

BUISSON



DEPARTEMENT DE VAUCLUSE



SOLIHA HABITAT ET TERRITOIRES 84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

PIECE N° **5**

Plan Local d'Urbanisme *ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)*

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

05/07/2019

SOMMAIRE

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

PREAMBULE

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

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine ;
- Lutter contre l'insalubrité ;
- Permettre le renouvellement urbain ;
- Assurer le développement de la commune ;
- Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

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

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

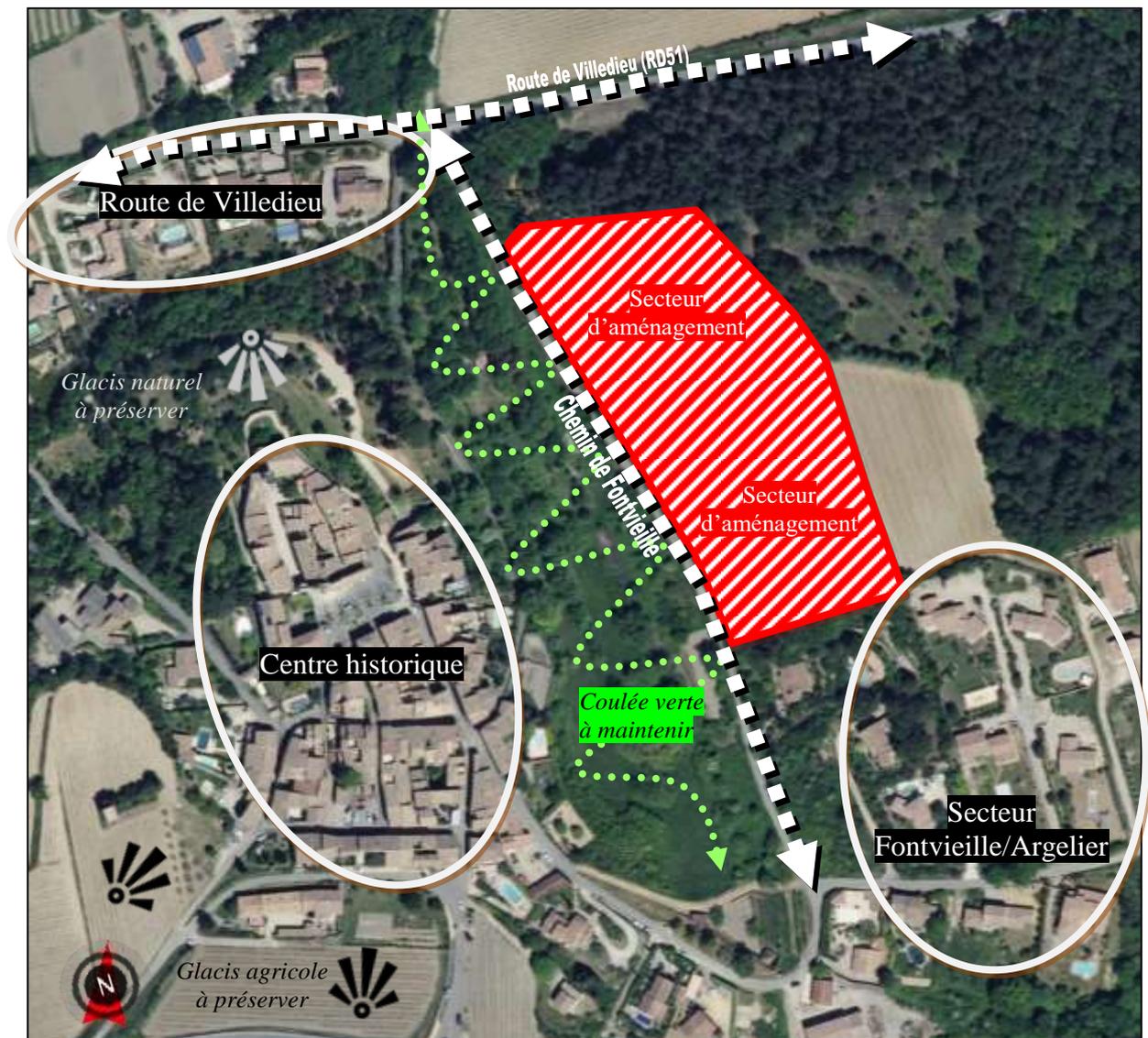
La municipalité a souhaité profiter de cet outil pour encadrer le développement d'un secteur, classé en zone 1AU à l'Est du centre historique du village, et destiné à recevoir la réalisation d'une douzaine de logements. A noter que le secteur a été classé en aléa feu de forêt modéré (indice f3).

