



REVISION DU PLU PLAN LOCAL D'URBANISME d'Orange

Révision du PLU prescrite le 30 avril 2015
PLU arrêté le 27 octobre 2017
PLU approuvé le 15 février 2019

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

SOMMAIRE

Préambule	4
1. Portée et contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	5
2. Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune d'Orange	6
Principes d'aménagement retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	7
Des principes communs comme base des différentes OAP	8
Les OAP secteurs d'aménagement.....	10
(au titre du R.151-8° du code de l'urbanisme).....	10
1. OAP n°1 : Coudoulet habitat	11
a. Localisation et caractéristiques	11
b. Enjeux / Objectifs.....	11
c. Principe d'aménagement.....	12
2. OAP n°2 : les Veyrières	20
a. Localisation et caractéristiques	20
b. Enjeux / Objectifs.....	20
c. Principe d'aménagement.....	21
3. OAP n°3 : Le Grenouillet	29
a. Localisation et caractéristiques	29
b. Enjeux / Objectifs.....	29
c. Principe d'aménagement.....	30
Les OAP sectorielles	34
(au titre de l'article R.151-6° du code de l'urbanisme)	34
4. OAP n°4 : Coudoulet économique.....	35
a. Localisation et caractéristiques	35
b. Enjeux / Objectifs.....	35

c.	Principe d'aménagement.....	36
5.	OAP n°5 : Peyron	39
a.	Localisation et caractéristiques	39
b.	Enjeux / Objectifs.....	39
c.	Principe d'aménagement (zone 2AUh fermée)	40
6.	OAP n°6 : Hameau du Grès	43
a.	Localisation et caractéristiques	43
b.	Enjeux / Objectifs.....	43
c.	Principe d'aménagement.....	44
7.	OAP n°7 : Ecopôle.....	46
a.	Localisation et caractéristiques	46
b.	Enjeux / Objectifs.....	46
c.	Principe d'aménagement.....	47
8.	OAP n°8 : La Croix Rouge.....	49
a.	Localisation et caractéristiques	49
b.	Enjeux / Objectifs.....	49
c.	Principe d'aménagement.....	50
	Annexe.....	52

Préambule

1. Portée et contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

Règles générales :

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU « *comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.* »

Selon l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation « *comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

Selon l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

« définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

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 ;

comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

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". »

Opposabilité au tiers :

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Articulation avec le règlement écrit et graphique :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

2. Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune d'Orange

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune d'Orange concernent les secteurs suivants :

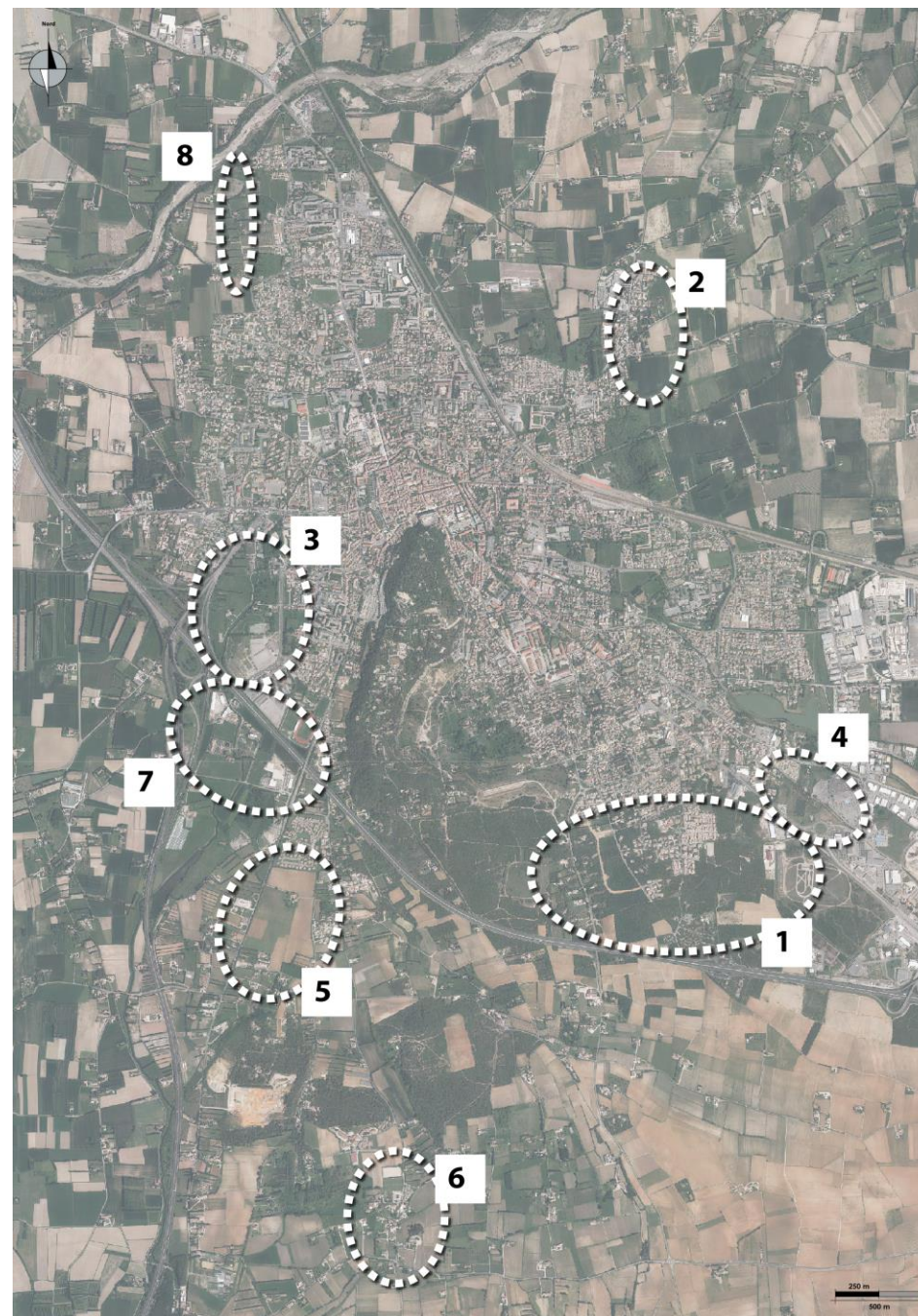
- **OAP « secteurs d'aménagement » au titre du R.151-8° du code de l'urbanisme :**

- OAP n°1 : Coudoulet habitat ;
- OAP n°2 : Veyrières ;
- OAP n°3 : Grenouillet.

A ce titre, les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires. Ces trois OAP définissent les règles visant à la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

- **OAP « sectorielles » au titre de l'article R.151-6° du code de l'urbanisme :**

- OAP n°4 : Coudoulet économique ;
- OAP n°5 : Peyron ;
- OAP n°6 : Hameau du Grès ;
- OAP n°7 : Ecopôle ;
- OAP n°8 : La Croix Rouge.



Principes d'aménagement retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des principes communs comme base des différentes OAP

Les principes communs aux orientations d'aménagement déclinent diverses thématiques visant à mieux intégrer le développement durable dans les futurs projets urbains.

La qualité environnementale des projets est recherchée, dans le but d'améliorer, à terme, l'empreinte écologique de l'urbanisation nouvelle, d'intégrer les aménagements au paysage et de prendre en compte les enjeux liés au risque d'inondation.

Proposer des densités urbaines contextualisées, des densités à vivre

La commune recense un parc de logements globalement équilibré entre logements individuels purs, groupés et collectifs. La densification permet de limiter l'urbanisation d'espaces aux qualités naturelles et agronomiques.

Elle suppose aussi, un renouvellement des formes urbaines et architecturales, un changement dans les pratiques de constructions de maisons individuelles monotypées.

La densification ne suppose pas forcément moins d'espaces libres, mais plutôt une nouvelle répartition de ceux-ci : les espaces libres communs deviennent majoritaires.

Diversifier l'offre résidentielle et promouvoir de nouvelles typologies de logements

L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la taille des habitations, de leur forme et de leur statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes.

En raison de la hausse actuelle des constructions de maisons individuelles, l'habitat groupé, intermédiaire et collectif sera globalement

privilégié par les orientations d'aménagement dans le but d'obtenir une mixité des formes urbaines et des typologies de logements.

La qualité et l'innovation architecturales seront privilégiées. Les constructions denses (individuel groupé, intermédiaire et collectif) devront optimiser les espaces extérieurs : jardins en rez-de-chaussée, terrasses ou balcons « habitables ».

Favoriser le bioclimatisme

Les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l'habitat.

Une majorité des logements devront avoir un caractère traversant afin de garantir une meilleure répartition de l'ensoleillement ainsi qu'une capacité de ventilation naturelle. Ce dispositif simple a un impact sur la forme urbaine et le mode de distribution des logements.

Les constructions devront privilégier une orientation sud pour les pièces principales.

Des dispositions particulières en matière d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs confort thermiques et acoustiques.

Gérer les eaux de ruissellement

Ces nouvelles opérations devront contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas augmenter les risques de stagnation des eaux de remontée de nappe et de ruissellement. Cet objectif peut être atteint par la mobilisation de divers leviers :

- une emprise au sol minimisée impliquant une optimisation des hauteurs de bâtiments ;
- le traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette ;
- des dalles plantées, notamment sur les places de stationnement ;
- une orientation des bâtiments respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales alternant entre noues, bassin de rétention et chaussées drainantes. Les noues présentent l'avantage de conjuguer réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec intérêts paysagers et écologiques. Elles pourront devenir partie intégrante du concept paysager de l'opération.

Gérer le risque inondation

Les aménagements devront prendre en compte le risque d'inondation.

Préserver les zones humides

Tout maître d'ouvrage d'un projet d'aménagement devra vérifier que l'emprise de son projet n'empiète pas sur une zone ayant les critères caractéristiques d'une zone humide.

Si tel devait être le cas, tout aménagement envisagé devra faire l'objet de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts sur la zone humide, conformément au Code de l'Environnement.

Privilégier les déplacements « modes doux » et les espaces de rencontre

Le maillage général de la ville par un réseau piéton / cycle est recherché par les partis d'aménagement pris dans les OAP. L'application de ce principe se retrouvera par deux types d'aménagements viaires différenciés :

- des artères principales bordées de trottoirs élargis et/ou de pistes cyclables, non encombrés par des équipements techniques ;
- des cheminements piétons/cycles propres, desquels sont exclues toutes circulations motorisées.

Ce maillage pourra s'accompagner ponctuellement d'aménagement d'espaces communs, favorisant le lien social entre habitants du quartier : places, squares et dispositions de mobilier urbain le long des cheminements seront favorisés.

