CARPENTRAS
Capitale du Comtat Venaissin

PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE de CARPENTRAS

Révision générale

04 –ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

26/05/2025

SOMMAIRE

I. Introduction 2

II. OAP thématiques 11

a. Approche bioclimatique 12

b. Densité 15

c. Modes doux 19

d. Trame verte et bleue (TVB) 22

III. OAP sectorielles – Développement de l'habitat 38

a. OAP n°1 : La Lègue – Zone 1AUb 39

b. OAP N°2 : Les Croisières – Zone 1AUb 43

c. OAP N°3 : Les Saffras – Zone 1AUb 46

d. OAP n°4 : Serres – Hermitage – Zone UD 51

IV. OAP sectorielles : Développement économique ou d'équipements 54

a. OAP.e n°1 : Marché Gare – Zone UE 55

b. OAP.E n°2 : Route de Velleron – Zone 1AUe 60

c. OAP.E n°3 : Route de Pernes – Zone AUe 66

V. Echéancier prévisionnel d'ouverture des zones à urbaniser et de realisation des équipements correspondant à chacunes d'elles 72

I. INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites dans ce document, prises en application des articles L.151-6 à L.151-7-2 du Code de l'Urbanisme, s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles constituent une déclinaison du projet politique de la commune. Elles viennent appliquer et préciser les orientations générales et objectifs exprimés par le PADD.

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation se distinguent :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques qui ont pour vocation de fixer des orientations sur une des thématiques du Plan Local d'Urbanisme et qui peuvent porter sur l'ensemble du territoire communal. Elles permettent également de décliner des orientations relatives à une thématique, par secteur de façon à en faciliter l'application. C'est le cas pour l'OAP thématique « densité » qui prévoit une densité minimale dans certains secteurs, identifiés sur le plan graphique.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles permettent de définir sur un secteur visé différents principes (densité, mixité, desserte, qualité urbaine et paysagère...) avec l'organisation urbaine qui en découlent. Elles permettent que les futurs projets opérationnels s'inscrivent bien dans une cohérence d'ensemble. Un schéma de principe d'aménagement traduit en l'occurrence les principales caractéristiques d'organisation spatiale de chaque secteur concerné. Le périmètre de ces OAP sectorielles est délimité dans le document graphique du règlement du PLU, conformément aux dispositions de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme.

Sur le territoire communal de Carpentras, 7 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, portant sur des secteurs d'habitat (4), sur secteurs d'activités économiques ou de loisirs (3), sont élaborées.

Ces OAP et le règlement du PLU sont établis de manière complémentaire. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et conforme au règlement du PLU dans les conditions définies par les articles L152-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les principes d'aménagement sont détaillés pour chacune des orientations et disposent d'une transcription graphique ou schéma de principe d'aménagement.

Contexte réglementaire

Contenu des orientations d'aménagement et de programmation

Ce document est établi conformément aux articles L.151-6 à L.151-7-2 et R.151-6, R.151-7 et R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L. 151-6 à L.151-7-2 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 (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements, et en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. (...)

Elles définissent en cohérence avec le PADD :

- Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant :

- Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

« Les OAP peuvent notamment :

- 1°- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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°- Porter sur **des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur**, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;
- 4°- Prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 5°- 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 Code de l'Urbanisme ;
- 6°- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

Les projets d'aménagement devront être compatibles avec les OAP

Tous aménagements, installations, travaux, constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est à dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre. En d'autres termes, une autorisation d'urbanisme ne peut être légalement délivrée si les travaux qu'elle prévoit sont incompatibles avec les OAP du PLU et, en particulier, en contrarient les objectifs.

Ainsi, l'opération projetée devra intégrer les orientations (par exemple, 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, dès lors qu'elle ne contrarie pas ainsi les objectifs des OAP.

Les schémas présentent des principes d'aménagement

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer dans les OAP 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 délimiter 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 notamment de présenter le cadre d'organisation et d'armature territoriale à l'échelle du périmètre de l'OAP, dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets.

Temporalité et phasage des opérations

Les diverses opérations se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à

court ou moyen terme. La représentation schématique de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Si certaines opérations sont organisées en tranches, cela n'indique pas une chronologie de réalisation, sauf si un phasage est précisé.

Les secteurs et thématiques concernés sur le territoire de Carpentras

Chaque secteur de projet structurant du PLU de Carpentras fait l'objet d'une OAP sectorielle. Elles concernent trois types de zones :

- Les zones de densification situées en zone U : à l'intérieur de l'aire urbanisée, sont identifiés 2 secteurs à enjeu de densification.
    - Un secteur, situé à proximité du hameau de Serres (lieu-dit Hermitage), est identifié en capacité d'accueillir des logements selon des objectifs d'aménagement : requalifier, densifier, créer une interface urbaine avec les espaces agricoles.
    - L'autre secteur répond à un objectif de densification d'une zone à vocation économique, secteur du Marché-Gare.
- Les zones d'extension ouvertes à l'urbanisation « constructibles » à court terme (1AU), qui se trouvent en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

Pour l'habitat, elles se situent à l'Est de la zone urbaine aux quartiers Les Saffras et La Lègue, à l'Ouest au quartier Les Croisières (3 secteurs).

Pour l'activité économique, les secteurs d'OAP (2 secteurs) se situent en continuité de l'urbanisation existante, au Sud de Carpensud le long de la route de Velleron (OAP.E n°2) et de la route de Pernes (OAP.E n°3).

Dans les OAP d'extension urbaine, les projets sont admis sous forme d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de 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 du quartier, 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 d'une ou plusieurs(s) opération(s), dans le respect du schéma d'aménagement de l'OAP et du respect du phasage de l'urbanisation défini par l'OAP.

Des OAP thématiques viennent apporter des éléments de principes (modes doux, bioclimatique, TVB, densité) qui devront être repris dans les pièces réglementaires pour en détailler les principes prescriptifs.

Au total, le PLU de Carpentras comporte :

- 7 OAP sectorielles de projet : 4 secteurs à vocation d'habitat et 3 secteurs à vocation d'activités économiques,

4 OAP thématiques qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal ayant trait aux mobilités, à la conception bioclimatique des projets et à la définition de densité minimale dans certains secteurs en raison de la taille de l'unité foncière, secteurs identifiés sur le plan graphique et enfin une liée à la déclinaison de la trame verte et bleue (TVB).

Conditions et principes d'urbanisation

Les éléments constitutifs de l'organisation du territoire

Le bassin de Carpentras est encadré par le versant Sud du Mont Ventoux qui dessine un arc de cercle, prolongé au Sud par les Monts de Vaucluse. Le sommet du Mont Ventoux, perceptible depuis la plaine est l'image emblématique de la ville de Carpentras.

Le bassin est drainé par plusieurs cours d'eau (l'Auzon, la Mède et la Nesque). La limite Ouest du bassin correspond globalement au canal de Carpentras, qui en partant de Pernes-les-Fontaines rejoint Carpentras puis Beaumes-de-Venise. Avec les canaux d'irrigation, les infrastructures routières et ferrées participent à la fragmentation de l'espace.

En dehors des héritages agricoles formés par les réseaux de haies, prairies, espaces en friche ou cultivés, l'espace urbanisé intègre des éléments paysagers naturels ou semi-naturels, comme les ruisseaux ou les délaissés de l'ancienne voie ferrée.

La commune se structure ainsi autour de quelques axes majeurs formés par la plaine agricole, la colline de la Lègue, les cours d'eau (l'Auzon et la Mède), la rocade et la voie ferrée, le canal de Carpentras, concourant à livrer une lecture de l'espace dans un axe Nord-Sud. Le territoire se découpe aussi par ses limites visuelles dessinées par les reliefs lointains du Mont Ventoux et des Monts de Vaucluse.

Avec l'aménagement des berges de l'Auzon et la création de l'espace de la « coulée verte », l'organisation de l'espace se recentre vers la ville historique. Le projet d'aménagement affirme les limites de la ville en référence à la rocade. Au-delà ne pourront être acceptés que des projets à valeur économique ou des équipements.

Ainsi, l'urbanisation résidentielle s'organise en lien avec la requalification du centre ancien afin de conforter sa polarité, et en veillant au maintien d'une cohérence entre desserte et densification des quartiers :

- La densification de l'enveloppe urbaine s'opère avec la densification de dents creuses ou d'espaces libres à proximité du tissu urbain, dans les espaces de périphérie immédiate du tissu urbain et aux abords du hameau de Serres ; une OAP densité définit le nombre de logements à produire dans certains secteurs dont la taille de l'unité foncière disponible est supérieure à 5000 m² ;
- Les extensions urbaines dédiées à l'habitat se font en partie Est et en continuité de l'enveloppe bâtie, dans des espaces à urbaniser à court terme, et en confortement des zones d'habitat récemment développée à l'Ouest, en vue de soutenir un tissu urbain offrant une fonctionnalité mixte entre habitat et activités ;

Les zones d'activités s'étendent au Sud de Carpensud, afin d'assurer le développement économique de la ville de Carpentras.

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 termes d'habitat, qui permette de réduire la consommation de l'espace afin de gérer le foncier comme une ressource stratégique.

Il s'agit de trouver une réponse permettant d'offrir une densité adaptée à une ville proche de la campagne, implantée dans un environnement rural. La forte expansion de l'urbanisation au détriment de la plaine agricole participe cependant à un net amoindrissement de ce caractère. Pour une ville de taille moyenne jouant un rôle de centralité dans le territoire du Comtat Venaissin, la périphérie de la ville s'est fortement développée sous forme de juxtaposition de lotissements de maisons individuelles. Les nouveaux quartiers accueillent des formes urbaines qui ont évolué vers l'habitat groupé ou intermédiaire et l'habitat collectif, offrant des densités moins consommatrices de foncier.

Dispositions générales opposables aux OAP sectorielles

Des objectifs de densité selon les secteurs d'urbanisation future

Carpentras, ville moyenne de 29 660 habitants offre une diversité de contextes résidentiels que le PLU permettra de développer selon les formes suivantes au regard du contexte dans lequel s'inscrit le secteur de l'OAP :

- Forme urbaine citadine, générant au moins 30 logements à l'hectare, densité favorisée à proximité des équipements du centre-ville, et des commerces et services de proximité,
- Forme périurbaine, qui engendre entre 15 et 25 logements à l'hectare, correspondant aux tissus semi-denses des espaces pavillonnaires.
- Forme rurale d'une faible densité de 10 à 15 logements à l'hectare, correspondant à l'identité rurale de certains secteurs de la commune.

Les densités sont exprimées en densité brute minimale, 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 1AU concernée.

La densité minimale brute à l'échelle des secteurs d'OAP h1 à h4 est en moyenne de 41 logements à l'hectare, dans ces nouveaux espaces résidentiels .

Rappel de la répartition des typologies d'habitat définies dans le PLH

Le Programme Local de l'habitat de la Communauté d'agglomération Ventoux-Comtat Venaissin fixe à la commune de Carpentras l'objectif de produire 40% de LLS sur les résidences principales attendues. Parmi ces 40% de LLS, 35% minimum devront être des logements PLAI, 60% maximum devront être des PLUS et enfin, 5% maximum devront être des logements PLS à mobiliser dans le cadre d'un projet si la commune le souhaite. Enfin, sur l'ensemble de la production totale de LLS, au moins 20% doivent être des T2.

Programmes de logements

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

Orientations d'Aménagement et de programmation	**Surface** *(en ha)*	**Nombre de logements** *(nb/ha)*			**Densité brute minimale** *(nb log/ha)*	**Forme urbaine**
		Total	Part social	dont social		
OAP h1 - La Lègue (1AUb)	1,16	27	40%	11	25	périurbaine
OAP h2 - Croisières (1AUb)	1,13	56	40%	22	50	périurbaine
OAP h3 - Les Saffras (1AUb)	8,04	335	40%	134	42	citadine
OAP h4 - Serres (UD)	1,15	20	40%	8	15	citadine
Total secteurs Habitat	**10,6**	**438**	**40%**	**175**	**41**	

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement du secteur couvert par l'OAP.

Une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre par une gestion du pluvial à l'échelle de l'opération 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 drainants.

A cette fin les principes ci-dessous devront être mis en œuvre. 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.

Images d'illustrations de traitement paysager pour le traitement des eaux pluviales

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.

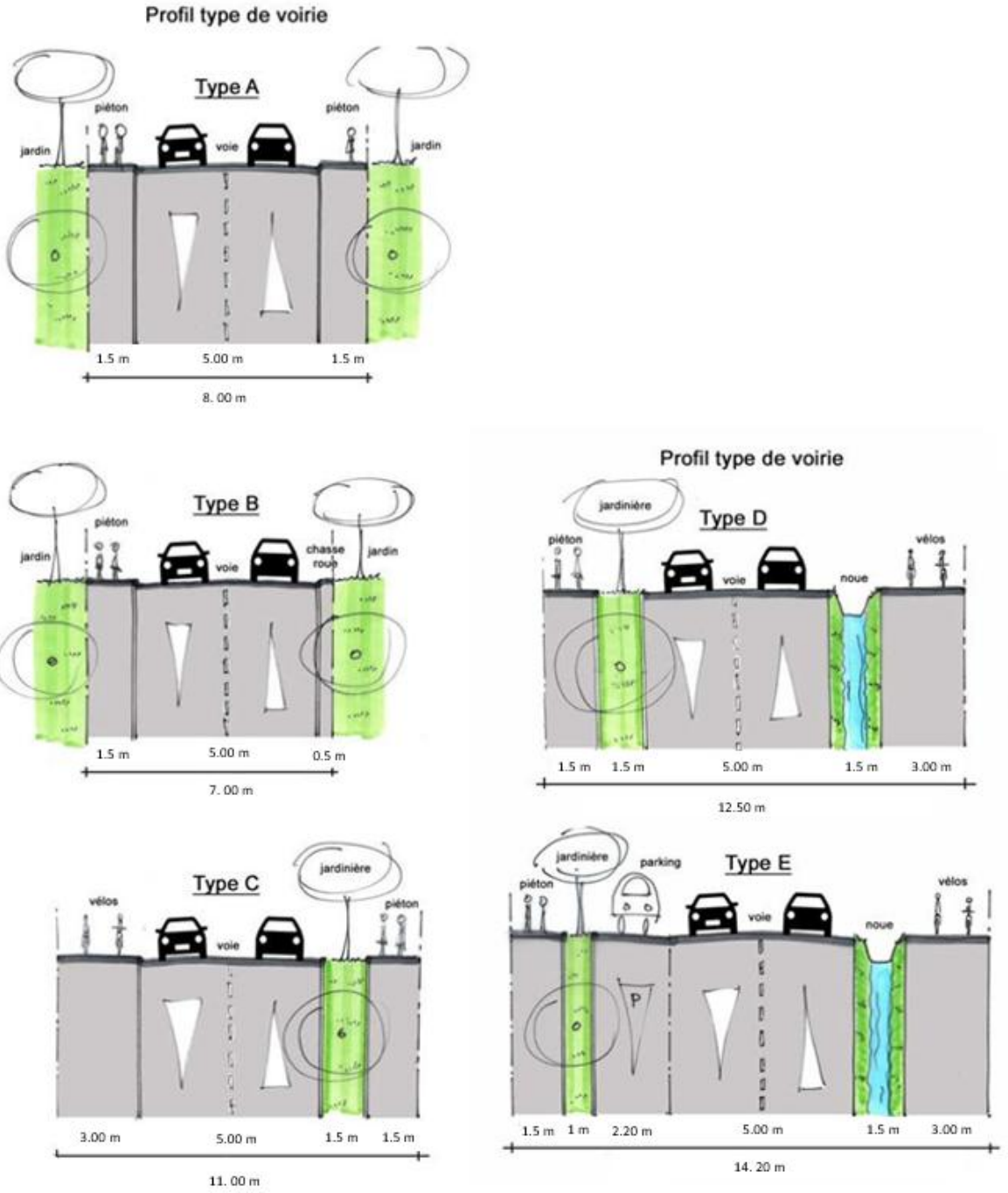
Les haies et aménagements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées à l'aménagement.

Les bandes de stationnement qui seraient intégrées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande (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, en application des dispositions inscrites dans le règlement.

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.



Schémas d'illustrations des profils de voies en zone d'habitat

Prise en compte du risque feu de forêt

La mise en œuvre des OAP est conditionnée au respect des règles édictées par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI). L'aménagement développé dans chacun des secteurs devra assurer la prise en compte du risque incendie subit et induit lorsqu'il est présent, et la manière dont ce risque est minimisé (traitement végétal spécifique, recul des constructions, équipements et réseaux adaptés, circulation et évacuation de la zone, ...).

Prise en compte du risque inondation

La mise en œuvre des OAP prévoit de renforcer la prise en compte du risque dans les projets d'aménagement, de limiter le ruissellement à la source, de favoriser la rétention dynamique des écoulements.

Ainsi, les nouvelles opérations doivent assurer la déclinaison de principes de limitation de l'imperméabilisation (dans les projets d'habitat et aussi dans les secteurs à vocation d'activités économiques). Cela passe notamment par :

- L'adaptation des constructions à la géographie des lieux (relief, pente),
- L'intégration d'espace de nature et de la Trame Verte et Bleue (notamment la préservation des zones humides),
- L'utilisation de matériaux poreux, l'installation de toitures végétalisées ou de murs végétaux permettant de récupérer les eaux pluviales,
- La création de système alternatif de récupération des eaux pluviales dans chaque opération.

Dans les opérations de renouvellement urbain, notamment la requalification des zones d'activités, les objectifs de désimperméabilisation devront être visés : toitures ou murs végétalisés, matériaux poreux, etc.

II. OAP THEMATIQUES

A- Approche bioclimatique

B- Densité

C- Modes doux

D- Trame verte et bleue

A. APPROCHE BIOCLIMATIQUE

Préambule

La commune est engagée dans la lutte et l'adaptation au changement climatique au travers de son Agenda 21 et de la mise en application du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) à l'échelle CoVe. L'adaptation et l'atténuation sont deux stratégies de lutte contre le changement climatique. Dans la première, il s'agit de réduire l'exposition et la vulnérabilité aux aléas climatiques. Dans la seconde, les actions d'atténuation concernent la réduction des consommations en énergie, la performance énergétique, le développement des Energies Recyclables et de Récupération (EnRR).

Le principe de la présente OAP est d'adopter une conception bioclimatique du projet afin de prendre en considération ces stratégies. Ce principe s'applique à deux échelles différentes.

La conception bioclimatique consiste à tenir compte des conditions climatiques dans l'élaboration du projet d'aménagement ou de construction : orientation solaire, prise en compte de la pente du terrain, du sens et des forces du vent, des fréquences des pluies ... pour les mettre à profit quand elles sont favorables ou s'en protéger quand elles sont défavorables. Ceci afin d'obtenir un confort adapté dans le projet.

Cette conception bioclimatique s'applique à tout projet, qu'il s'agisse notamment de bâtiments répondant à la destination d'habitation ou aux destinations relevant des activités économiques.

L'approche bioclimatique à l'échelle de la parcelle et du plan-masse

Garantir un « droit au soleil » pour tous les logements ou bâtiments d'activités

- ✓ Etablir un plan masse qui permette un ensoleillement important des façades exposées au Sud ;
- ✓ Organiser une distribution des pièces de vie qui permette à chaque séjour d'être ensoleillé au moins 2 heures par jour au solstice d'hiver ;
- ✓ Pour les bâtiments d'activités, il sera fait attention à leurs orientations et leurs ouvertures de façon à optimiser les apports solaires selon les saisons.

Le confort d'été

- ✓ Permettre le rafraîchissement des bâtiments en période estivale afin de garantir un confort d'été et réduire le besoin en dispositif de rafraîchissement mécanique fortement consommateur d'énergie, environnementalement et économiquement non durables ;
- ✓ Encourager l'implantation des bâtiments permettant des logements traversants ou à défaut bi-orientés ;
- ✓ Permettre la ventilation naturelle des habitations et des bâtiments d'activités.

Réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain

Mettre en place des mesures pour éviter un effet d'îlot de chaleur (liste indicative et non exhaustive) :

- ✓ Limiter les surfaces imperméabilisées ;
- ✓ Ombrager les surfaces imperméabilisées ;
- ✓ Végétaliser les espaces extérieurs ;
- ✓ Végétaliser les façades, les toitures, les pieds de façade ;

- ✓ Choisir des matériaux de surface, de toiture et de revêtement de sol de faible capacité à emmagasiner puis à diffuser la chaleur dans l'atmosphère ou à l'intérieur des bâtiments ;
- ✓ Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales (noues, bassin, toiture verte, récupération pour utilisation des eaux pluviales ...).
- ✓ Développer la pleine terre avec la présence de l'eau et de la végétation abondante.
- ✓ Favoriser une bonne circulation de l'air.

L'approche bioclimatique à l'échelle du quartier

- ✓ Favoriser la mixité fonctionnelle (reconnecter les différents usages : logements, bureaux, services et commerces)
- ✓ Limiter les masques solaires (privilégier une implantation de volumes bâtis qui puissent garantir un ensoleillement maximal des constructions en hiver et une bonne ventilation naturelle des espaces extérieurs tout en assurant la protection contre les vents froids).
- ✓ Permettre l'aménagement d'espaces partagés en cœur d'ilot ou l'accès à des ressourcements de quartier.
- ✓ Tirer parti des espaces intermédiaires en tant qu'interfaces climatiques (permettre une meilleure ventilation, un rafraîchissement…)

L'approche bioclimatique à l'échelle du bâtiment

A l'échelle du bâti, la conception bioclimatique consiste à obtenir un confort thermique (d'été et d'hiver) en tirant parti de son positionnement vis-à-vis de son environnement naturel.

