

ROBION

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

VAUCLUSE

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
C. MIROUX	Directrice
J.B. PORHEL	Responsable Urbanisme
R.FAREL	Assistante d'études Urbanisme



PIECE N° **4**

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°2

*EXTRAIT D'ORIENTATION
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION*

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Robion

Nom du fichier	Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Approbation du PLU Etabli par G2C Territoires	Juillet 2017
Modification n°1 du PLU Version : Approbation Etabli par SOLIHA 84	Janvier 2021
Modification simplifiée n°1 du PLU Etabli par SOLIHA Vaucluse	Janvier 2022

OAP 1 « Usine Manon » 4

1. Le projet dans le plan d'urbanisme au sein...	5
1. ... du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	5
2. ... du zonage du Plan d'Occupation des Sols et du projet de Plan Local d'Urbanisme	5
3. Le patrimoine foncier	5
1. Enjeux	6
2. Fonctionnement du site	7
1. Occupation du sol	7
2. Voirie / Transports / Déplacements	7
3. Aléa et risque inondation	7
4. Réseaux humides	7
3. Les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Usine Manon »	9
1. Principes d'insertion paysagère	9
2. Principes de maillage	9
3. Principes de composantes urbaines	9

1.

OAP 1 « Usine Manon »



Les entrées de ville sont des secteurs stratégiques qu'il convient de mettre en valeur. Ainsi, cette OAP s'inscrit dans une volonté de revaloriser et restructurer l'entrée de ville au niveau de Plan de Robion.

Le secteur de projet est localisé au sein d'une extension urbaine, Plan de Robion, éloignée du centre-village et en limite avec la plaine agricole. Il marque une rupture entre le tissu bâti et les terres agricoles au nord.

Le site est occupé par l'usine Manon, aujourd'hui désaffectée et constituant une friche industrielle importante.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) présente de nombreux enjeux avec notamment la reconquête d'un foncier industriel en friche occupé par des infrastructures insalubres et un sol autrefois pollué.

1. Le projet dans le plan d'urbanisme au sein...

1. ... du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Dans le cadre de la définition de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune de Robion s'est engagée à « **planifier des extensions urbaines mesurées en cohérence avec les prescriptions du SCoT** » (orientation 7, alinéa B).

L'urbanisation de ce site fait partie de l'objectif visant à planifier un développement sous forme d'opération d'ensemble (OAP) mieux structurées, en connexion avec l'existant et faisant l'objet d'un travail de coutures urbaines soigné. Cette opération d'ensemble doit permettre :

- De programmer la construction de 24 logements ;
- De structurer les espaces verts, avec un minimum de 30% de la surface totale traitée en espace vert planté.

L'enjeu de cette orientation est :

- De limiter l'étalement urbain au niveau du quartier Plan de Robion et de réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le secteur d'études fait partie des sites de projet ayant pour enjeu de répondre aux besoins en logements fixés dans les objectifs chiffrés (projection démographique et réduction de la consommation d'espace) du PADD.

2. ... du zonage du Plan d'Occupation des Sols et du projet de Plan Local d'Urbanisme

2.1. Plan d'Occupation des Sols (POS)

Le site de projet est situé en zone 1NCi du POS. Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terres et de l'outil économique qu'elle représente. C'est un secteur exposé au risque inondation torrentielle par le Calavon-Coulon.

2.2. Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Dans le projet de PLU, le site de projet est classé en zone urbaine UEi. La zone UEi est une zone urbaine à dominante habitat soumise au risque inondation du Calavon-Coulon. Il est situé en limite avec la zone agricole (A).

3. Le patrimoine foncier

Le site de projet s'étend sur 7 000 m² et compte 3 parcelles.

- AE0013 : 188 m² ;
- AE0015 : 1 420 m² - parcelle construite ;
- AE0016 : 5 280 m² - parcelle construite.

1. Enjeux

Veiller à l'insertion paysagère du projet et à la requalification des interfaces entre terres agricoles et espaces urbanisés.

Gérer l'écoulement des eaux et prendre en compte le risque inondation.

Valoriser les entrées de ville du quartier.

Créer un accès sécurisé au site via la RD 31.

Intégrer la problématique du stationnement par la définition d'aires de stationnement paysagères permettant le covoiturage.

Réaliser une opération d'ensemble.

