

BUISSON

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE



SOLiHA HABITAT
ET TERRITOIRES 84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	
Dressé par	HABITAT&DEVELOPPEMENT DE Vaucluse
B.WIBAU	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de mission urbanisme
A.BARBIEUX	Chargé d'opération urbanisme



PIECE N° **5**

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

02/03/2020

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
LOCALISATION DU SECTEUR D'AMENAGEMENT	3
SCHEMA D'AMENAGEMENT	4
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	5

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent prévoir les actions et les opérations d'aménagement ayant notamment pour objectif de :

- 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 ;
- Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont issues des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles précisent les conditions d'aménagement et d'équipement des nouvelles zones d'urbanisation et donnent les orientations de préservation et de mise en valeur de l'environnement et du paysage. Elles sont appliquées en complémentarité au règlement des zones du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les opérations d'urbanisme et les constructions à venir devront être compatibles avec les présentes orientations, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. L'ensemble de ces orientations doit également être établi dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

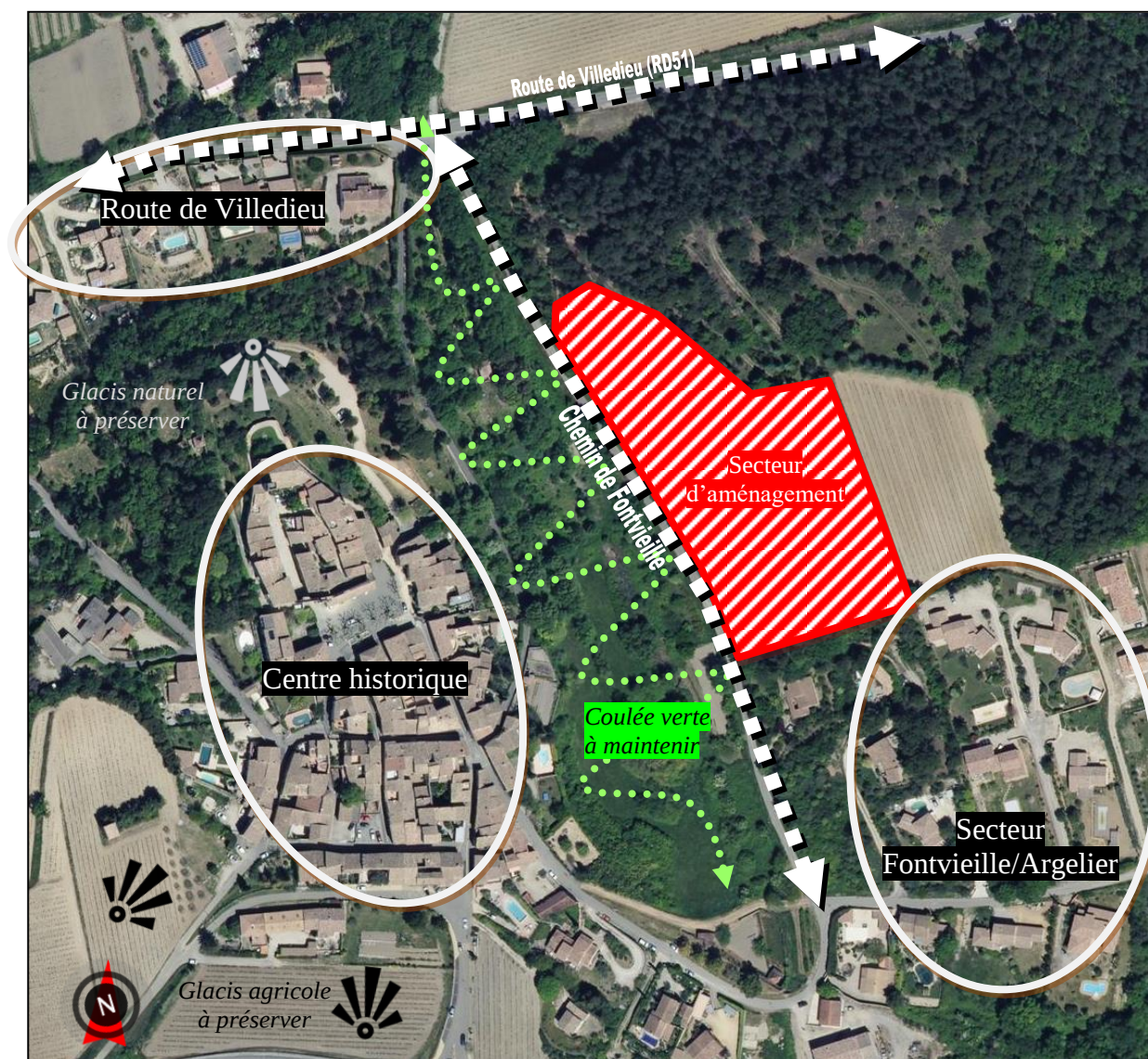
La municipalité a souhaité profiter de cet outil pour encadrer le développement d'un secteur, classé en zone 1AUf3 à l'Est du centre historique du village, et destiné à recevoir la réalisation d'une douzaine de logements. A noter que le secteur a été classé en aléa feu de forêt modéré (indice f3).

