

Plan Local d'Urbanisme

Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité n°1

3. Orientations d'aménagement et de programmation



Auddicé Environnement



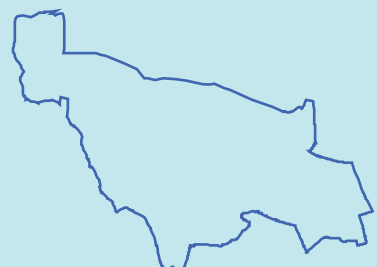
Agence Sud
Rue de la Claustre
84 390 SAULT
Tél : 04 90 64 04 65

Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze
et Stéphane Vernier

8, place de la Poste
Résidence Saint-Marc
30 131 PUJAUT

Tel : 04 90 26 39 35
Fax : 04 90 26 30 76
atelier@lacroze.fr

Elaboration du PLU	Prescription 03 déc. 2010	Arrêt 08 sept. 2016	Mise à l'enquête 28 déc. 2016	Approbation 23 mars 2017
Déclaration de projet n°1			17 déc. 2018	28 fév. 2019



SOMMAIRE

1.	Secteur « Galoubet » (secteur 2AUb).....	3
1.1.	Présentation du site	3
1.2.	Enjeux	4
1.3.	Principes d'aménagement.....	5
2.	Secteur « Route d'Orange » (zones 1AU).....	8
2.1.	Présentation du site	8
2.2.	Principes d'aménagement.....	10
3.	Secteur « Chemin du Plan » (zone 1AU).....	12
3.1.	Présentation du site	12
3.2.	Principes d'aménagement.....	13
4.	Secteur « La Bégude » (zone 5AU).....	16
4.1.	Présentation du site	16
4.2.	Principes d'aménagement.....	17

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 et précisés par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent désormais un document à part entière du dossier de PLU.

Les orientations d'aménagement sont devenues les orientations d'aménagement et de programmation suite à l'approbation de la loi emportant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite loi "Grenelle 2".

Conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune.

Comme dispose le Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement doivent être en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), mais également avec le règlement et ses documents graphiques.

En revanche, les orientations d'aménagement sont opposables : « à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » ; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que ces dernières doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre (Loi Urbanisme et Habitat « service après vote », volet urbanisme, Ministère de l'Équipement).

La commune a décidé de réaliser des orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur du Galoubet (secteur 2AUb), sur la zone 4AU à vocation d'activités sur la Bégude mais également sur certaines zones 1AU non opérationnelles (secteurs route d'Orange et « chemin du Plan »). Pour ces dernières, il s'agit de donner des premières orientations qui seront précisées lors de l'ouverture à l'urbanisation de chacune de ces zones dans le cadre d'une modification du PLU.

1. SECTEUR « GALOUBET » (SECTEUR 2AUB)

1.1. PRESENTATION DU SITE

Il est actuellement occupé :

- par des équipements sportifs : Pump Track, terrains de football, etc.
- des terrains en friche constitutives d'anciennes terrasses agricoles avec des talus végétalisés.

Le secteur représente une superficie de 4 ha environ.

Il est délimité :

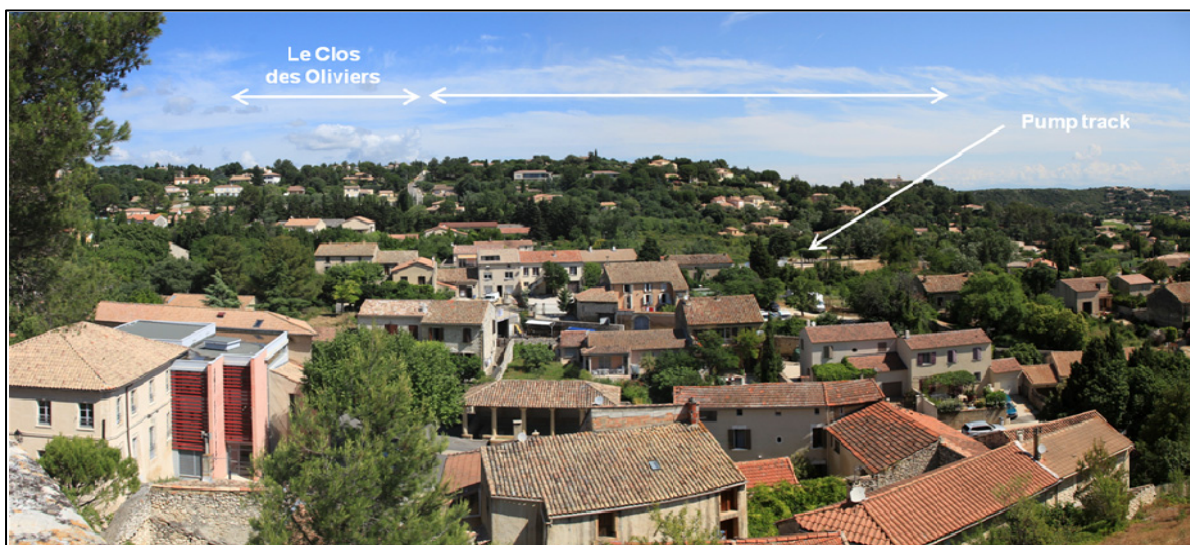
- à l'Ouest, par la montée des Oliviers,
- à l'Est, par la rue du Galoubet,
- au Nord, par l'ancien Chemin de Notre Dame,
- au Sud, par l'avenue de Signargues qui constitue la limite avec le centre ancien.