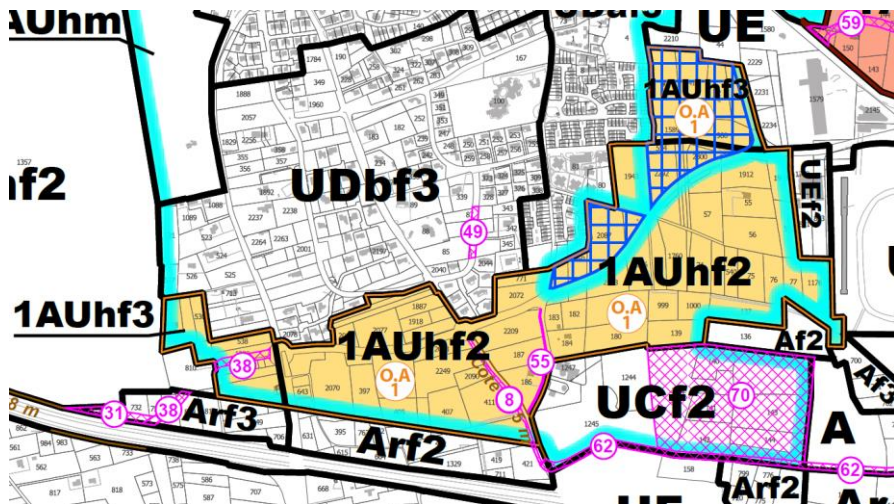
Les OAP secteurs d'aménagement

(au titre du R.151-8° du code de l'urbanisme)

1. OAP n°1 : Coudoulet habitat

a. Localisation et caractéristiques

Située en limite de l'urbanisation au sud de la commune, l'OAP dit « Couloulet » est identifiée en zone à urbaniser ouverte à vocation d'habitat, 1AUH au PLU. La zone est concernée par un aléa feu de forêt moyen (f3) à fort (f2).



b. Enjeux / Objectifs

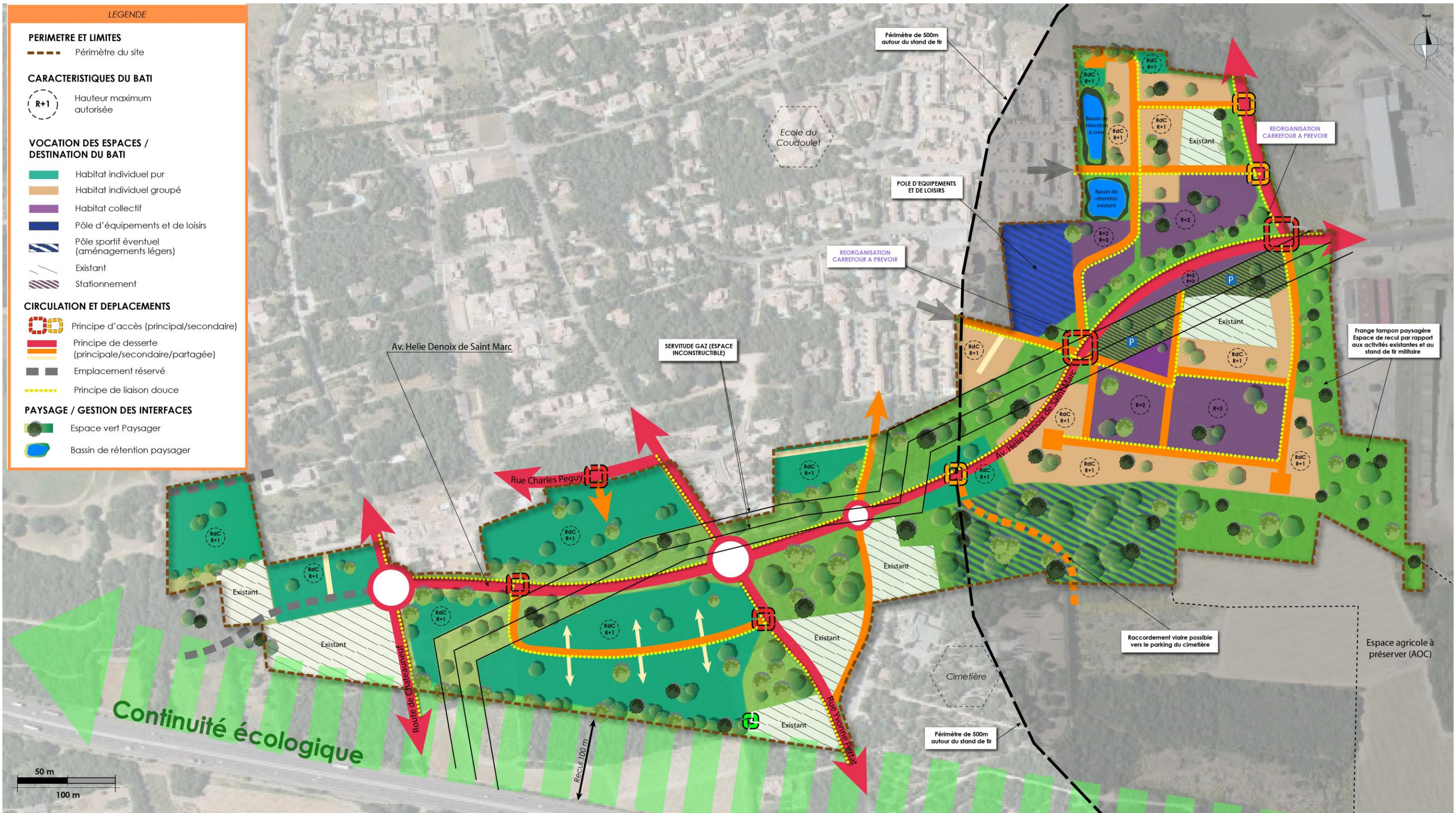
Bien relié aux infrastructures routières, en limite direct avec l'urbanisation et à proximité immédiate de l'école du Coudoulet, ce site vise à renforcer l'attractivité résidentielle pour les familles et les jeunes ménages en poursuivant le développement du secteur « Sud Coudoulet ».

L'objectif est de produire une offre de logements correspondant aux besoins des ménages en recherche de logements individuels de grande taille dans un cadre paysager de qualité tout en permettant aux jeunes et petits ménages de s'installer sur Orange.

L'OAP doit ainsi proposer un projet de développement de l'habitat mixte en cohérence avec les besoins tout en garantissant l'intégration du projet avec son environnement bâti et paysager.

Afin de préserver les vignes existantes et les corridors écologiques de la trame verte et bleue, l'OAP a pour objectif de définir la limite d'urbanisation Sud du secteur.

c. Principe d'aménagement



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

QUALITE URBAINE DU PROJET

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

La hauteur des constructions est limitée :

- à 6m à l'égout du toit (correspondant à une construction en rez-de-chaussée plus un étage : R+1) :
 - o sur les secteurs A, B et C, en limite du tissu pavillonnaire existant et du corridor écologique.

Ici, en cohérence avec le tissu bâti voisin, les logements seront de type individuel et permettront de répondre aux besoins des ménages en recherche de logements individuels de grande taille dans un cadre paysager de qualité.

- o en frange des secteurs D et E, notamment afin d'assurer une intégration paysagère des constructions avec le tissu bâti existant situé au Nord du secteur D et l'espace de recul du cimetière situé au Sud du secteur E.

Les logements seront de type individuel groupé ou pur.

- à 11m à l'égout du toit (R+2/R+3) au sein des secteurs D et E, proche de l'axe principal de desserte.

Sur ces espaces la densité sera plus importante, les constructions seront des petits collectifs.

La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée.

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

La place du végétal sera assurée par :

- le maintien d'une zone de recul par rapport au cimetière, située au Sud du secteur E. Sur cet espace sont autorisés, à condition qu'ils soient directement nécessaires aux services

publics ou d'intérêt collectifs, les installations, constructions ou ouvrages techniques.

- l'espace non bâti situé sous la servitude gaz. Cette bande non bâtie traverse le secteur d'Ouest en Est permettant le maintien d'une véritable coulée verte au cœur du projet ainsi que la préservation du corridor écologique ;
- le maintien d'une frange tampon paysagère à l'Est du site, espace tampon entre le projet et l'urbanisation existante (espace d'activités et stand de tir militaire). Cette frange végétale a vocation à limiter les nuisances notamment dues au stand de tir.

Sur l'ensemble du projet les espaces verts sont à favoriser, notamment au niveau des logements collectifs. Des espaces verts/aires de jeux communs pourront être créés.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Des zones d'interfaces végétales (écrans végétaux, haies anti-dérives, linéaires arborées) devront être aménagées entre le site de projet et l'environnement agricole afin d'assurer la cohabitation des riverains et des viticulteurs de façon sereine.

De façon générale, le projet d'aménagement devra intégrer et préserver au maximum les éléments paysagers afin de produire des logements de qualité en limitant l'emprise au sol et en privilégiant des formes d'habitat respectueuse de l'environnement.

PAYSAGE

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Mixité fonctionnelle et sociale

PROGRAMMATION GLOBALE

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée :

- d'une offre d'habitat individuel en R+1 d'environ 100 logements ;
- d'une offre d'habitat individuel groupé en R+1 d'environ 100 logements ;
- d'une offre d'habitat collectif en R+2/R+3 d'environ 330 logements.

Concernant les équipements publics, la localisation indiquée est la localisation à privilégier. Néanmoins les équipements publics pourront être déplacés du fait d'impératifs techniques.

Dans le secteur E, les équipements publics pourront être réalisés en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble.



PROGRAMMATION PAR SECTEUR :

Secteur A (1,62 ha) :

- habitat individuel en R+1 d'environ 15 logements.

Secteur B (6,68 ha) :

- habitat individuel en R+1 d'environ 50 logements.

Secteur C (2,09 ha) :

- habitat individuel en R+1 d'environ 20 logements.

Secteur D (8,16 ha) :

- habitat individuel en R+1 d'environ cinq logements ;
- habitat individuel groupé en R+1 d'environ 40 logements ;
- habitat collectif en R+2/R+3 d'environ 100 logements ;
- 1 pôle d'équipements et de loisirs.

Secteur E (15,18 ha) :

- habitat individuel en R+1 d'environ cinq logements ;
- habitat individuel groupé en R+1 d'environ 60 logements ;
- habitat collectif en R+2/R+3 d'environ 230 logements ;
- 1 espace de stationnement mutualisé ;
- 1 pôle sportif éventuel.

Superficie globale de l'OAP : environ 36,3 hectares.

Superficie des espaces inconstructibles (recul cimetière et servitude gaz) : environ 10,2 hectares.

Superficie de l'existant : environ 4,2 hectares.

Superficie opérationnelle (hors espaces verts et existant) : environ 21,9 hectares.

