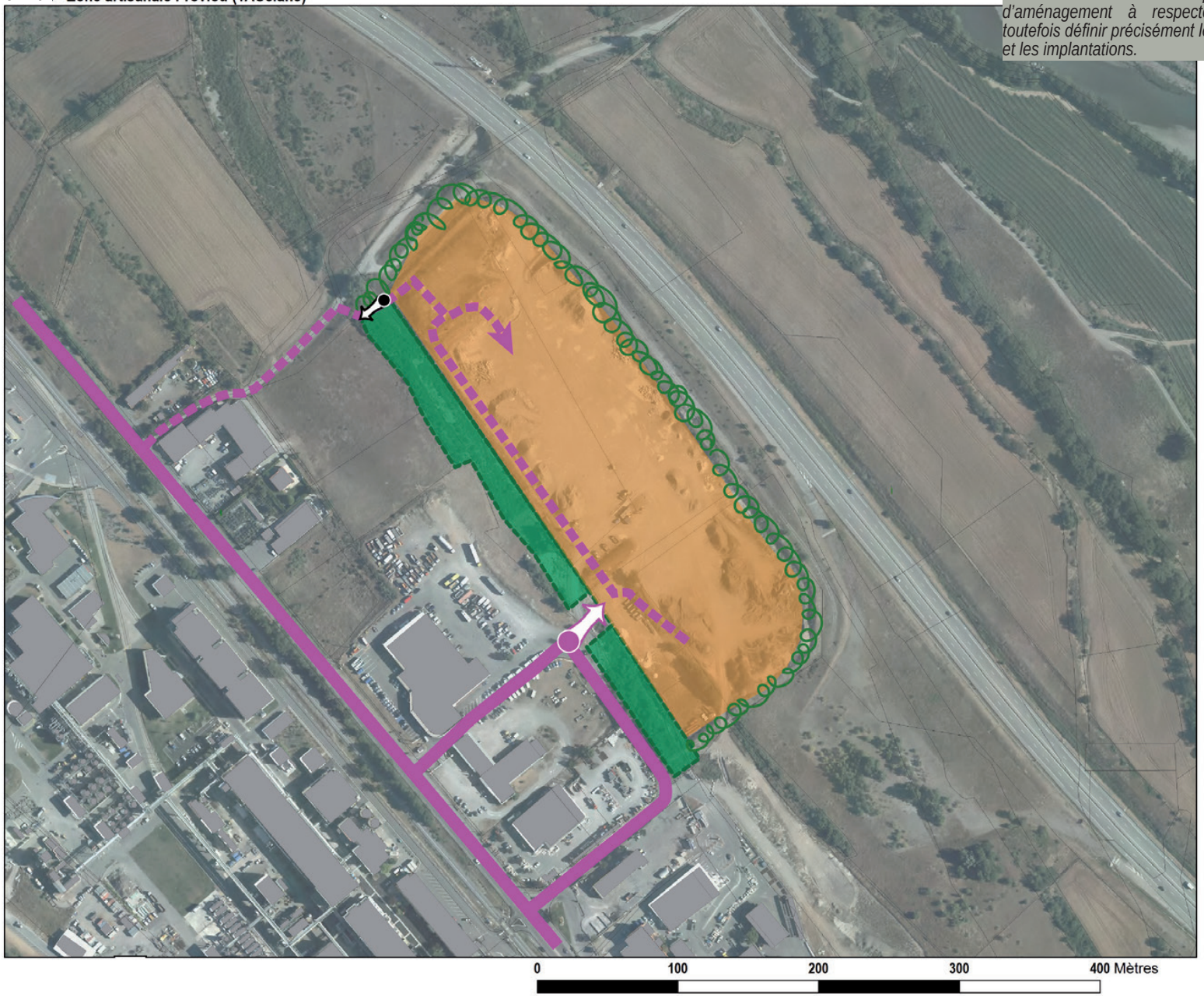


Les éléments figurant sur ce schéma définissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations.

Localisation



OAP e1i - **Zone artisanale Proviou (1AUe.anc)**



PRINCIPES PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

- Traitement végétal et paysager à conforter ou à créer
- Continuité verte à préserver

PRINCIPES COMPOSITION URBAINE

- Dominante économique et artisanale

PRINCIPES MOBILITE

- Accès à la zone à créer
- Armature routière existante
- Principe de Voie à créer
- Sortie véhicule léger possible