Exploiter les potentialités climatiques du site :

- ✓ L'implantation détermine l'éclairement, les apports solaires, les déperditions, les possibilités de ventilation naturelle.
- ✓ L'orientation doit prendre en compte les besoins en lumière naturelle, l'intérêt d'utiliser le rayonnement solaire ou la nécessité de s'en protéger…
- ✓ La forme et la compacité du bâti déterminent les surfaces en contact avec l'extérieur et donc l'importance des déperditions thermiques…

Gérer naturellement les potentialités du site :

- ✓ L'inertie mesure sa capacité à stocker la chaleur, à en différer la restitution et à atténuer l'effet de surchauffes dues aux apports solaires…
- ✓ L'isolation est aussi déterminante (isolation par l'extérieur est efficace en été et en hiver…)
- ✓ Les toitures et façades végétalisées renforcent l'inertie thermique et limitent les déperditions…
- ✓ Les volumes climatiques génèrent naturellement un mciro-climat (captent la chaleur en hiver pour la diffuser dans le bâtiment et permettent de maitriser la surchauffe en été.

Permettre le droit au soleil en hiver

- ✓ Droit au soleil : Permettre aux séjours de tous les logements d'avoir au minimum 2 heures d'ensoleillement au 21 décembre.

Protéger les logements et notamment les pièces de nuit des apports solaires (qui entraînent une surchauffe des logements)

Permettre la ventilation naturelle des habitations pour rafraîchir durant l'été

- ✓ Favoriser les logements traversant ou bi-orientés : ouvrant sur deux façades distinctes d'un bâtiment et avoir des ouvertures qui permettent la ventilation naturelle en été (prise en compte de l'axe des vents, garantir le libre flux de l'air ...) ;
- ✓ Permettre la ventilation naturelle des habitations (épaisseur de trame et distribution des pièces) ;
- ✓ Favoriser une orientation peu ensoleillée pour les pièces de nuit.

Mettre en place des protections solaires adaptées au bâti

- ✓ Privilégier les dispositifs de débords de toitures et les casquettes, les brise-soleils horizontaux sur les façades sud, les brise-soleils verticaux, volets et végétations sur les façades est et ouest.
- ✓ Favoriser l'intégration de la végétation dans les dispositifs de protection solaire.

B. DENSITE

Préambule

Comme le prévoit l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les OAP peuvent favoriser la densification.

Ainsi, afin de garantir une utilisation optimale des terrains concernés par ces OAP « densité »: les constructions et opérations d'aménagement devront permettre d'atteindre les objectifs de densité définis ci-après ou ne devront pas compromettre l'atteinte de ces objectifs à terme. Les opérations veilleront à une bonne insertion paysagère et environnementale du projet.

Les secteurs faisant l'objet d'un objectif de densité minimale concernent des unités foncières de plus de 5000 m2.

Orientations de densification :

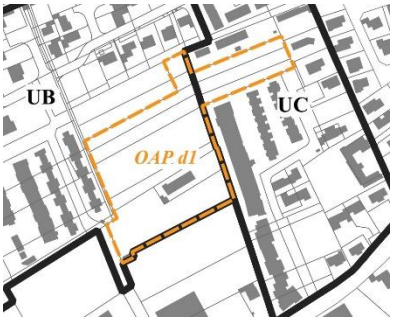
Tableau des 8 secteurs de densité et objectifs retenus :

Nom du secteur	Surface du secteur *(en ha)*	Nombre de logements minimum programmés	Part logement social	Type de logements	Densité minimale à respecter *(nb de log/ha)*	Zonage du PLU
d1- Croisières / Diderot	1.57	150	40%	collectif	95	UB
d2- Coubertin 1	0,887 dont 0.41 mobilisable	20	40%	collectif	49	UC
d3- Coubertin 2	0,5141 dont 0.34 mobilisable	14	40%	collectif	42	UD
d4- Comtat	0,9668	30	40%	groupé	30	UD
d5- Saint-Roch	1,46	25	40%	groupé	17	UDa
d6- Zamenhof 2	1,03	35	40%	collectif	34	UD
d7- Monticelli	1,81	50	40%	collectif	28	UD
d8- Saint Didier	2,21	75	40%	collectif	34	UD
Total :	**9.79**	**399**			**41**	

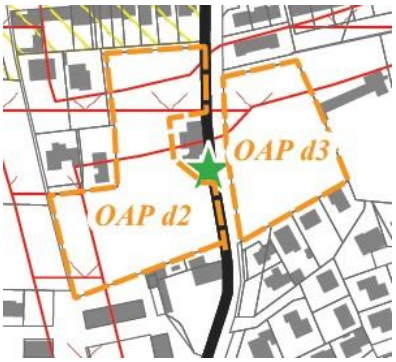
La surface mobilisable correspond aux espaces pouvant réellement accueillir des aménagements (exclusions, retraits,…).

La délimitation de chacun des secteurs avec le rappel du nombre minimal de logements à créer sont représentées ci-après :

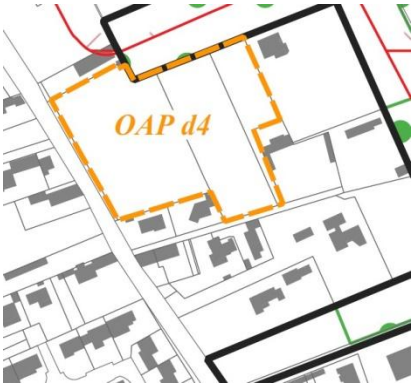
OAP densité 1 : Croisières (créer 150 logements minimum)



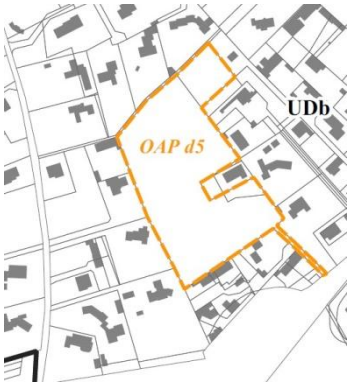
OAP densité 2 : Coubertin 1 (créer 20 logements minimum) et OAP densité 3 : Coubertin 2 (créer 14 logements minimum)



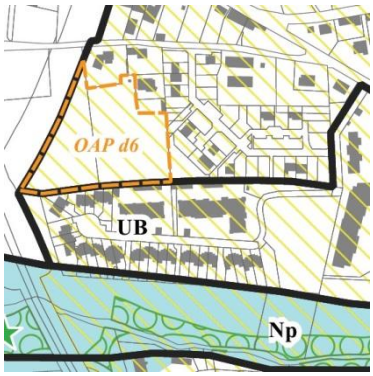
OAP densité 4 : Comtat (créer 30 logements minimum)



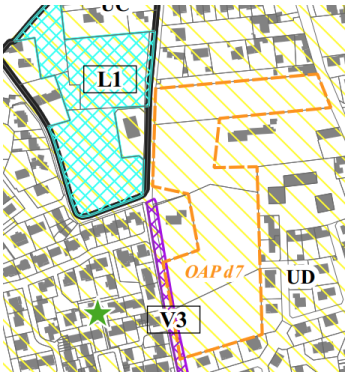
OAP densité 5 : Saint-Roch (créer 25 logements minimum)



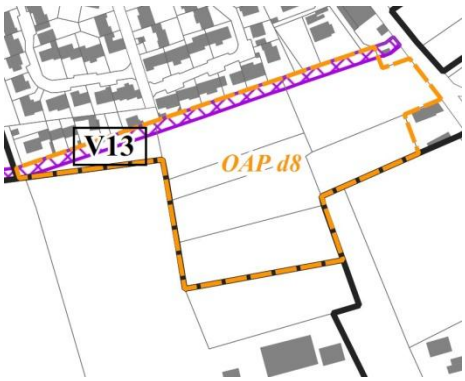
OAP densité 6 : Zamenhof 2 (créer 35 logements minimum)



OAP densité 7 : Monticelli (créer 50 logements minimum)



OAP densité 8 : Saint Didier (créer 75 logements minimum)



C. MODES DOUX

Préambule

L'urbanisation s'est développée sur le territoire du Mont Ventoux s'accompagnant d'un accroissement des circulations routières et des encombrements, avec des reports de flux sur des routes de campagne. Ces axes forment un maillage interne aux quartiers et sont utilisés par les résidents comme des voies de promenade piétonnes. De ce fait, les conflits d'usage sont plus fréquents dans certains secteurs de la ville, en fonction du développement urbain et de l'existence de voies de campagne.

Les modes doux sont au cœur du projet de mobilité et couvrent diverses dimensions : fonctionnelle (facilité du déplacement court, maintien du lien ville-campagne), environnementale (réduction du bruit, de la pollution et des gaz à effet de serre) et sociétale (qualité du cadre de vie, détente, image moderne et active d'un territoire).

Les modes doux portent également une dimension essentielle dans le projet touristique du territoire (découvrir la cité et la campagne proche, parcourir la Via Venaissia, se balader dans la colline de la Lègue, le long de l'Auzon).

Les secteurs les plus sensibles sont identifiés au Nord de l'Auzon, à l'Est de la commune, dans les secteurs d'interface ville/campagne.

La voiture reste le mode le plus adapté à la demande de déplacements des habitants. A l'échelle de la commune, les distances à parcourir entre les différents quartiers et le centre-ville restent généralement inférieures à 3 km (isochrone de près de 30 mn à pied). Ceci rend possible les déplacements cyclistes voire piétons sur une grande partie du territoire. La commune est également traversée par la Via Venaissia à l'Ouest, dans le sens Nord-Sud.

Déplacements et mobilités

La partie Est et Nord-Est du territoire comporte de nombreux chemins ruraux dont certains offrent un cadre paysager agréable à la promenade des habitants. La commune souhaite mieux organiser les déplacements et relier les quartiers entre eux, en mettant en place un programme d'actions en faveur des modes doux.

Les principes d'orientation retenus visent à favoriser les mobilités douces par une identification des itinéraires et un programme d'aménagements assurant leur continuité et la mise en sécurité des usagers, afin de maintenir une alternative à la voiture et la pratique des déplacements doux aux alentours des quartiers résidentiels et de préserver ainsi une qualité de vie.

A l'horizon du PLU, le plan de maillage viaire a pour objectifs de relier les quartiers les uns aux autres et d'assurer la continuité des cheminements à partir des chemins ruraux existants sur la partie Est de la commune.

Paysage et valorisation des atouts naturels

Les orientations retenues pour améliorer les modes actifs sont les suivantes :

- Aménagement des liaisons entre les nouveaux quartiers à l'Est du territoire et leur relation au centre-ville,
- Organisation des liaisons le long de l'Auzon et en relation avec les quartiers proches,
- Organisation des circulations sur le chemin du Castellas,
- Préservation du Chemin Creux, un chemin à caractère patrimonial.

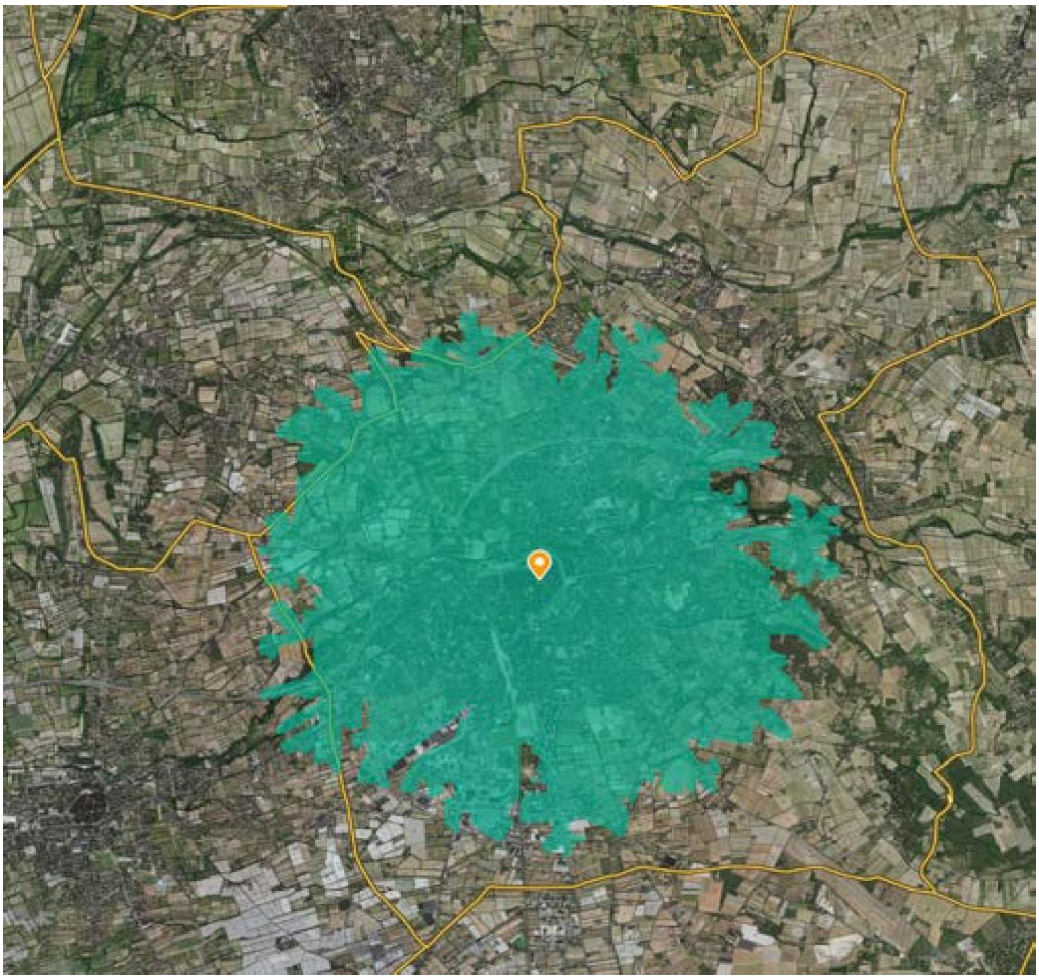
Les objectifs

Intégrer les modes doux en amont des projets d'aménagement d'ensemble

Le maillage en faveur des modes doux sera recherché dans chaque secteur de projet, qu'il soit situé au sein de la zone urbaine ou en extension. Les aménagements à venir devront prévoir autant que possible le bouclage des voies en impasse, la création de liaisons réservées aux modes doux, en particulier entre les équipements structurants.

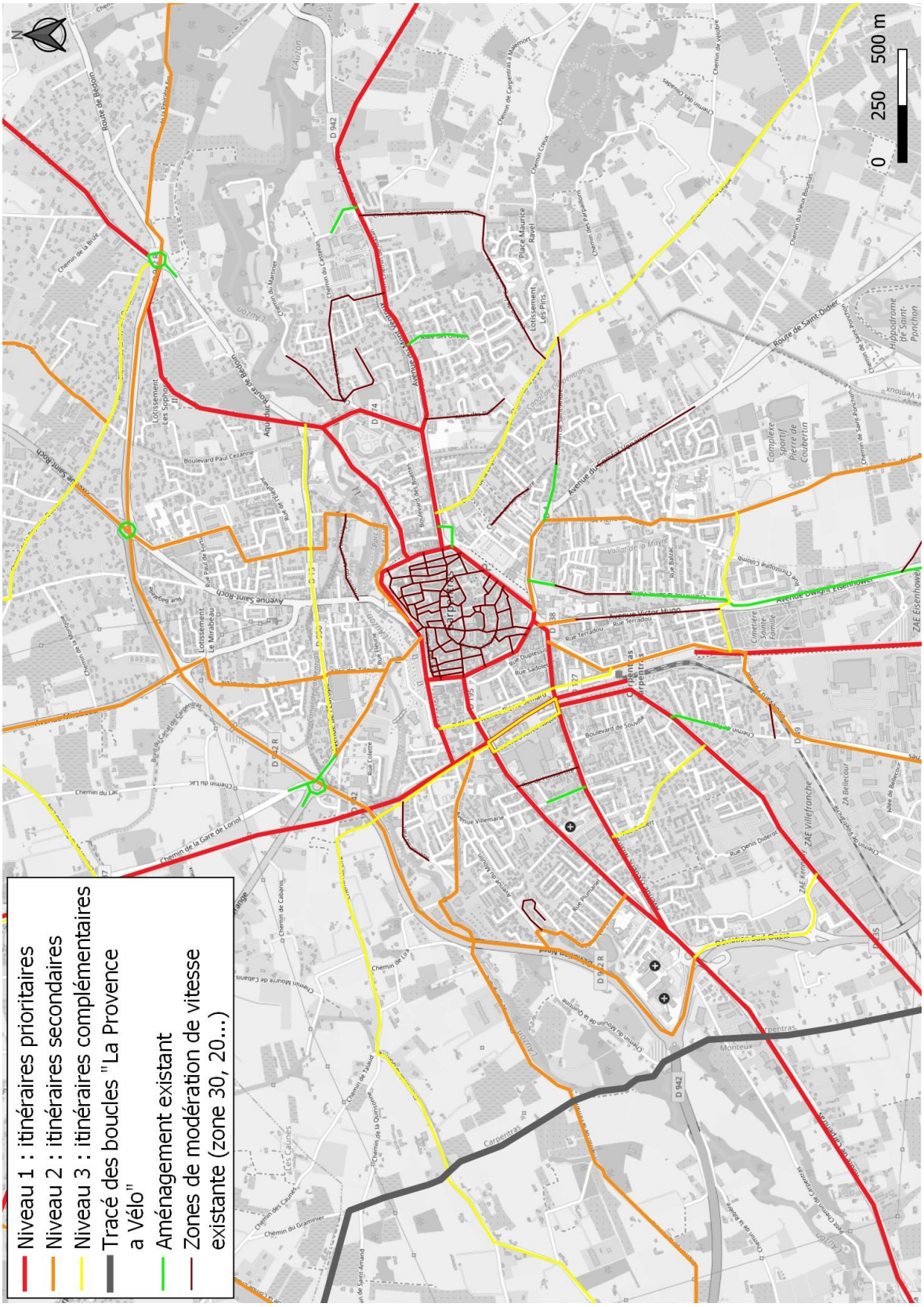
Poursuivre la mise en valeur des sentiers en milieu naturel

Carpentras possède de nombreux sentiers permettant de parcourir les espaces naturels du territoire. L'objectif est de maintenir l'usage de ces sentiers existants et de poursuivre le développement de sentiers entre les différents quartiers en projet. Ces cheminements devront être aménagés en veillant à ne pas impacter les espèces protégées et leurs habitats.



Périmètre isodistance de 3 km depuis le centre-ville de Carpentras

Schéma de principe d'aménagement



Les voies de niveau 1, 2 et 3 correspondent à des itinéraires à créer ou améliorer. Les autres représentent des itinéraires existants à préserver.

D. TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

Préambule

L'OAP Trame verte et bleue a été pensée de sorte à accompagner l'ensemble des porteurs de projets pour les aider à intégrer les enjeux locaux de continuités écologiques au cœur de leurs aménagements, afin que ces projets d'aménagement contribuent :

- A la restauration des continuités écologiques
- A l'intégration de la nature en ville pour limiter les ilots de chaleurs,
- A la fabrication d'un paysage et d'un cadre de vie de qualité en ville.

Cette OAP concerne à la fois les opérations d'aménagements d'ensemble (avec OAP Sectorielle ou non), ainsi que les projets individuels. Elle ne reprend pas les éléments réglementaires présentés dans le règlement ou dans les pièces graphiques de ce dernier mais s'inscrit en continuité de ces derniers afin de constituer une solution. En effet, les réservoirs de biodiversité bénéficient dans la majeure partie des cas d'outils règlementaires pour assurer leur protection. L'OAP TVB constitue alors une pièce complémentaire à mobiliser pour préserver les corridors écologiques ne pouvant faire l'objet d'un zonage clair. Elle apparait alors comme une solution à la question de la connectivité entre les réservoirs de biodiversité en posant une stratégie générale qui évite d'identifier un zonage particulier assorti de prescriptions. Elle peut être utilisée pour préserver des espaces constitutifs de la TVB de moindres enjeux que les espaces à protéger règlementairement.

Elle se compose de deux parties différentes :

1. Une partie sur le traitement des franges urbaines et comment traiter la transition entre l'aménagement et les milieux agro-naturels périphériques,
2. Une partie sur les essences végétales à prioriser ou à éviter dans les aménagements

Pour chaque partie des OAP, on va trouver :

- Des objectifs d'aménagements qui présentent les enjeux écologiques de ces secteurs et sont présentés dans un cadre jaune
- Les orientations architecturales, présentées sous forme de tableaux et qui viennent présenter les possibilités, les besoins et les préconisations pour les aménagements
- Des exemples permettant de matérialiser les différents types d'aménagement.

Définitions

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques qui regroupe les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

- Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.
- Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.

La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces, ainsi qu'au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national à l'exception du milieu marin.