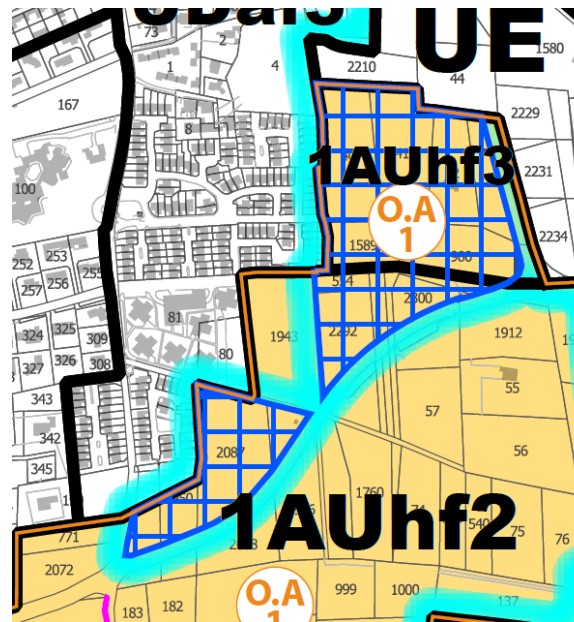
Potentiel (à titre indicatif) : environ 530 logements ;

Densité moyenne (sur sup. opérationnelle) : la densité moyenne obtenue est d'environ 24 logements/ha.

Mixité sociale :

Dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme (secteur D), les programmes de logements devront affecter une part minimale de 50% de la Superficie de Plancher Habitat au logement locatif social conventionné.

De plus, pour le reste de la zone, pour toute nouvelle opération supérieure à 10 logements, il est exigé la création de 30% minimum de logements locatifs sociaux afin de répondre aux objectifs SRU, conformément au secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.



SONT INTERDITS DANS LE SECTEUR D'OAP :

Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier :

1. les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
2. les créations de terrains de camping et de caravanning ;
3. le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
4. les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
5. les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
6. l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
7. les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros ;
8. les installations classées pour la protection de l'environnement.

SONT AUTORISES DANS LE SECTEUR D'OAP :

En plus des destinations autorisées dans le principe d'aménagement, sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Qualité environnementale et prévention des risques

GESTION DE L'EAU

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Si le bassin de rétention est paysager et considéré comme un espace vert commun, alors il ne pourra être clôturé et devra être accessible.

Conformément à la MISE 84 (bassin versant de la Meyne – amont A7) : l'imperméabilisation des sols devra être corrigée par une rétention d'eaux pluviales calculée sur la base de la pluie centennale (P 100 ans) avec un débit de fuite maximum calibré à 13l/s/ha (débit moyen en Vaucluse des bassins versants non aménagés).

RISQUE

Le site n'est pas soumis au risque d'inondation.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

L'utilisation d'énergies renouvelables est à favoriser ainsi, les constructions pourront être équipées (panneaux photovoltaïque en toiture) de façon à être source de production d'énergie.

L'orientation Nord-Sud sera privilégiée pour les constructions traversantes.

Nuisances sonores

Le site de projet se localise à proximité du stand de tir militaire. Un périmètre de 500 mètres autour de ce stand de tir a été défini sur l'OAP afin de signaler la présence possible de nuisances sonores.

Besoin en matière de stationnement

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 60m ² de surface de plancher 1 place visiteur est imposée par tranche de 250m ² de surface de plancher.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité ; - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable. 	
3. Autres constructions	1 place / 30m ² de surface de plancher	

Normes de stationnement pour les deux roues motorisés et les écomobilités

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	

Desserte par les transports en commun

Le site est desservi par les transports en commun via l'arrêt de Bus « Coudoulet ».



La commune prévoit d'adapter la desserte en transport en commun au projet.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

RESEAU VIAIRE

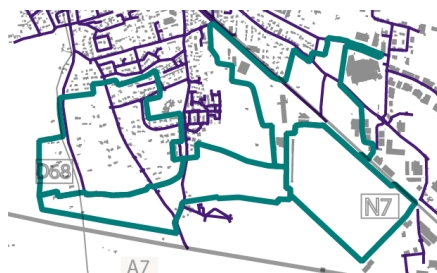
Le secteur sera desservi par l'avenue Hélié Denoix de Saint Marc qui deviendra l'axe principal Est/Ouest du quartier.

Au niveau des secteurs D et E, les carrefours existants devront être réorganisés pour permettre le raccordement de cet axe principal avec les nouvelles voies de desserte interne du quartier (cf. principe d'aménagement).

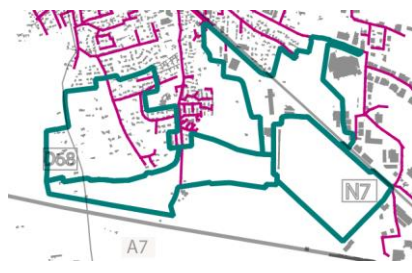
Un bouclage viaire avec le quartier voisin pourra être assuré au nord de l'OAP rendant possible l'accès au site depuis la rue Saint Exupéry et la rue des Chênes Verts.

DESSERTE DES RESEAUX

Le secteur est facilement raccordable au réseau d'eau potable et au réseau d'eaux usées qui se situent à proximité.



Réseau d'eau potable



Réseau des eaux usées

LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :

Via le maintien d'une bande paysagère sous la servitude Gaz, le projet prévoit la réalisation d'un véritable cheminement doux desservant le site d'Est en Ouest.

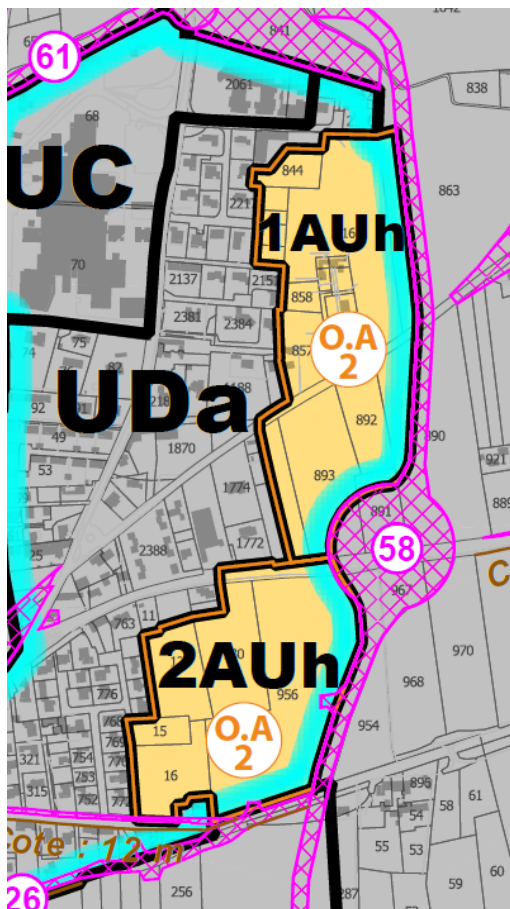
Sur le reste du secteur les voies devront également prévoir un espace sécurisé dédié aux piétons.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction (terrasse et balcon compris) doit respecter un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées publiques ou privées et emprises publiques.

2. OAP n°2 : les Veyrières

a. Localisation et caractéristiques



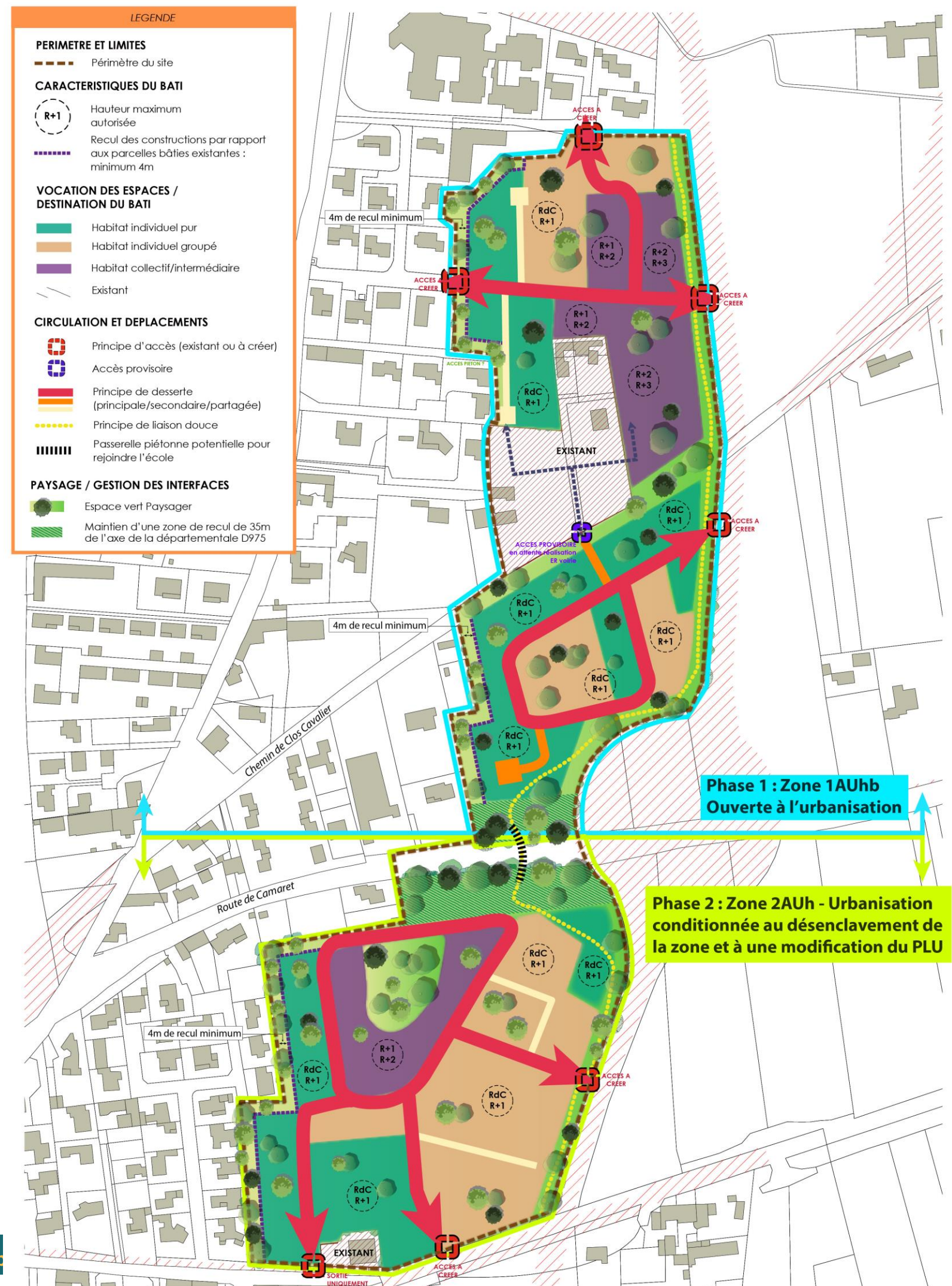
Située à l'Est du tissu urbanisé existant, l'OAP des Veyrières est identifiée au PLU en zone à urbaniser ouverte à vocation d'habitat 1AUh au Nord et en zone à urbaniser fermée, 2AUh, au Sud.

b. Enjeux / Objectifs

L'enjeu du développement de ce secteur est de renforcer l'attractivité résidentielle pour les familles et les jeunes ménages dans un secteur situé à proximité de la gare, de l'hôpital et à une distance réduite du centre-ville.

