

ALTHEN DES PALUDS

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



PIECE N° **5**

Plan Local d'Urbanisme

- Orientations d'Aménagement 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
A.BARBIEUX	Chargé d'opérations urbanisme



03/07/2018

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
Préambule :	2
Typologie d’habitat - exemples :	3
Localisation des secteurs d’aménagement :	4
Secteur 1 - Tersol :	5
Secteur 2 - Route de Pernes/Four Bonjean :	7

PREAMBULE

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.

Sur la commune d'Althen des Paluds, les objectifs du PADD ont montré l'importance que la municipalité donne à la préservation des espaces agricoles et naturels majeurs, grâce à un équilibre dans le développement de l'urbanisation (développement urbain maîtrisé et cohérent au sein des espaces bâtis village, déplacement organisés, etc.).

La municipalité a souhaité profiter de cet outil pour encadrer le développement de deux secteurs et pour lesquels des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies.

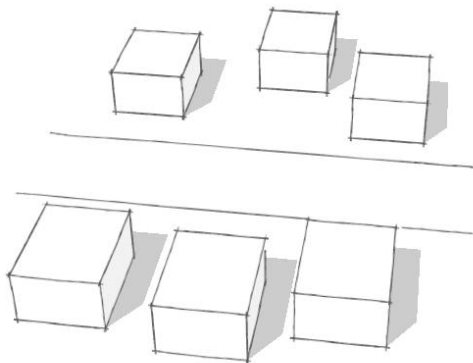
Rappel d'ordre général :

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.

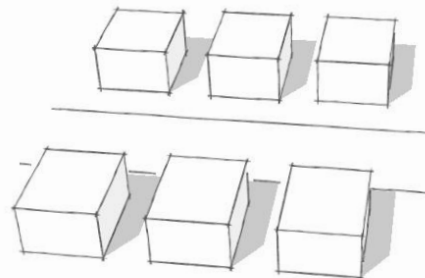
Ces schémas n'ont donc pas pour objet de définir précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place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

TPOLOGIE D'HABITAT - EXEMPLES

HABITAT INDIVIDUEL

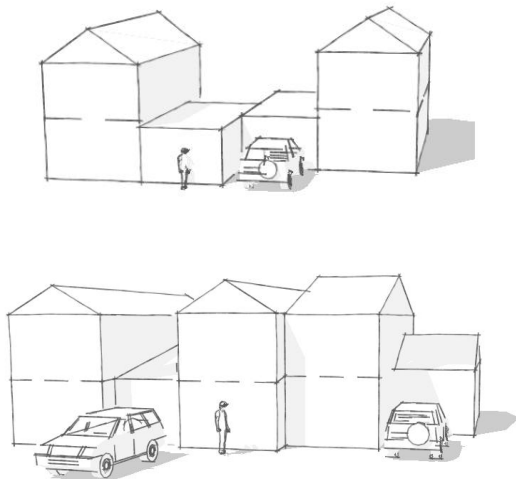


Préférer une organisation en quinconce, plutôt en limite de voie ou en fond de parcelle.

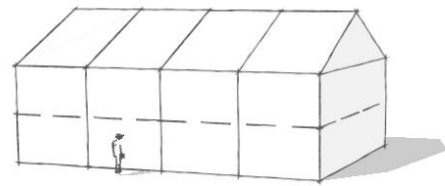


Éviter d'ordonner de manière trop géométrique l'implantation des bâtiments, ainsi que leurs emplacements en milieu de parcelles.

HABITAT GROUPE

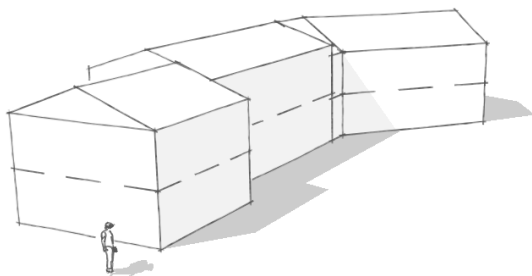


Préférer un habitat groupé plus harmonieux avec des décrochés de façades et de toitures. Les bâtiments peuvent être groupés par les garages ou par les façades (style maison de village).