La trame verte et bleue se décline en plusieurs sous-trame ou plusieurs écosystèmes, une sous-trame rassemble l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu (forêt, zone humide, agricole, aquatique...) et le réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés

Sur le territoire de Carpentras, 4 sous-trames ont été distinguées :

- La sous-trame boisée (milieux boisés et forestiers)
- La sous-trame ouverte (prairies)
- La sous-trame semi-ouverte (mosaïque milieux agronaturels)
- La sous-trame aquatique et humide (cours d'eau et zones humides)

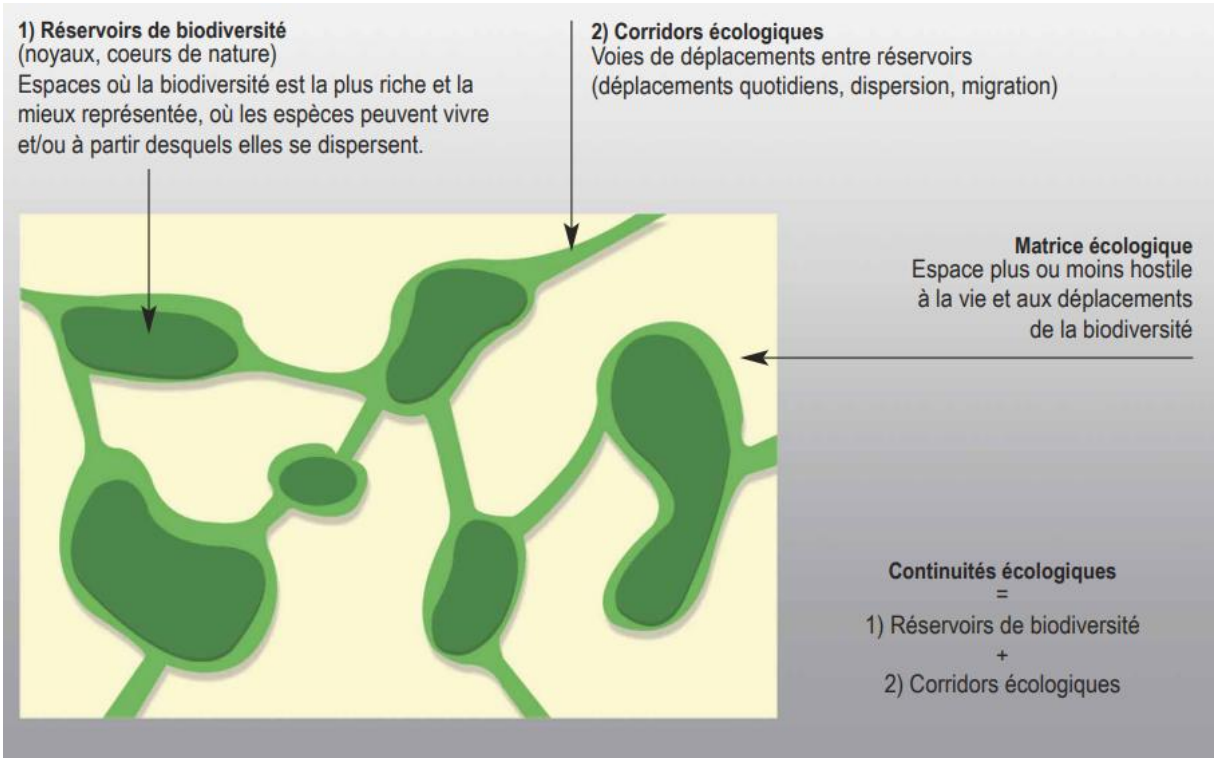
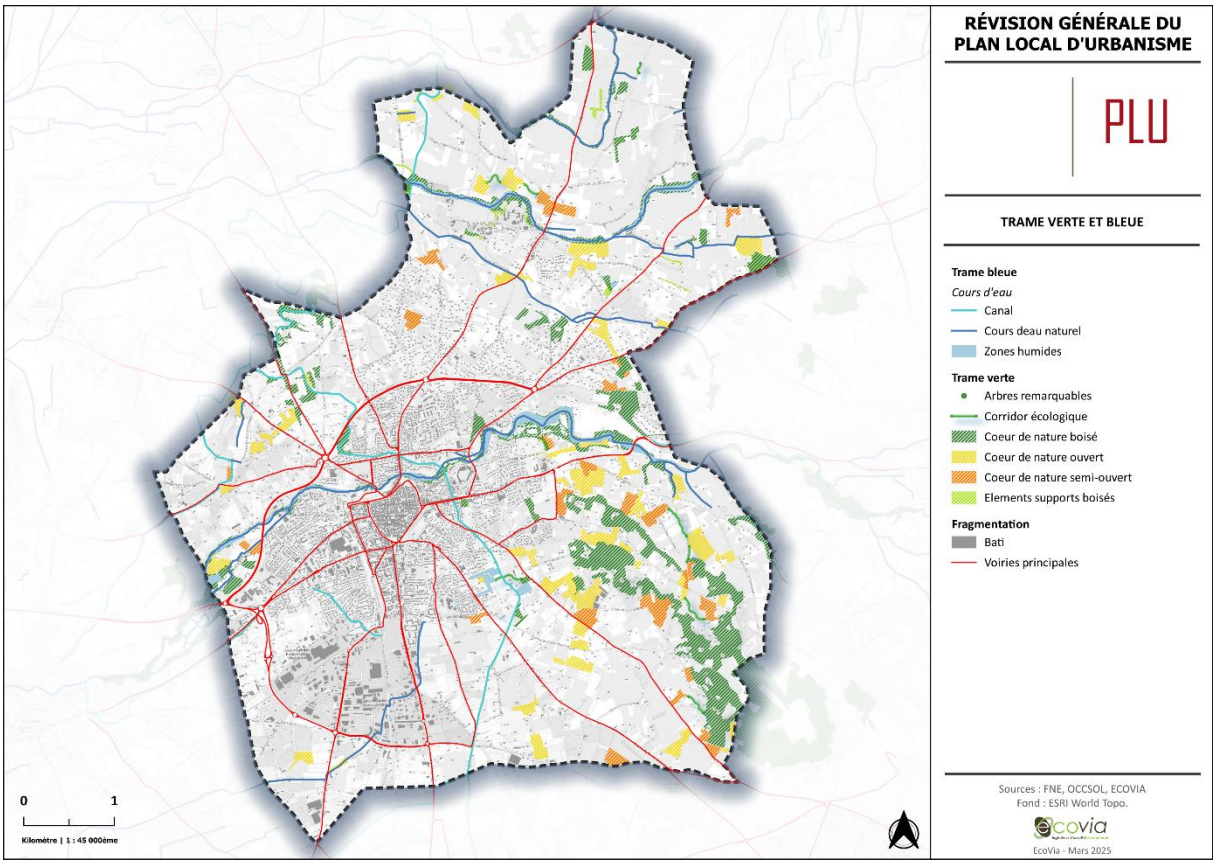


Schéma trame verte et bleue : Sordello, 2017

Carte de la Trame Verte et Bleue sur la commune de Carpentras



Les franges urbaines

Contexte et objectifs

Définition :

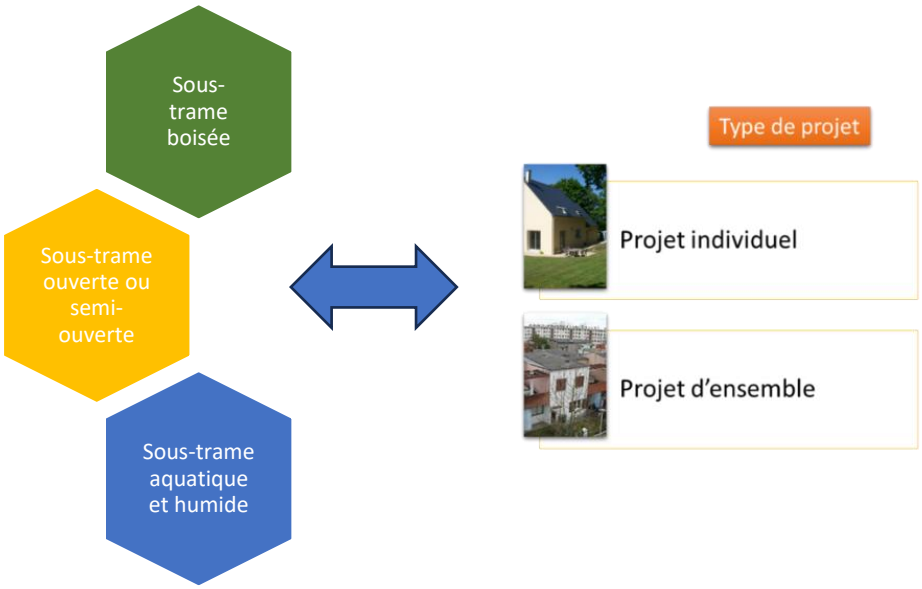
Espaces de transition entre zones construites et campagne, les franges urbaines sont souvent vues comme anarchiques et désordonnées. Or, cette limite assure un rôle de transition et de valorisation entre l'espace urbain et les espaces agricoles ou naturels. Cette limite prend la forme d'un espace, d'une épaisseur, de taille variable en fonction des contextes qui nécessitent une réflexion dans les deux voire trois dimensions.

En fonction, des activités, des vocations, des types de milieux naturels ou encore de la fonctionnalité ou de l'usage souhaité, les solutions ne pourront être les mêmes. On trouvera des différences en fonction de ce qui est considéré, l'usager ou l'habitant de la zone urbaine, l'agriculteur, les espèces utilisant les milieux périphériques, la sensibilité des milieux naturels périphériques.

Organisation :

Les franges urbaines de par leur localisation ou leur nature, ne sont pas construites, pensées ou organisées de la même manière et n'influent donc pas sur le même type de milieu naturel ou sous-trame.

L'OAP a donc été pensée de sorte à séparer (lorsque cela été possible ou avait un intérêt réel) les différentes situations comme cela est présenté dans le schéma ci-dessous :



Pour chacune des sous-trames, les préconisations sont organisées de la même manière :

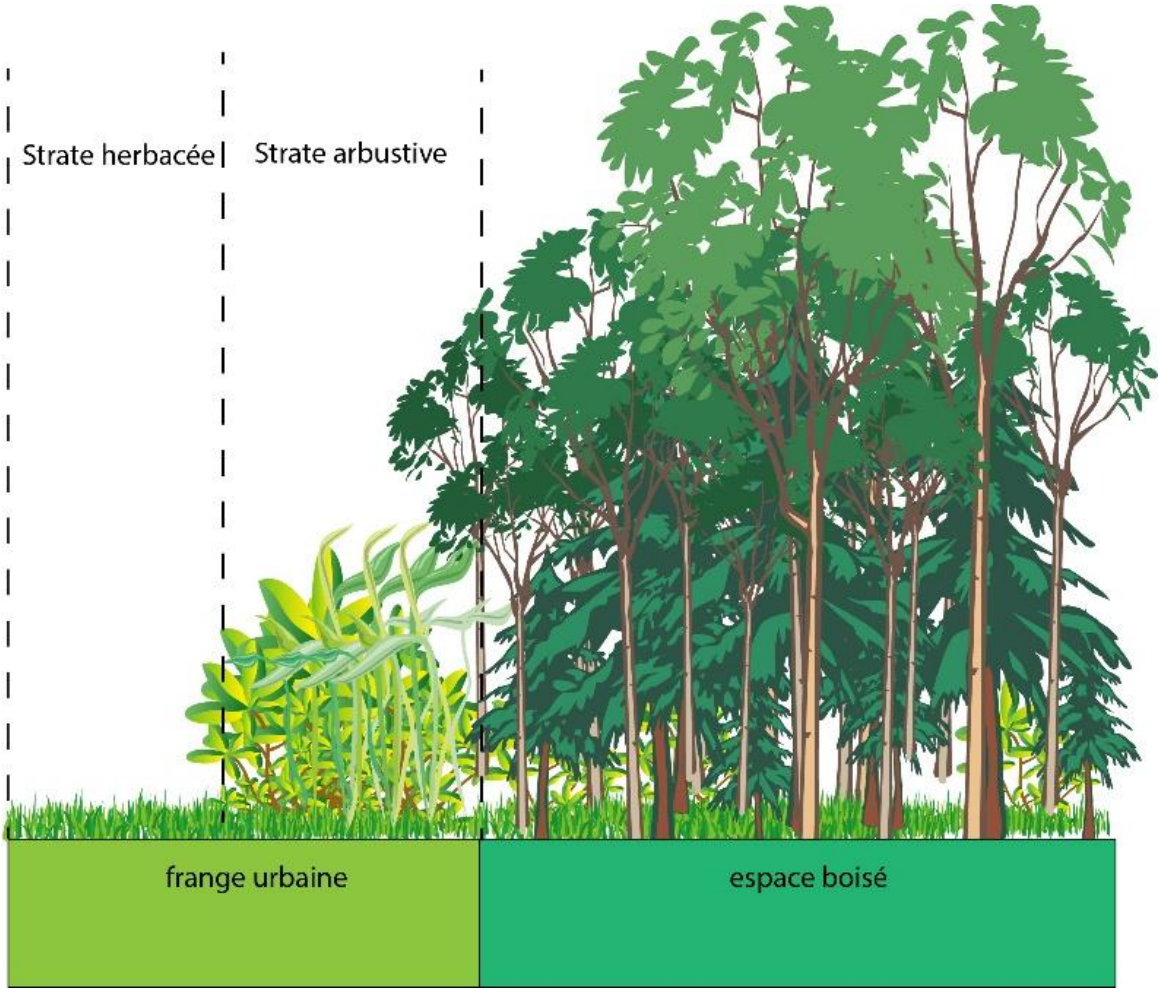
- Les objectifs d'aménagements : les enjeux écologiques de ces secteurs.
- Les orientations architecturales :
  - Les clôtures et leur typologie (matériaux, localisation, fonctionnalité)
  - La végétalisation des franges urbaines en fonction des milieux périphériques
  - Comment ces espaces servent à la biodiversité ;
  - Une liste d'espèces présentes sur la sous-trame ;
  - Des exemples d'aménagements.

Orientation 1 : La sous-trame boisée

Objectifs d'aménagement

Pour la sous-trame boisée, les enjeux écologiques pour la préservation de ce milieu sont :

- Maintenir une strate arbustive et herbacée intermédiaire selon le schéma ci-dessous
- Limiter les grillages pour favoriser les échanges avec les milieux périphériques



Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour les projets individuels :

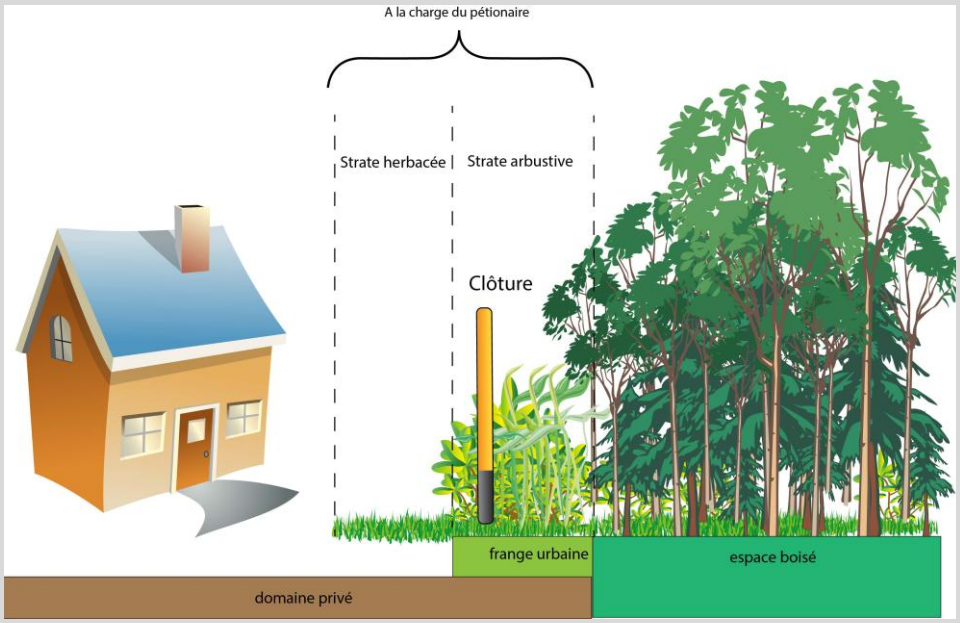
Organisation	La frange se situe sur un espace privatif de jardin, il est donc préconisé de prévoir au fond du jardin un espace de transition possible avec un espace herbacé et un espace arbustif en fonction des cas de figures présentés ci-après.
Clôture	La clôture pourra être située au sein de la strate arbustive et privilégiera les matériaux naturels et la perméabilité pour la petite et moyenne faune.

La meilleure solution pour préserver une frange boisée fonctionnelle est le maintien d'une organisation avec trois niveaux de végétation : une strate herbacée ou ouverte, puis une strate arbustive et une strate boisée.

En fonction des cas de figure, et de la localisation de l'espace boisé avec la limite de propriété, la partie située entre le boisement et la limite de propriété le traitement demandé pourra évoluer :

Si le boisement en limite séparative, une strate arbustive est à prévoir sur le terrain d'assiette du projet.	*S'il existe une strate intermédiaire entre la limite séparative et le boisement, la clôture pourra être traité de façon indifférenciée.*

Schéma de traitement envisageable non prescriptif

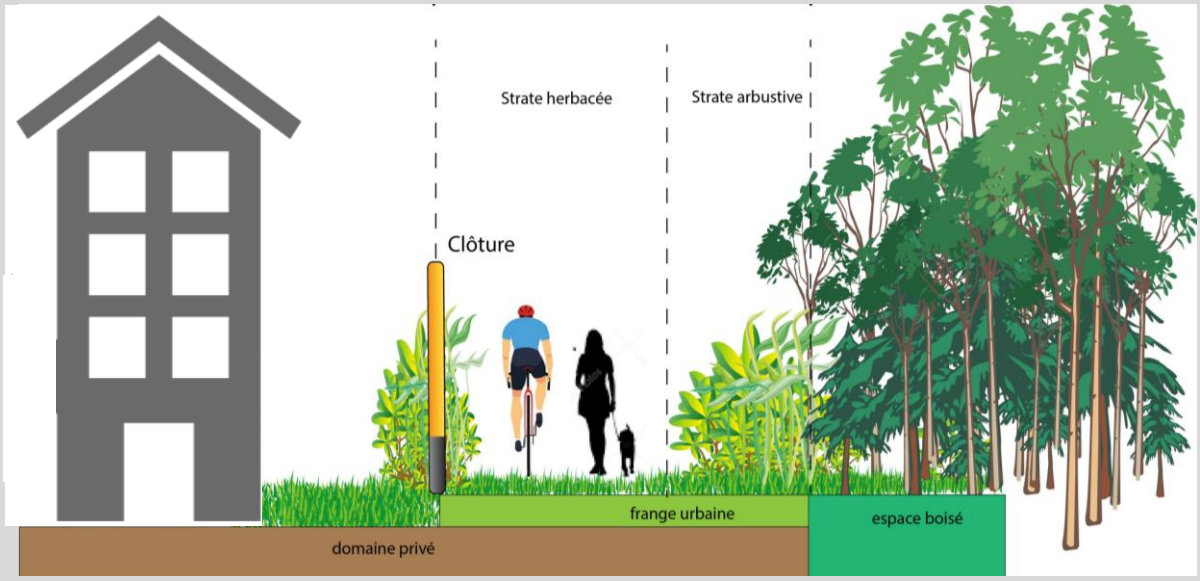


Pour les projets d'ensemble :

Organisation	La frange devra être prévue dans l'aménagement général et être organisée de sorte à maintenir une organisation avec trois niveaux de végétation : une strate herbacée ou ouverte, puis une strate arbustive et une strate boisée. Il est recommandé de faire en sorte de reculer les futurs bâtiments et zones imperméabilisées le plus possible de la frange boisée.
Clôture	La clôture devra être située entre l'espace privatif et la frange urbaine et privilégiera les matériaux naturels et la perméabilité pour la petite et moyenne faune. Une clôture en bois avec une végétalisation sera privilégiée.
Fonctionnalité potentielle de la frange	Le traitement de la lisière pourra permettre d'accueillir diverses fonctions liées à l'opération : cheminements doux, espaces récréatifs, gestion des eaux pluviales comme le présente le schéma ci-dessous.

Il est demandé à l'aménageur de prendre à son compte les investissements liés à l'aménagement de la frange urbaine (strate arbustive, mode doux, …) à l'image de l'exemple potentiel ci-dessous.

Schéma de traitement envisageable non prescriptif



Typologies de clôtures à privilégier :

Clôture bois et grillage perméable petite et moyenne faune	*Clôture en bois perméable petite et moyenne faune*
Clôture grillagée intégrant un passage à petite faune	
Clôture intégrant un passage à hérisson (Photo www.noblet.me)	

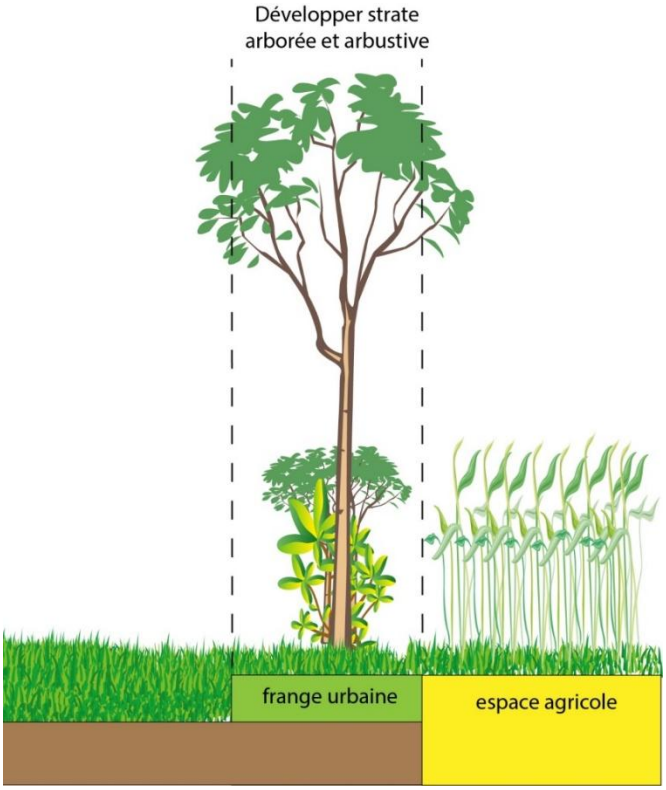
Indispensable au cadre de vie des habitants, le végétal joue un rôle structurant pour les paysages, qu'ils soient urbains ou naturels. Le végétal met en valeur le patrimoine ainsi que les paysages. Les clôtures doivent donc être doublées de haies végétales d'essences locales pour conserver le caractère des lieux.