Cette OAP a pour objectif la production d'une offre de logements diversifiée et qualitative en continuité des typologies existantes.

c. Principe d'aménagement



La hauteur des constructions est limitée dans la phase 2 (zone 2AUh) aux hauteurs suivantes :

- 6m à l'égout du toit sur les espaces identifiés en vert d'eau et en beige sur le principe d'aménagement : 

→ R+1 maximum.

Les constructions seront de type individuel et groupé (cf. principe d'aménagement).

Cette limitation des hauteurs et la typologie du bâti permettront l'intégration du projet avec son environnement bâti et paysager ;

- à 8,5m à l'égout du toit sur la partie violette située au cœur du principe d'aménagement : 

→ R+2 maximum.

Les constructions seront des petits collectifs ou de l'habitat intermédiaire. Leur intégration avec les logements individuels situés aux abords de la voie est assurée par la limitation de leur hauteur (R+2 maximum).



Phase 2 : Zone 2AUh - Urbanisation conditionnée au désenclavement de la zone et à une modification du PLU

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

La place du végétal sera assurée par le maintien d'une frange tampon/zone de recul :

- à l'Est du site par rapport à la future voie de liaison. Cet espace végétal, en plus de préserver les futures constructions des nuisances potentielles du réseau viaire, permettra de maintenir une qualité visuelle préservant l'entrée de ville ;
- à l'Ouest du site pour préserver une zone de recul minimum de 4m par rapport aux constructions existantes ;
- aux abords de la départementale D975 (route de Camaret) par le maintien d'une zone de recul végétalisée de 75m de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitations et 35 m de l'axe de la voie pour les autres constructions.

Sur l'ensemble du projet les espaces verts sont à favoriser, notamment au niveau des logements collectifs et intermédiaires. Des espaces verts/aires de jeux communs pourront être créés.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

PAYSAGE

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Mixité fonctionnelle et sociale

PROGRAMMATION GLOBALE

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée :

- d'une offre d'habitat individuel en RdC/R+1 d'environ 50 logements ;
- d'une offre d'habitat individuel groupé en RdC/R+1 d'environ 70 logements ;
- d'une offre d'habitat collectif/intermédiaire en R+1/R+2/R+3 d'environ 115 logements.

Superficie globale de l'OAP : environ 10,5 hectares.

Superficie de la phase 1 : environ 5,8 hectares.

Superficie de la phase 2 : environ 4,7 hectares.

Superficie opérationnelle (hors existant) : environ 9 hectares.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 235 logements ;

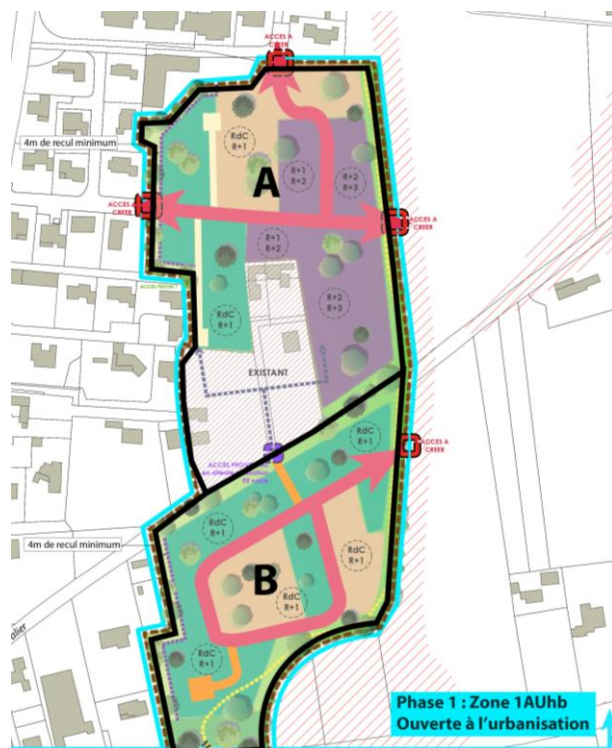
Densité moyenne (sur sup. opérationnelle) : la densité moyenne obtenue est d'environ 26 logements/ha.

Mixité sociale : pour le reste de la zone, pour toute nouvelle opération supérieure à 10 logements, il est exigé la création de 30% minimum de logements locatifs sociaux afin de répondre aux objectifs SRU, conformément au secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

ZOOM SUR LA PROGRAMMATION DE LA PHASE 1 (ZONE 1AUHB) PAR SECTEUR

L'opération de la phase 1 (ouverte à l'urbanisation) pourra se scinder en deux secteurs (A et B) conformément au découpage ci-contre.

L'urbanisation de la zone 1AUhb est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble par secteur.



Secteur A :

- habitat individuel en R+1 d'environ 10 logements ;
- habitat individuel groupé en R+1 d'environ 10 logements ;
- habitat collectif/intermédiaire en R+1/R+2/R+3 d'environ 80 logements.

Secteur B :

- habitat individuel en R+1 d'environ 15 logements ;
- habitat individuel groupé en R+1 d'environ 15 logements.

SONT INTERDITS DANS LE SECTEUR D'OAP :

Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier :

1. les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
2. les créations de terrains de camping et de caravanning ;
3. les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
4. le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
5. les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
6. les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
7. l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
8. les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros ;
9. les installations classées pour la protection de l'environnement.

SONT AUTORISES DANS LE SECTEUR D'OAP :

Sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes.

Qualité environnementale et prévention des risques

GESTION DE L'EAU

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Si le bassin de rétention est paysager et considéré comme un espace vert commun, alors il ne pourra être clôturé et devra être accessible.

Conformément à la MISE 84 (bassin versant de la Meyne – amont A7) : l'imperméabilisation des sols devra être corrigée par une rétention d'eaux pluviales calculée sur la base de la pluie centennale (P 100 ans) avec un débit de fuite maximum calibré à 13l/s/ha (débit moyen en Vaucluse des bassins versants non aménagés).

RISQUE

Le site est soumis au risque d'inondation. Les constructions devront respecter les prescriptions du PPRi de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

L'utilisation d'énergies renouvelables est à favoriser ainsi, les constructions pourront être équipées (panneaux photovoltaïque en toiture) de façon à être source de production d'énergie.

L'orientation Nord-Sud sera privilégiée pour les constructions traversantes.

Besoin en matière de stationnement

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitation	1 place / 60m ² de surface de plancher + 1 place visiteur pour 250m ² de surface de plancher.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.
3. Autres constructions	1 place / 30m ² de surface de plancher	

Normes de stationnement pour les deux roues motorisés et les éco-mobilités

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.

Desserte par les transports en commun

Au vue de sa proximité avec l'Hôpital, le secteur est desservi par le réseau de transport en commun communal.

Le développement du secteur pourra néanmoins s'accompagner d'un nouvel arrêt de bus pour permettre une utilisation plus aisée des transports en commun par les nouveaux habitants.



Desserte des terrains par les voies et réseaux

RESEAU VIAIRE

La phase 1 de l'OAP pourra s'urbaniser grâce à l'accès provisoire situé chemin du Clos Cavalier.

L'urbanisation de la phase 2 est conditionnée à la réalisation de la future voie de liaison RD975/Avenue des Courrèges qui permettra la desserte du site.

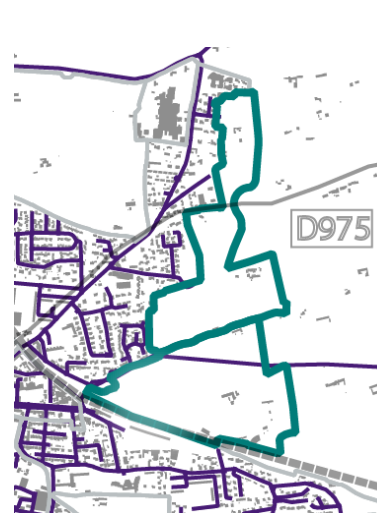
Une fois la liaison RD975/Avenue des Courrèges réalisée, l'accès provisoire de la phase 1 (située chemin du Clos Cavalier) sera remplacé ou conforté par deux accès situés sur cette nouvelle voie.

A terme, :

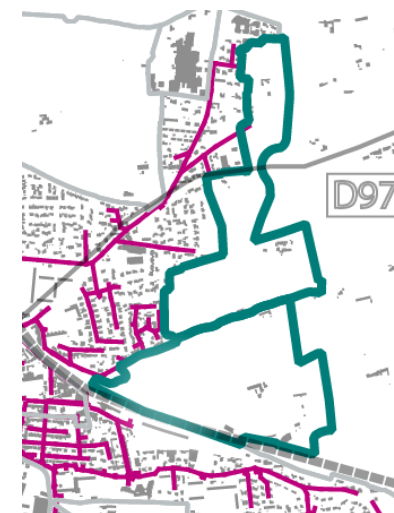
- la phase 1 de l'OAP sera composée de :
 - o 2 accès sur la nouvelle liaison RD975/Avenue des Courrèges (Est du site) ;
 - o 2 accès situés au Nord et Nord-Ouest permettant de connecter le site aux quartiers voisins.
- la phase 2 de l'OAP sera composée de :
 - o 1 accès sur la nouvelle liaison RD975/Avenue des Courrèges (Est du site) ;
 - o 1 accès et 1 sortie situés au Sud du site dès que l'élargissement de l'impasse de la Bâtie sera réalisé.

DESSERTE DES RESEAUX

Le secteur est raccordable au réseau d'eau potable et au réseau d'eaux usées qui se situent à proximité, via une extension et/ou un renforcement du réseau afin de répondre aux besoins futurs.



