

SABLET

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE



SOLiHA HABITAT
ET TERRITOIRES 84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA84
P.MARBAT	Directeur
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme

PIECE N° 4

Plan Local d'Urbanisme

-
Modification n° 1

-
***ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION (OAP)***

01/09/2020

SOMMAIRE

	Pages
PREAMBULE _____	2
TYPLOGIE D'HABITAT – EXEMPLES _____	2
SECTEUR 1 : LES CAMASSOTS _____	4
SECTEUR 2 : LA SAUGIE _____	7
SECTEUR 3 : CHEMIN DES SABLIERES _____	9
SECTEUR 4 : LA VIGNE DE PAUL _____	12
SECTEUR 5 : L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE CAMP BERNARD _____	15

PREAMBULE

Rappel réglementaire :

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, définissent ce que doivent être les orientations d'aménagement et de programmation. Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine ;
- Lutter contre l'insalubrité ;
- Permettre le renouvellement urbain ;
- Assurer le développement de la commune ;
- 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 établie 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 les projets qui pourraient émerger sur des secteurs à enjeux définis dans le PLU. Ainsi, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur deux secteurs de la commune.

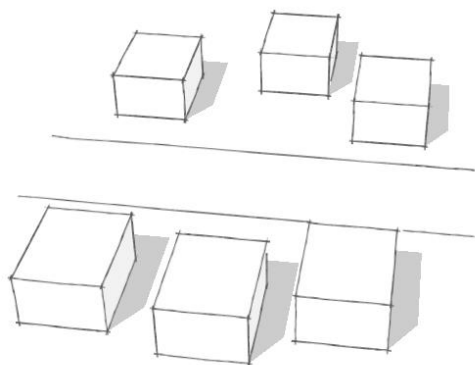
Rappel d'ordre général :

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.

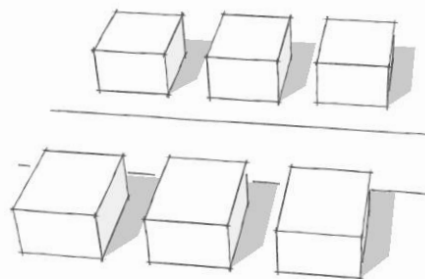
TPOLOGIE D'HABITAT - EXEMPLES

Habitat individuel



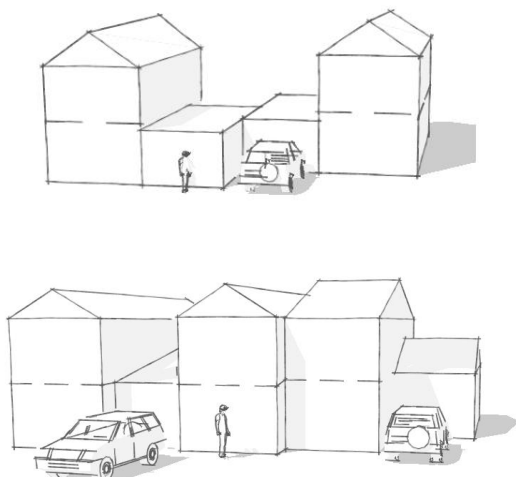
Préférer une organisation en quinconce, plutôt en limite de voie ou en fond de parcelle.

Densité moyenne de 10-15 logements/ha



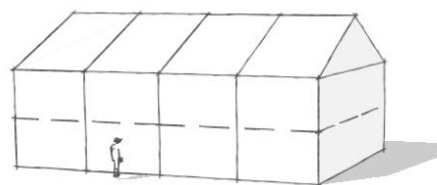
Éviter d'ordonner de manière trop géométrique l'implantation des bâtiments, ainsi que leurs emplacements en milieu de parcelles.

