

SABLET

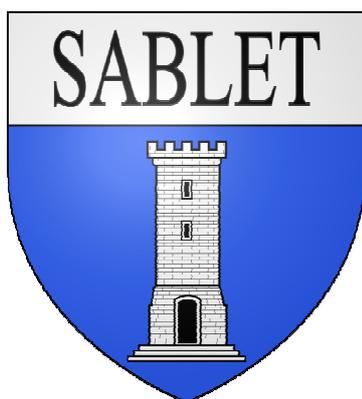
DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



PIECE N° **5**

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Conçu par	Commune
Dressé par	Habitat et Développement de Vaucluse
B.WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de mission urbanisme
M. DUBOIS	Assistant d'études urbanisme



11/10/2018

SOMMAIRE

Pages

PREAMBULE	2
TYPOLOGIE 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

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.

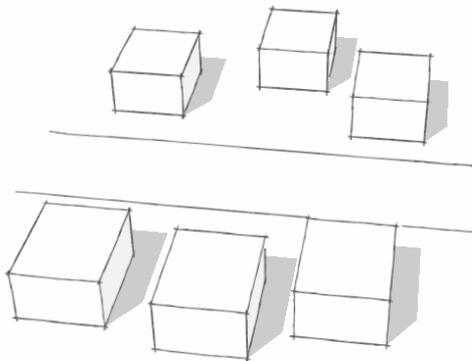
Rappel d'ordre général :

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.

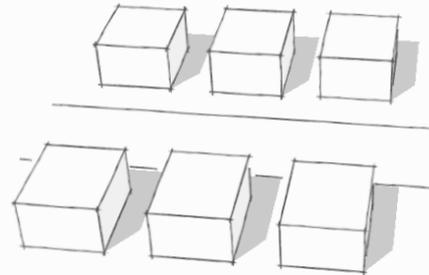
TPOLOGIE D'HABITAT - EXEMPLES

Habitat individuel



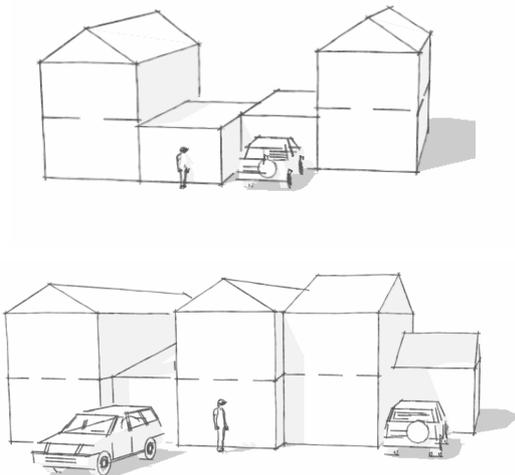
Préférer une organisation en quinconce, plutôt en limite de voie ou en fond de parcelle.

Densité moyenne de 10-15 logements/ha



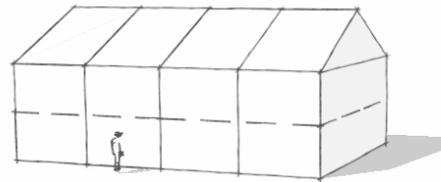
Éviter d'ordonner de manière trop géométrique l'implantation des bâtiments, ainsi que leurs emplacements en milieu de parcelles.

Habitat groupé



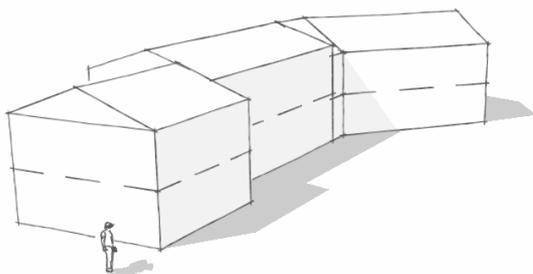
Préférer un habitat groupé plus harmonieux avec des décrochés de façades et de toitures. Les bâtiments peuvent être groupés par les garages ou par les façades (style maison de village).