Réseau d'eau potable



Réseau des eaux usées

LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :

Le projet devra prévoir l'aménagement d'un véritable maillage doux permettant de relier l'ensemble des espaces. La frange tampon/bande de recul située à l'Est du site pourra accueillir ces cheminements doux (vélos, piétons) dans un cadre paysager préservé.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

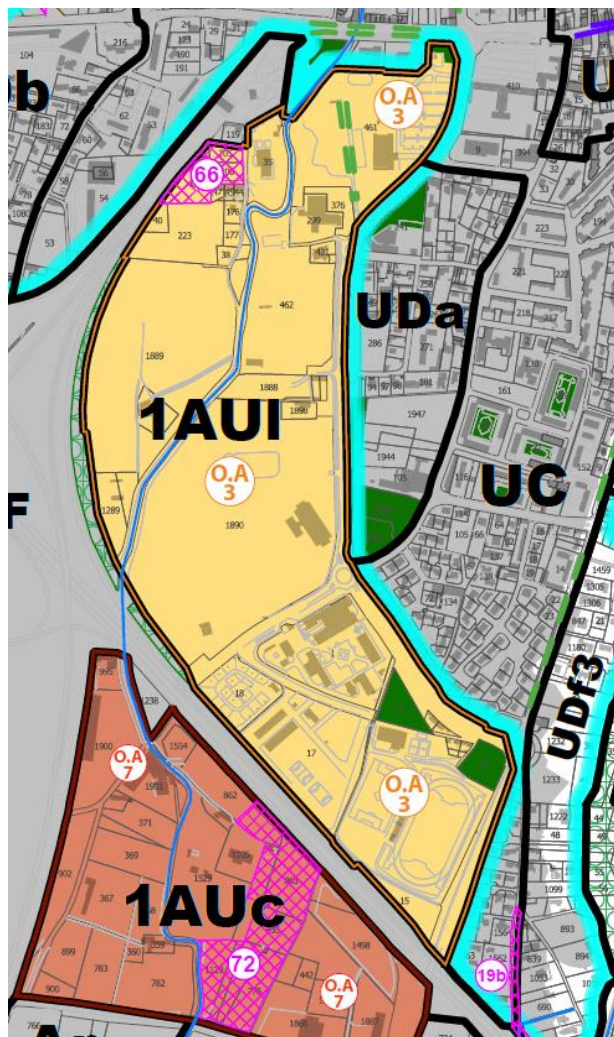
Toute construction (terrasse et balcon compris) doit respecter un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées publiques ou privées et emprises publiques.

Au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de l'axe de la départementale D975 classée à grande circulation (route de Camaret) pour les constructions à usage d'habitations et 35 m de l'axe de la RD975 pour les autres constructions.

A l'Ouest de l'OAP, un recul de 4m minimum devra être assuré : recul par rapport aux constructions existantes.

3. OAP n°3 : Le Grenouillet

a. Localisation et caractéristiques

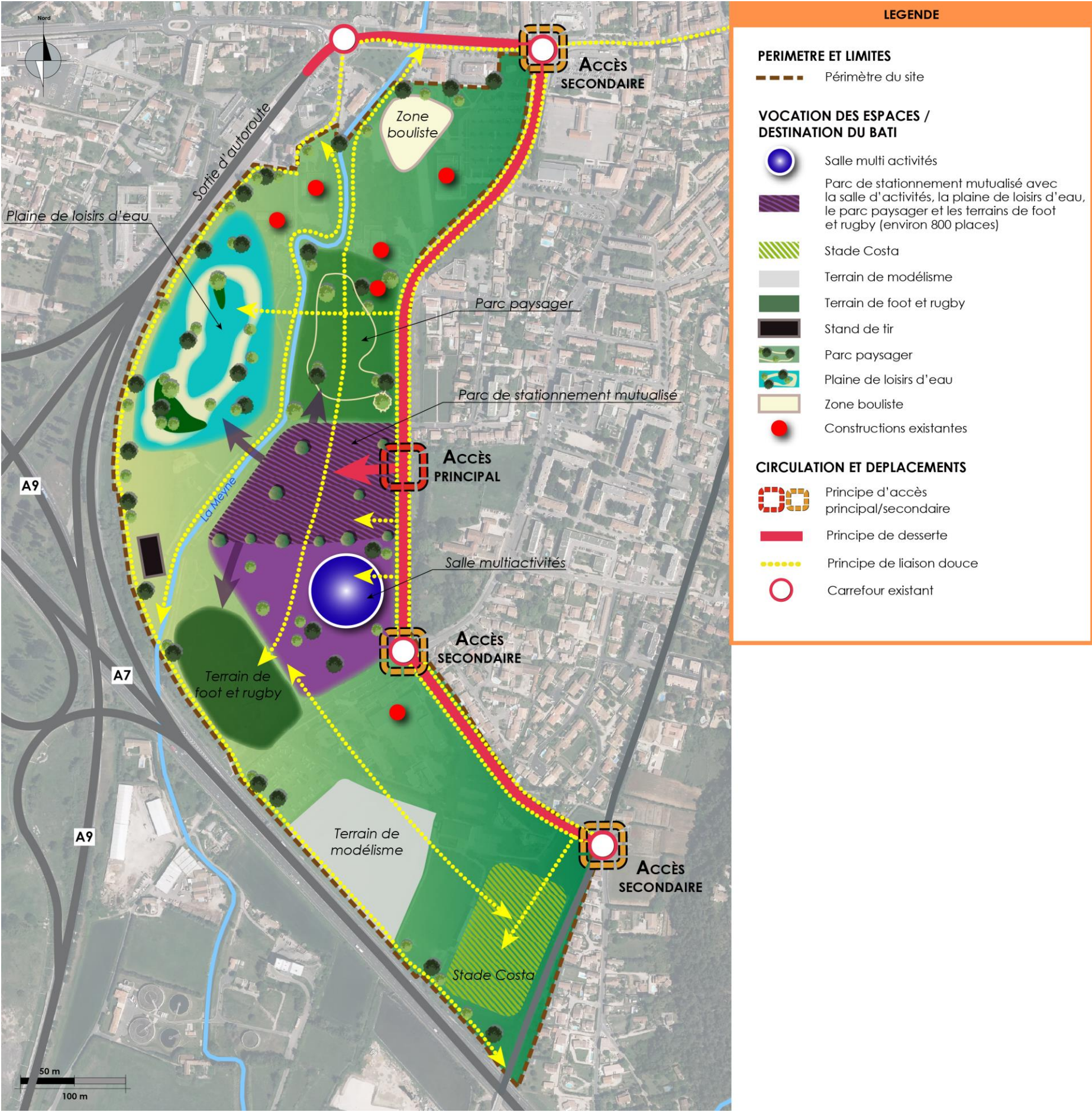


Situé au Nord de l'autoroute, ce secteur est identifié en zone à urbaniser à court terme à vocation de loisirs au PLU : secteur 1AUI.

b. Enjeux / Objectifs

L'objectif est d'aménager une zone à vocation ludique et sportive à proximité du centre-ville.

c. Principe d'aménagement



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

QUALITE URBAINE DU PROJET

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

Sur l'ensemble du projet les espaces verts sont à favoriser. Un parc paysager est prévu au cœur du projet.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

PAYSAGE

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Mixité fonctionnelle et sociale

PROGRAMMATION GLOBALE

Le projet d'aménagement proposera une offre diversifiée d'équipements à vocation ludique et sportive de type :

- boulodrome couvert et terrains ;
- salle omnisport et spectacle ;
- piste de modélisme ;
- stades de Football et Rugby ;
- stand de tir ;
- parc paysager ;
- plaine de loisirs d'eau ;
- parking mutualisé pour le complexe.

L'extension des équipements publics existants est autorisée.

Superficie globale de l'OAP : environ 47 hectares.

SONT INTERDITS DANS LE SECTEUR D'OAP :

Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier :

1. les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
2. les créations de terrains de camping et de caravanning ;
3. les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
4. les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
5. l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
6. les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros ;
7. Les constructions à usage d'habitation autres que l'extension des constructions existantes ;
8. les installations classées pour la protection de l'environnement.

SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

En plus des destinations autorisées dans le principe d'aménagement, sont autorisées les extensions limitées des constructions d'habitations existantes dans le respect des règles du PPRi de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu.

Qualité environnementale et prévention des risques

GESTION DE L'EAU

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Si le bassin de rétention est paysager et considéré comme un espace vert commun, alors il ne pourra être clôturé et devra être accessible.

RISQUE

Le site est soumis au risque d'inondation. Les constructions devront respecter les prescriptions du PPRi de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

L'utilisation d'énergies renouvelables est à favoriser ainsi, les constructions pourront être équipées (panneaux photovoltaïque en toiture) de façon à être source de production d'énergie.

Besoin en matière de stationnement

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">- de leur nature ;- du taux et du rythme de leur fréquentation ;	

	<ul style="list-style-type: none">- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité ;- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
--	--

Un espace de stationnement mutualisé d'environ 800 place devra être créé au niveau de la salle d'activités.

Normes de stationnement pour les deux roues motorisés et les éco-mobilités

	Norme imposée
Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum

Desserte par les transports en commun

Situé à proximité du centre-ville, le site est très bien desservi par les transports en commun.

De nombreux arrêts desservent le secteur via la ligne n°2.



Desserte des terrains par les voies et réseaux

RESEAU VIAIRE

Le secteur sera accessible depuis l'autoroute via un accès depuis l'avenue Antoine Pinay.

Un parc de stationnement mutualisé regroupant les besoins en stationnement de la salle multi activités, du parc paysager, de la plaine de loisirs d'eau et des terrains de sport sera aménagé depuis cet accès.

DESSERTE DES RESEAUX

Le secteur est facilement raccordable au réseau d'eau potable et au réseau d'eaux usées qui se situent à proximité.



Réseau d'eau potable



Réseau des eaux usées

LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :

Le projet devra prévoir un réseau de cheminements doux desservant l'ensemble des espaces.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sur l'ensemble de l'OAP les constructions devront s'implanter en recul de :

- Au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes A7 et A9 ;
- 40m des bretelles d'accès de l'autoroute ;
- 10m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Des dérogations à ces dispositions pourront être acceptées si elles permettent une meilleure intégration architecturale d'un équipement public.