Habitat groupé



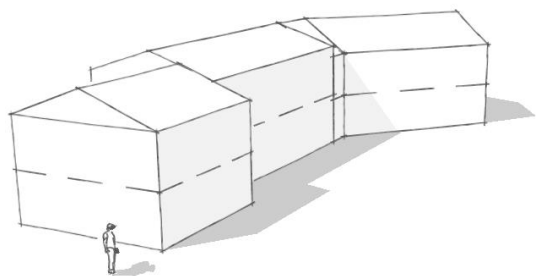
Préférer un habitat groupé plus harmonieux avec des décrochés de façades et de toitures. Les bâtiments peuvent être groupés par les garages ou par les façades (style maison de village).

Densité moyenne de 25-35 logements/ha



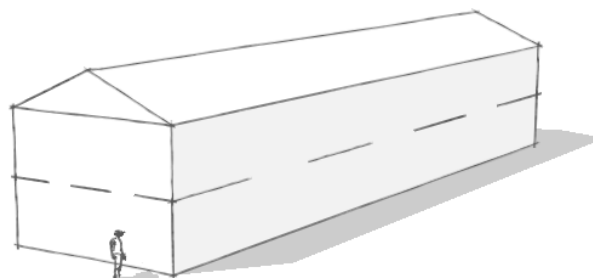
Éviter la réalisation de groupement de bâtiments sans décrochés de façades et de toitures.

Habitat collectif



Préférer un habitat collectif harmonieux avec des décrochés de façades et de toitures (style corps de fermes).

Densité moyenne de 40-80 logements/ha

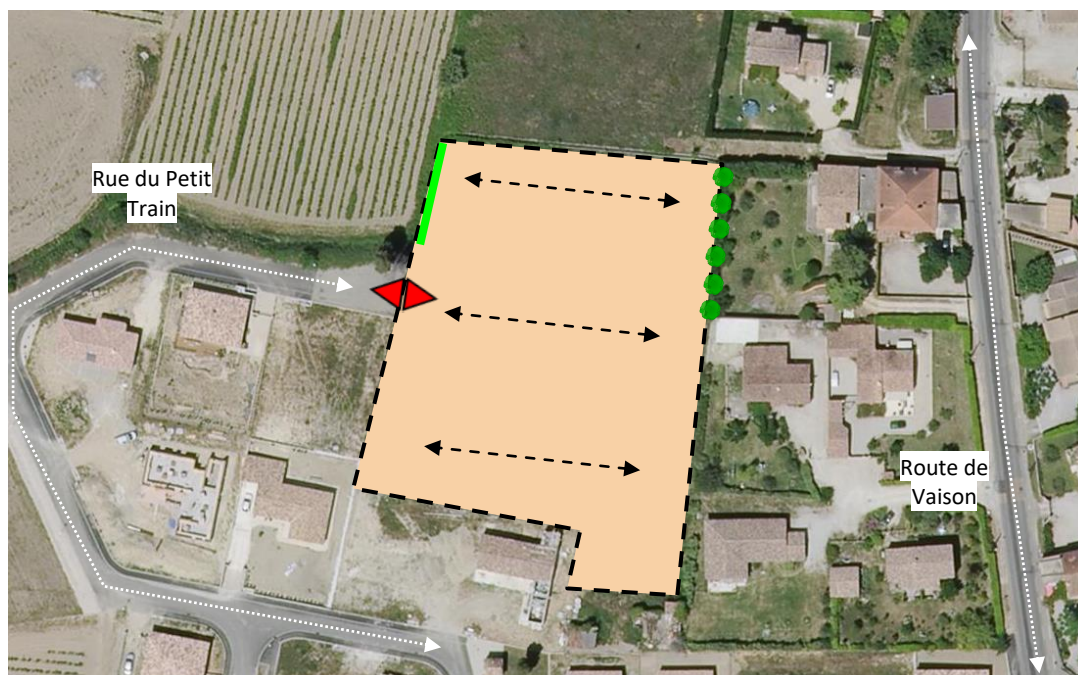







Éviter la réalisation d'un habitat collectif mono-bloc.