Localisation du site



Source : Géoportail

Vue depuis le Castelas



Vue sur les terrains en terrasses au Nord des équipements sportifs



Terrains en friche bordant la montée des oliviers



1.2. ENJEUX

Créer un pôle d'équipements publics/collectifs et de logements

Aujourd'hui, la plupart des équipements publics structurants se trouve sur le plateau des Garrigues (écoles, équipements sportifs, salle polyvalente, etc.).

La commune entend rééquilibrer leur répartition en privilégiant leur localisation à proximité du centre ancien.

Avec l'augmentation de la population constatée ces dernières années et l'apport de population projetée dans le cadre du PLU à l'horizon 15 ans, la municipalité souhaite implanter un équipement public de type salle communale (choix non exhaustif) accompagné d'un programme de logement

répondant aux besoins de jeunes ménages mais également de personnes plus âgées. Ce programme prendra place sur le terrain de sports (pump track, skate park, etc.), ces derniers seront transférés sur le secteur du Plan/Planas. Le boulodrome et la maison des associations sont conservés.

Équipements sportifs existants sur lesquels sont projetés des équipements publics/collectifs et des logements



Sur la « dent creuse » au carrefour de l'avenue de Signargues et la montée des Oliviers, la commune entend aménager une aire de stationnement pour désengorger le centre ancien (institution d'un emplacement réservé dans le PLU).

Montée des Oliviers avec à droite le terrain destiné à une aire de stationnement



Diversifier l'offre de logements

Ce projet permettra de proposer une offre de logement diversifiée adaptée au parcours résidentiel de toutes les catégories de population avec notamment une part de logements locatifs sociaux.

Proposer un parti d'aménagement qui s'intègre à la structure du relief et du paysage

Le site présente des caractéristiques paysagères et de perceptions à prendre en compte : anciennes terrasses agricoles, vue vers et depuis le Castelas, etc. Les structures végétales significatives seront maintenues et permettront de conserver une lisibilité en terme de paysage.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes de desserte

L'accès principal à la zone se fera depuis la route d'Orange. Cela nécessitera un aménagement spécifique du carrefour qui permettra également de matérialiser l'entrée du village.

La voie de desserte principale de l'opération permettra un maillage entre la route d'Orange et la montée des Oliviers. Des voies secondaires viendront ensuite desservir les différents sites de l'opération.

Accès principal depuis la route d'Orange



Le projet de logements et d'équipements publics/collectifs sur le secteur 1 (parcelle communale)

Ce projet viendra s'articuler avec un espace de convivialité structurant qui se poursuivra au Sud par un cheminement doux qui rejoindra l'avenue de Signargues et le centre ancien.

Les perceptions vers le Castelas au Sud et le Mont Ventoux à l'Est sont à prendre en compte dans la conception d'ensemble du projet.

Nombre de logements : 45 à 55 environ Densité : 45 à 55 logements / hectare
--

Un secteur de mixité sociale est institué au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Le programme de logements devra comprendre au moins 60% de logements locatifs sociaux.