Rappel d'ordre général :

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de définir précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement.

LOCALISATION DU SECTEUR D'AMENAGEMENT

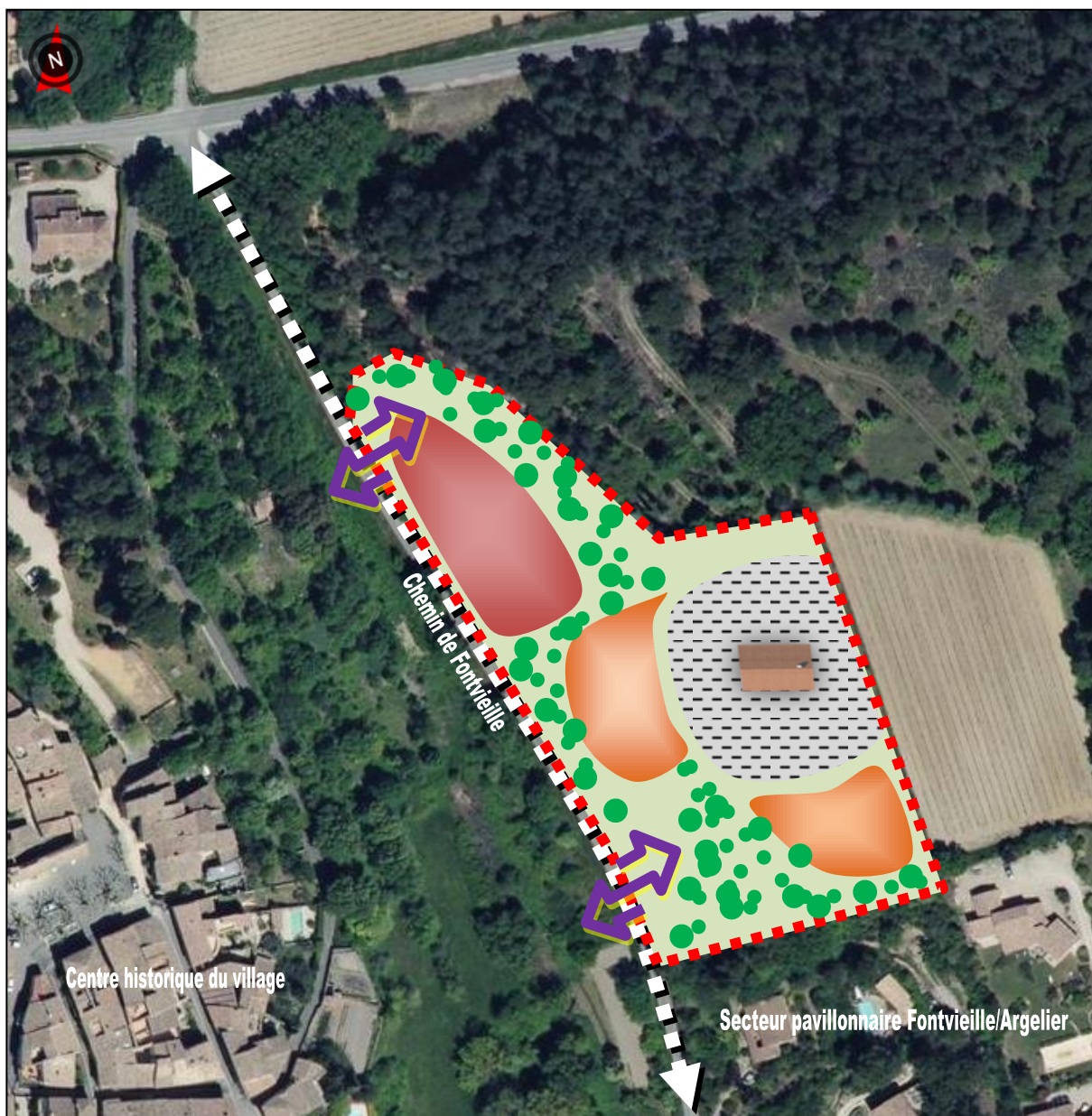


Le secteur d'aménagement se situe entre trois poches importantes d'urbanisation, à savoir le secteur de la Route de Villedieu au Nord, le Secteur de Fontvieille/Argelier au Sud et le centre historique à l'Ouest. Les ensembles bâtis de la Route de Villedieu et du secteur de Fontvieille/Argelier se sont développés de manière à ne pas impacter les vues sur le centre historique. En effet, les secteurs paysagers qui ceinturent le site (glacis, coulée verte) maintiennent des vues remarquables sur le site historique du village. C'est pourquoi, la localisation du secteur d'aménagement s'inscrit dans cette logique, et s'insère en continuité du secteur de Fontvieille/Argelier.

Facilement accessible depuis le Chemin de Fontvieille, le secteur d'aménagement devra se développer en respectant les éléments de paysage et d'architecture locaux, mais aussi en prenant en compte la problématique des déplacements (stationnement, accessibilité, etc.).

L'objectif est de favoriser sur ce site un habitat diversifié permettant notamment à de jeunes ménages de pouvoir s'installer durablement au sein du village.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Légende :

- Périmètre du secteur d'aménagement
- Construction existante (et jardin d'agrément) - périmètre reporté de manière schématique
- Bande d'implantation comprenant entre 5 et 7 logements sous la forme d'habitat groupé
- Îlots comprenant chacun entre 2 et 3 logements (habitat groupé)

Connexion viaire entre le Chemin de Fontvieille et le secteur d'aménagement à l'endroit le mieux adapté

Préserver les ensembles boisés structurants dans le respect des obligations légales de débroussaillage

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation du bâti

- Au sein du secteur d'aménagement, une dizaine de logements minimum devront être prévus, répartis de la manière suivante :
 - ✓ Entre 5 et 7 logements sous la forme d'habitat groupé le long du Chemin de Fontvieille ;
 - ✓ Deux îlots comprenant entre 2 et 3 logements chacun sous la forme d'habitat groupé.
- Au sein des îlots, l'implantation des constructions devra être cohérente et organisée (favoriser un habitat harmonieux). Une forme regroupée des constructions devra également être recherchée permettant de proposer une urbanisation de qualité d'un point de vue architectural.