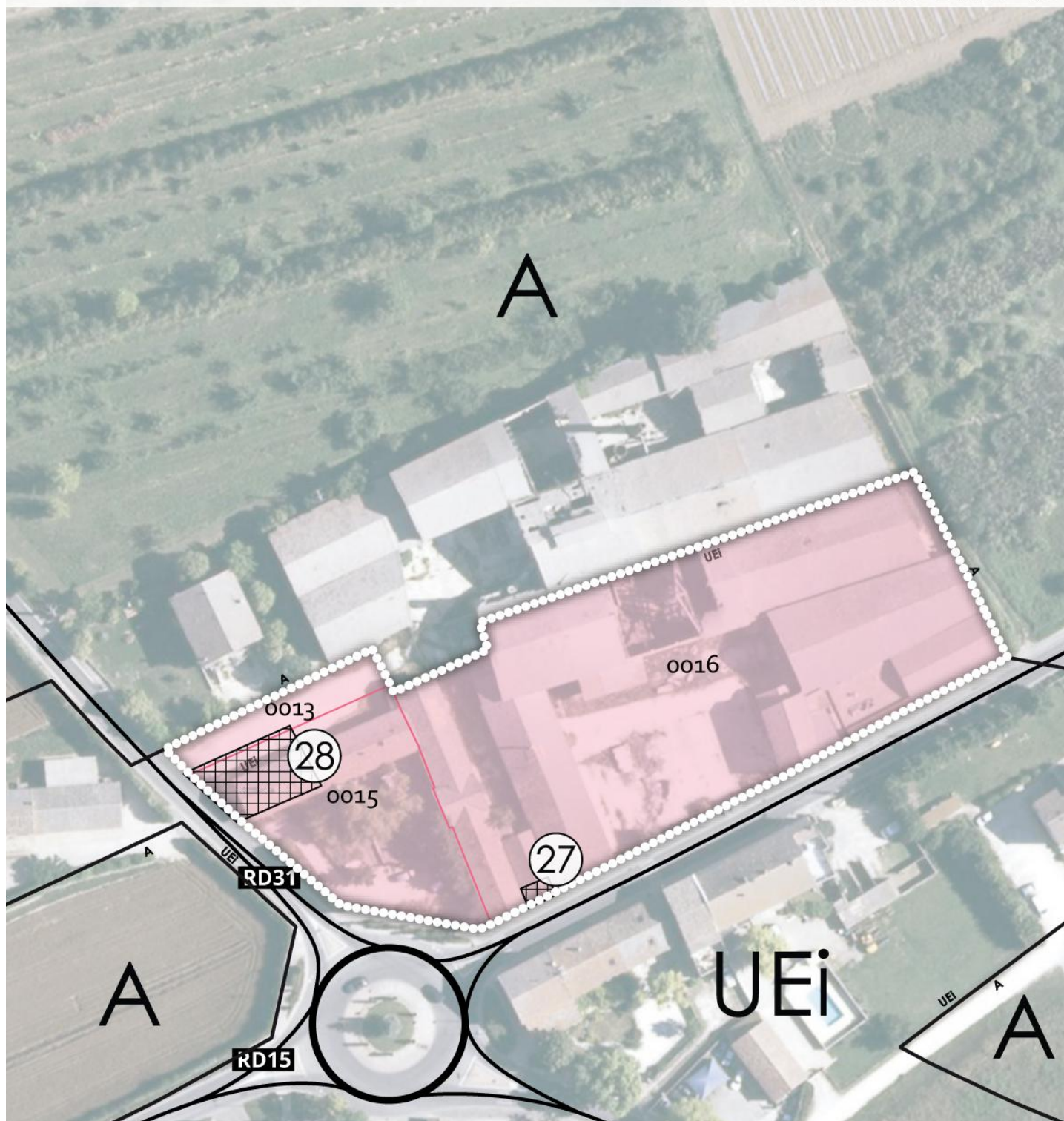
Veiller à l'intégration du futur projet avec le bâti existant.

Document d'urbanisme et patrimoine foncier

-  Limites de zone du PLU et nom de la zone
-  Emplacements réservés du PLU et numéro
-  Parcelles identifiées dans le périmètre de projet
-  Périmètre de projet

0 25 50 m

Sources : GzC Territoires, d'après le cadastre DGFip, fond Bing ©



2. Fonctionnement du site

1. Occupation du sol

Le site est localisé dans le quartier de Plan de Robion identifié comme une extension urbaine déconnectée du village. Le bâti y est peu dense, de type pavillonnaire en R+1. Les parcelles sont plus grandes qu'au sein de l'enveloppe urbaine du village et les constructions sont implantées en retrait par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives.

Ce tissu pavillonnaire est peu dense avec une moyenne de **5-6 logements/ha**.