Le programme de logements sur le secteur 2

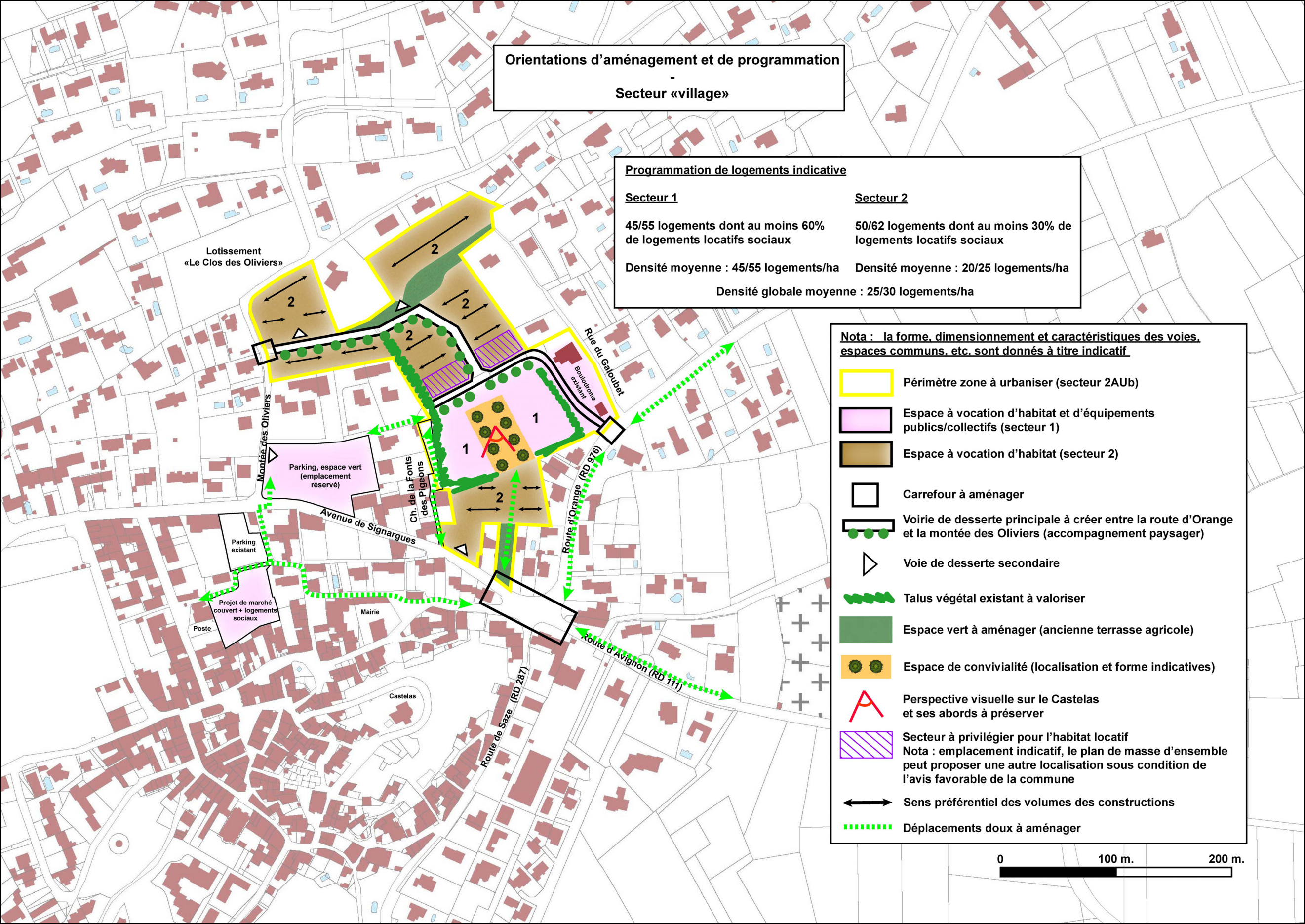
Cette opération doit permettre la mise en place de formes et densité urbaines adaptées à la proximité du centre ancien tout en prenant en compte la particularité du site constitué de terrasses agricoles.

Nombre de logements : 50 à 62 environ Densité : 20 à 25 logements / hectare
--

Un secteur de mixité sociale est institué au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Le programme de logements devra comprendre 30% de logements locatifs sociaux.

La collecte et la gestion des eaux pluviales

Elle devra se faire sur ou sous l'emprise des espaces collectifs, dans le cadre d'un aménagement urbain et paysager. Les ouvrages devront être faciles d'entretien et sécurisés. Les talus existants seront maintenus pour conserver la trame paysagère du site et pourront faire office également de noues de rétention des eaux pluviales.



2. SECTEUR « ROUTE D'ORANGE » (ZONES 1AU)

2.1. PRESENTATION DU SITE

Le secteur représente deux espaces respectivement de 2,5 et 4 ha environ, séparés par une zone d'habitat diffus

Il est délimité :

- au Nord et à l'Ouest, par la route d'Orange,
- au Sud, par le chemin du Plan
- au Nord, par l'ancien Chemin de Notre Dame,
- à l'Est, par la crèche et le lotissement « la Rouvette ».

Les terrains concernés sont actuellement occupés en grande partie par des vignes.

Localisation du site



Carrefour route d'Orange/ch. du Plan



**Terrains en vignes avec en arrière plan
Notre Dame de Grâce**



Chemin du Plan



**Allée Pré des Pères menant aux
habitations existantes**



2.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Nota : la commune retient le classement en zone à urbaniser non opérationnelle c'est-à-dire que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone interviendra dans le cadre d'une modification du PLU.