Orientation 2 - La sous-trame ouverte ou semi-ouverte (agricole)

Objectifs d'aménagement

Pour la sous-trame agricole, les enjeux écologiques pour la préservation de ce milieu passent notamment par :

- Une régénération de la lisière agricole pour redonner un intérêt écologique à ce milieu et proposer également un masque végétal ;
- La conservation ou la création d'une bande non exploitée pour favoriser le développement des espèces messicoles et mellifères.



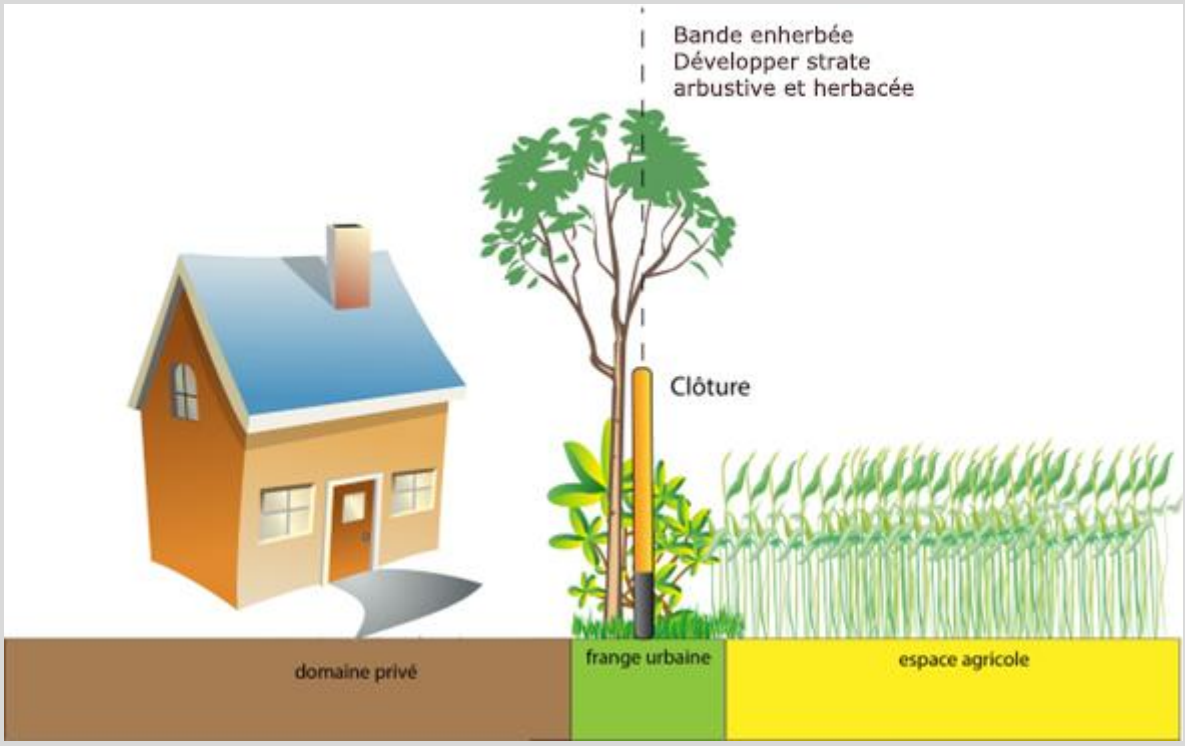
Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour les projets individuels :

Organisation	La frange se situe sur un espace privatif de jardin, il faudra donc prévoir au fond du jardin un espace de transition avec un aménagement multi-strates (herbacé, arbustive, arboré). Cette organisation permettra de proposer un secteur de repos aux espèces à proximité des plantations et pourra constituer un écran vis-à-vis de certaines nuisances agricoles (pesticides, nuisances sonores, poussières, …).
Clôture	La clôture pourra être située en limite parcellaire après la strate arborée plantée et privilégiera les matériaux naturels et la perméabilité pour la petite et moyenne faune.
Fonctionnalité potentielle de la frange	Dans les cas développés précédemment, aucune fonctionnalité ne pourra être développée sauf si l'agriculteur limite l'exploitation de ses terres à quelques mètres de la limite de propriété. Dans ces cas-là, des aménagements de type noue paysagère, circulation douce, développement d'aménagement favorable à la faune (hôtel à insectes, sanctuaire à reptiles, nichoirs à oiseaux), bande enherbée pour les plantes messicoles pourront être imaginés.

Il est préconisé au pétitionnaire d'organiser sa frange urbaine de sorte à restaurer une bande « vivante » multi spécifique. Comme le montre le schéma ci-dessous.

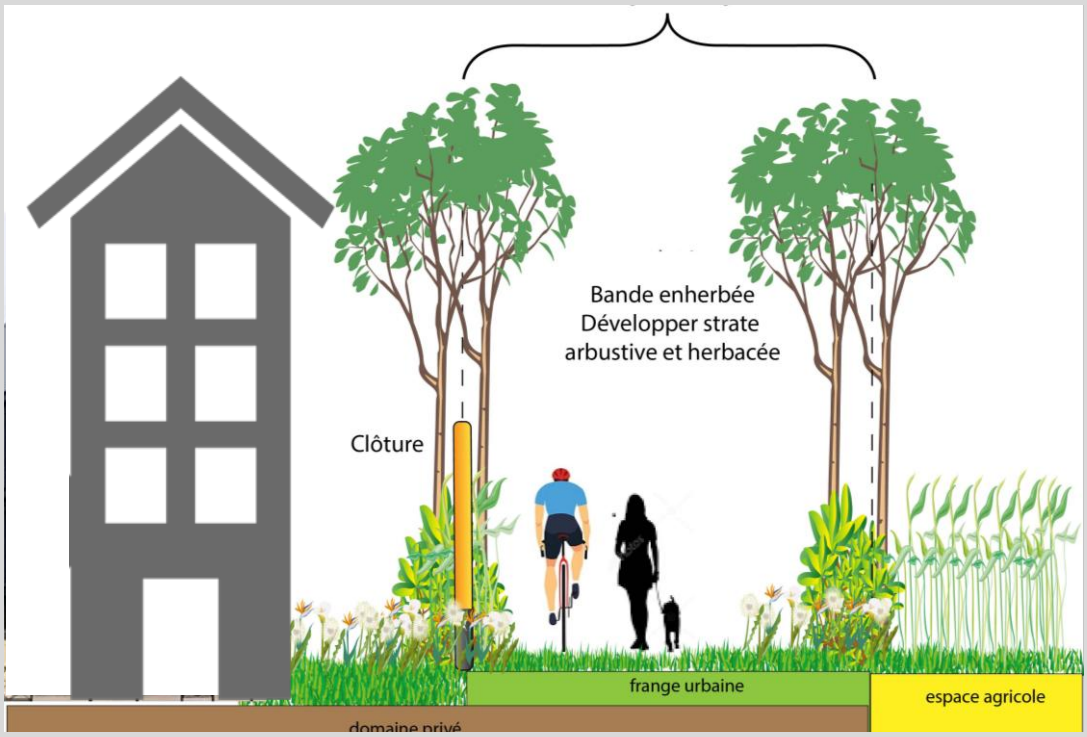
Schéma de traitement envisageable non prescriptif



Pour les projets d'ensemble :

Organisation	Un espace de transition préférentiellement avec un espace herbacé et un espace arbustif pourra être aménagé. Une double rangée arborée et arbustive pourra également être mise en place pour proposer un secteur de repos aux espèces à proximité des plantations et fera écran vis-à-vis de certaines nuisances agricoles (pesticides, nuisances sonores …).
Clôture	La clôture pourra être située entre l'espace privatif et la frange urbaine et privilégiera les matériaux naturels et la perméabilité pour la petite et moyenne faune. Une clôture en bois avec une végétalisation sera privilégiée.
Fonctionnalité potentielle de la frange	Des accès aux milieux naturels et des cheminements piétons ou cyclables le long de la propriété pourront être imaginés. Pour les secteurs concernés par un aléa risque ruissellement pluvial, cet espace pourra également être aménagé sous forme de noue paysagère pour faciliter la collecte et l'écoulement des eaux.

Schéma de traitement envisageable non prescriptif



Typologies de clôtures à privilégier :

Clôture métallique perméable petite et moyenne faune	*Clôture en bois perméable petite et moyenne faune*	*Clôture en bois perméable petite et moyenne faune*
Clôture métallique perméable petite et moyenne faune	*Clôture bois et grillage perméable petite et moyenne faune*	*Clôture grillagée intégrant un passage à petite faune*
		Clôture intégrant un passage à hérisson (Photo www.noblet.me)

Indispensable au cadre de vie des habitants, le végétal joue un rôle structurant pour les paysages, qu'ils soient urbains ou naturels. Le végétal met en valeur le patrimoine ainsi que les paysages. Les clôtures doivent donc être doublées de haies végétales d'essences locales pour conserver le caractère des lieux.

Orientation 3 - La sous-trame aquatique et humide

Définition et contexte

La commune de Carpentras est particulièrement concernée par la trame aquatique et humide, qui joue un rôle essentiel tant pour la biodiversité que pour la régulation climatique locale. Cette trame est constituée d'un réseau complexe de cours d'eau, de zones humides et de canaux irriguant le territoire, participant à la continuité écologique et à la préservation d'habitats diversifiés. Parmi les éléments majeurs de cette trame, on trouve l'Auzon, le Canal de Carpentras, ainsi que différents ruisseaux et valats qui structurent le paysage. Ces milieux abritent une riche biodiversité, notamment des espèces patrimoniales d'amphibiens et de libellules, tout en jouant un rôle crucial dans le rafraîchissement local en période estivale.

Les zones humides identifiées au cœur des zones agricoles constituent des habitats particulièrement précieux pour la faune et la flore locales. Par exemple, les prairies humides situées près du Vallat de la Mayre offrent des habitats essentiels à des espèces patrimoniales comme le Triton palmé (Lissotriton helveticus) et la Decticelle des ruisseaux, une sauterelle endémique des zones humides de Provence. De plus, ces espaces contribuent à la régulation des écoulements hydrologiques, limitant les risques d'inondation tout en favorisant la recharge des nappes phréatiques.

Les milieux connexes tels que les ripisylves jouent un rôle majeur dans le maintien des continuités écologiques. Ces formations boisées, accompagnant la majorité des cours d'eau du territoire, constituent des corridors écologiques vitaux pour de nombreuses espèces, notamment pour les oiseaux et les chauves-souris. De même, les grèves et îles de sable ou de graviers, formées en bordure du lit des cours d'eau, participent à la dynamique fluviale en créant des micro-habitats variés favorables à la reproduction de certaines espèces aquatiques.

Le Canal de Carpentras, inscrit dans la Trame Bleue du SCoT Arc Comtat Ventoux, ainsi que ses canaux secondaires, maintiennent un réseau d'eau même en période d'inactivité, soutenant des populations d'oiseaux d'intérêt patrimonial et constituant des zones de reproduction fonctionnelles pour les libellules. Par ailleurs, les bassins de rétention, tels que celui des Buissonnades, jouent un rôle écologique clé en hébergeant des espèces patrimoniales d'amphibiens et d'oiseaux hivernants, tout en contribuant à la gestion des eaux pluviales.

L'ensemble de cette trame aquatique et humide constitue un patrimoine naturel exceptionnel pour Carpentras, dont la préservation est cruciale pour le maintien des fonctionnalités écologiques et pour l'adaptation au changement climatique. La reconnaissance de ces milieux dans le Plan Local d'Urbanisme permettrait de renforcer la résilience du territoire tout en valorisant ses richesses écologiques.

Objectifs d'aménagement

Les enjeux écologiques pour la préservation de ce milieu passent par :

- La préservation absolue de ces milieux ;
- La limitation des apports en eau issues des zones urbaines ;
- Le maintien d'une zone tampon entre les zones urbanisées et les ripisylves.

Le traitement des franges urbaines va donc évoluer en fonction de si on est à proximité immédiate d'une zone humide (prairie humide, mare, …) ou de la trame aquatique en tant que telle (étang, cours d'eau) et des éléments périphériques (ripisylves, talus). Le traitement de la frange urbaine n'évoluera que peu en fonction de la typologie de l'aménagement mais plus en fonction de l'espace à disposition et de l'élément naturel concerné.

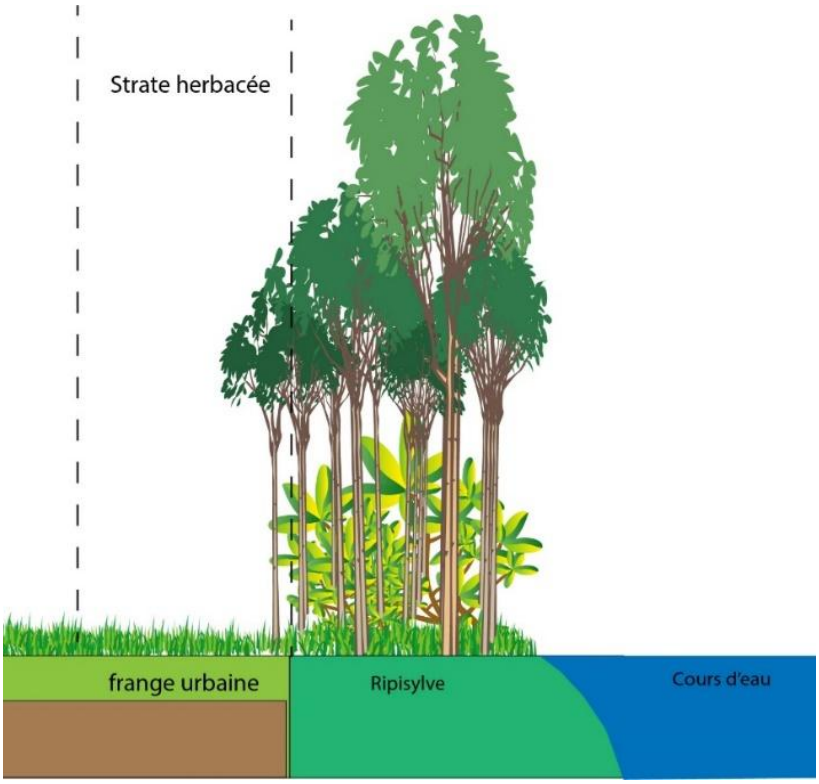
Dans le cas de la trame aquatique avec ripisylve ou talus, l'objectif sera :

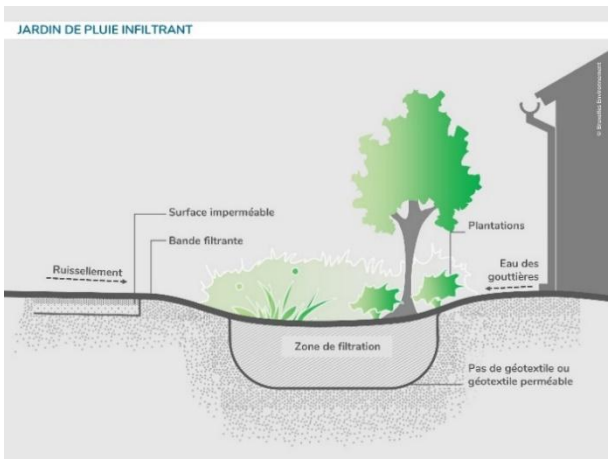
- De conserver une distance entre l'aménagement et l'élément périphérique d'une dizaine de mètres à minima.
- D'aménager la frange de sorte à limiter les apports d'eau urbaine de façon trop importante et surtout trop rapide dans le milieu naturel. La mise en place de noues paysagères peut être une solution ou la

conservation de zones de pleine terre entre la fin de l'aménagement et le milieu naturel. De même, pour les aménagements de rétention des eaux de pluie, il conviendra de respecter les débits de fuites établis par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en fonction du zonage pluvial.

Dans le cas d'une zone humide, l'objectif sera :

- De conserver la capacité des espèces inféodées à se déplacer sans entrave ;
- D'éviter toute imperméabilisation et toute artificialisation de la zone humide et de ses environs immédiats ;
- De proposer si besoin des aménagements tampons multi-usages (bassin de rétention, jeu pour enfant, stade de sport, jardins partagés, jardin de pluie) permettant une conservation de la perméabilité de la zone et des apports hydriques fonctionnels.


Strate herbacée
frange urbaine
Ripisylve
Cours d'eau

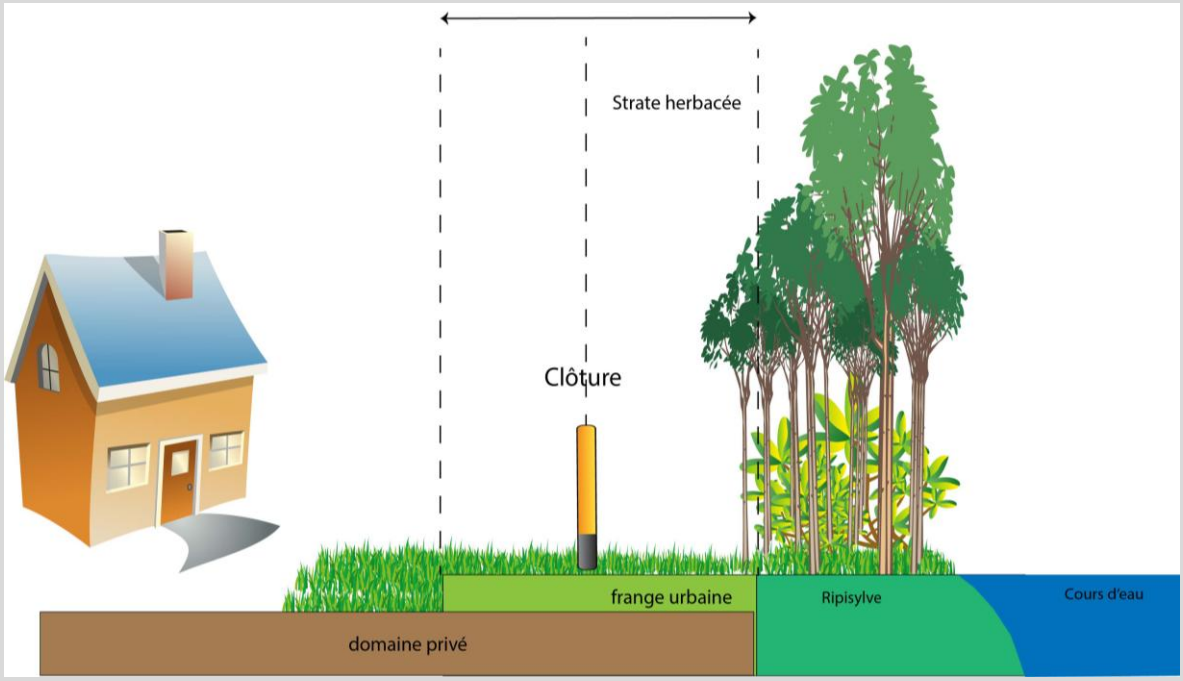

JARDIN DE PLUIE INFILTRANT
Surface imperméable
Bande filtrante
Ruissellement
Plantations
Eau des gouttières
Zone de filtration
Pas de géotextile ou géotextile perméable

Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour les projets individuels :

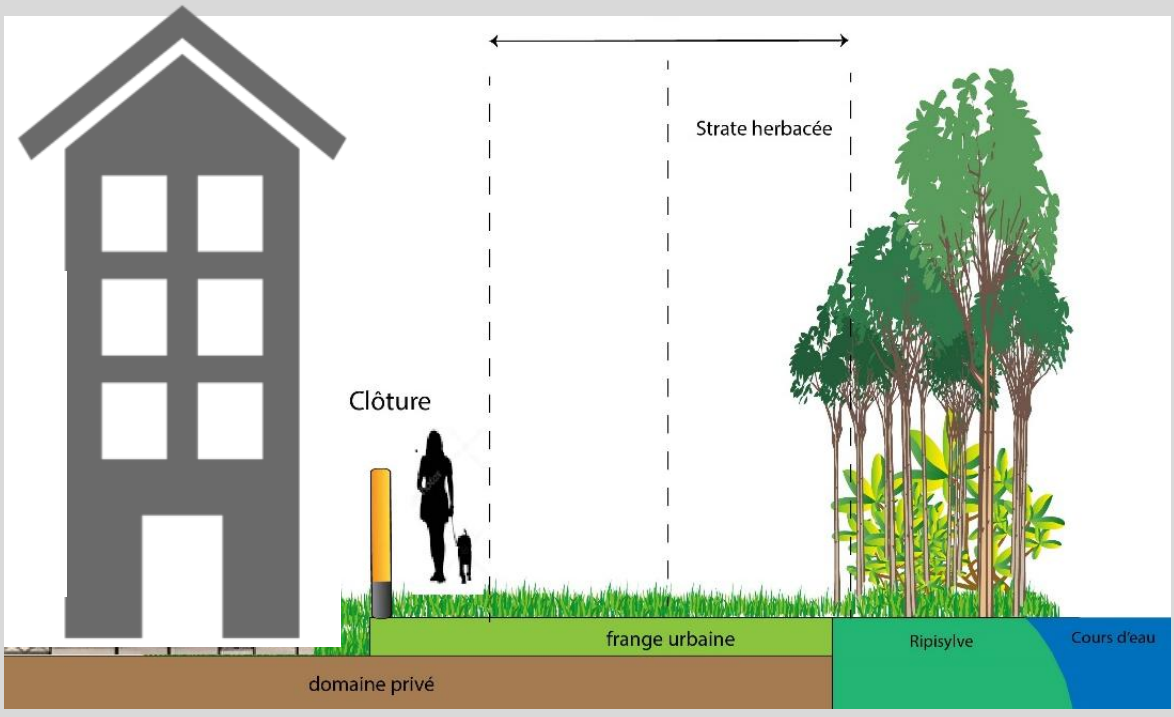
Le positionnement de la clôture entre les deux limites de propriété est à traiter au cas par cas.