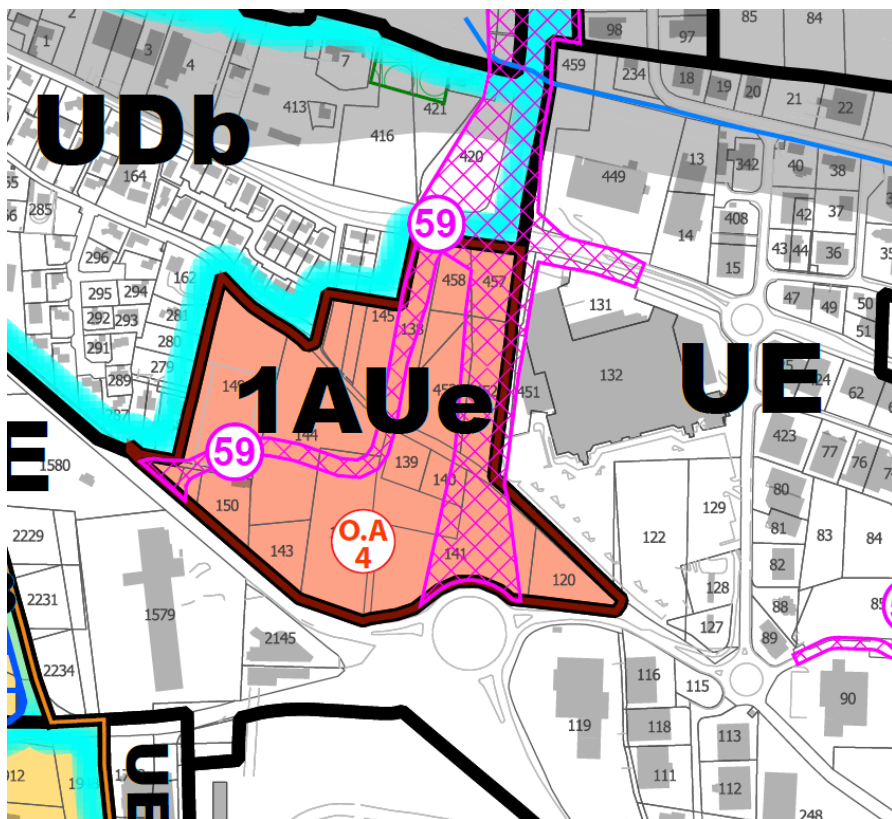
Les OAP sectorielles

(au titre de l'article R.151-6° du code de l'urbanisme)

4. OAP n°4 : Coudoulet économique

a. Localisation et caractéristiques

Située au Sud-Est de l'enveloppe bâtie, cette OAP est identifiée en zone à urbaniser à vocation économique 1AUe au PLU.

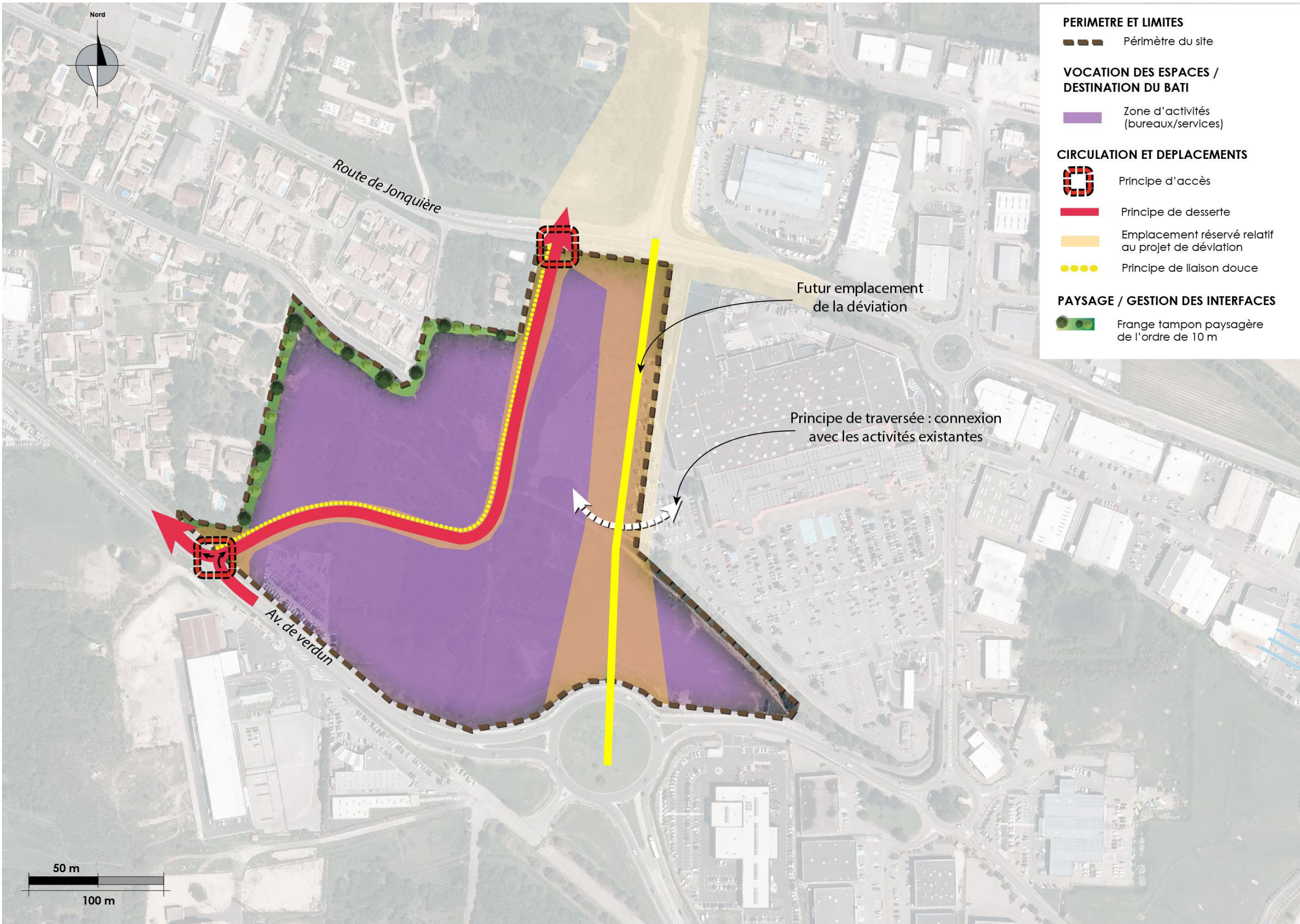


b. Enjeux / Objectifs

Ce secteur vise à renforcer le développement économique d'Orange en cohérence avec les objectifs de croissance démographique du PLU.

Cette OAP précise le principe de desserte de la future zone économique et les principes d'intégration du projet dans son environnement.

c. Principe d'aménagement



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

QUALITE URBAINE DU PROJET

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

Pour cela, la hauteur des constructions devra être limitée (conformément aux dispositions réglementaires de la zone) et une frange paysagère en bordure des logements existants devra être maintenue (Ouest du site, cf. principe d'aménagement). De plus, les constructions sur façade de la RN7 devront être traitées qualitativement avec des matériaux locaux.

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

Sur l'ensemble du projet les espaces verts sont à favoriser. Ils pourront être aménagés en aires de repos/détente/pique-nique pour une utilisation quotidienne.

PAYSAGE

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

La frange urbaine située à l'Ouest du projet devra être maintenue sur une certaine largeur afin d'assurer convenablement l'intégration du site avec les constructions existantes (logements).

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Mixité fonctionnelle et sociale

PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement proposera un espace dédié à l'économie permettant principalement le développement d'activités diversifiées autre que le commerce de détail et la logistique.

Qualité environnementale et prévention des risques

GESTION DE L'EAU

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Un système de gestion des eaux pluviales, type bassin de rétention, devra être réalisé conformément aux règlement du PLU.

RISQUE

Le site n'est pas soumis au risque d'inondation.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

L'utilisation d'énergies renouvelables est à favoriser ainsi, les constructions pourront être équipées (panneaux photovoltaïque en toiture) de façon à être source de production d'énergie.

Desserte par les transports en commun

Actuellement le site n'est pas desservi par les transports en commun.

Le développement du secteur devra s'accompagner d'un nouvel arrêt de bus pour permettre une utilisation plus aisée des transports en commun par les usagers du site.



Desserte des terrains par les voies et réseaux

RESEAU VIAIRE

Le site sera accessible via deux accès :

- un situé au Nord sur la route de Jonquière ;
- un situé au Sud sur l'avenue de Verdun. Cet accès sera sécurisé, les véhicules ne pourront pas couper l'avenue de Verdun pour accéder au site. Ainsi, les véhicules en provenance du centre-ville devront faire le tour du rond-point (carrefour

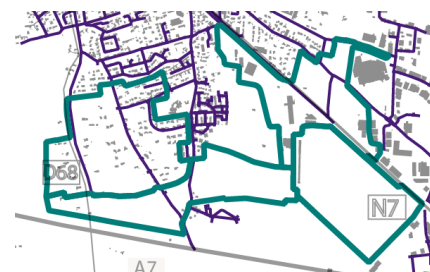


giratoire entre l'av. de Verdun, l'av. Helie Denoix de Saint-Marc, la route d'Avignon et la rue Allemagne) pour accéder au site.

Depuis ces accès, une voie principale desservira l'ensemble du site.

DESSERTE DES RESEAUX

Le secteur est facilement raccordable au réseau d'eaux usées qui se situe à proximité. Le site est desservi par l'eau potable.



Réseau d'eau potable



Réseau des eaux usées

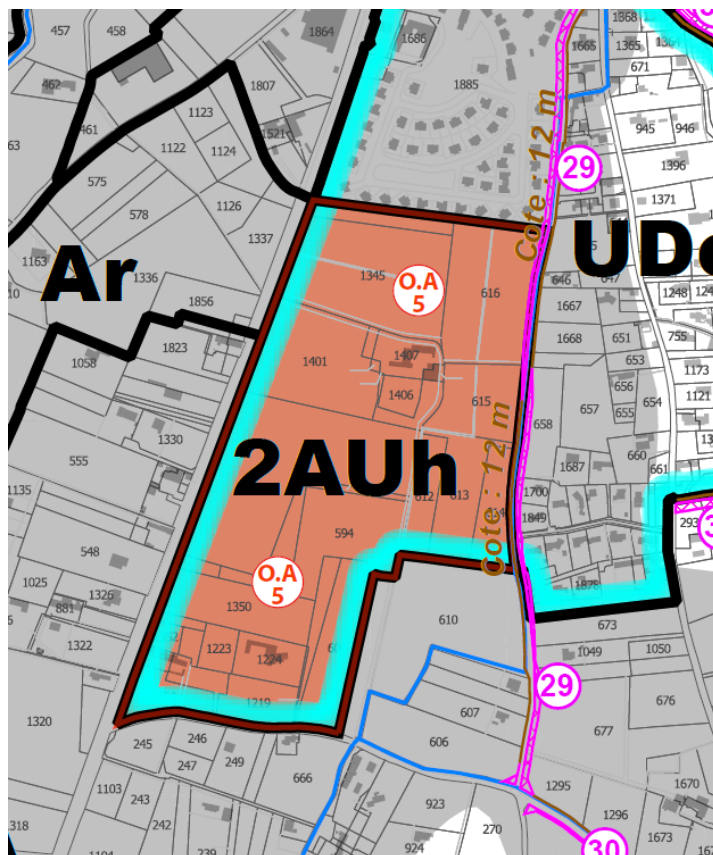
LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :

Le projet devra prévoir l'aménagement d'un véritable maillage doux.