SECTEUR 1

LES CAMASSOTS

SCHEMA D'AMENAGEMENT



	Périmètre du secteur d'aménagement		Haie à maintenir
	Sens des façades dominants		Frange agricole à traiter (haie arbustive)
	Accès principal au secteur		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Organisation du bâti

- Le secteur devra s'aménager dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- Un minimum de 10 logements devra être réalisé sur le secteur.
- L'habitat groupé devra représenter au moins 60% de la production de logements sur le secteur, soit 6 logements minimum.
- Les constructions seront orientées afin d'avoir un sens des façades Est-Ouest, à l'image des constructions environnantes.
- L'implantation des constructions à vocation d'habitat groupé devra être cohérente et organisée entre les différentes constructions (maintenir une unité d'alignement des constructions, avec des décrochés de façades et de toitures).

- *Accessibilité et déplacements*

- L'accès au secteur sera réalisé par la Rue du Petit Train, dans le prolongement du lotissement existant.

- La desserte de l'ensemble des constructions sera réalisée par le biais d'une voirie, d'un gabarit adéquat à la circulation des véhicules. Elle se terminera en impasse, avec une placette de retournement de dimensions suffisantes pour les manœuvres de véhicules.

- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération.

- *Traitement paysager et gestion environnementale*

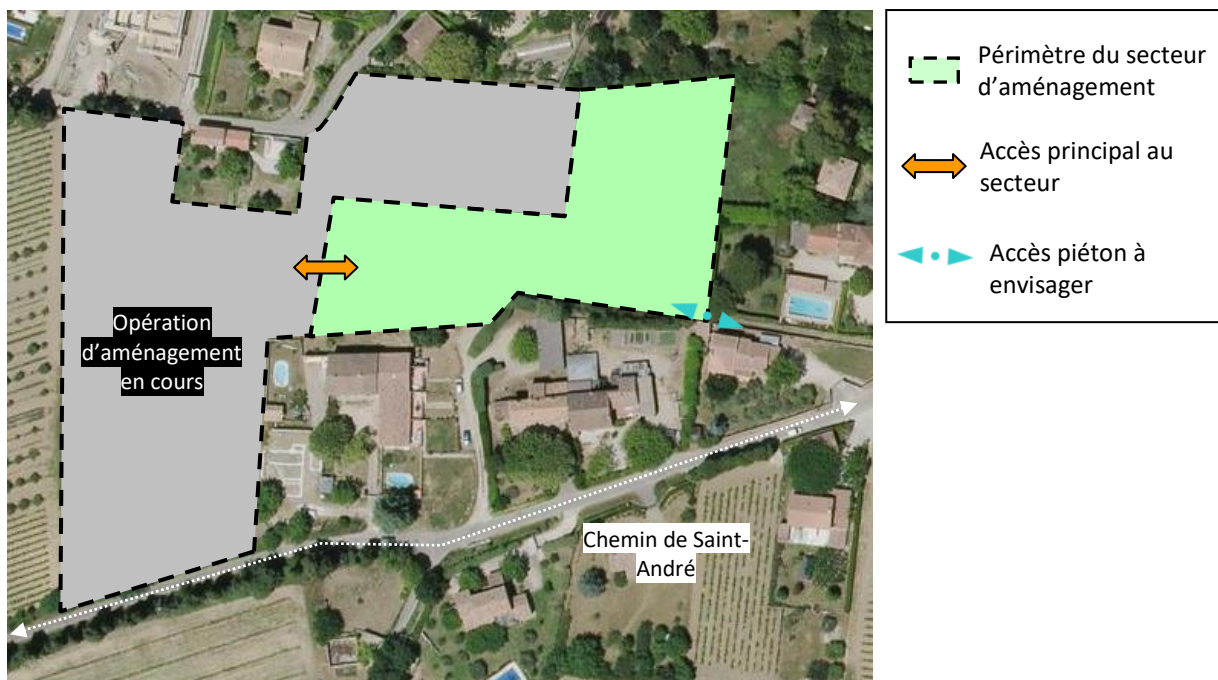
- Afin de traiter la frange entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles au Nord-Ouest secteur, une haie arbustive d'une largeur minimale de 5 mètres devra être plantée.