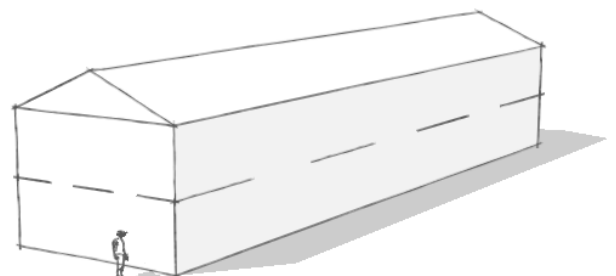


Éviter la réalisation de groupement de bâtiments sans décrochés de façades et de toitures.

HABITAT COLLECTIF

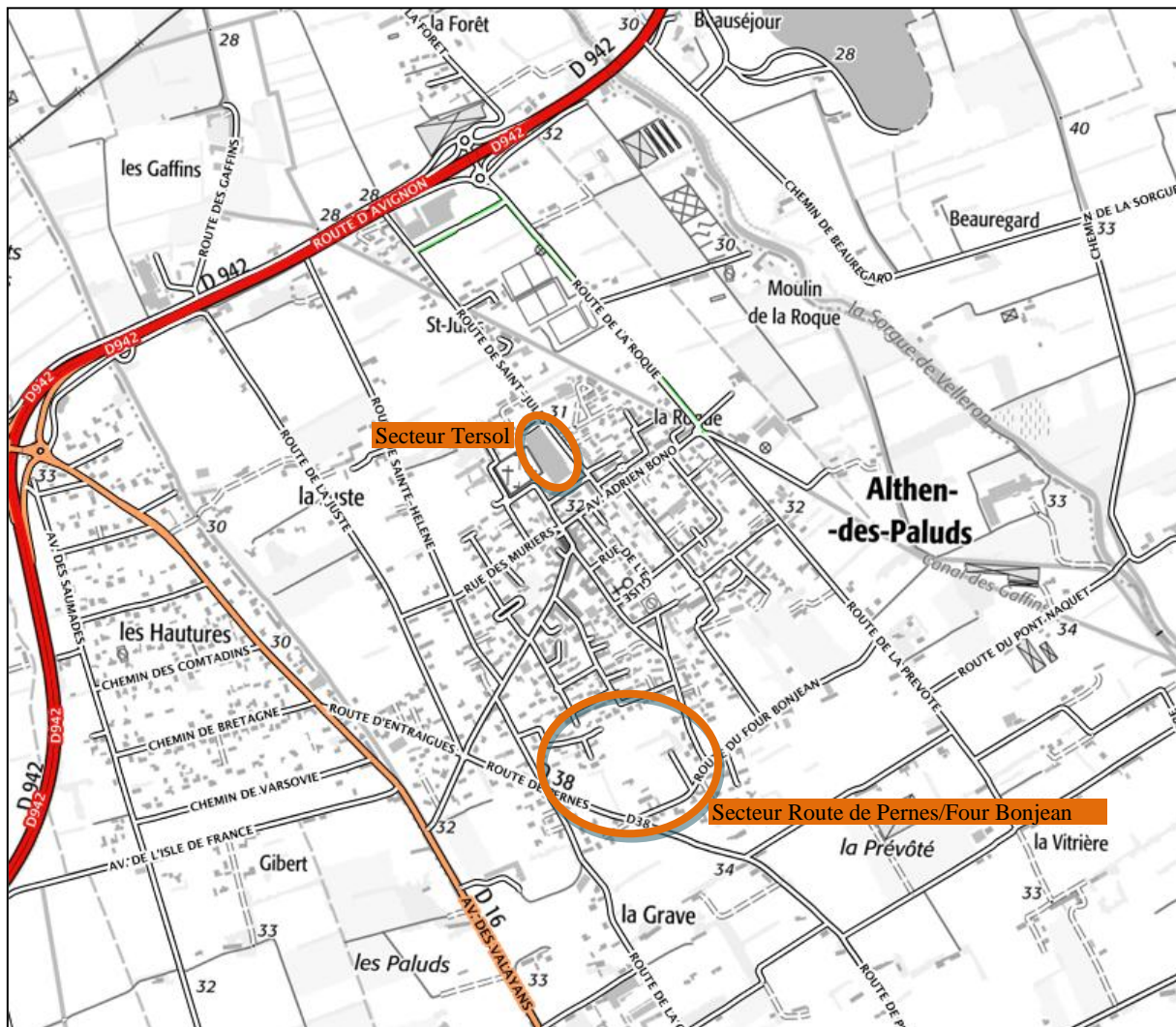


Préférer un habitat collectif harmonieux avec des décrochés de façades et de toitures (style corps de fermes).