1- Zone à vocation d'habitat (2,5 ha environ)

- Secteur conditionné à une opération d'aménagement d'ensemble.
- L'accès au programme de construction s'effectuera à partir du chemin du Plan.
- Une rue interne, structurante, sera ponctuée d'espaces regroupant différentes fonctions : place de retournement, de stationnement des véhicules, de convivialité mais également pour la réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Toutefois, celle-ci devra être envisagée dans le cadre d'un aménagement urbain et paysager. En aucun cas, il s'agira d'espaces résiduels difficiles d'accès et d'entretien.
- La périphérie du projet, en contact avec les habitations existantes, bénéficiera d'une zone non aedificandi afin de prévenir les conflits de voisinage.
- Un cheminement piétons, planté d'arbres sera aménagé le long du chemin du Plan en lien avec la zone d'équipements publics prévue à l'Est. Prévoir également des liaisons douces avec la Route d'Orange.
- Le programme de logements devra proposer une offre de logement diversifiée adaptée au parcours résidentiel de toutes les catégories de population avec notamment une part de logements locatifs sociaux. Pour ce faire, il respectera la répartition par typologie de bâti indiquée dans le schéma d'orientation d'aménagement.

Programmation indicative

- Nombre de logements : 50 à 62 logements environ
- Densité : 20 à 25 logements / hectare

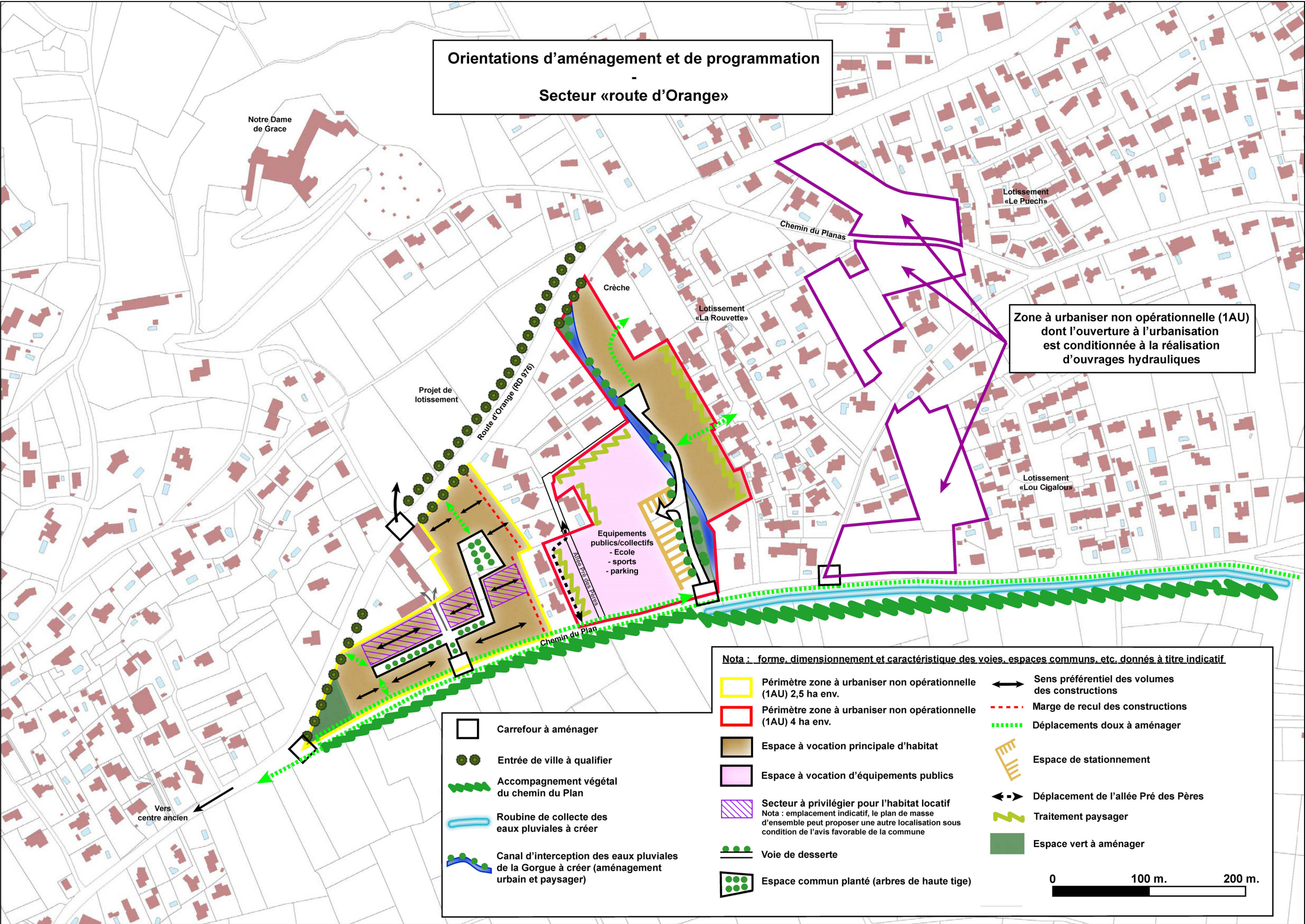
Un secteur de mixité sociale est institué au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Le programme de logements devra comprendre 30% de logements locatifs sociaux.