Schéma de traitement envisageable non prescriptif



Pour les projets d'ensemble :

Schéma de traitement envisageable non prescriptif



Typologies de clôtures à privilégier :

Clôture métallique perméable petite et moyenne faune	*Clôture en bois perméable petite et moyenne faune*	*Clôture en bois perméable petite et moyenne faune*
Clôture métallique perméable petite et moyenne faune	*Clôture bois et grillage perméable petite et moyenne faune*	*Clôture grillagée intégrant un passage à petite faune*
Clôture en saule naturel tressée		

Indispensable au cadre de vie des habitants, le végétal joue un rôle structurant pour les paysages, qu'ils soient urbains ou naturels. Le végétal met en valeur le patrimoine ainsi que les paysages. Les clôtures doivent donc être doublées de haies végétales d'essences locales pour conserver le caractère des lieux.

III. OAP SECTORIELLES – DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

A- La Lègue

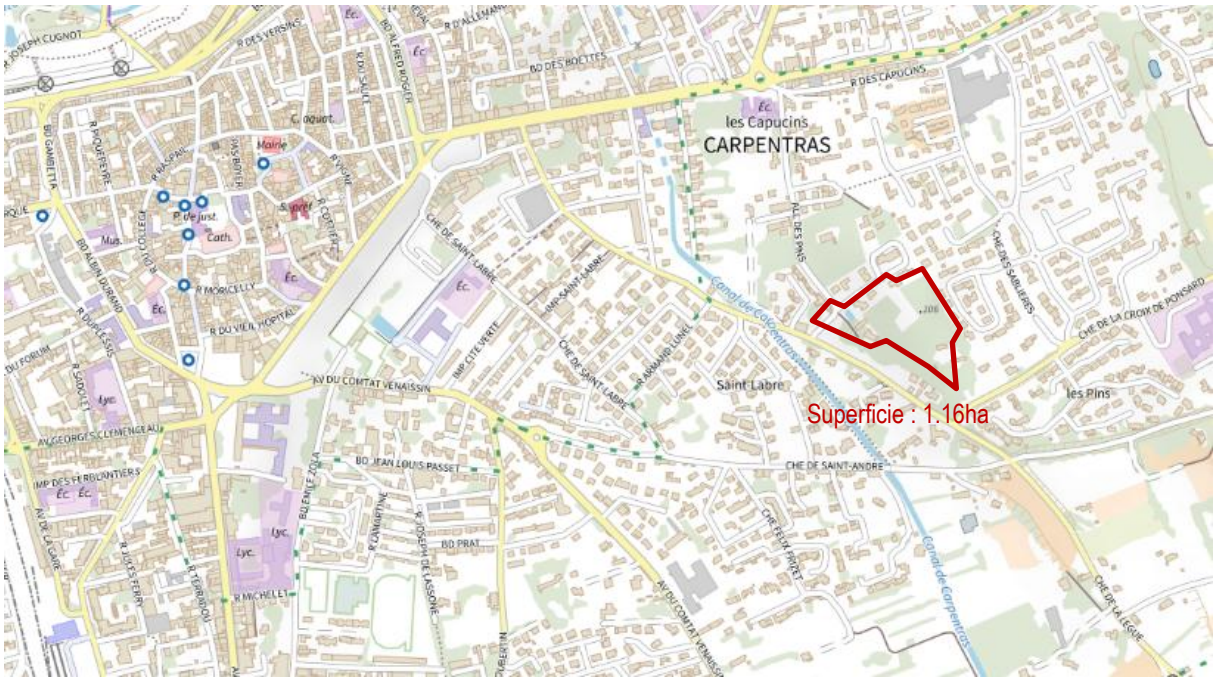
B- Les Croisières

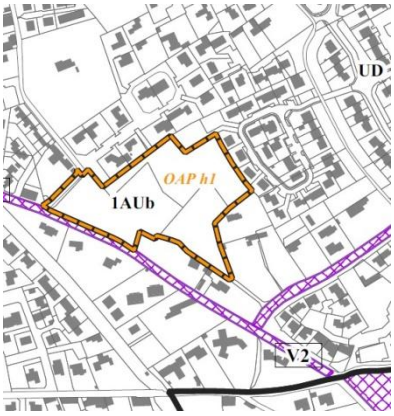
C- Les Saffras

D- Serres - Hermitage

A. OAP N°1 : LA LÈGUE – ZONE 1AUb

Localisation du secteur « La Lègue »





Délimitation de l'OAP « La Lègue » depuis le zonage réglementaire

Périmètre de l'OAP « La Lègue » en vue aérienne

Le secteur se situe au Sud-Est du centre- ville (800m), le long du Chemin de la Lègue et du Chemin de la Croix de Ponsard qui le desservent. Il se situe en bordure d'un espace naturel en mutation, par le développement d'un habitat résidentiel. Ainsi, le quartier se situe dans un périmètre où se développe un habitat à dominante de maisons individuelles, organisé en lotissements, et un futur quartier d'habitation (Les Saffras) plus à l'Est.

Objectifs poursuivis :

Il s'agit d'un secteur à vocation résidentielle. Il répond à la volonté de répartir la production de logements sur l'ensemble du territoire communal, en continuité des espaces d'habitat de type individuel.
Plusieurs objectifs d'aménagement sont définis sur ce site :

- ✓ Maîtriser le développement urbain et favoriser le regroupement des constructions,
- ✓ Préserver la qualité paysagère du secteur au travers du maintien d'espaces de respiration,
- ✓ Développer un habitat résilient, adapté aux enjeux du réchauffement climatiques,
- ✓ Proposer des voies d'accès traversantes pour permettre de connecter les groupes bâtis entre eux.

Schéma d'aménagement

Légende :

Périmètre de l'OAP

Organisation et destination des constructions

Bâti existant

Zone d'implantation prioritaire d'un habitat collectif et/ou groupé en R+1

Zone d'implantation prioritaire d'un habitat individuel en R+1

Orientations des faîtages à privilégier

Principes d'ordonnancement et composition paysagère

Linéaire de haies et masses boisées à renforcer ou créer

Espace paysager existant à préserver

Linéaire de haies à créer

Jardins et espaces verts rattachés aux constructions

Elément naturel à conserver

Principes de liaison et de circulation

Principe de desserte principale faisant l'objet d'un traitement paysager qualitatif

Principe d'accès principal créer et/ou aménager

Principe d'accès secondaire pouvant être dédié aux modes doux à créer et/ou aménager

Cheminement dédié aux modes doux (piétons, cyclistes) orienté vers l'accès à la ligne de bus n°C

Aire de stationnement

Accès privatif aux logements à sécuriser (circulation, signalisation)

Espace commun partagé, aménagé pour un partage des usages

Les principes de composition urbaine

Le secteur recevra une opération d'aménagement d'ensemble, destinée à l'habitat de type individuel et collectif groupé. Le futur quartier devra s'inscrire dans un principe de greffe urbaine.

Les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dans le respect du programme d'ensemble et de l'OAP.

L'orientation générale des bâtiments devra prendre en compte la topographie du secteur ainsi que les principes présentés dans l'OAP thématique « bioclimatique ». Les constructions devront présenter des décrochés pour limiter l'effet de barre. L'aménagement général devra s'inscrire dans une logique d'adaptation aux enjeux climatiques.

Par leur volumétrie, les bâtiments devront s'intégrer, s'adapter et valoriser le site. Les constructions seront majoritairement de type superposé et/ou groupé, de type R+1.

La densité résidentielle minimale est de 25 logements à l'hectare. D'une surface de 1.16ha, l'OAP de « La Lègue » devra proposer environ 27 logements, dont une partie dédiée à l'aide à accession et au logement social.

La desserte et les accès

Les nouvelles voiries devront s'inscrire en cohérence avec l'existant (localisation des accès, gabarits, …). Le Chemin de la Lègue sera préservé dans sa configuration actuelle, le principe de desserte principale se fera par l'Allée des Pins. La voirie desservira le secteur aménagé jusqu'en cœur de site.

Les constructions implantées dans l'alignement de l'Allée des Pins pourront bénéficier d'un aménagement sécurisé permettant un accès piéton et véhicule direct à la voirie.

Le secteur est desservi par une ligne urbaine de bus. Une connexion dédiée aux modes doux (cyclistes, piétons,) pourra être créée pour encourager le report modal des résidants.

Au sein du secteur, des cheminements dédiés aux modes doux seront créés et permettront un maillage avec le quartier dans un contexte apaisé, organisé autour d'un espace commun partagé.

La qualité environnementale et paysagère

Le contexte globalement boisé devra être maintenu pour garantir l'intégration paysagère de l'opération d'aménagement d'ensemble par rapport au milieu naturel et aux constructions existantes.

L'espace paysager existant sera préservé en limite Nord du secteur, de manière à conserver ou recréer la présence de masses boisées le long de la construction existante.

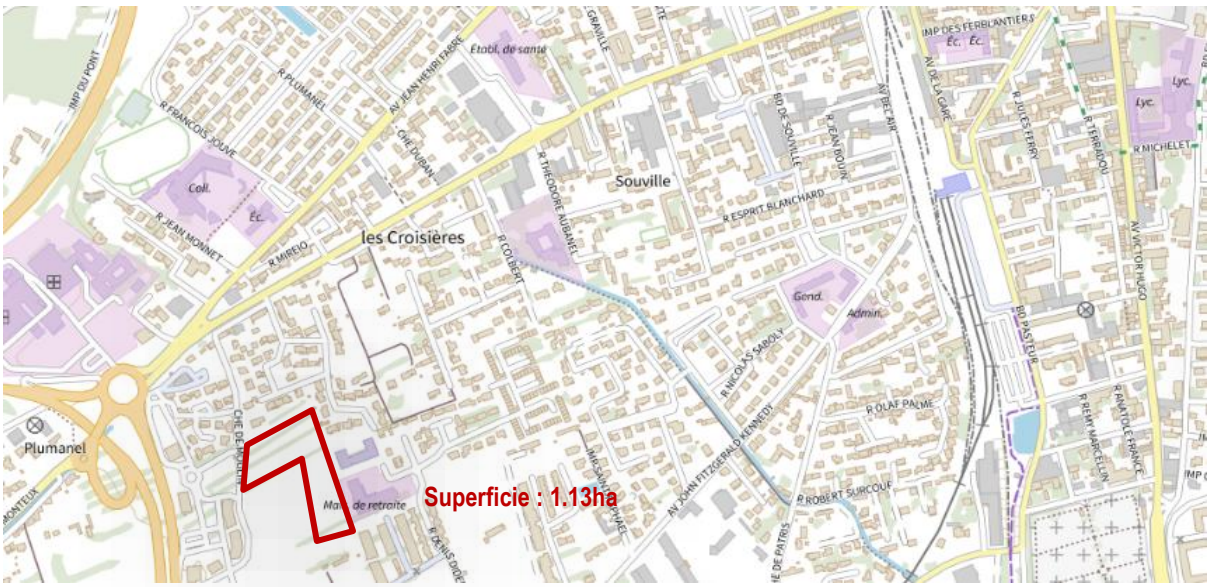
Les éléments contribuant à la trame verte (linéaire de haies et bosquets d'arbres) seront à préserver, à pérenniser ou à replanter. Les éléments forts de la végétation existante, (bosquets à l'Ouest et à l'Est), seront conservés pour structurer la trame verte du futur quartier. Elle sera intégrée dans les espaces de jardin, et complétée d'essences locales afin de garantir un véritable maillage vert à l'échelle du secteur. Les espaces de jardins serviront de transition avec les constructions existantes.

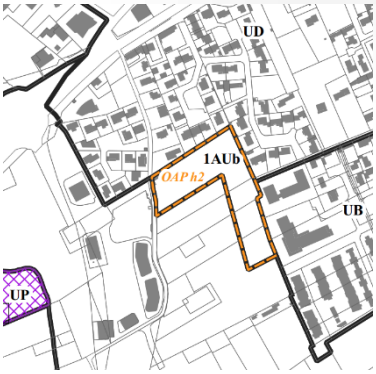
La gestion du pluviale devra être traitée à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble. Elle devra être adaptée aux aménagements prévus, en fonction du type d'occupation souhaitée (type de construction, aménagements extérieurs, …). Les réseaux d'irrigation et leur continuité seront maintenus lorsqu'ils existent.

Que ce soit sur les constructions ou les aménagements, les enjeux liés à l'adaptation au changement climatique (implantation des bâtiments et de la voirie, imperméabilisation des sols, confort d'été des habitats, accès à la ressource solaire,…) devront être intégrés.

B. OAP N°2 : LES CROISIERES – ZONE 1AUb

Localisation du secteur « Les Croisières »





Délimitation de l'OAP « Les Croisières » depuis le zonage réglementaire

Périmètre de l'OAP « Les Croisières » en vue aérienne

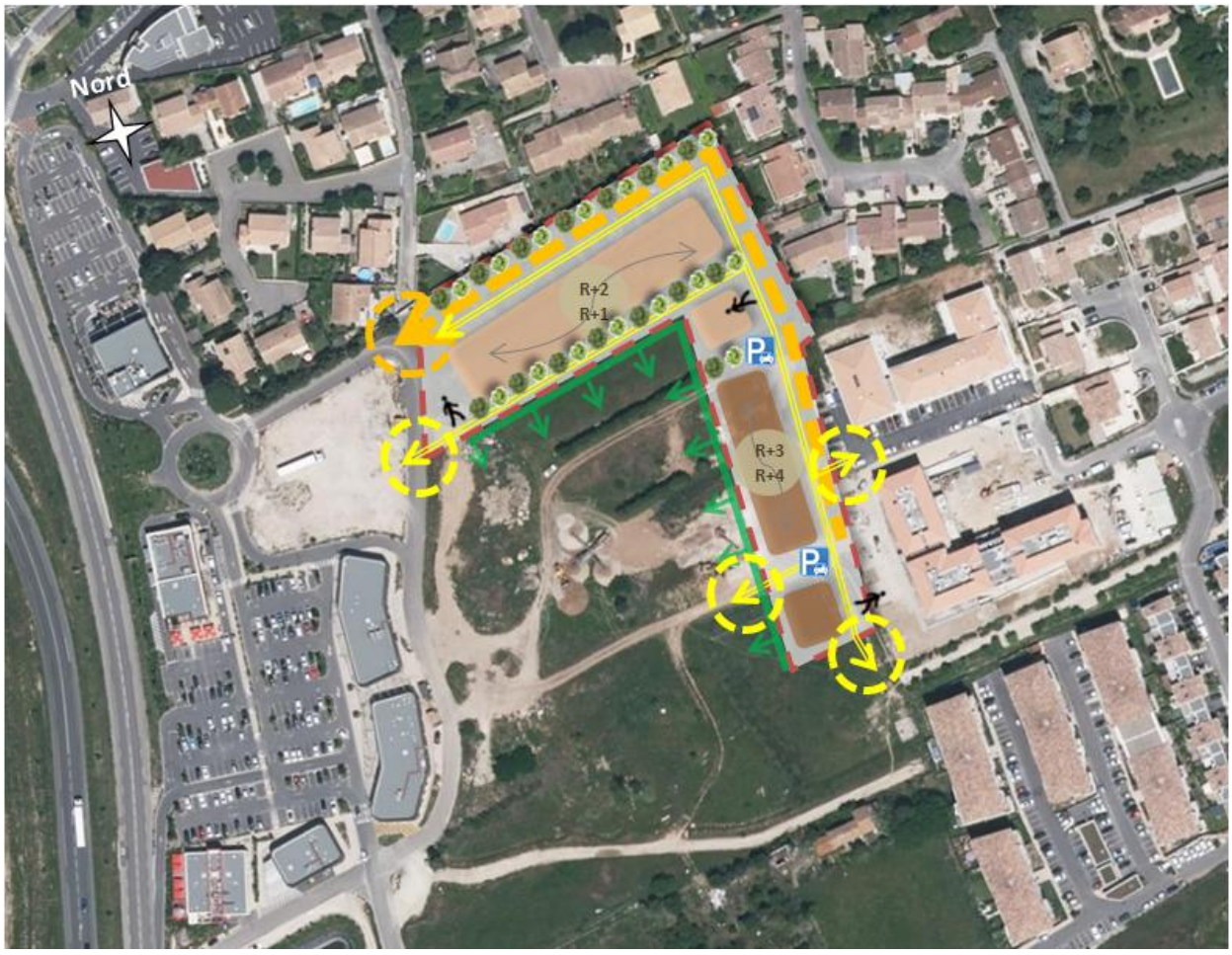
Le secteur se situe en entrée de ville Ouest, dans le secteur « Les Croisières » qui a fait l'objet d'un aménagement urbain récent, composant une mixité d'habitat et de fonctions. Il se caractérise par un tissu moyennement dense, mêlant un habitat en petits collectifs et un habitat individuel groupé. Dans ce périmètre, l'urbanisation se développe en accueillant des logements, des activités économiques, de services, de l'hôtellerie et restauration. Une partie du secteur a été aménagée depuis peu (« Les Jardins de la Fontaine » par Grand Delta Habitat). 75 logements sociaux en petits collectifs sont réalisés. Le secteur d'aménagement est situé au Nord des espaces de commerces et services, en bordure des habitations de type individuel et à l'Ouest des logements en collectifs. Le quartier est desservi par le Chemin de Moulin, reliant l'Avenue Frédéric Mistral au Nord à l'Avenue J.F Kennedy au Sud.

Objectifs poursuivis :

Il s'agit d'un secteur qui doit proposer une continuité urbaine entre les espaces voués à l'activité commerciales de moyennes surfaces et les quartiers résidentiels existants, formé d'un tissu urbain lâche. Il accueillera des logements de type collectif dans un souci d'insertion avec l'espace environnant formé d'un habitat de moyenne densité.
Plusieurs objectifs d'aménagement sont définis sur ce site :

- ✓ Organiser un îlot bâti avec des voies traversantes, permettant une liaison vers la zone commerciale, et un maillage par des chemins piétons/vélos,
- ✓ Aménager l'interface espace résidentiel/espace commercial par un traitement paysager,
- ✓ Proposer des voies traversantes pour connecter les groupes bâtis entre eux avec les quartiers contigus.

Schéma d'aménagement



Légende :

Périmètre de l'OAP

Organisation et destination des constructions

Zone d'implantation prioritaire d'un habitat individuel groupé

Zone d'implantation prioritaire d'un habitat collectif

Orientations préférentielles des faîtages

Principes d'ordonnancement et composition paysagère

Linéaire de haies bocagères à préserver

Interface entre l'espace résidentiel et l'espace d'activités économiques à traiter

Principes de liaison et de circulation

Principe de desserte principale faisant l'objet d'un traitement paysager qualitatif

Principe d'accès principal à créer et/ou aménager

Principe d'accès secondaire dédié aux modes doux à créer et/ou aménager

Cheminement dédié aux modes doux (piétons, cyclistes) orienté vers l'accès aux lignes C, D et A

Aire de stationnement

Les principes de composition urbaine

Le quartier s'inscrit dans un environnement bâti d'habitat individuel et collectif. Le projet d'aménagement intégrera une trame végétale de façon à accompagner le bâti et créer de l'ombrage.

Le réseau assainissement public et le réseau d'eau potable sont calibrés pour desservir l'urbanisation en place et future. Les connections de la zone aux réseaux publics seront à prévoir. Le site présente des enjeux d'intégration et d'aménagement paysager, en accompagnement des constructions.

Le secteur accueillera :

- Environ 56 logements dont 40% de logements locatifs sociaux :
    - La hauteur moyenne des constructions sera comprise entre R+3 et R+4 en partie Sud ;
    - La hauteur moyenne des constructions sera comprise entre R+1 et R+2 en partie Nord ;
- Habitat collectif et individuel groupé, en accession à la propriété et en locatif.

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.

Le futur quartier devra s'inscrire dans la continuité des quartiers contigus dans un principe de greffe urbaine :

- La densité urbaine minimale sera de 50 logements à l'hectare ;
- Les bâtiments seront ordonnancés les uns par rapport aux autres ;
- Des poches de stationnement et d'espaces libres seront aménagées.

La desserte et les accès

Les accès pourront se faire par le Chemin de Moulin.