- 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, ...).

SECTEUR 2

LA SAUGIE

SCHEMA D'AMENAGEMENT



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Organisation du bâti

- Le secteur devra s'aménager dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- La densité des constructions réalisées sera d'au moins 20 logements par hectare.
- L'habitat groupé devra représenter au moins 30% de la production de logements sur le secteur

- Accessibilité et déplacements

- L'accès et la desserte des constructions seront réalisés dans la continuité de la voirie créée dans le cadre de l'opération d'aménagement à l'Ouest.
- La voirie sera d'un gabarit suffisant permettant une circulation aisée et la desserte de l'ensemble des constructions.
- Un lien piétonnier à l'Est pourra être envisagé.
- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération.

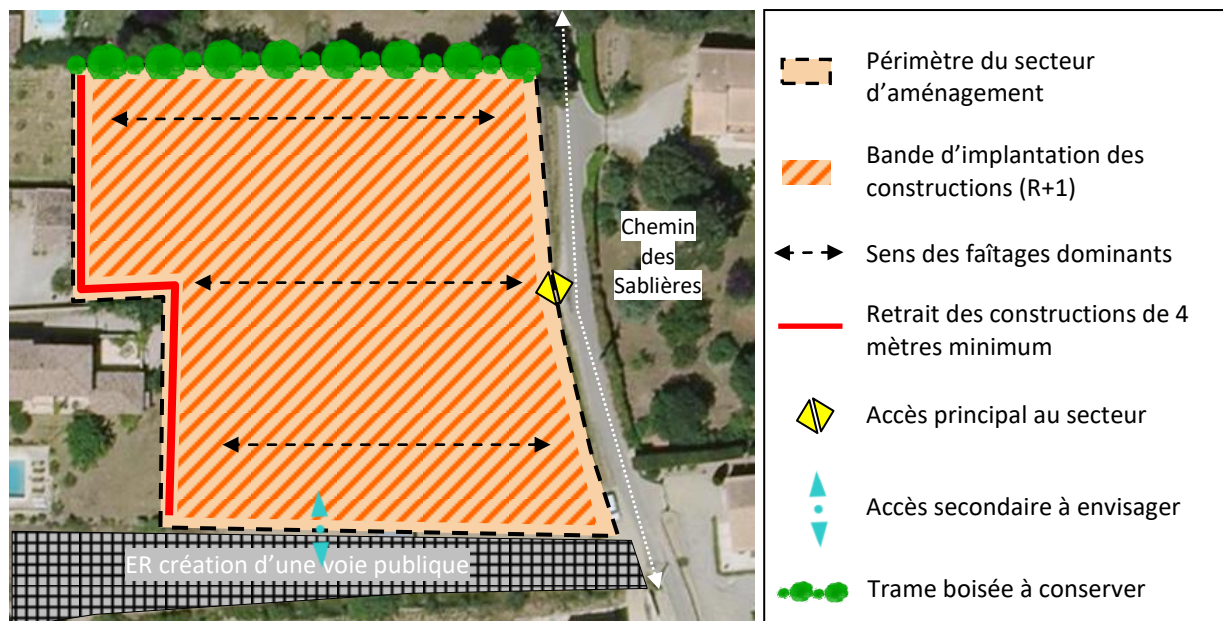
- Traitement paysager et gestion environnementale

- 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, ...).