5. OAP n°5 : Peyron

a. Localisation et caractéristiques

Situé au Sud de l'autoroute, ce secteur est identifié en zone à urbaniser à long terme au PLU : secteur 2AUh.



b. Enjeux / Objectifs

L'objectif est de maintenir un potentiel de développement résidentiel à moyen et long terme sur le secteur du Peyron pour permettre de renforcer l'attractivité résidentielle pour les familles et les jeunes ménages.

c. Principe d'aménagement (zone 2AUh fermée)

LEGENDE

PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1

Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel pur ou groupé

Habitat collectif ou intermédiaire

Existant

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès (existant ou à créer)

Principe de desserte (principale/secondaire)

Voie à élargir

PAYSAGE / RISQUES

Espace vert Paysager

Aléa fort risque inondation

Bande continue circulaire de 6m de part et d'autre du réseau hydrographique

Réseau hydrographique



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

QUALITE URBAINE DU PROJET

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

La hauteur des constructions est limitée :

- au RdC/R+1 au Sud du secteur, en cohérence avec le tissu bâti actuel voisin. Les constructions seront de type individuel ou groupé.
- au R+3 maximum en partie Nord. En cohérence avec la densité bâtie du quartier situé au Nord de l'OAP l'habitat sera ici plus dense, de type petit collectif ou habitat intermédiaire avec des hauteurs variant du R+1 au R+3.

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS / PAYSAGE

La place du végétal sera assurée par le maintien d'une large bande paysagère à l'Est du site. Celle-ci correspond à une zone inondable d'aléa fort qui est inconstructible. Le maintien de cet espace végétalisé servira de cœur vert paysager à l'ensemble du secteur.

Aux abords du réseau hydrographique, une bande continue circulaire de 6 mètres de part et d'autre du cours d'eau devra être préservée.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré. Des zones d'interfaces végétales (écrans végétaux, haies anti-dérives, linéaires arborées) devront être aménagées entre le site de projet et l'environnement agricole afin d'assurer la cohabitation des riverains et des viticulteurs de façon sereine.

Mixité fonctionnelle et sociale

PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée :

- d'une offre d'habitat individuel ou groupé en RdC/R+1 d'environ 160 logements ;
- d'une offre d'habitat collectif/intermédiaire en R+1/R+2 ou R+3 d'environ 90 logements.

Superficie globale de l'OAP : environ 17,4 hectares.

Superficie opérationnelle (hors existant et bande paysagère inconstructible) : environ 10,7 hectares.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 250 logements ;

Densité moyenne (sur sup. opérationnelle) : la densité moyenne obtenue est d'environ 24 logements/ha.

Qualité environnementale et prévention des risques

GESTION DE L'EAU

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Si le bassin de rétention est paysager et considéré comme un espace vert commun, alors il ne pourra être clôturé et devra être accessible.

RISQUE

Le site est soumis au risque d'inondation. La partie située à l'Est du site est identifiée en zone d'aléa fort où les constructions sont interdites. Sur cet espace l'OAP prévoit le maintien d'une bande paysagère.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

RESEAU VIAIRE

Le chemin Blanc permet d'accéder au site par l'Est via deux nouveaux accès à créer. Depuis ces accès des nouvelles voies permettront la desserte des différents espaces.

Un accès secondaire sera également possible au Sud du site, via le chemin de la Gironde.

Un accès « d'utilisation exceptionnelle » en cas d'inondation devra également être réalisé à l'Ouest du site (cf. principe d'aménagement).

LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX

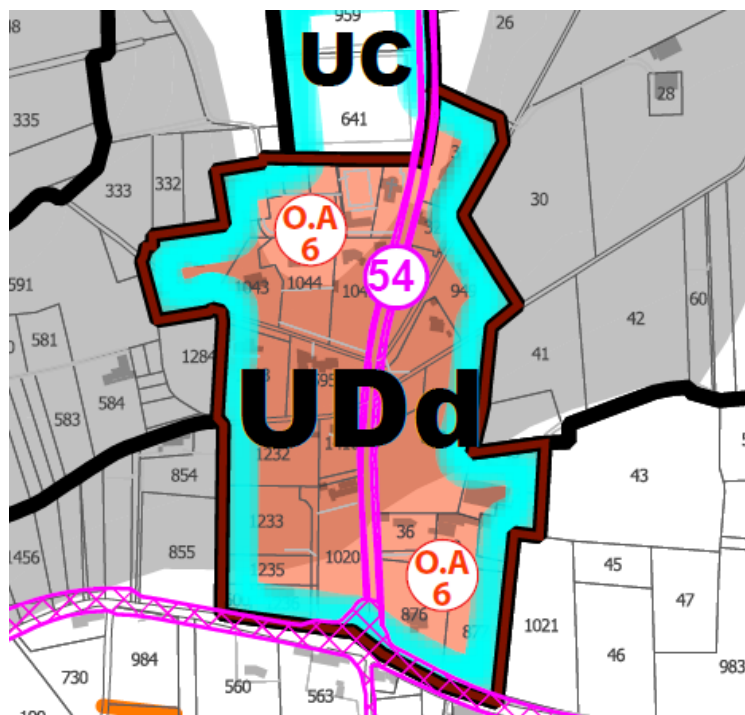
Le projet devra prévoir l'aménagement d'un véritable maillage doux permettant de relier l'ensemble des espaces. La frange paysagère située à l'Ouest du site pourra devenir le support de ces cheminements.

La bande paysagère située à l'Est du site devra également être support de cheminements doux.

OAP n°6 : Hameau du Grès

a. Localisation et caractéristiques

Ce secteur est situé au Sud-Ouest de la Commune, à plusieurs kilomètres du centre-ville et est identifié en zone urbaine au PLU : zone UDd.



b. Enjeux / Objectifs

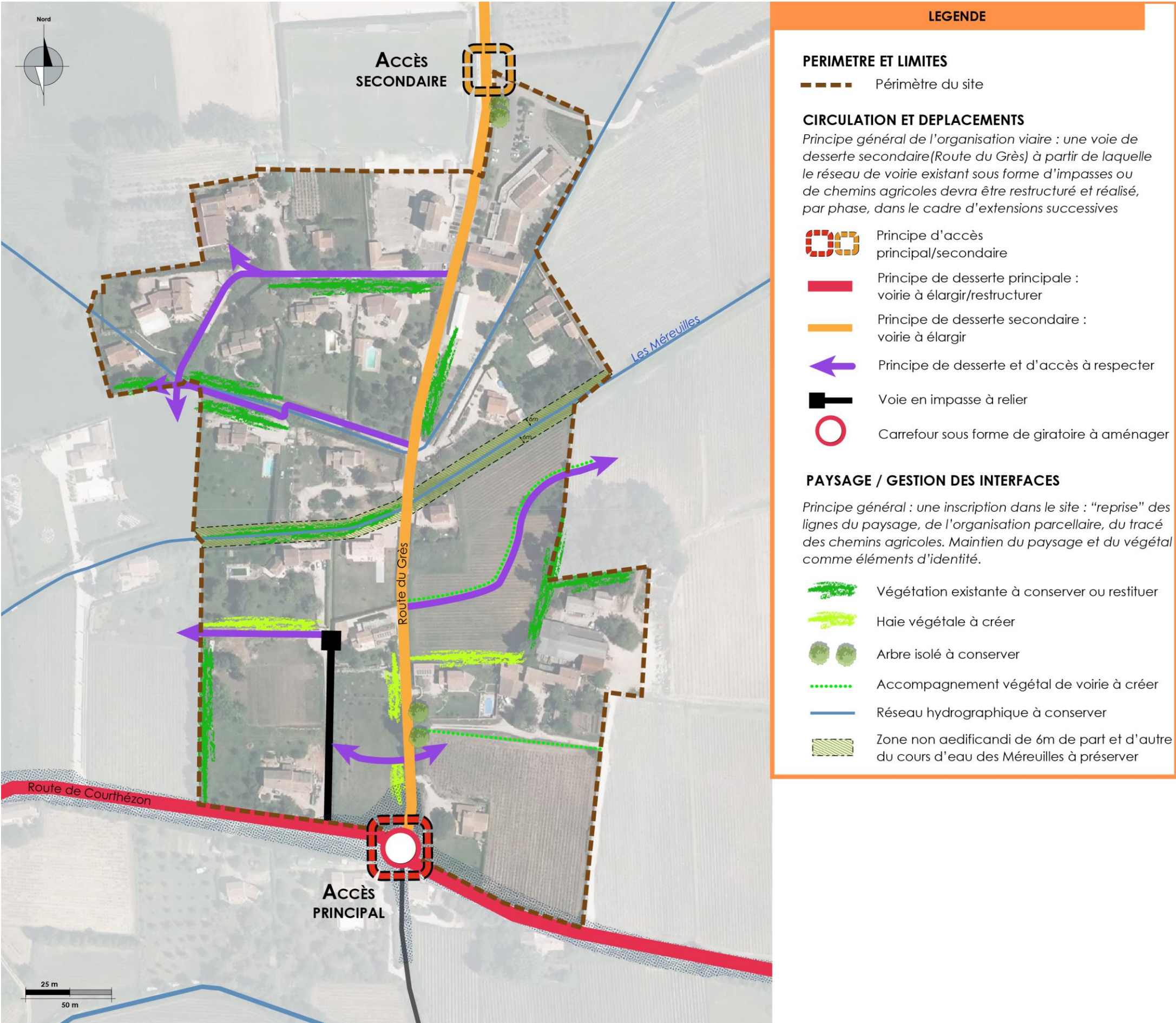
Le PLU maintient le hameau du Grès dans un périmètre limité et exempt de risques naturels importants, à l'instar de la zone UDg du PLU en vigueur (limite de la zone ajustée pour intégrer les logements existants et leur jardin situés en limite de l'ancienne zone UDg).

Le Hameau du Grès est desservi par les réseaux (assainissement et eau potable).

Des règles d'urbanisme spécifiques ont été édictées afin de tenir compte du caractère particulier du secteur, de le préserver d'une densification trop importante pouvant « dénaturer » le secteur, le tout en compatibilité avec les équipements existants.

Ce développement « contenu » permettra de conforter le Hameau autour de l'Eglise et de l'école, et assurera une transition entre le bâti existant et l'environnement naturel et agricole.

c. Principe d'aménagement



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

QUALITE URBAINE DU PROJET

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées.

Des zones d'interfaces végétales (écrans végétaux, haies anti-dérives, linéaires arborées) devront être aménagées entre le site de projet et l'environnement agricole afin d'assurer la cohabitation des riverains et des viticulteurs de façon sereine.