Sont considérées comme voiries principales nécessaires à l'aménagement des constructions, les voies reportées sur le schéma ; des aires de retournement et de stationnement devront être créées.

Au sein du secteur, les circulations douces seront aménagées, et devront sauf impossibilité technique se connecter aux quartiers contigus existants.

Un cheminement dédié aux modes doux traversant de type mail piétonnier arboré, devra être aménagée pour permettre une connexion aux activités économiques.

La qualité environnementale et paysagère

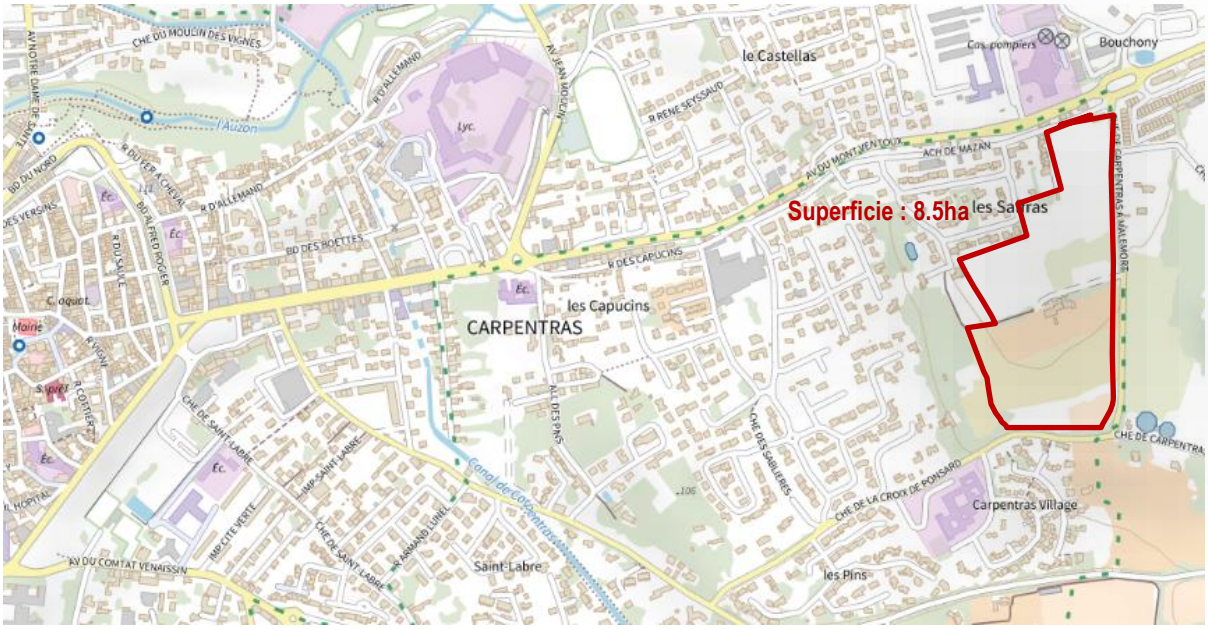
Maintenir ou recréer un cadre globalement boisé pour garantir l'intégration paysagère de l'opération par rapport au milieu naturel et aux constructions existantes alentour.

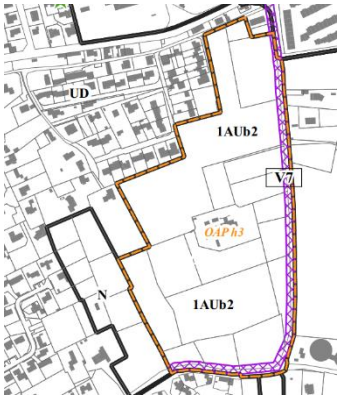
En matière de paysage, la préservation des haies bocagères existantes au Nord sera privilégiée. Il s'agit de rechercher autant que possible un aménagement qui soit compatible avec la préservation d'espaces de pleine terre, et de privilégier les essences végétales locales.

Un traitement paysager sera à prévoir afin de créer un interface entre les espaces résidentiels et commerciaux.

C. OAP N°3 : LES SAFFRAS – ZONE 1AUb2

Localisation du secteur « Les Saffras »





Délimitation de l'OAP « Les Saffras » depuis le zonage réglementaire

Périmètre de l'OAP « Les Saffras » en vue aérienne

Le secteur Les Saffras est une zone d'urbanisation future dont le développement nécessite d'être encadré par des principes d'aménagement. Il est classé en zone 1AUb2 et son ouverture à l'urbanisation est soumise à diverses conditions présentées pages suivantes. Le secteur se situe au Nord-Est du centre-ville de la commune, à proximité de l'entrée de ville. Il se localise en limite d'urbanisation, longé à l'Est par le Chemin de Carpentras à Malemort. Dans le secteur en partie Sud, des éléments d'intérêt sont à protéger et des éléments ponctuels sont à éviter.

Objectifs poursuivis :

Il s'agit d'un secteur à vocation résidentielle. Il répond à la volonté de répartir la production de logements sur l'ensemble du territoire communal, en continuité des espaces d'habitat de type individuel, organisés en lotissements. Plusieurs objectifs d'aménagement sont définis sur ce site :

- ✓ Développer une offre diversifiée de logements, collectifs, intermédiaires, maisons de ville et individuels groupés,
- ✓ Préserver la qualité paysagère du secteur au travers du maintien d'espaces de respiration notamment et des espaces verts en commun,
- ✓ Proposer des voies d'accès traversantes pour permettre de connecter les groupes bâtis entre eux,
- ✓ Créer un nouveau quartier de qualité, signifiant une limite du développement urbain au Sud-Est, et en interface avec les espaces naturels.

Schéma d'aménagement

Légende :

Périmètre de l'OAP

Organisation et destination des constructions

- Bâti existant
- Zone d'implantation prioritaire d'un habitat collectif et groupé en R+1
- Zone d'implantation prioritaire d'un habitat collectif et groupé en R+2 et R+3
- Zone d'implantation prioritaire d'habitat et de services (R+1 et R+2)
- R+1 — Typologie préférentielle des constructions

Principes d'ordonnancement et composition paysagère

- Linéaire de haies à renforcer ou créer
- Espace vert paysager existant à préserver
- Elément ponctuel à éviter
- Jardins collectifs à créer

Principe de liaison et de circulation

- Principe de desserte principale
- Principe d'accès principal
- Principe d'accès secondaire pouvant être dédié aux modes doux
- Cheminement dédié aux modes doux (piétons, cyclistes) orienté vers l'accès des lignes C et D
- Espace commun partagé, aménagé pour un partage des usages
- P — Aire de stationnement à créer

Les principes de composition urbaine

Le quartier s'inscrit dans un environnement bâti d'habitat individuel organisé en lotissements et à proximité d'une petite zone commerciale rassemblant des commerces de proximité (boulangerie, pharmacie, restaurant, supermarché). Le paysage de ce quartier est constitué par quelques boisements encore présents. Une grande propriété se situe en cœur d'îlot, accompagnée d'un espace naturel formé de vergers d'une surface de près de 2 ha qui forme un noyau végétal au cœur du projet d'aménagement.

Le réseau d'assainissement public et le réseau d'eau potable sont à calibrer pour desservir l'urbanisation future. Ils sont accessibles en limite de secteur, côté Nord le long de l'Avenue du Mont Ventoux et côté Sud le long du Chemin de la Croix Ponsard.

Le secteur accueillera :

- Environ 335 logements, organisés en collectifs et groupés ou intermédiaires (possibilité d'adaptation mineure) ;
- Dont 40% de locatifs sociaux minimum situés dans les collectifs et les logements groupés ou intermédiaires,

4 espaces sont définis de façon à organiser le développement du quartier en tenant compte des propriétés foncières. Toutefois les opérations d'aménagement pourront se faire en simultanée :

- En cœur de secteur, un bâti existant occupe une place centrale. Il s'agit d'une maison individuelle de type mas provençal, implantée dans un environnement arboré. L'accès se fait par l'entrée Est donnant sur le chemin de Carpentras à Malemort ;
- Un secteur central entourant le bâti existant identifié ci-dessus, traversant d'Est en Ouest, arboré et présentant une ambiance végétale marquée. Cette zone sera potentiellement dédiée au développement d'un accueil hôtelier. La hauteur moyenne des constructions sera comprise entre R+1 à R+2 ;
- En entrée Nord du quartier, un espace traversant Est-Ouest, le long du chemin de Malemort à Carpentras. Espace mixte, dédié à un espace commun à créer et à des logements, services ou commerces. Des poches de stationnement et un cheminement dédié aux modes doux pour permettre un maillage aux quartiers situés à l'Ouest seront créés. La hauteur moyenne des constructions sera comprise entre R+1 à R+2 ;
- Un secteur situé au Sud du quartier, le long du chemin de la Croix Ponsard et du chemin de Malemort à Carpentras. Espace mixte dédié à l'habitat, aux espaces communs et au stationnement, qui intégrera une voie dédiée aux modes doux (piétons/cycles), raccordée à la voirie du secteur Nord. La hauteur moyenne des constructions sera comprise entre R+1 à R+3.

Après réalisation, par l'aménageur, des équipements internes à la zone et propres à chaque phase, les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure dans le respect du programme d'ensemble et de l'OAP.

Le futur quartier devra s'inscrire dans un principe de greffe urbaine. L'organisation et l'implantation des constructions devront respecter la topographie du site et la valoriser par une typologie des constructions adaptée, elle sera majoritairement de type petits collectifs et complétée par de l'habitat intermédiaire et/ou groupé, les bâtiments seront ordonnancés les uns par rapport aux autres.

L'habitation existante dans le secteur devra être intégrée à l'opération d'aménagement, son environnement naturel sera maintenu de façon à créer des masques de protection. Si le propriétaire le souhaite, l'habitation aura la possibilité de changer de destination afin de concevoir un équipement hôtelier de qualité.

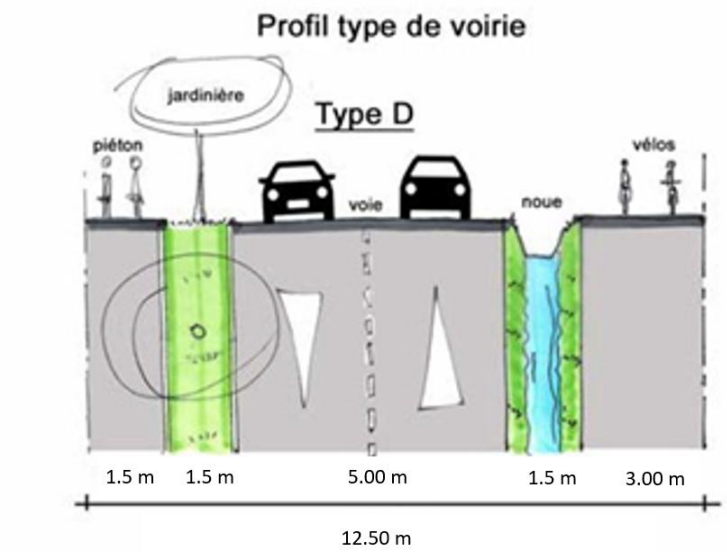
La desserte et les accès

Compte tenu de la taille du secteur d'aménagement, un arrêt de bus sur le Chemin de Carpentras à Malemort pourra être aménagé pour améliorer la desserte du quartier en transports en commun.

Les accès se feront par le Chemin de Carpentras à Malemort, qui devra être dimensionné de façon à permettre les circulations des nouveaux flux de véhicules avec l'emplacement réservé mis en place par la Collectivité et qui prévoit un gabarit suffisant pour la desserte du secteur (voir profil type de voie ci-dessous).

Sont considérées comme voiries principales nécessaires à l'aménagement des constructions, les voies reportées sur le schéma, des aires de retournement et de stationnement devront être créées.

Au sein du secteur, les circulations douces seront imposées et devront permettre de traverser le quartier.



Schémas d'illustrations des profils de voies

La qualité environnementale et paysagère

Le contexte globalement boisé autour du bâtiment existant devra être maintenu afin de garantir l'intégration paysagère de l'opération d'aménagement par rapport au milieu naturel et aux constructions existantes.

Les éléments contribuant à la trame verte (linéaire de haies et bosquets d'arbres) seront à préserver, à pérenniser ou à replanter.

Au Nord de l'opération, un traitement paysager sera à prévoir afin de créer une interface entre le lotissement existant et les nouvelles constructions.

Des plantations d'alignement d'arbres le long des voies routières et douces seront créées.

Des jardins partagés seront dédiés aux logements collectifs inscrits dans l'opération, en limite du secteur d'habitation.

La gestion du pluvial devra être traitée à l'échelle de l'opération d'ensemble. Elle devra être adaptée aux aménagements prévus en fonction du type d'occupation souhaitée. Les réseaux d'irrigation et leur continuité seront maintenus lorsqu'ils existent.

Phasage

Principes de phasage

Les constructions autorisées devront se réaliser conformément au phasage ci-dessous.

Description du phasage

Le site s'aménagera dans un principe de phasage. En effet, l'aménagement du site s'opèrera selon 2 phases distinctes qui devront faire chacune l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble. La phase A sera ouverte immédiatement à l'urbanisation tandis que la phase B sera urbanisable dès lors que la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) de la phase A aura été accordée.

Les Phases A et B devront présenter chacune une densité minimale de 45 logements par hectare.

Légende :

Eléments structurants du site

Bâti existant

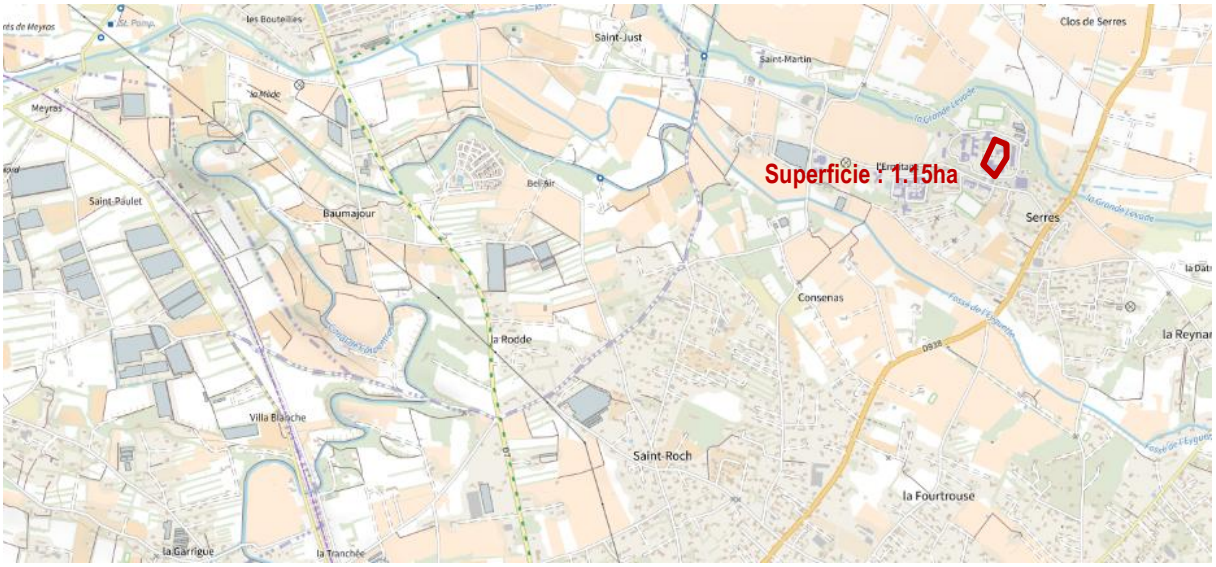
Eléments structurants du site

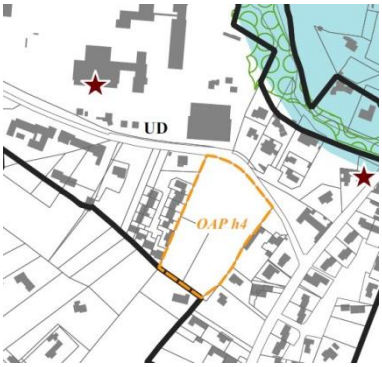
Phase A

Phase B

D. OAP N°4 : SERRES – HERMITAGE – ZONE UD

Localisation du secteur « Serres - Hermitage »





Délimitation de l'OAP « Serre Hermitage » depuis le zonage réglementaire

Périmètre de l'OAP « Serre Hermitage » en vue aérienne

Ce secteur est situé en périphérie immédiate du hameau de Serres. Il comprend des terrains libres en friches naturelles qui nécessitent de définir des orientations pour l'aménagement de ces espaces. Le quartier accueille plusieurs établissements publics et privés. Ces bâtiments forment une extension du noyau urbain organisé autour de la Mairie Annexe, la Poste et la Chapelle Saint-Martin de Serres.

Le secteur se situe dans cette interface entre noyau urbain et équipements publics, et permet de conforter le tissu urbain de ce hameau. Elle est bordée par le Chemin de l'Hermitage au Nord, accompagné d'un cheminement piéton, au Sud par des espaces naturels, à l'Est par un groupe bâti de type maison de village et à l'Ouest par un lotissement de maisons individuelles de 14 lots. Le voisinage du secteur, avec des établissements scolaires, appelle à porter une attention toute particulière à la sécurité des trafics nouveaux induits par l'urbanisation. L'accès au secteur sera organisé de façon à maintenir des aménagements piétons sécurisés le long de l'axe principal du quartier.

Objectifs poursuivis :

Il s'agit d'un secteur qui doit proposer un plan de composition d'ensemble dans un esprit de continuité urbaine. Il accueillera des logements dont l'architecture et le volume seront définis dans un souci d'insertion avec le caractère environnant, de façon à qualifier cette entrée de quartier.
Plusieurs objectifs d'aménagement sont définis sur ce site :

- ✓ Organiser un îlot bâti en cohérence avec les constructions existantes proches,
- ✓ Aménager l'interface espace résidentiel/espace naturel par un traitement paysager,
- ✓ Traiter les chemins en revêtement perméable, végétaliser les abords.

Schéma d'aménagement

Légende :

Périmètre de l'OAP

Implantation des constructions

Zone d'implantation prioritaire des constructions de type R+1

Orientations préférentielles des faîtages

R+1 Typologie préférentielle des constructions

Principes d'ordonnancement et composition paysagère

Aménagement paysager de façade à créer

Bosquets existants à préserver

Interface paysagère à créer ou à renforcer

Principes de liaison et de circulation

Principe de desserte principale faisant l'objet d'un traitement paysager qualitatif

Principe d'accès principal à créer et/ou aménager

Aire de stationnement

Cheminement dédié aux modes doux (piétons, cyclistes) orienté vers l'accès à la ligne de bus

Les principes de composition urbaine

Le quartier s'inscrit dans un environnement bâti d'habitat individuel et de petit collectif. Le projet d'aménagement intégrera une trame végétale de façon à accompagner le bâti.

Le réseau assainissement public et le réseau d'eau potable, en périphérie de la zone, sont calibrés pour desservir l'urbanisation en place et future. Les connections de la zone aux réseaux publics seront à prévoir par les aménageurs.

Le site présente des enjeux d'intégration et d'aménagement paysager, en accompagnement des constructions.

Le secteur accueillera :

- Environ 20 logements :
- Organisés en habitat individuels groupés ou superposés,
- Dont 8 logements locatifs sociaux (40% minimum),

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.

Le futur quartier devra s'inscrire dans la continuité des quartiers contigus dans un principe de greffe urbaine :

- La densité urbaine minimale sera de 15 logements à l'hectare ;
- Les constructions seront majoritairement de type superposé et/ou groupé ; la hauteur moyenne des constructions sera de type R+1.

La desserte et les accès

Les accès pourront se faire par le Chemin de l'Hermitage et permettront d'entrer et de sortir de la zone, des poches de stationnement et une aire de retournement seront aménagées.

Au sein du secteur, les circulations douces seront privilégiées, et devront si possible se connecter aux voies existantes.

La qualité environnementale et paysagère

L'organisation de ce quartier s'accompagnera de la création d'un aménagement paysager en façade du Chemin de l'Hermitage ; un alignement d'arbres devra être constitué, côté voie publique.

En matière de paysage, la préservation des bosquets existants sera privilégiée. Il s'agit de rechercher autant que possible un aménagement du secteur qui soit compatible avec le maintien d'espaces de pleine terre, et de privilégier les essences végétales locales.

En limite Ouest et Est du secteur, une interface paysagère sera créée afin de faciliter l'intégration du projet d'aménagement et ainsi, proposer une opération cohérente et harmonieuse.