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

LOCALISATION DES SECTEURS D'AMENAGEMENT



Les secteurs d'aménagement se situent au sein du tissu bâti du village. Le secteur Tersol est un ancien site d'activité, aujourd'hui bâti (entrepôts). Le secteur Route de Pernes/Four Bonjean est quant à lui non bâti.

Le secteur au Nord du village (Tersol) est facilement accessible depuis la Route de Saint Jules. Sa proximité avec le centre du village (400 m, 5 minutes à pieds) constitue un atout en matière de développement.

Le deuxième secteur, se situe plus au Sud du village. Plusieurs accès sont possibles sur le site, notamment depuis le Chemin du Four Bonjean., la Route de Pernes ou depuis les lotissements au Nord, qui laisse aujourd'hui la possibilité d'un passage.

SECTEUR 1 - TERSOL

Objectif : réhabiliter un ancien site d'activité à proximité du centre du village, en favorisant l'aménagement d'un tissu mixte : logements et activités de proximité (services, commerces, etc.).

SCHEMA D'AMENAGEMENT



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Organisation du bâti

- Les constructions autorisées dans la zone 1Aub ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Le secteur devra accueillir au moins 25 logements.

- L'habitat devra être de type collectif au sein du secteur. Toutefois, des commerces ou services devront venir s'implanter en rez de chaussée des bâtiments donnant sur la route de Saint Jules.

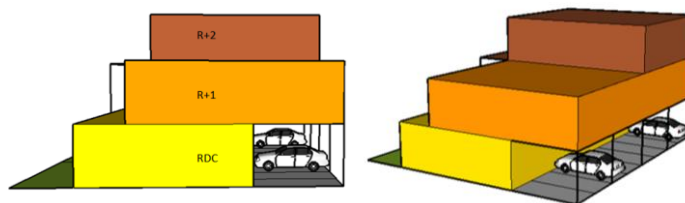
- La hauteur des constructions sera de R+2 maximum. Toutefois cette hauteur ne devra pas représenter plus de 50% de l'emprise au sol des constructions sur le secteur. La réalisation d'un habitat collectif « mono-bloc » sera à éviter, privilégiant un habitat harmonieux avec des décrochés de façades et de toitures.

- Accessibilité et déplacements

- L'opération d'aménagement devra s'organiser autour de voirie adaptée au bon fonctionnement du secteur.

- Deux accès devront être réalisés depuis la route de Saint Jules à l'Est à l'endroit le plus adapté et en prenant en compte la question de la sécurité.

- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération et notamment au Nord du secteur, ainsi qu'à proximité de la Route de Saint Jules. Par ailleurs, le stationnement qui n'est pas localisé sur le schéma d'aménagement devra être prévu au sein des bâtiments (garage semi couvert par exemple).



Exemple de principe concernant le stationnement intégré au bâtiment

- Traitement paysager et gestion environnementale

- L'orientation principale des constructions au Sud devra être prévue de manière à profiter au maximum des apports solaires.