PAYSAGE

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Qualité environnementale et prévention des risques

GESTION DE L'EAU

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

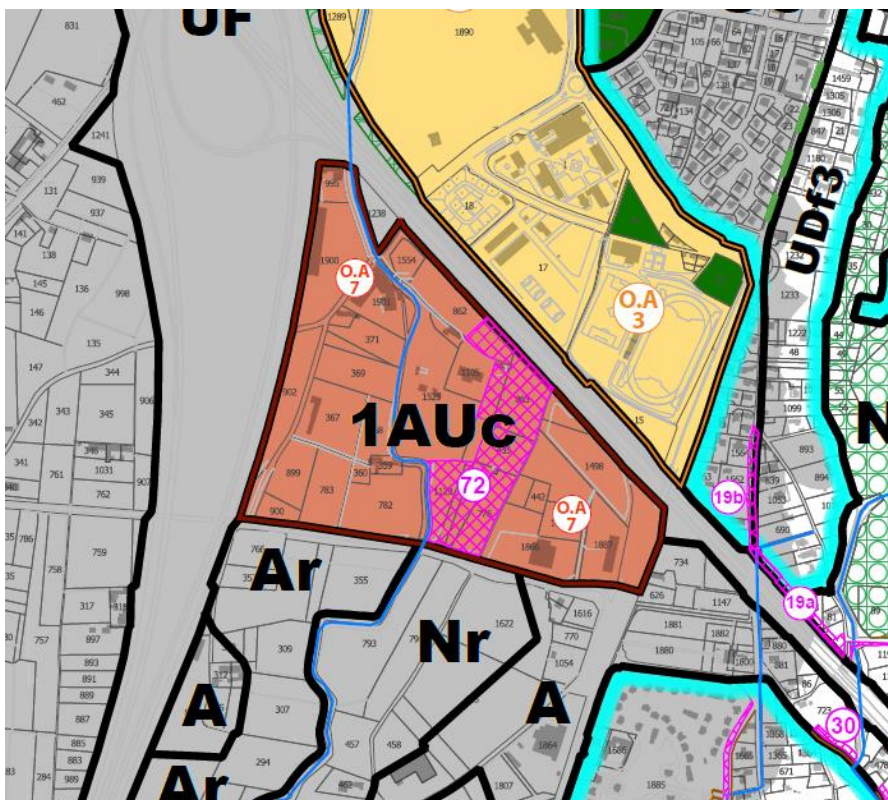
RISQUE

Le site est soumis au risque d'inondation. Les constructions devront respecter les prescriptions du PPRi de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu.

7. OAP n°7 : Ecopôle

a. Localisation et caractéristiques

Situé au Sud de l'autoroute, ce secteur est identifié en zone à urbaniser à court terme à vocation d'équipement au PLU : secteur 1AUc.



b. Enjeux / Objectifs

Cette OAP vise à permettre le développement d'un écopôle dans la continuité des installations et des équipements existants sur la zone.

L'objectif étant de promouvoir le développement de filières de traitement et d'encourager l'installation d'activités à vocation environnementale (compost, recyclage des matériaux, etc.).

c. Principe d'aménagement



PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre du site

VOCATION DES ESPACES /
DESTINATION DU BATI

- Ecopôle
- STEP
- Périmètre de protection
(au titre du R.151-34 1° du CU)
- Existant

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès existant
- Accès à créer
- Desserte existante
- Desserte à créer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert Paysager
- Bassin de rétention existant
- Largeur de passage continu liée
à l'entretien des berges :
10m de part et d'autre de la Meyne
6m de part et d'autre de Courtebotte

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

QUALITE URBAINE DU PROJET

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées.

PAYSAGE

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Qualité environnementale et prévention des risques

GESTION DE L'EAU

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

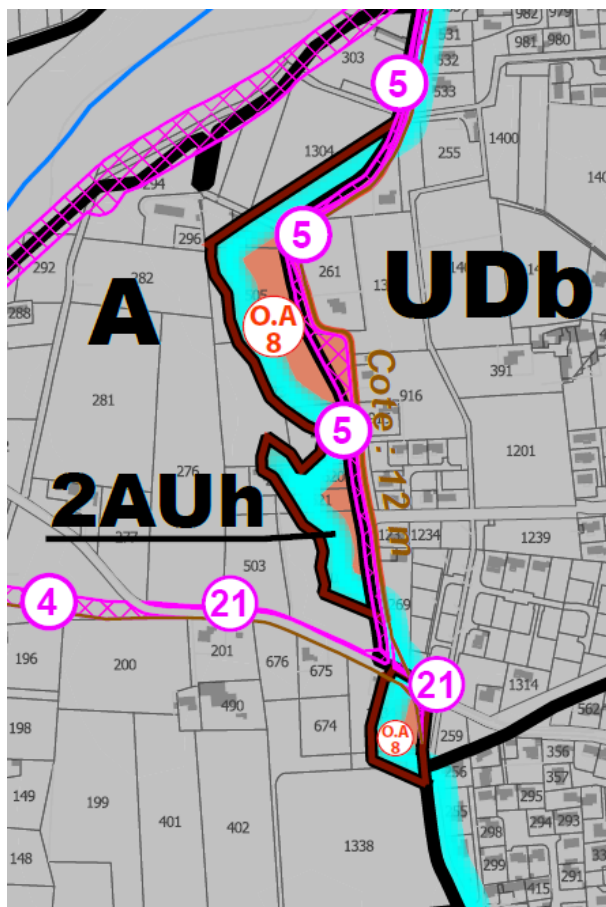
RISQUE

Le site est soumis au risque d'inondation. Les constructions devront respecter les prescriptions du PPRI de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu.

8. OAP n°8 : La Croix Rouge

a. Localisation et caractéristiques

Situé en limite Nord-Ouest du tissu urbanisé existant, ce secteur est identifié en zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat au PLU : secteur 2AUh.



b. Enjeux / Objectifs

L'OAP a pour objectif de définir le principe de desserte de ce secteur de développement situé en limite du tissu urbanisé existant.

c. Principe d'aménagement

PERIMETRE ET LIMITES

 Périimètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

 Hauteur maximum autorisée

VOCACTION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

 Habitat individuel

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS


 Principe d'accès

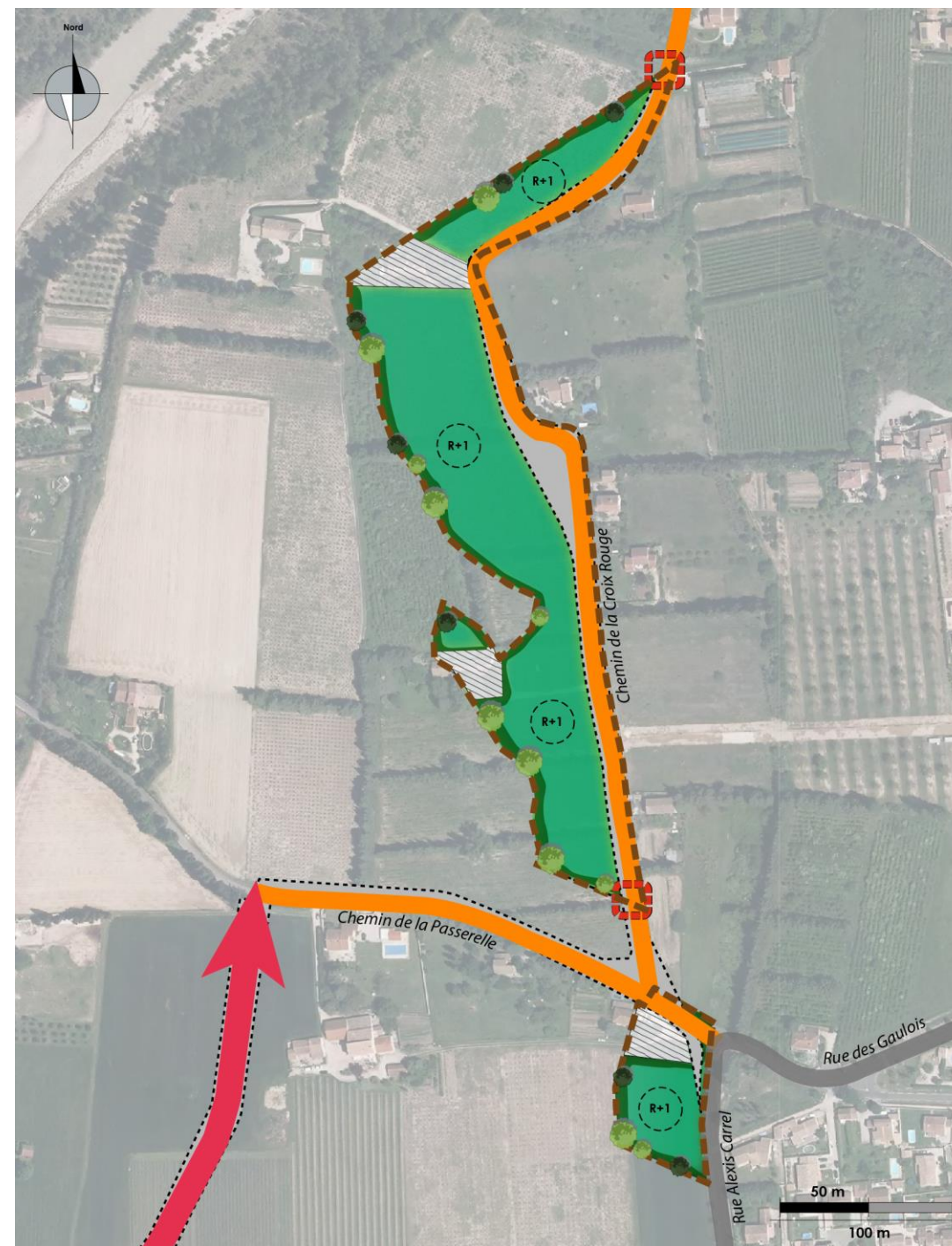
 Voie existante

 Chemin existant à élargir (cf. ER du PLU)

 Liaison RD17/RN17 à créer (cf. ER du PLU)

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

 Frange tampon paysagère



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

QUALITE URBAINE DU PROJET

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées.

PAYSAGE

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Qualité environnementale et prévention des risques

GESTION DE L'EAU

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

RISQUE

Le site est soumis au risque d'inondation. Les constructions devront respecter les prescriptions du PPRI de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu.

Annexe

Définition des différentes typologies d'habitat

L'habitat individuel pur correspond à un logement sur sa parcelle.



Exemple d'habitat individuel
Source des illustrations : Citadia Conseil

L'habitat individuel groupé correspond à un logement mitoyen.

Chaque logement dispose d'une entrée privative, il n'y a aucune partie commune.

La forme urbaine peut s'apparenter aux logements mitoyens des centres-anciens.



Exemple d'habitat individuel groupé
Source des illustrations : Citadia Conseil

L'habitat intermédiaire est composé d'au moins 2 logements distincts superposés.

Chaque logement dispose d'une entrée privative, il n'y a aucune partie commune.

La forme urbaine peut s'apparenter à de l'individuel groupé ou à du petit collectif.



Exemple d'habitat intermédiaire

Source des illustrations : Union sociale pour l'habitat –
PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture),
Entre individuel et collectif : l'habitat intermédiaire,
Juillet 2010

L'habitat collectif est composé de plusieurs logements desservis par des parties communes.



Exemple d'habitat collectif
Source : Citadia Conseil