IV. OAP SECTORIELLES : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE OU D'EQUIPEMENTS

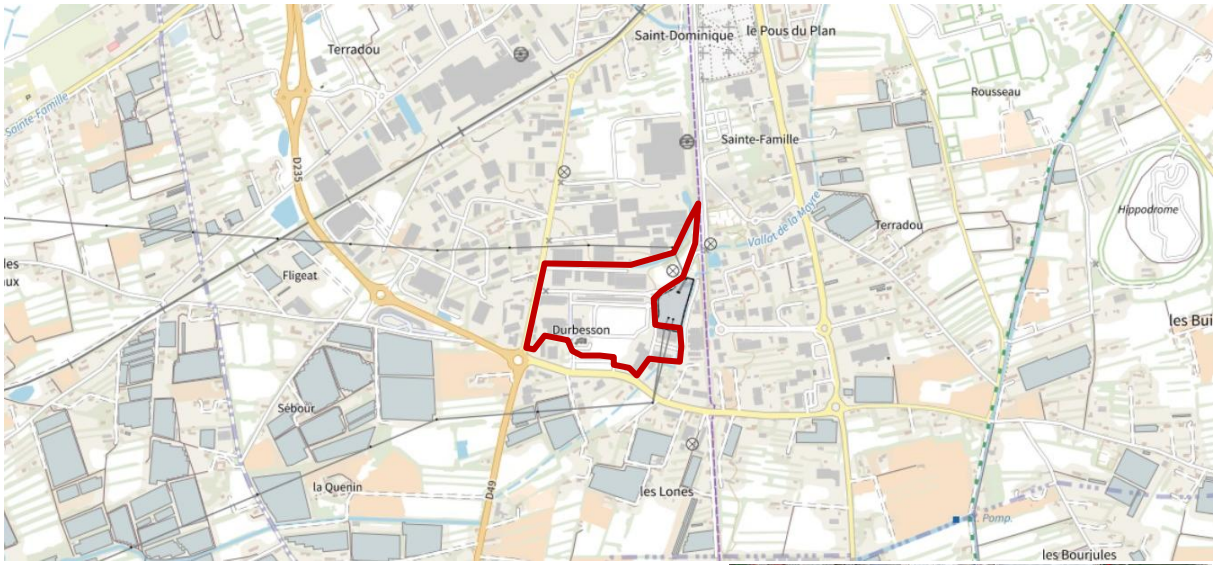
A- Marché Gare

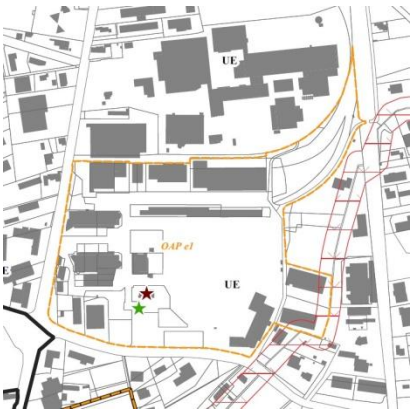
B- Route de Velleron

C- Route de Pernes

A. OAP.E N°1 : MARCHÉ GARE – ZONE UE

Localisation du secteur « Marché Gare »





Délimitation de l'OAP « Marché Gare » depuis le zonage réglementaire

Périmètre de l'OAP « Marché Gare » en vue aérienne

Ce secteur est situé au Sud de la commune, au sein du pole d'activités de Carpensud. Le secteur est bordé à l'Ouest par l'Avenue des Marchés et au Sud par le Chemin de St Gens. Il s'agit d'un site de propriété intercommunale à fort enjeux de développement économique, c'est une composante de la stratégie territoriale économique de la CoVe. Le secteur est composé pour partie :

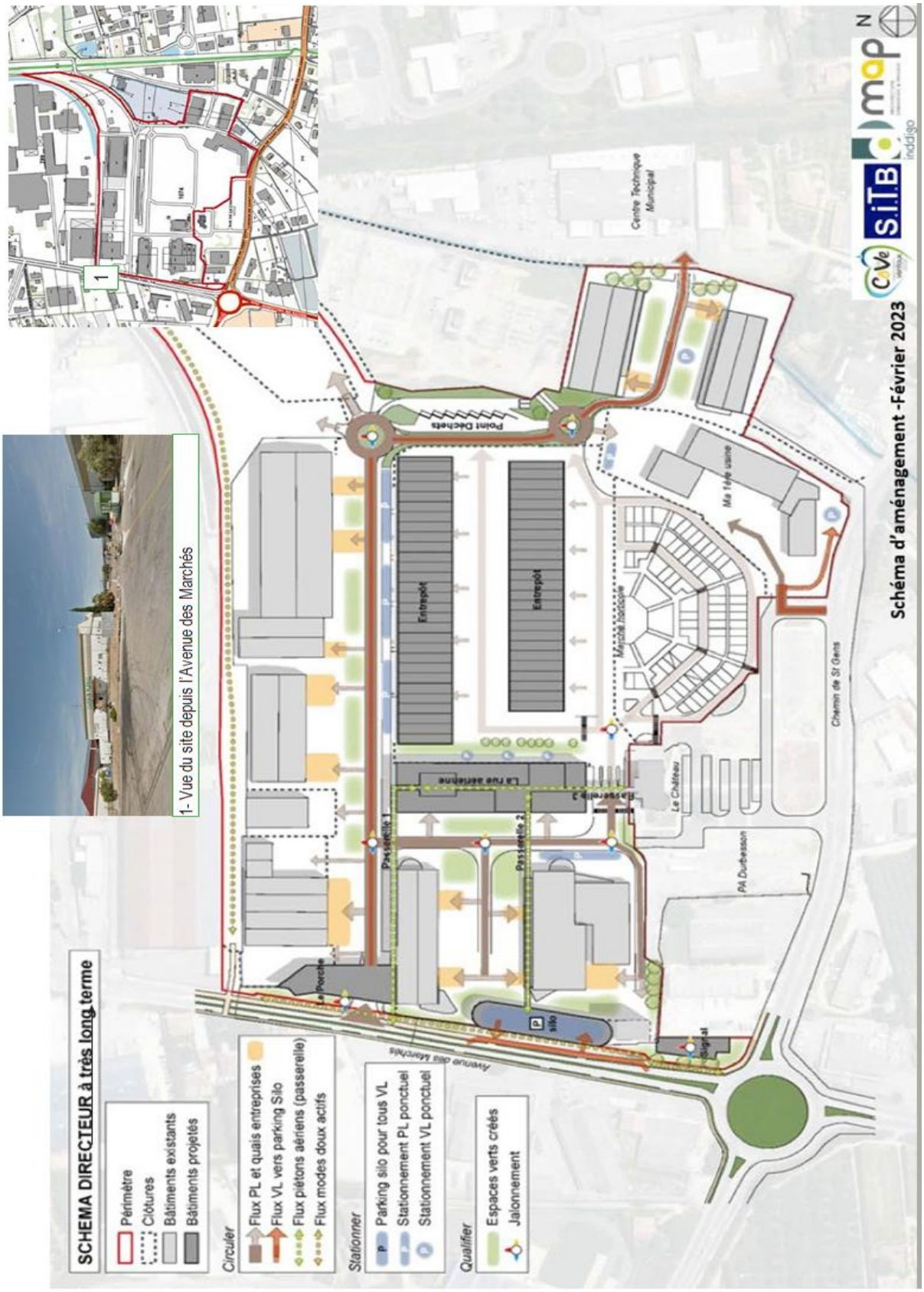
- de bâtiments d'activités de commerces de gros de la filière agroalimentaire,
- d'un espace non bâti dédié au marché professionnel de végétaux,
- de 2 pépinières d'entreprises : l'une tertiaire et l'autre pour les petites industries agroalimentaires,
- d'espaces libres pouvant accueillir des constructions à destination d'activités économiques.

Objectifs poursuivis :

Les enjeux sur ce secteur sont de favoriser sa densification par la mobilisation des dents creuses existantes tout en organisant le site et en garantissant une cohérence des constructions, qu'elles soient nouvelles ou existantes, dès lors qu'elles feraient l'objet d'autorisation du droit des sols. Il s'agit de maîtriser, dans l'espace et dans le temps, les constructions et avec leurs abords qui existent déjà, et les projets nouveaux appelés à se développer.
Plusieurs objectifs d'aménagement sont définis sur ce site :

- ✓ Organiser une façade de qualité le long de l'Avenue des Marchés,
- ✓ Créer des bâtiments d'activités en interface entre le marché horticole et le château au Sud, et les activités au Nord situées dans le périmètre du secteur,
- ✓ Organiser les liaisons entre les unités bâties existantes et en projet, végétaliser les abords.

Schéma d'aménagement



Les principes de composition urbaine

Le quartier s'inscrit dans un environnement urbain. Le projet d'aménagement intégrera une trame végétale de façon à accompagner le bâti et favorisera une densification en cœur d'îlot.

Le réseau assainissement public et le réseau d'eau potable, en périphérie de la zone, sont calibrés pour desservir l'urbanisation en place et future. Les connections de la zone aux réseaux publics seront à prévoir par les aménageurs.

Le site présente des enjeux d'intégration et d'aménagement paysager, en accompagnement des constructions afin de limiter un effet d'îlot de chaleur.

Le secteur accueillera :

- Des espaces de stationnement, des circulations piétonnes, des aménagements routiers pour véhicules PL et VL, des aménagements végétalisés.
- Des bâtiments à usage d'activités tertiaires
- Deux bâtiments à usage d'entrepôts

Les propositions d'aménagement visent à permettre une uniformité dans les aménagements futurs sur le site.

Un des premiers éléments invariants du secteur sont les axes de circulations existants, qui seront maintenus, mais aussi mieux matérialisés et végétalisés : l'objectif est de clarifier les emprises et l'organisation des espaces. Une nouvelle voirie pourra être créée en fonction de l'évolution de l'emprise du marché horticole. Ces éléments sont matérialisés par le schéma d'aménagement.

L'évolution du site devra s'inscrire dans la continuité des quartiers contigus dans un principe de greffe urbaine pour ne pas fonctionner en espace clos ; une liaison piétonne est prévue dans le sens Ouest/ Est en bordure Nord du secteur.

Les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure dans le respect du programme d'ensemble et de l'OAP. L'aménagement du site pourra s'envisager en plusieurs phases.

Les enjeux sur ce secteur sont de favoriser sa densification par la mobilisation des dents creuses existantes tout en organisant le site et en garantissant une uniformité des constructions, qu'elles soient nouvelles ou existantes, dès lors qu'elles feraient l'objet d'autorisation du droit du sol.

Il s'agit de maîtriser, dans l'espace et dans le temps, les constructions et espaces aux abords qui existent déjà, et les projets nouveaux appelé à se développer.

Plusieurs objectifs d'aménagement sont définis sur ce site :

- Organiser une façade de qualité le long de l'Avenue des Marchés,
- Créer des bâtiments d'activités en interface au marché horticole et le château au Sud, et les activités au Nord situées dans le périmètre du secteur,
- Organiser des liaisons entre les unités bâties existantes et en projet, végétaliser les abords.

La desserte et les accès

Les accès pourront se faire depuis l'Avenue des Marchés pour desservir l'ensemble du périmètre.

Les chemins existants seront valorisés et intégrés au plan d'aménagement d'ensemble, et des circulations piétonnes permettront de relier les bâtiments entre eux, existants et en projet, aux espaces de stationnement et aux circulations des modes doux actifs le long de l'Avenue des Marchés ;

Au sein du secteur, la trame viaire sera constituée d'une voie de desserte centrale et d'une voie de bouclage interne desservant les différents espaces d'activités.

La qualité environnementale et paysagère

L'aménagement de ce secteur s'accompagnera de la création d'un aménagement paysager, afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur : les espaces de stationnement, de stockage et de livraison seront végétalisés au maximum.

En matière de végétalisation, les aires de stationnement extérieures pour les véhicules motorisés seront en revêtement de voiries alvéolaires enherbés.

La végétalisation en pleine terre sera privilégiée mais si elle ne s'avère pas possible du fait de l'emprise au sol de la construction, la végétalisation de la façade sera prévue.

Les façades des bâtiments pourront être végétalisées en privilégiant des plantes grimpantes adaptées à la pérennité des façades et du climat.

La qualité architecturale et urbaine

Façades

Les propositions de matériaux doivent aboutir à une sobriété du projet offrant une homogénéité et une cohérence globale. Les matériaux mis en œuvre devront être en nombre limité : utilisation d'au minimum 2 matériaux et 2 couleurs et au maximum 3 matériaux et 3 couleurs sur un même bâtiment. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est proscrit.

Les volumes des bâtiments devront être simples et présenter des variations et des rythmes variés pour éviter les fronts bâtis monotone.

Le traitement des façades devra permettre une intégration harmonieuse de la construction dans le site. Les colorations seront sobres (ton clair tirant vers le blanc, gris coloré ou ton coloré). L'emploi de plusieurs couleurs vives sur un même bâtiment est proscrit.

Toitures

Les toitures en tuiles sont proscrites dans le projet. Les acrotères auront une hauteur suffisante par rapport au revêtement fini.

Les toitures seront :

- Productives : pour l'installation de dispositif d'énergie sur au moins 50% de leur surface,
- En cas de toitures de type terrasses : en prenant soin de dissimuler les éléments techniques ; les gravillons recouvrant l'étanchéité sont autorisés ou autres matériaux mais de ton clair ;
- Végétalisées avec choix d'espèces appropriées.

Clôtures

Elles seront d'une seule typologie : panneaux en treillis soudés double fils sans décroché. Fixation par plots enterrés (pas de mur bahut), libre passage de la petite faune et écoulement des eaux. Couleur RAL 7016.

Stationnements

Les enjeux de stationnements devront être combinés avec ceux de gestion des eaux pluviales, de végétalisation et d'intégration de panneaux photovoltaïques.

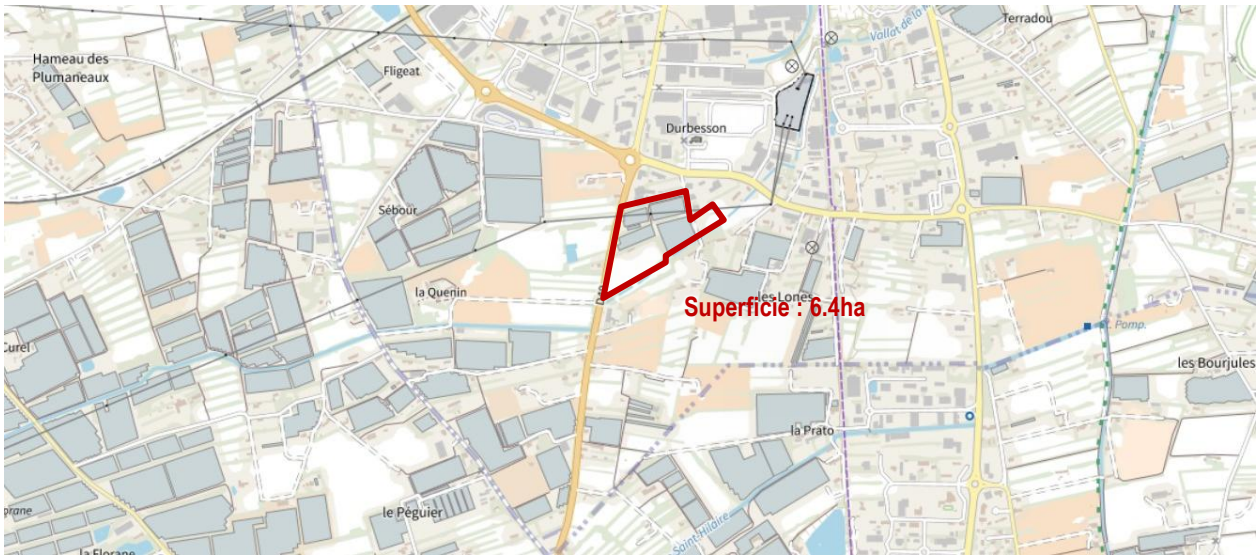
En matière énergétique, les stationnements en ouvrage bâtis couverts doivent intégrer des panneaux photovoltaïques en toiture du bâtiment ou sur des ombrières surplombant les aires de stationnement.

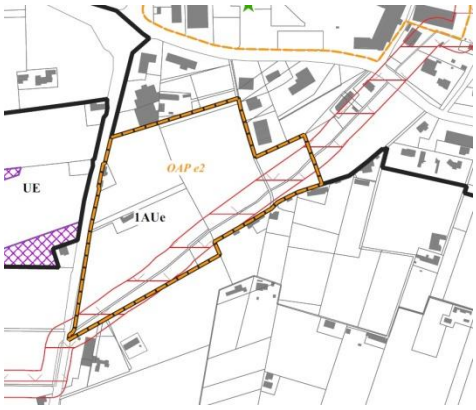
En matière de gestion des eaux pluviales, des revêtements perméables et drainants adaptés aux différents usages (passage régulier notamment) devront être intégrés.

Des stationnements équipés de bornes de recharge véhicules et vélos devront être proposés.

B. OAP.E N°2 : ROUTE DE VELLERON – ZONE 1AUe

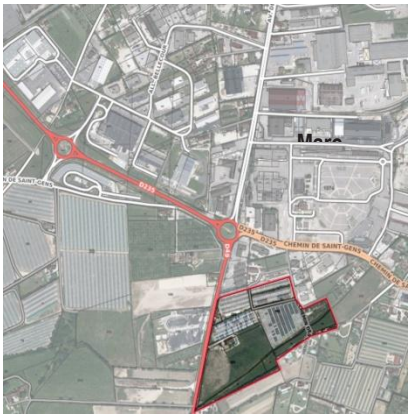
Localisation du secteur « Route de Velleron »





Délimitation de l'OAP « Route de Velleron » depuis le zonage réglementaire

Périmètre de l'OAP « Route de Velleron » en vue aérienne



Ce secteur est situé au Sud de Carpentras, en continuité des espaces urbains voués aux activités économiques de type industriel, artisanal et commercial. Il forme une extension urbaine de la zone d'activités Carpensud et du Marché-Gare. Le secteur accueille aujourd'hui des espaces agricoles pour partie occupés par des serres et ponctuellement des habitations liées à cette activité. Il est bordé au Sud et à l'Est par les espaces agricoles. Quelques entreprises sont déjà présentes au Nord de ce secteur et en bordure de la D235. Le secteur est limité en partie Sud-Est par le Vallat de la Mayre. Il est bordé par la D49 (route de Velleron). Il est bordé à l'Est par le Chemin des Lones.

Pour rappel, sont autorisées en zone 1AUe :

- Les commerces et activités de service (artisanat et commerce de détail sous certaines conditions, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels et les autres hébergements touristiques) ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous conditions) ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, cuisine dédiée à la vente en ligne).

Objectifs poursuivis :

La zone 1AUe correspond à une phase de développement à court/moyen terme de la zone d'activités en cohérence avec le caractère rural du terrain d'assiette.
Le secteur Velleron est à proximité, dans sa partie Sud-Ouest, de la déchetterie intercommunale classée en zone UE.
Plusieurs objectifs d'aménagement sont définis sur ce site :

- Affirmer les limites de l'urbanisation par un projet qui fait l'articulation entre milieu urbain et milieu agricole en continuité : création d'une voie verte dédiée aux modes doux au Sud du projet d'extension ;
- Créer une certaine gradation des éléments bâtis par l'implantation de constructions de moindre taille sur ce secteur, en concordance avec l'échelle des constructions voisines ;
- Organiser les liaisons internes en prévoyant les modes doux et végétaliser les voies, les espaces de stationnement, les limites entre lots et les abords, pour un aménagement en cohérence avec le caractère rural du terrain d'assiette,
- Assurer une continuité des aménagements de la zone d'activités classée en AUe avec les secteurs d'activités limitrophes au Nord situés en zone UE, de façon à garantir un fonctionnement homogène sans commerce.

Schéma d'aménagement

Légende :

Périmètre de l'OAP

Organisation et destination des constructions

Bâti existant

Zone d'implantation préférentielle du bâti à vocation d'activité économique

Principes d'ordonnancement et composition paysagère

Linéaire de haies à renforcer ou créer

Elément ponctuel à éviter

Vallat de la Mayre et son périmètre de protection (20m)

Principes de liaison et de circulation

Principe de desserte principale faisant l'objet d'un traitement paysager qualitatif

Principe d'accès principal à créer et/ou aménager

Principe d'accès secondaire pouvant être dédié aux modes doux

Cheminement dédié aux modes doux (piétons, cyclistes)

Les principes de composition urbaine

Le quartier s'inscrit dans un environnement agricole, en continuité de la zone économique Carpensud. Le projet d'aménagement d'ensemble intégrera une trame végétale de façon à accompagner le bâti et favorisera une insertion paysagère de qualité.

Le réseau assainissement public et le réseau d'eau potable, en périphérie de la zone, sont calibrés pour desservir l'urbanisation en place et future. Les connections de la zone aux réseaux publics seront à prévoir par les aménageurs.

Le Vallat de la Mayre situé en limite Sud du secteur sera préservé et son fonctionnement maintenu. Un recul de 20 mètres doit être respecté aux abords du Vallat.

Le secteur accueillera à l'Est de la D49 un ensemble de lots qui seront définis au moment du projet constitué en opération d'aménagement d'ensemble, pour définir un lotissement économique.

Pour limiter la multiplication des accès sur la voie de desserte, la mutualisation de l'entrée/sortie sera privilégiée en cas de division de lot.

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. L'aménagement du site pourra s'envisager en plusieurs phases.

La desserte et les accès

L'accès pourra se faire par la D49 en accord avec les services du Conseil Départemental.

Au sein du secteur, la trame viaire sera constituée d'une voie de desserte centrale et de voies de bouclage interne.

Les profils de voie seront établis sur le modèle des profils de voies présentés page suivante.