SECTEUR 3

CHEMIN DES SABLIERES

SCHEMA D'AMENAGEMENT



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Organisation du bâti

- Le secteur devra s'aménager dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- Un minimum de 8 logements devra être réalisé sur le secteur.
- L'habitat groupé devra représenter au moins 30% de la production de logements sur le secteur
- Les constructions seront orientées afin d'avoir un sens des façades Est-Ouest, à l'image des constructions environnantes.
- Un retrait de 4 mètres minimum devra être respecté par les futures constructions par rapport aux limites séparatives à l'Ouest du secteur.

- Accessibilité et déplacements

- Un accès au secteur sera réalisé sur le Chemin des Sablières, à l'emplacement le plus adapté.
- La voirie devra desservir l'ensemble des constructions réalisées. Elle devra être d'un gabarit suffisant pour une circulation aisée et pour réaliser des aménagements piétons.
- Un second accès, motorisé ou piéton, pourra être envisagé afin de se connecter à la voirie pouvant être réalisée au Sud, faisant l'objet d'un emplacement réservé.
- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération.

- Traitement paysager et gestion environnementale

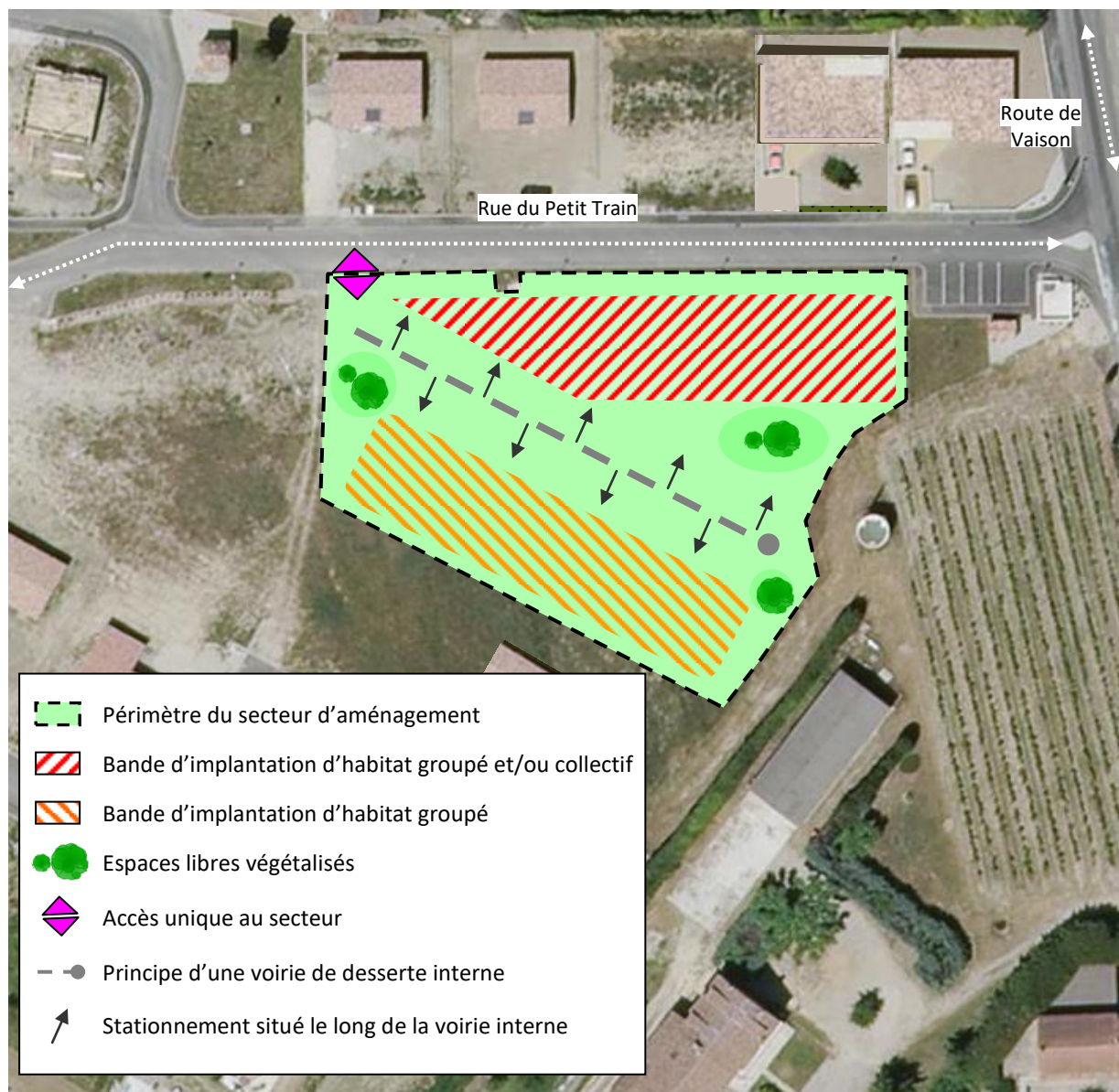
- La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