Cette entité urbaine a une vocation principalement résidentielle, la vocation d'activités ayant en grande partie disparue depuis la fermeture de l'usine d'engrais.

Le site de projet est constitué en majeure partie par une friche industrielle sur sa partie est, et un tissu urbain lâche sur la partie ouest. L'entrée du site se fait via la RD 31, au niveau de la parcelle AE0013.



2. Voirie / Transports / Déplacements

La voie principale – RD 31 – est un axe de transition entre le village et la RD 900. Il permet la desserte du quartier de Plan de Robion. La RD 15 et la RD 31 constituent des axes de transit majeur qui desservent la plaine agricole de la commune et le site de Coustellet à l'Est de la commune.

Le site de projet est cloisonné par de hauts murs de clôture qui réduisent les champs de vision depuis la RD15, avant d'arriver sur le carrefour avec la RD 31 aménagé par un rond-point.

La prédominance de la voiture sur le territoire contraint les modes actifs dans leur retranchement.

Néanmoins, des modes alternatifs à la voiture persistent. En effet, le terrain est à proximité d'un arrêt de bus, situé au niveau du rond-point, desservi par une ligne de bus TransVaucluse : la ligne 15.3 reliant Cavaillon à Gordes via Plan de Robion et par la voie verte.



Crédit Photo : G2C territoires,
De haut en bas : L'usine
Manon à Plan de Robion,
Entrée de ville Ouest au
quartier.

3. Aléa et risque inondation

Le site est concerné par un risque inondation, indiqué dans les cartes d'aléa établi dans le cadre de l'élaboration du PPRi Calavon-Coulon. Il est, à ce jour, identifié en aléa faible. Les travaux d'élaboration du zonage réglementaire sont en cours.

4. Réseaux humides

Le site de projet est desservi uniquement par le réseau d'adduction eau.

Dans le schéma directeur d'assainissement, le quartier Plan de Robion est identifié comme un secteur à raccorder au réseau d'assainissement collectif existant situé à 30 mètres.

Fonctionnement du site

A. Occupation du sol

-  Chemin d'accès au site
-  Terrain vague en zone d'activité - Bâtiment industriel abandonné
-  Haie structurant la plaine agricole