2- Zone à vocation d'équipements publics (4 ha environ)

- L'accès au programme de construction s'effectuera à partir du chemin du Plan.
- Un canal d'interception des eaux pluviales provenant de la Gorgue sera aménagé selon les caractéristiques techniques de l'étude hydraulique annexée au PLU. Cet ouvrage fera l'objet d'un aménagement paysager pour permettre une intégration à l'opération d'ensemble et une utilisation en dehors des périodes de crues. Les eaux pluviales seront ensuite collectées dans une roubine à créer le long du chemin du Plan.
- L'interface avec les habitations existantes fera l'objet d'un traitement paysager spécifique.
- Prévoir un cheminement piétons avec le lotissement de la Rouvette et avec l'opération d'habitat projeté à l'Ouest le long du chemin du Plan.
- Déplacement de l'allée Pré des Pères en bordure d'opération pour pouvoir rationaliser l'utilisation du foncier.

Programmation indicative

- Ecole
- Equipements sportifs



3. SECTEUR « CHEMIN DU PLAN » (ZONE 1AU)

3.1. PRESENTATION DU SITE

Le secteur représente une superficie de 6 ha environ

Il est délimité :

- au Nord, par le chemin du Planas,
- au Sud, par le chemin du Plan,
- à l'Est et à l'Ouest, par de l'habitat diffus.

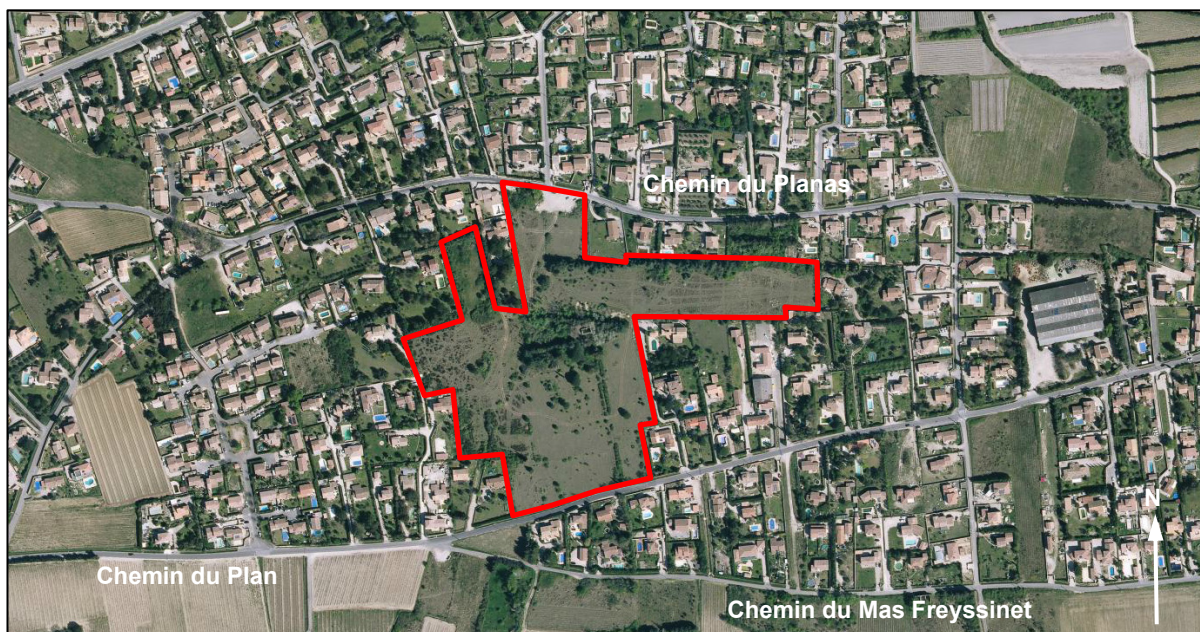
Les terrains concernés sont actuellement en friches.

Le secteur est concerné par le risque inondation par ruissellement (aléa modéré non urbain donc inconstructible en l'état). L'étude hydraulique jointe en annexe du rapport de présentation (pièce n°1) a proposé des mesures compensatoires qui permettraient d'exonder du risque inondation le quartier Plan/Planas avec notamment la création de 3 canaux d'écoulement des eaux pluviales dont un sur ce secteur.

La zone à urbaniser n'est donc pas opérationnelle (zone 1AU) c'est-à-dire que l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU et à la réalisation de ce canal d'écoulement des eaux pluviales mais également la roubine de collecte au niveau du chemin du Mas Freyssinet et le bassin de rétention en aval.

La commune a souhaité d'ores et déjà présenter des premiers principes d'aménagement pour illustrer comment ces ouvrages hydrauliques pourraient être intégrés dans l'aménagement de ce secteur. Les principes d'aménagement et le programme de logements seront précisés lors de la modification du PLU.