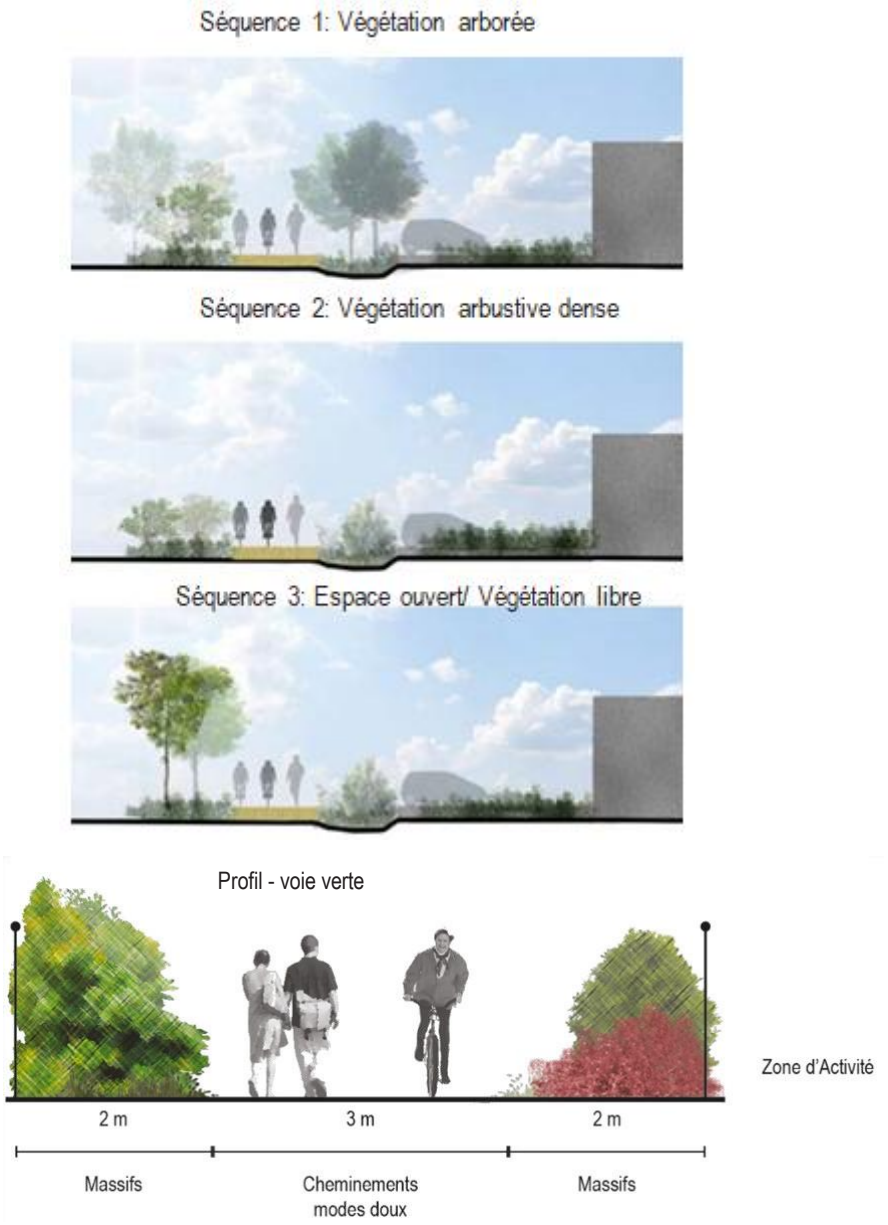
Créer une voie verte, frontière avec la zone agricole au Sud, le long du Vallat de la Mayre, qui pourra se situer dans la zone de recul de 20 mètres.

La qualité environnementale et paysagère

L'aménagement de ce secteur s'accompagnera de la création d'un aménagement paysager, de noues plantées et d'un bassin de rétention traité de façon paysagère. Les noues permettront de recueillir les eaux de voirie. Elles serviront à diriger les eaux pluviales jusqu'au bassin de rétention dont la capacité devra répondre aux besoins d'aménagement du site.

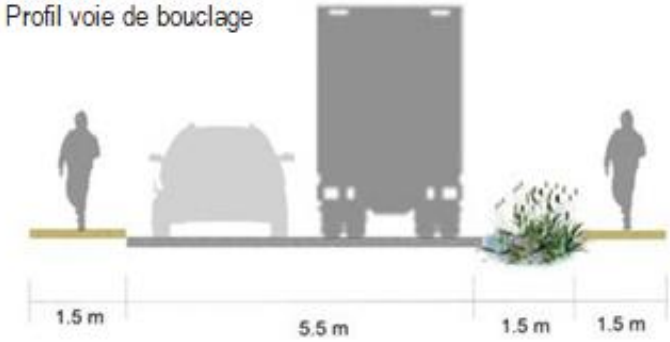
Maintenir ou recréer un cadre globalement boisé par la présence de haies, pour garantir l'intégration paysagère de l'opération par rapport au milieu agricole environnant et aux constructions existantes dans le site.
Créer une voie verte, véritable frontière avec la zone agricole, le long de l'extension Sud. Elle aura pour vocation à terme, à être connectée au maillage cycle du grand territoire. Ces différentes séquences s'alternent suivant la proximité et les vues sur les espaces de rétention, les continuités douces, les espaces de stationnement et de stockage.

Différents types d'espaces plantés sont possibles selon l'opacité recherchée et les ouvertures visuelles désirées : une végétation arbustive dense, une végétation arborée de cépées et tiges mélangées, des espaces plantés ouverts, libres.



Schémas de principe non prescriptifs – Voie verte

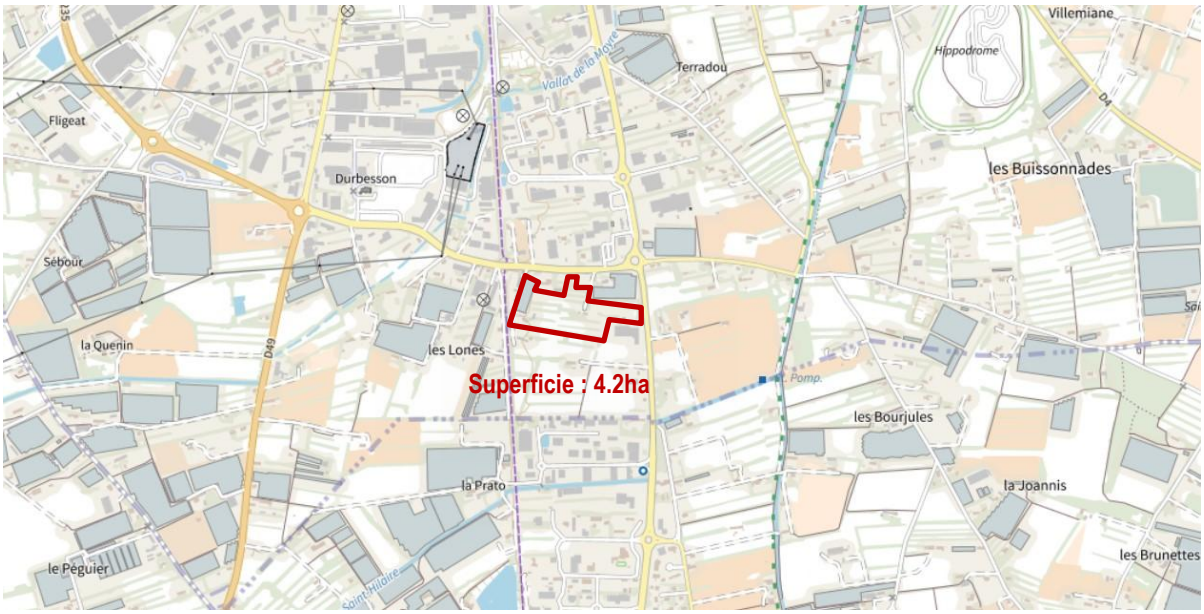
La voie verte pourrait être définie selon une emprise de 3m pour les cheminements doux ainsi que deux bandes plantées de 2m de chaque côté de cette dernière.

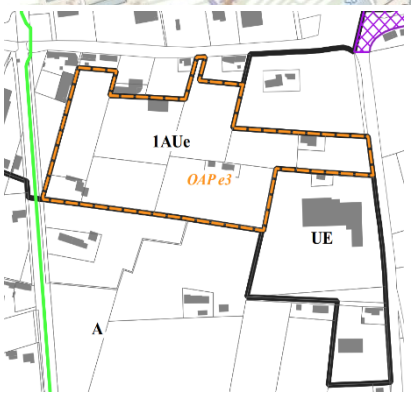


Schémas de principe non prescriptifs

C. OAP.E N°3 : ROUTE DE PERNES – ZONE 1AUe

Localisation du secteur « Route de Pernes »





Délimitation de l'OAP « Route de Pernes » depuis le zonage réglementaire

Périmètre de l'OAP « Route de Pernes » en vue aérienne

Ce secteur est situé au Sud de Carpentras, pour former une continuité avec la zone d'activités commerciales au Sud, entre le Chemin de Saint Gens (D235) et la D938 en direction de Pernes les Fontaines. Il est bordé à l'Ouest par l'ancienne voie ferrée aménagée en voie verte pour la poursuite de la Via Venaissia en direction de Pernes.

Le secteur est occupé par des friches agricoles et quelques habitations, et accueille des entreprises implantées en bordure de la D235 et de la D938. Sa position constitue une opportunité foncière pour la Ville de Carpentras, permettant le développement par densification et structuration d'un secteur d'activités artisanales et commerciales actuellement peu organisé.

Pour rappel, sont autorisées en zone 1AUe :

- Les commerces et activités de service (artisanat et commerce de détail sous certaines conditions, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels et les autres hébergements touristiques) ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous conditions) ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, cuisine dédiée à la vente en ligne).

Objectifs poursuivis :

Le secteur devra proposer un plan de composition d'ensemble dans un esprit de continuité des espaces d'activités économiques existants en cohérence avec le caractère rural du terrain d'assiette. Il s'agit de développer un projet d'ensemble qui prenne en compte les spécificités du site et qui permette de répondre aux besoins des entreprises.
Plusieurs objectifs d'aménagement sont définis sur ce site :

- ✓ Aménager l'interface espace d'activité / espace agricole par un traitement paysager,
- ✓ Traiter de façon qualitative les espaces de proximité de l'ancienne voie ferrée, à usage de voie verte en direction de Pernes-les-Fontaines (Via Venaissia, véloroute) dans le respect des principes de la voie verte ;
- ✓ Organiser les liaisons internes en prévoyant les modes doux et végétaliser les voies, les limites entre lots et les abords, pour un aménagement en cohérence avec le caractère rural du terrain d'assiette.

Schéma d'aménagement

Légende :

Périmètre de l'OAP

Organisation et destination des constructions

Bâti existant (habitation ou activités)

Zone d'implantation préférentielle du bâti à vocation d'activité économique

Principes d'ordonnancement et composition paysagère

Linéaire de haies à renforcer ou créer

Linéaire d'interface entre espace d'activité et espace agricole devant faire l'objet d'un traitement paysager

Principes de liaison et de circulation

Principe de desserte principale faisant l'objet d'un traitement paysager qualitatif

Principe d'accès principal à créer et/ou aménager

Principe d'accès secondaire pouvant être dédié aux modes doux à créer et/ou aménager

Cheminement dédié aux modes doux (piétons, cyclistes) orienté vers l'accès des lignes C et D

Les principes de composition urbaine

Le quartier s'inscrit dans un environnement agricole, en continuité de la zone économique qui s'est développée le long de l'Avenue Eisenhower. Le projet d'aménagement intégrera une trame végétale de façon à accompagner la densification et favorisera une insertion paysagère de qualité.

Les travaux et les connections de la zone aux réseaux publics seront à prévoir par les aménageurs pour permettre le développement du secteur.

Le secteur pourra s'organiser en tranches dans le respect du projet d'aménagement d'ensemble.

Il accueillera des noues et/ou un bassin de rétention de tailles adaptées qui seront positionnés pour la gestion des eaux pluviales.

Le secteur recevra une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble, destinée(s) à l'activité économique.

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. L'aménagement du site pourra s'envisager en plusieurs phases.

La desserte et les accès

Un nouvel accès pourra se faire par la D938 (Route de Pernes) et D235, après accord avec les services du Conseil Départemental.

Au sein du secteur, la trame viaire sera constituée d'une voie de desserte centrale et d'une voie de bouclage interne.

La qualité environnementale et paysagère

L'aménagement de ce quartier s'accompagnera de la création d'un aménagement paysager. Il accueillera des noues et/ ou bassin de rétention de tailles adaptées qui seront positonnés pour la gestion des eaux pluviales.

Maintenir ou recréer un cadre globalement boisé par la présence de haies, pour garantir l'intégration paysagère de l'opération par rapport au milieu agricole environnant et aux constructions existantes dans le site.

En limite avec la zone agricole, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite séparative et un écran de verdure devra être planté afin d'assurer une barrière physique entre ces constructions et les espaces cultivés. Cet écran de verdure devra présenter les caractéristiques suivantes :

- Sa hauteur devra être supérieure à celle de la culture en place ;
- La végétation devra être homogène (hauteur, largeur, densité de feuillage) et présente une absence de trous.

Le traitement des limites de la zone avec la Via Venaissia

Le principe de transparence visuelle sera demandé pour les clôtures. Pour délimiter les sites et empêcher l'intrusion des véhicules sur la voie verte, l'aménagement d'ensemble du secteur doit intégrer du mobilier urbain (barrières ou potelets), des haies basses non continues, des bordures hautes, des noues ou sauts de loup qui présentent l'avantage de participer à la gestion des eaux pluviales.

Le traitement des limites en bordure de la Via Venaissia devra respecter ces principes et être en cohérence avec cette conception de l'aménagement.

Les nouveaux bâtiments érigés à proximité de la Via Venaissia devront respecter un recul par rapport à la voie qui sera au minimum de 5 mètres.

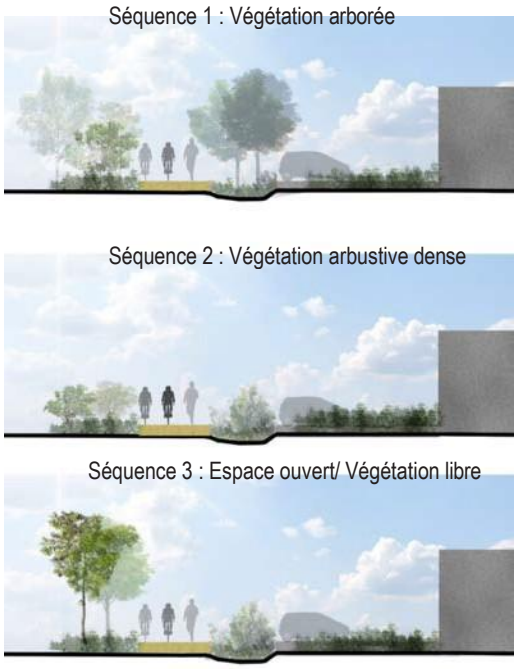
Cette bande de recul de 5 mètres sera végétalisée et plantée d'arbres de haute tige et d'arbustes afin de masquer les bâtiments depuis la Via Venaissia.

Ces différentes séquences s'alternent suivant la proximité et les vues sur les espaces de rétention, les continuités douces, les espaces de stationnement et de stockage. Différents types d'espaces plantés sont possibles selon l'opacité recherchée et les ouvertures visuelles désirées : une végétation arbustive dense, une végétation arborée de cépées et tiges mélangées, des espaces plantés ouverts, libres.

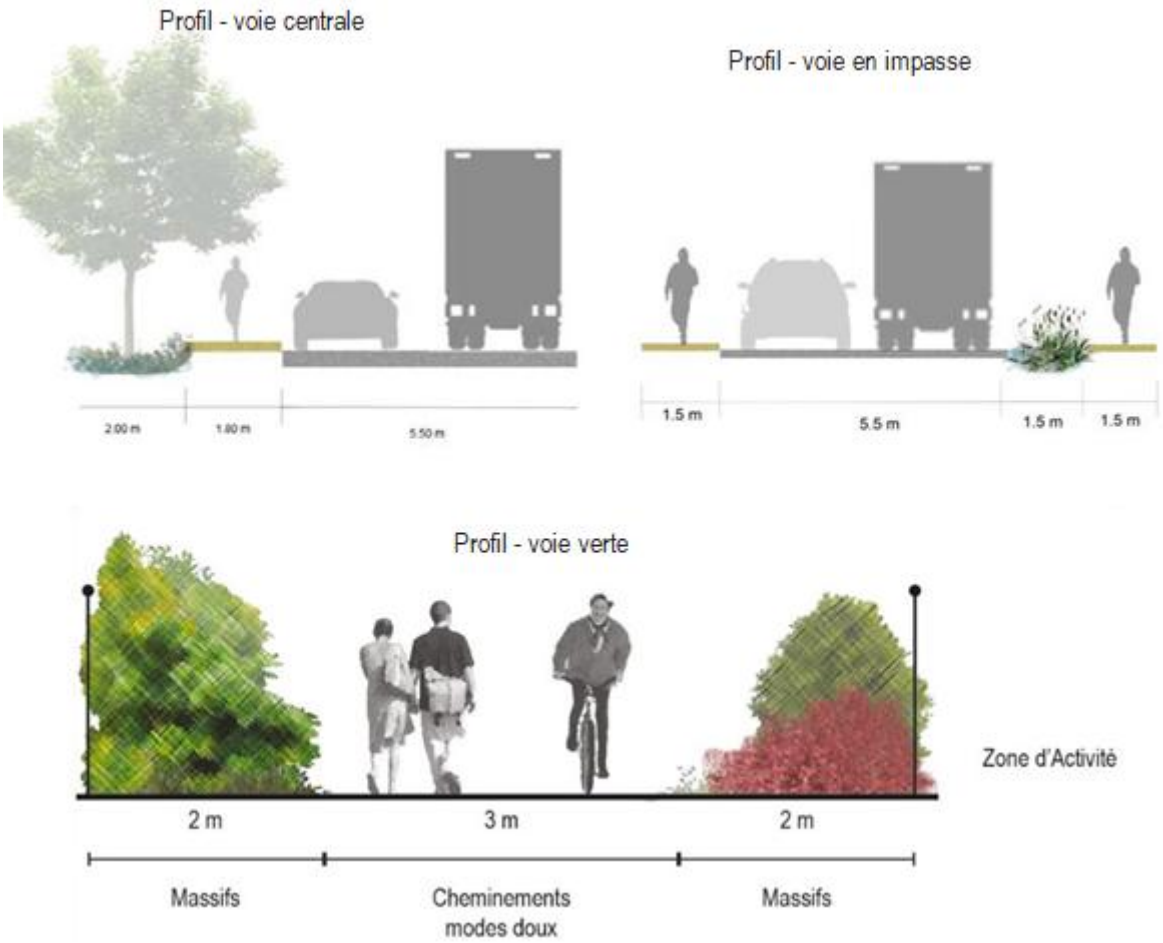
De manière générale, les limites entre les terrains d'assiette des constructions, lorsque les emprises le permettent, prévoient un traitement en haie bocagère dans laquelle se noie la clôture, positionnée au centre de la bande plantée. Lorsqu'un aménagement en bande est impossible, des sujets grimpants sont implantés de chaque côté de la clôture afin d'assurer une végétalisation et une opacité efficace entre chaque lot.

Afin d'éviter un aspect trop minéral, les espaces de stationnement seront plantés (végétation d'essences locales); ces espaces plantés pourront prendre la forme soit de bandes centrales autour desquelles figurera le stationnement, soit la forme de pergolas végétalisées.

Quand les espaces de plantations sont prévus en bandes, les arbres tiges ou en cépées seront plantés au sein de massifs arbustifs, afin de conserver les codes des haies bocagères denses alentours.



Schémas d'aménagement paysager de principe non prescriptif



Schémas de principe non prescriptifs

.

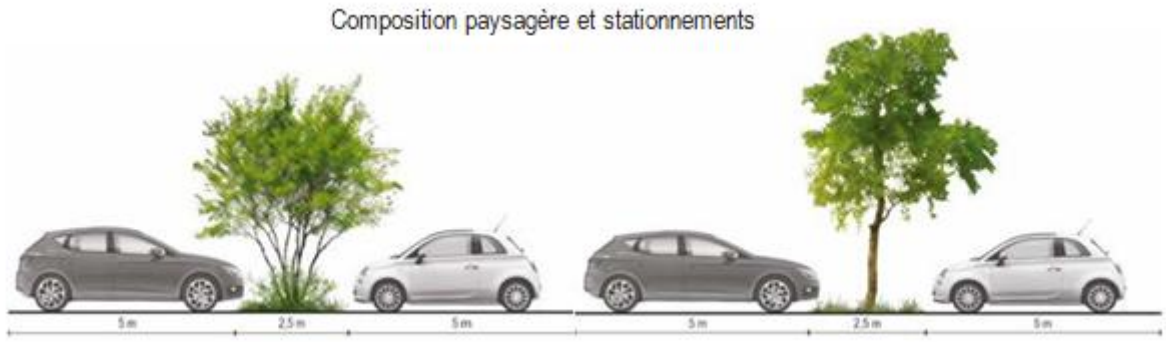


Schéma de principe non prescriptif

V. ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE DES ZONES A URBANISER ET DE REALISATION DES EQUIPEMENTS CORRESPONDANT A CHACUNES D'ELLES

L'ensemble des zones à urbaniser (AU) prévues dans le PLU sont des zones ouvertes à l'urbanisation au sens de l'article R151-20 alinéa 2 du code de l'urbanisme.

Localisation des zones AU

Echéancier prévisionnel d'ouverture des zones AU : l'ensemble des zones à urbaniser seront ouvertes à l'urbanisation dans les conditions définies par le PLU, dès que la délibération approuvant la révision générale du PLU sera exécutoire.

Echéancier prévisionnel de réalisation des équipements : les voies et réseaux existants à la périphérie immédiate des différentes zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter au sein de ces zones. Ainsi, il n'y a pas de réalisation d'équipements à programmer.