Densité moyenne de 25-35 logements/ha



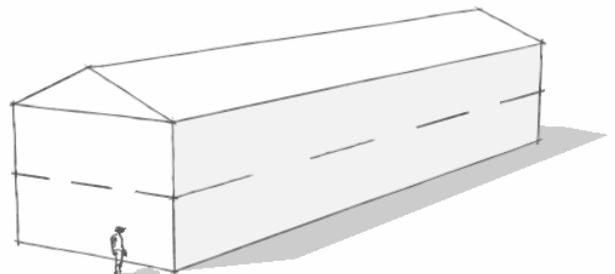
Éviter la réalisation de groupement de bâtiments sans décrochés de façades et de toitures.

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

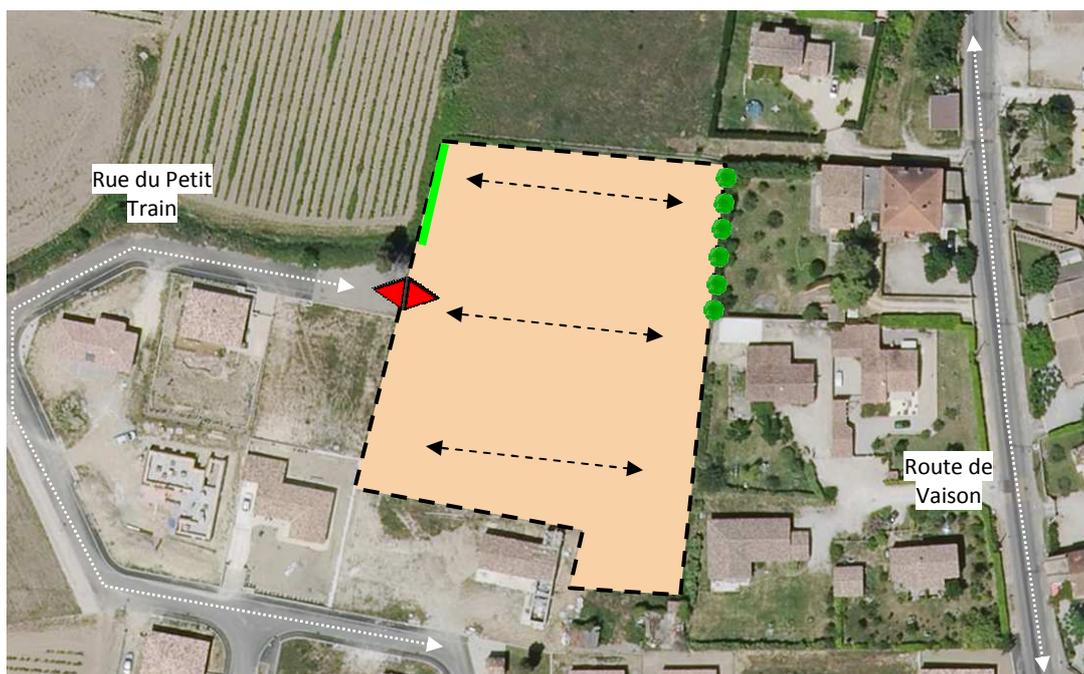


Éviter la réalisation d'un habitat collectif monobloc.