Localisation du site



3.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Secteur conditionné à une opération d'aménagement d'ensemble.
- L'accès au programme de construction pourra se faire par une voie traversante depuis le chemin du Plan ou le chemin du Planas
- La voie de desserte principale accompagnée d'une noue paysagère de collecte des eaux pluviales de l'opération sera ponctuée d'un espace regroupant différentes fonctions : lieu de convivialité, de stationnement pour les visiteurs mais également pour la réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales liées à l'imperméabilisation des sols de l'opération. Ils devront être envisagés dans le cadre d'un aménagement urbain et paysager. En aucun cas, il s'agira d'espaces résiduels difficiles d'accès et d'entretien.
- Un canal à l'Ouest de l'opération permettra de collecter les eaux de ruissellement provenant de l'amont. Il serait aménagé sous forme de noues pour une intégration paysagère de l'ouvrage (voir coupe de principe en page 15). La faible profondeur demande donc des emprises conséquentes estimées au niveau de l'étude hydraulique à 22 mètres de largeur. Cette emprise sera affinée au niveau des études techniques opérationnelles.
- Le programme de logements devra proposer une offre de logement diversifiée adaptée au parcours résidentiel de toutes les catégories de population avec notamment une part de logements locatifs sociaux.

Un secteur de mixité sociale est institué au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Le programme de logements devra comprendre 30% de logements locatifs sociaux.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

SECTEUR DU PLAN

Nota : forme, dimensionnement et caractéristique des voies, espaces communs, ouvrages hydrauliques, etc. sont donnés à titre indicatif

Chenal central d'une largeur de 7 mètres (noues paysagères avec transparence hydraulique)

Espace boisé existant à valoriser avec rétention des eaux pluviales

Chenal d'une largeur de 22 mètres (aménagement paysager sous forme de banquettes)