C. Aléa inondation

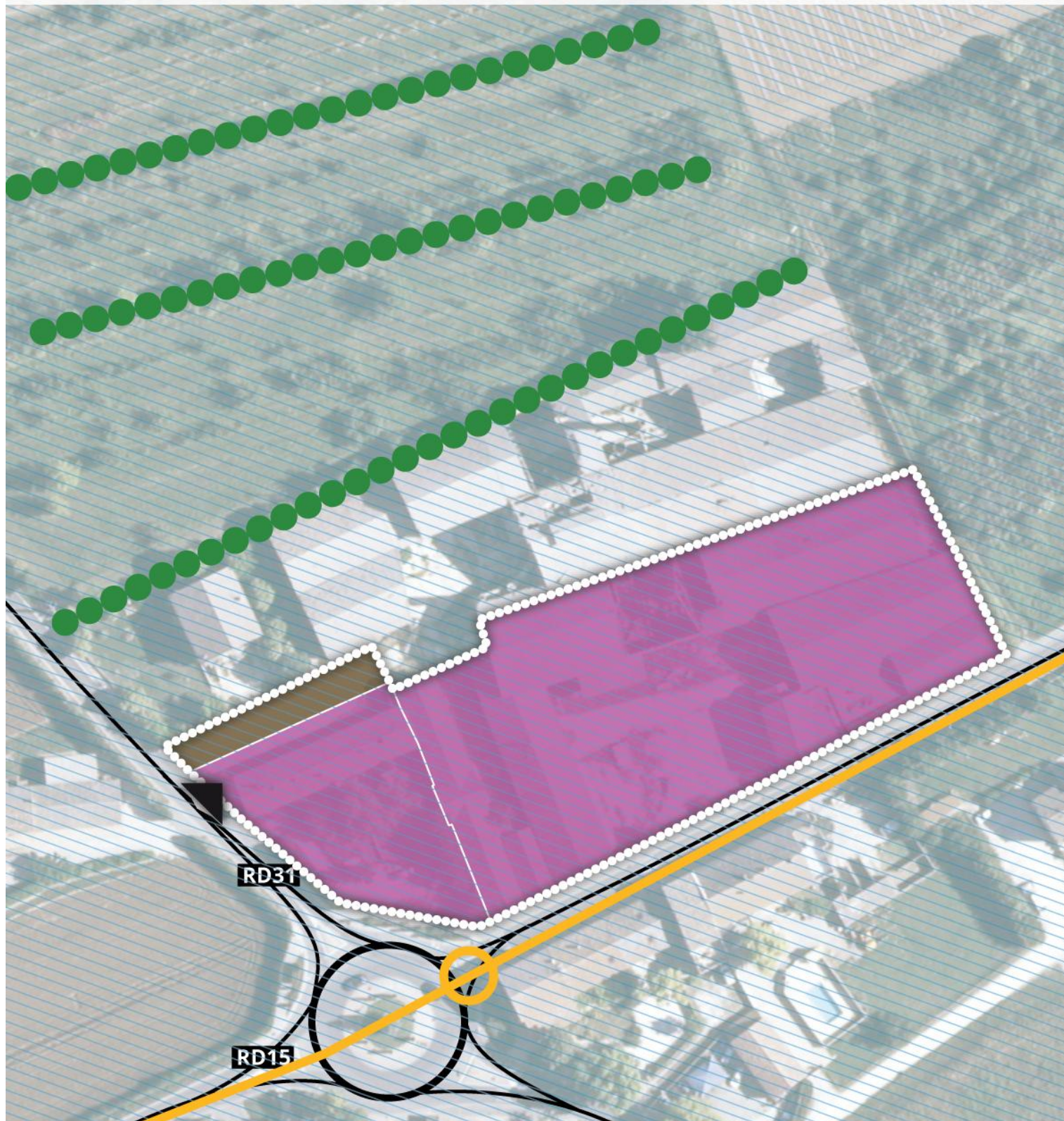
-  Aléa faible

B. Déplacement et accès

-  Accès depuis la RD 31
-  Ligne et arrêt de bus TransVaucluse

0 25 50 m

Sources : GzCTerritoires, d'après le cadastre DGFip, fond Bing ©



3. Les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Usine Manon »

1. Principes d'insertion paysagère

L'inscription du projet d'OAP « Usine Manon » passe en premier lieu par la création d'aménagement paysagers en limite du site, afin d'offrir une interface urbaine/agricole de qualité. En cela, l'OAP tend à garantir une bonne insertion du projet dans son environnement.

Un écran végétal supplémentaire sera constitué au sein du quartier avec la localisation d'espaces verts, revêtant un intérêt particulier en termes écologique (maintien d'une petite biodiversité) et gestion des risques (infiltration des eaux pluviales et de ruissellement sur le site). Au vu de la présence d'un aléa inondation faible sur le site, un des enjeux de l'orientation d'aménagement et de programmation est de délimiter des zones « tampons » préservant le quartier des aléas inondations.

2. Principes de maillage

L'entrée au site s'effectuera à partir de la RD 31, où est située l'entrée de l'usine Manon.

Afin de répondre aux besoins en stationnement du site et aux contraintes du site, le stationnement s'effectuera au niveau terrain. Les aménagements paysagers viseront à garantir une meilleure intégration du projet dans son environnement, tout en assurant un cadre de vie qualitatif. Cette aire de stationnement permettra l'accueil d'une dizaine de places pour du covoiturage.

Un abri bus sera créé le long de la RD 15 sur le ban sud du terrain d'assiette du projet.

3. Principes de composantes urbaines

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux voies départementales. Ce retrait participera à limiter les nuisances sonores liées aux trafics des deux voies.

Dans l'optique de répondre aux objectifs et besoins fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), 24 logements seront construits en immeuble collectif avec une proportion de 30 % de logements sociaux.

Vocation de la zone

Habitat

Habitat social

Typologie d'habitat

Habitat collectif

Superficie et densité

Superficie totale de 7 000 m²

Densité de l'ordre de 30 lgts/ha

Programmation de 24 logements

1 800 m² de surface de plancher

Formes et implantation du bâti

Implantation de l'immeuble parallèle à la voie, avec une orientation privilégiée vers le sud.

R+2 (environ 11 mètres au faitage).

Appartement avec terrasses de 6 m² minimum

INVARIANTS DU PROJET

Une densité de logements de l'ordre de 30 lgts/ha.

Un accès principal sécurisé depuis la RD 31.

Un stationnement sous les logements.

30 % de logements sociaux.

Projet - Orientation d'Aménagement et de Programmation "Usine Manon"

A. Principes d'insertion paysagère



Création d'une frange paysagère plantée en limite de zone



Aménagement paysager intégrant la gestion des eaux pluviales

B. Principes de maillage



Aménagement d'un carrefour sécurisé



Principe principal de desserte des logements

C. Principes de composantes urbaines



Abris existant à conserver



Aire dédiée à l'implantation de logements collectifs