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

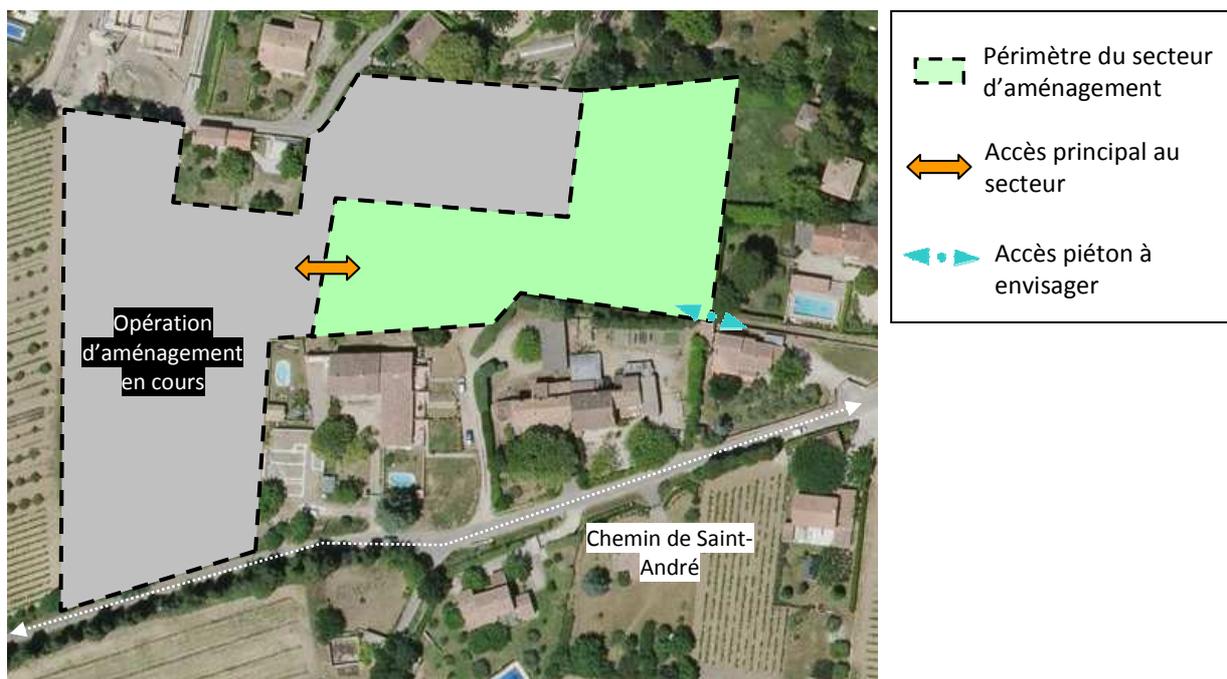
- Afin de traiter la frange entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles au Nord-Ouest secteur, une haie arbustive d'une largeur minimale de 5 mètres devra être plantée.

- 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.

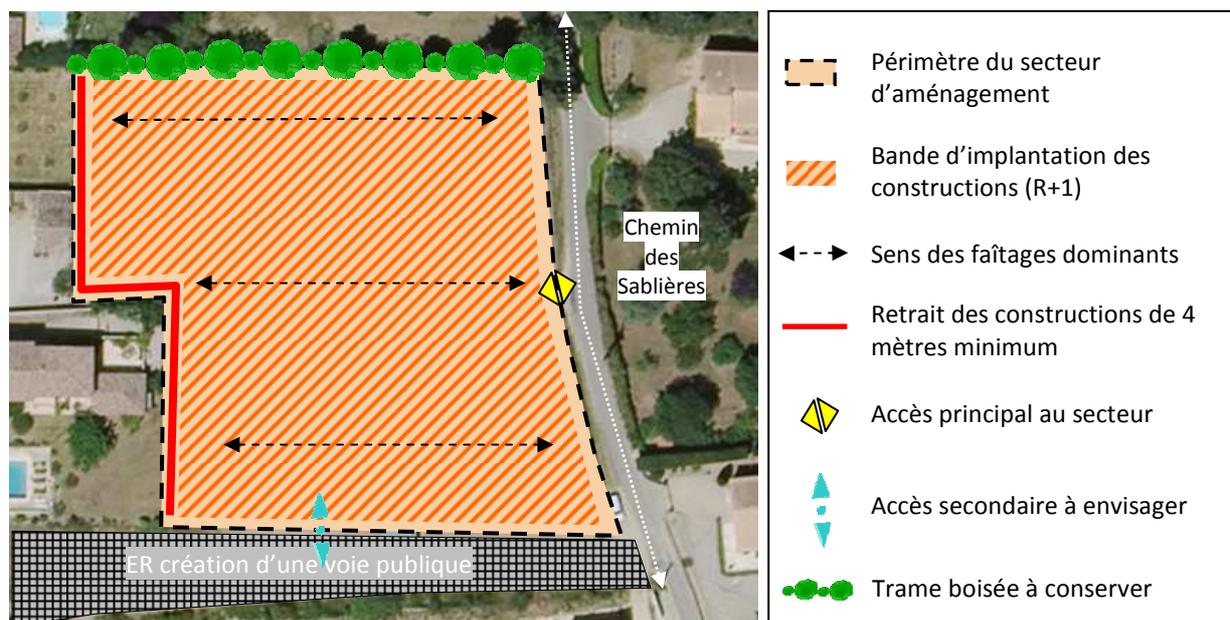
- Traitement paysager et gestion environnementale