Ouvrages sous chaussée

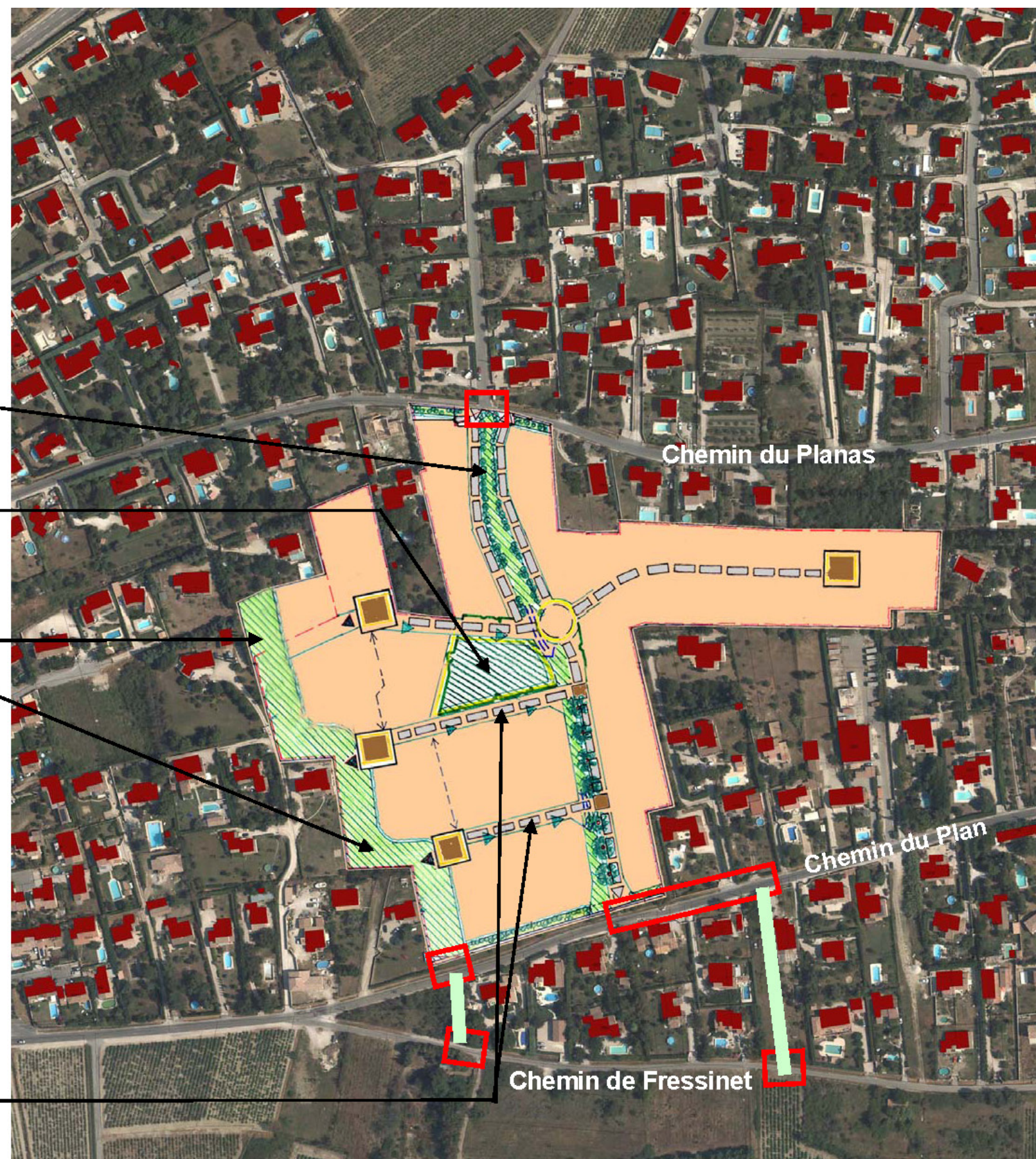


Zones constructibles

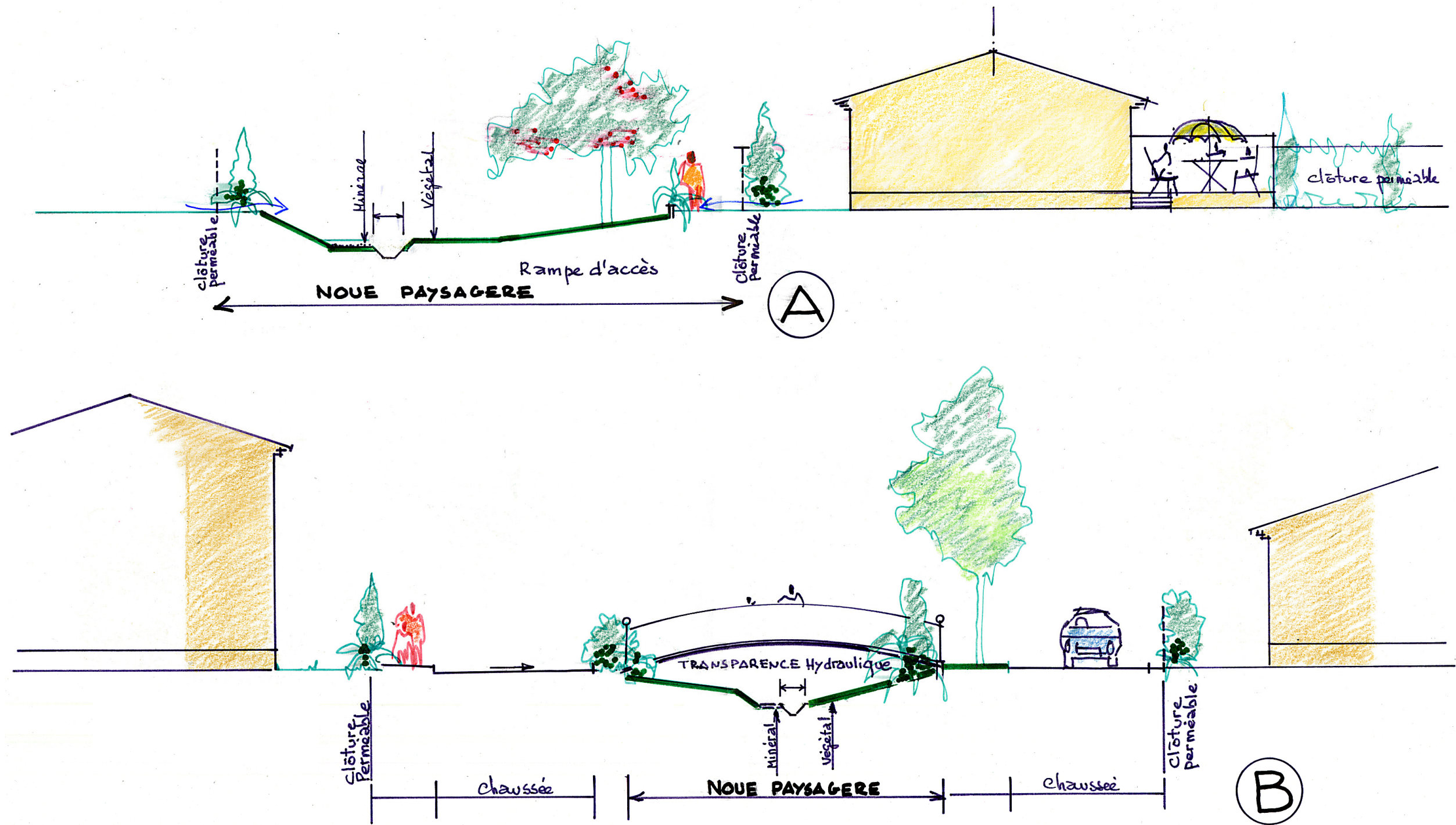


Voies et placettes de desserte

Fossés transversaux



Coupes de principe



4. SECTEUR « LA BEGUDE » (ZONE 5AU)

Nota : la zone 5AU fait partie d'un ensemble plus élargi comprenant la zone 4AU. La commune retient le développement de ce secteur en deux temps :

- Une zone 5AU faisant l'objet de la présente orientation d'aménagement et de programmation,
- Une zone 4AU non opérationnelle correspondant au secteur compris dans la bande de 75 mètres de la loi Barnier. Une modification du PLU interviendra au moment opportun pour ouvrir à l'urbanisation cette zone. Elle comprendra l'étude nécessaire pour déroger à la règle de retrait des constructions de 75 mètres par rapport à la RN 100 et comprendra des orientations d'aménagement et de programmation.