- L'aspect boisé au Nord du secteur devra être conservé.

SECTEUR 4

LA VIGNE DE PAUL

SCHEMA D'AMENAGEMENT



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Organisation du bâti

- Les bandes d'implantation comprendront les constructions à usage d'habitation, les locaux techniques et le stationnement.

- Le secteur comprendra uniquement de l'habitat groupé et/ou collectif :

- Une bande d'implantation au sud, comprenant au moins 5 logements de type groupé (maisons mitoyennes) ;
- Une bande d'implantation au Nord, comprenant au moins 8 logements de type groupé et/ou petit collectif.

- La hauteur des constructions ne pourra excéder R+1, soit 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtiage.

- L'orientation des constructions sera établie de la façon suivante :

- Dans la bande d'implantation au Nord, les constructions devront être parallèles à la Rue du Petit Train ;
- Dans la bande d'implantation au Sud, les constructions devront être parallèles à la voirie interne.

- L'implantation des constructions à vocation d'habitat groupé devra être cohérente et organisée entre les différentes constructions (maintenir une unité d'alignement des constructions, avec des décrochés de façades et de toitures).

- Accessibilité et déplacements

- Un accès unique sera créé, depuis la Rue du Petit Train, à l'emplacement le plus adapté.

- Une voirie interne devra desservir l'ensemble des constructions réalisées. Elle devra être d'un gabarit suffisant pour une circulation aisée et pour réaliser des aménagements piétons.

- Le stationnement devra être pris en compte à l'échelle de l'opération et être situé le long de la voirie interne. Il pourra être conçu sous diverses formes (garages, abris, places en extérieur).