- 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

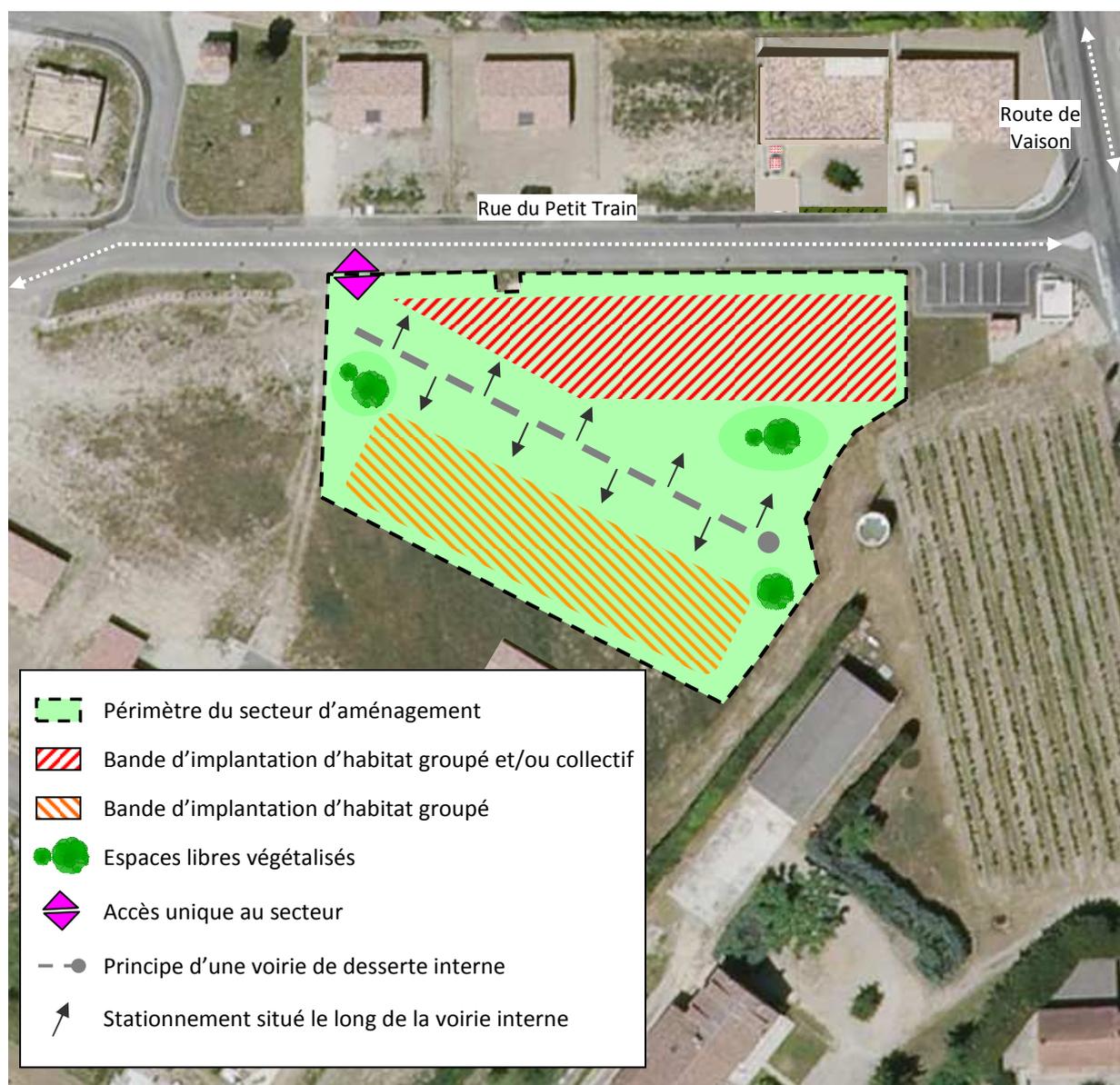
- La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

- 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 faîtage.

- 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.