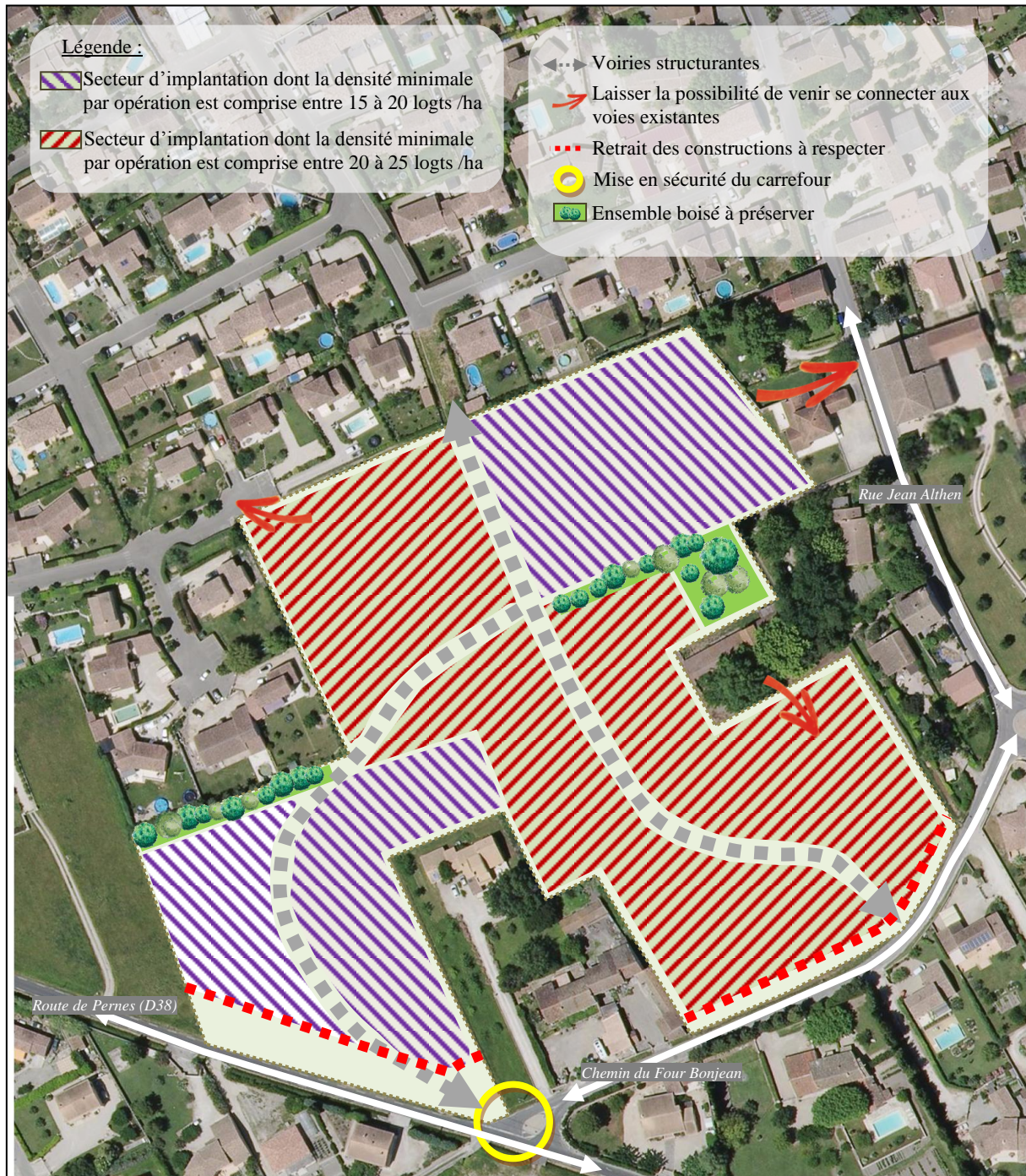
- Afin de faciliter l'intégration des constructions dans l'environnement il conviendra d'assurer un traitement paysager des abords du secteur et des espaces partagés.

- 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 - ROUTE DE PERNES/FOUR BONJEAN

Objectif : encadrer l'aménagement du secteur, en assurant un maillage viaire avec le tissu bâti proche, et en équilibrant le développement de l'habitat en fonction de l'accessibilité sur le secteur.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Organisation du bâti

- Au sein des secteurs d'implantation, l'habitat sera soit de type individuel soit de type groupé afin de favoriser une diversification des typologies d'habitat, sans toutefois être supérieure à une hauteur de R+1.

- L'implantation devra être cohérente et organisée entre les différentes constructions (décrochés de façades et de toitures).

- Les constructions devront respecter un retrait d'au moins 4 m par rapport au Chemin du Four Bonjean. Un retrait de 15 m de l'axe de la RD38 (Route de Pernes) devra également être respecté.

- Accessibilité et déplacements

- L'opération d'aménagement devra s'organiser autour de voiries adaptées au bon fonctionnement du secteur.

- L'emprise de la voirie structurante sera d'un gabarit suffisant (8 m minimum), permettant ainsi la réalisation d'aménagements piétons.

- Les accès principaux devront être réalisés depuis la route de Pernes et du chemin du Four Bonjean au Sud. Au Nord du secteur, laisser la possibilité de réaliser des connexions futures avec les secteurs environnant.

- Au niveau de l'accès depuis la Route de Pernes, une mise en sécurité du carrefour devra être prévue par un aménagement routier adapté.

- 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 structurante et des accès au secteur.

- Traitement paysager et gestion environnementale

- L'orientation principale des constructions au Sud devra être prévue de manière à profiter au maximum des apports solaires.

- Un ensemble boisé devra être préservé à l'Est du secteur.

- 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, ...).