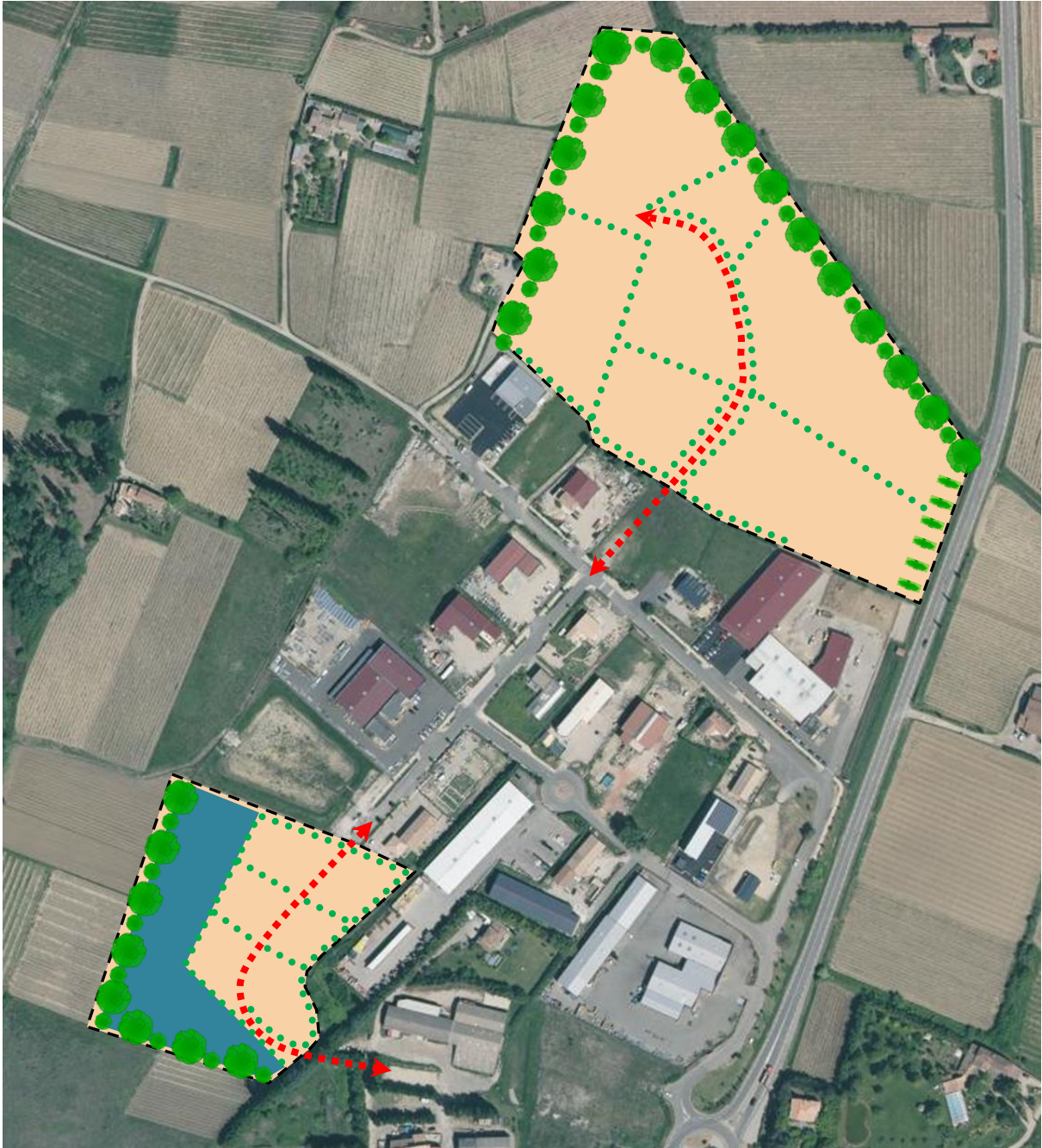
- Traitement paysager et gestion environnementale







- Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement végétalisé pour l'insertion des constructions, notamment en ce qui concerne le stationnement en extérieur.

SECTEUR 5

L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE CAMP BERNARD

SCHEMA D'AMENAGEMENT



 Périmètre du secteur d'aménagement	 Haie brise-vue à planter
 Zone humide paysagère	 Haie semi-écran à planter
 Voie structurante avec noue	 Haie brise-vue entre lot

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Afin de constituer un ensemble aménagé global qualitatif et présentant le moins d'impact paysager - depuis la D977 et depuis les vues lointaines -, plusieurs orientations d'aménagement devront être respectées. Ces orientations participeront également de manière importante à une qualité de cadre de travail au sein de la Zone d'Activité et au renforcement de l'armature écologique et paysagère du secteur élargie de la plaine de Sablet.

- Traitement paysager et gestion environnementale

- Lors de l'aménagement des lots, une haie périphérique à la parcelle constituée d'arbres de haute-tige sera plantée et jouera le rôle de brise-vue. Pour cela, une bande de 1,5 m minimum de large sera conservée en pleine terre sur le périmètre de la parcelle afin d'accueillir les plantations d'arbres. Les lots qui accueilleront les activités sont encadrés par des haies arborées homogènes inspirées des haies agricoles de la plaine environnante.