Rappel d'ordre général :

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

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

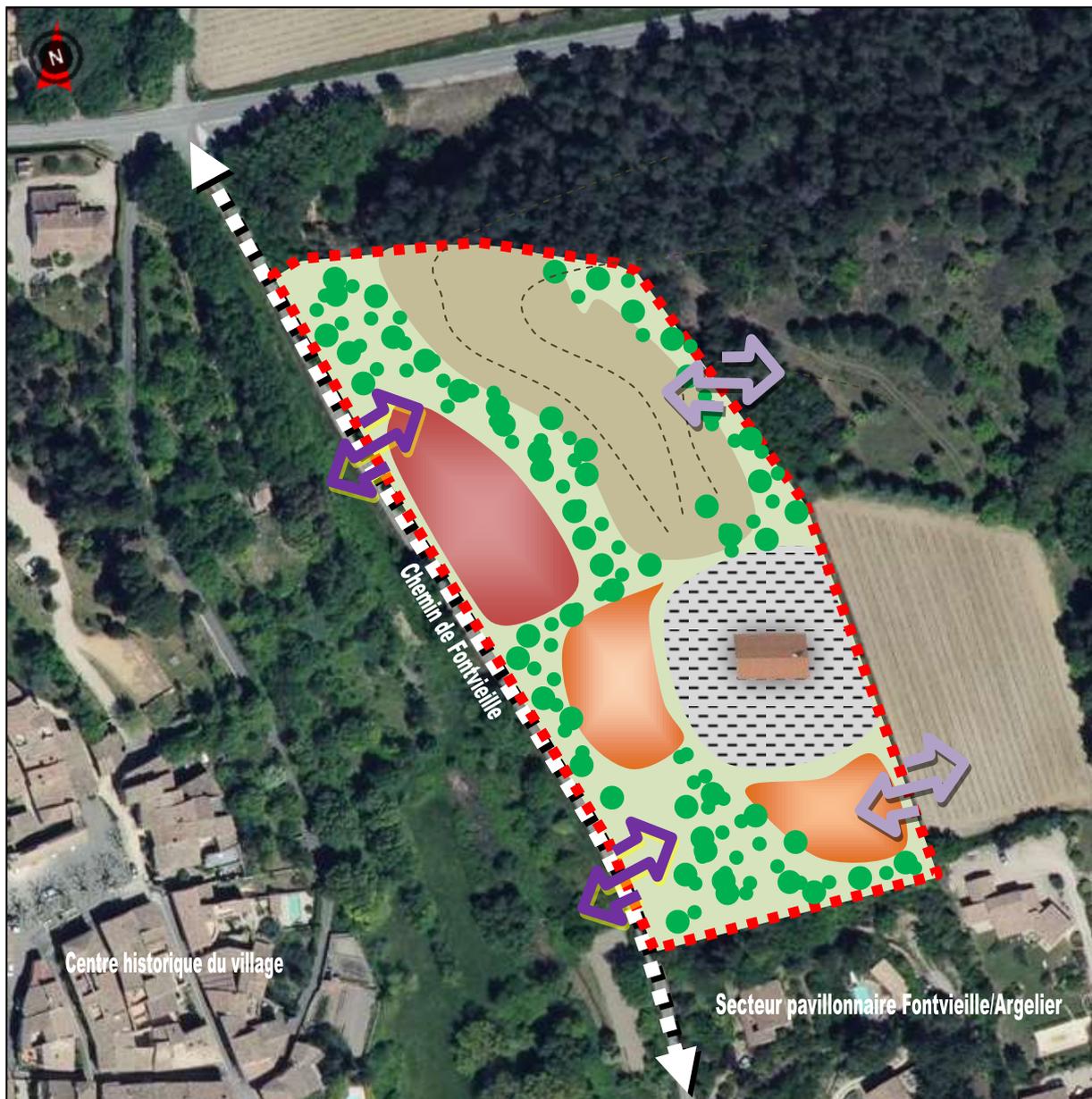
LOCALISATION DU SECTEUR D'AMENAGEMENT



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

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

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



Légende :

-  Périmètre du secteur d'aménagement
-  Construction existante (et jardin d'agrément) - périmètre reporté de manière schématique
-  Bande d'implantation comprenant au minimum 5 logements sous la forme d'habitat groupé
-  Îlots comprenant au minimum 2 logements (habitat groupé)
-  Adapter la réalisation des constructions aux terrains et non l'inverse (prise en compte de la topographie, des paysages, etc.)

-  Connexion viaire entre le Chemin de Fontvieille et le secteur d'aménagement à l'endroit le mieux adapté
-  Laisser la possibilité de venir se connecter avec les terrains au Nord du secteur Fontvieille/Argelier (largeur minimale de 7 m)
-  Conserver le couvre-vert sur le secteur, de manière à optimiser l'insertion paysagère des futures constructions

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation du bâti

- Au sein du secteur d'aménagement, une douzaine de logements minimum devront être prévus, répartis de la manière suivante :
 - ✓ Au moins 5 logements sous la forme d'habitat groupé le long du Chemin de Fontvieille ;
 - ✓ Deux îlots comprenant au moins 2 logements chacun sous la forme d'habitat groupé.
 - ✓ Au moins 4 logements (forme d'habitat libre) sur le reste du secteur. Au sein de ces bandes d'implantation, les constructions devront respecter les caractéristiques du site (topographie, paysage, etc.).
- Au sein des îlots, l'implantation des constructions devra être cohérente et organisée (favoriser un habitat harmonieux). Une forme regroupée des constructions devra également être recherchée permettant de proposer une urbanisation de qualité d'un point de vue architectural.