4.1. PRESENTATION DU SITE

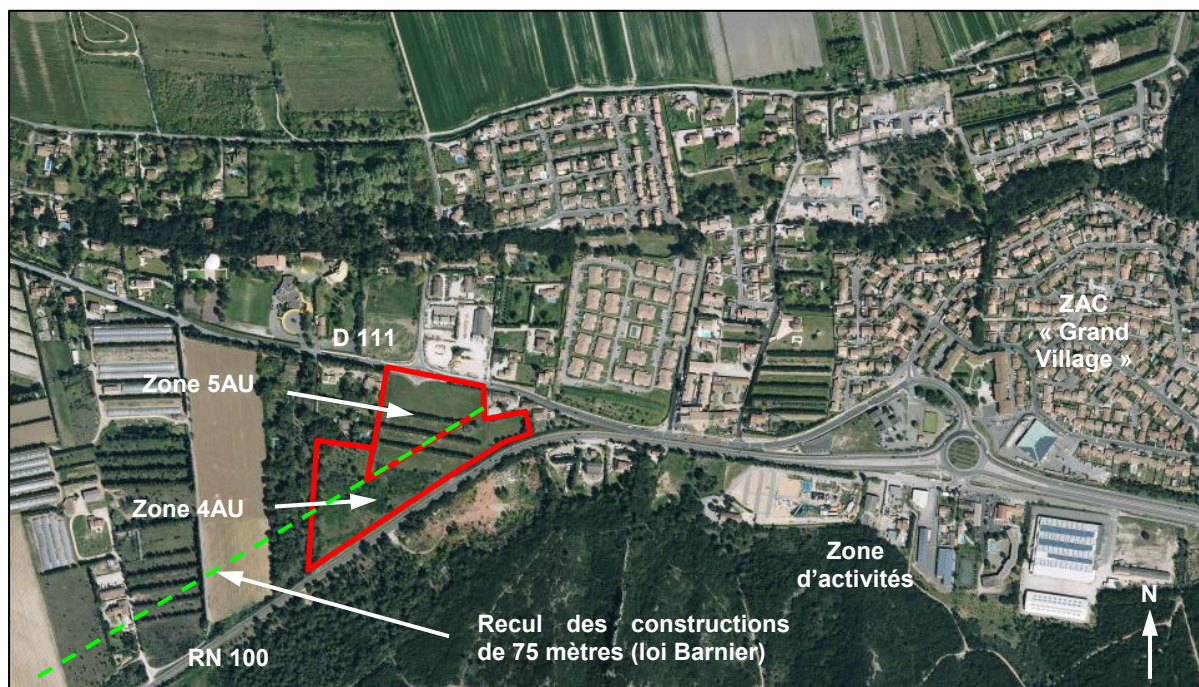
Le secteur (zones 4AU et 5AU) représente une superficie totale de 4 ha environ dont 1,1 ha environ en zone 4AU.

Il est délimité :

- au Nord, par la route d'Avignon (RD 111),
- au Sud, la RN 100,
- à l'Est, la zone agricole,
- à l'Ouest, le quartier de la Béguide (habitat et activités).

Le site est constitué de terrains d'origine agricole (cultivés ou en friches), entrecoupés de haies de cyprès.

Localisation du site



4.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Secteur conditionné à une opération d'aménagement d'ensemble pour une vocation commerciale, artisanale et de bureaux.
- L'accès à l'opération se fera par le carrefour giratoire existant au droit de la zone 4NA sur la RD 111,
- La voie de desserte devra être aménagée de manière à permettre une liaison future avec la zone 4AU au Sud. Aucun accès depuis la RN 100 ne sera possible.
- La voie de desserte, doublée de trottoirs, sera accompagnée de plantations d'alignement et des espaces dédiés à des noues paysagères pourront être aménagés pour collecter les eaux pluviales liées à l'imperméabilisation des sols.
- Le long de la RD 111, une bande végétale devra être aménagée pour permettre l'intégration paysagère du projet. Elle pourra également faire office de rétention des eaux pluviales.
- En tout état de cause, les ouvrages de rétention devront être végétalisés, intégrés à l'aménagement de la zone et accessibles pour en permettre l'entretien.
- Les clôtures des lots devront être doublées d'une haie vive, d'essences locales variées.