- Sur les parcelles qui donnent sur l'extérieur de la Zone d'Activité, cette haie sera plus large et une bande de 3 m minimum sera conservée en pleine terre afin de diminuer l'impact visuel depuis l'extérieur de la Zone d'Activité (notamment depuis les vues lointaines et les villages perchés). Ainsi, les deux secteurs complets de l'extension seront encadrés par une haie continue de type agricole brisevent.

- Les haies seront constituées d'essences végétales locales : peupliers noir d'Italie (*Populus nigra* var. *Italica*) avec un sous-étage arboré et arbustif varié (Peuplier blanc / *Populus alba*, *Quercus humilis*, Erable de Montpellier / *Acer monspessulanum*, Filaire / *Phillyrea latifolia*).

- Organisation du bâti

- La composition des façades des bâtiments et le choix des couleurs devront être recherchées et homogènes - en utilisant des matériaux comme le bois (bardage) ou des enduits - avec des teintes sobres, ocres, grises, brunes, noires (ces teintes diminuent l'impact visuel du bâti depuis la RD977 et depuis les vues lointaines, par rapport à des bâtiments blancs, qu'il faudra éviter).

- L'implantation du bâti au sein de la parcelle devra permettre de conserver une végétalisation du pourtour de la parcelle sous la forme d'une haie brise-vue en conservant une bande de pleine terre de 1,5 m minimum (3 m sur les pourtours extérieurs de la ZA).

- L'implantation du bâti au sein de la parcelle devra permettre de dégager un espace non bâti latéral (en évitant l'aménagement d'une voirie faisant le tour d'un bâtiment en position centrale).

- Il est important d'anticiper l'installation des équipements photovoltaïques sur les toitures des bâtiments de la Zone d'Activité Camp Bernard ou bien sur des pergolas solaires qui pourraient recouvrir certains espaces de stationnement. Ces installations ne devront pas impacter négativement les vues lointaines et plongeantes sur le site notamment depuis les villages perchés, en employant des matériaux mats, moins brillants et réfléchissants, intégrés aux mouvements et aux pentes des toitures et aux couleurs qui s'adaptent aux coloris du site.

- La hauteur des constructions devra être cohérente à l'échelle du site, et ne devra pas être supérieure à 9 m au faitage pour la partie sud et 7, 5 mètres pour la partie nord. Une homogénéité des hauteurs des constructions sur chaque zone sera recherchée, tout en permettant des profils de toitures différents.

- Accessibilité et déplacements

- Les voies structurantes Nord et Sud seront aménagées avec une noue latérale (du côté le plus en aval de la voie), avec une largeur suffisante pour permettre le passage de tout type de véhicules (lourd et légers) et plantées avec des haies brises-vues latérales qui s'interrompent pour permettre les accès à l'intérieur des lots.

- Les espaces de stationnement à destination des véhicules légers (parking client et parking employés) aménagés à l'intérieur des lots et sur les espaces de voirie publique devront être aménagés avec une recherche de diversité des revêtements en s'adaptant aux différents usages sur un même espace (exemple : allées en grave compactée, places de stationnement en stabilisé, circulations piétonne en enrobé clair, massifs plantés et alignements d'arbres en pleine terre avec du paillage végétal ou minéral).

- Ces mêmes espaces de stationnement devront être aménagés avec des revêtements de sol qui permettent l'infiltration des eaux pluviales (par exemple : mélange terre-pierre, stabilisé, grave compactée, gravier, système type Evergreen).

- Ces mêmes espaces de stationnement devront être plantés le plus possible avec des arbres au feuillage caduque pour améliorer le confort thermique et permettre l'intégration paysagère de ces grands espaces qui sont vides la plupart du temps.