- Concernant le secteur d'habitat groupé, comprenant 5 à 7 logements, les constructions devront s'organiser autour d'un espace commun structurant, favorisant les déplacements piétons. Elles devront également se développer de manière cohérente et organisée (interdire les constructions en bande sans décrochés de façades et de toitures).
- Une typologie variée dans l'offre de logements devra être recherchée permettant notamment aux jeunes ménages de pouvoir y habiter, et notamment au sein du secteur d'habitat groupé.
- La hauteur des constructions sur l'ensemble du secteur ne pourra être supérieure à R+1.

Accessibilité et déplacements

- Au moins deux accès devront être prévus depuis le Chemin de Fontvieille, aux endroits les mieux adaptés.
- Le secteur d'aménagement devra s'organiser autour de voiries adaptées à son bon fonctionnement. Elle devra maintenir l'accès de la construction existante avec le Chemin de Fontvieille.
- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie interne et des accès au secteur.

Traitement paysager et gestion environnementale

- Afin d'optimiser l'intégration des constructions dans l'environnement il conviendra de préserver les ensembles boisés structurants les secteurs de « conservation », dans le respect des obligations légale de débroussaillage.
- En bordure du chemin de Fontvieille, un traitement végétal devra être réalisé. Il ne s'agit pas de créer un écran végétal, mais d'assurer la plantation d'essences présentant de caractéristiques (taille, densité,...) variées afin d'intégrer le végétal au projet.

- La volumétrie des constructions, les matériaux utilisés et les couleurs devront assurer une intégration des futures constructions dans le site afin qu'elles se « fondent » dans le paysage ;
- Sur la partie haute du site (frange est), il conviendra de veiller à ne pas créer un front bâti, en assurant une perméabilité, notamment entre la construction existante et les futures réalisations.
- La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).
- En matière de protection contre le risque feu de forêt, les opérations devront respecter les obligations en matière de débroussaillage au titre du code forestier.
Ces obligations devront être réalisées conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.