- Concernant le secteur d'habitat groupé, les constructions devront s'organiser autour d'un espace commun structurant, favorisant les déplacements piétons. Elles devront également se développer de manière cohérente et organisée (interdire les constructions en bande sans décrochés de façades et de toitures).
- Une typologie variée dans l'offre de logements devra être recherchée permettant notamment aux jeunes ménages de pouvoir y habiter, et notamment au sein du secteur d'habitat groupé.
- La hauteur des constructions sur l'ensemble du secteur ne pourra être supérieure à R+1.

Accessibilité et déplacements

- Au moins deux accès devront être prévus depuis le Chemin de Fontvieille, aux endroits les mieux adaptés.
- Sur la façade Est du secteur, il sera prévu la possibilité (à terme) de venir se connecter avec le secteur Nord de Fontvieille/Argelier (prévoir une largeur de 7m minimum). L'objectif est d'améliorer le fonctionnement viaire de l'ensemble du quartier.
- Le secteur d'aménagement devra s'organiser autour de voiries adaptées à son bon fonctionnement. Elle devra maintenir l'accès de la construction existante avec le Chemin de Fontvieille.
- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie interne et des accès au secteur.

Traitement paysager et gestion environnementale

- Afin d'optimiser l'intégration des constructions dans l'environnement il conviendra de préserver les ensembles végétaux structurants sur le secteur et de maintenir une densité boisée importante sur les secteurs de « conservation ».

- La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

- En matière de protection contre le risque feu de forêt, les opérations devront respecter les obligations en matière de débroussaillage au titre du code forestier.

Ces obligations devront être réalisées conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.