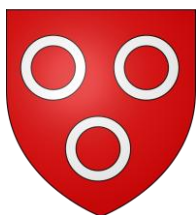


VAUGGINES

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



SOLiHA HABITAT
ET TERRITOIRES
84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	Soliha84
P.MARBAT	Directeur
JB.PORHEL	Responsable pôle urbanisme
A.BARBIEUX	Chargé d'études Urbanisme

PIECE N° **3**

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

15/11/2018

SOMMAIRE

<i>PREAMBULE</i>	3
<i>TYPOLOGIE D’HABITAT - EXEMPLES</i>	4
<i>SECTEUR 1 : ROUTE DE CADENET</i>	5
<i>SECTEUR 2 : CHEMIN DE MAGNAN</i>	8

Préambule

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 établi dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La municipalité a souhaité profiter de cet outil pour encadrer 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.

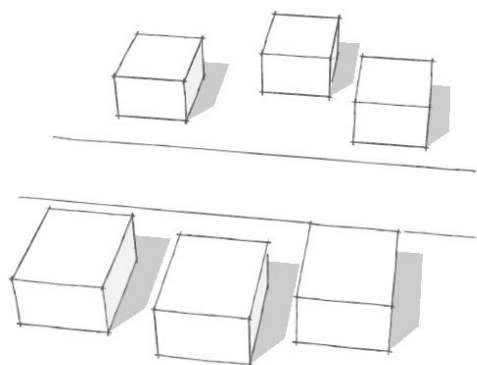
Rappel d'ordre général :

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.**

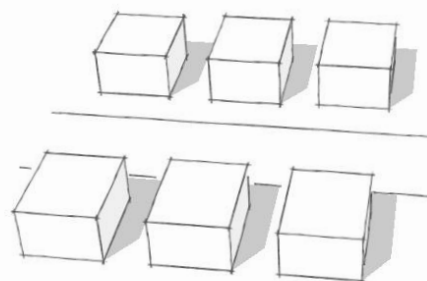
TYPOLOGIE D'HABITAT - EXEMPLES

Habitat individuel



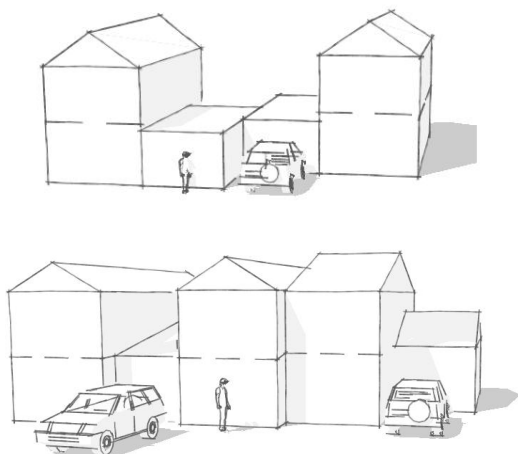
Préférer une organisation en quinconce, plutôt en limite de voie ou en fond de parcelle.

Densité moyenne de 10-15 logements/ha



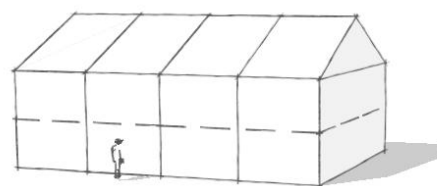
Éviter d'ordonner de manière trop géométrique l'implantation des bâtiments, ainsi que leurs emplacements en milieu de parcelles.

Habitat groupé



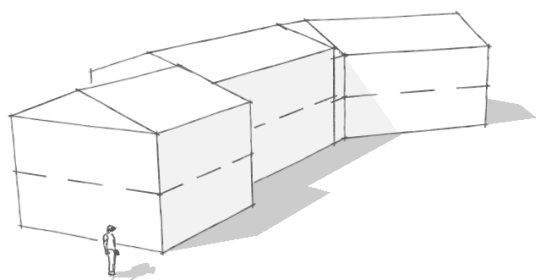
Préférer un habitat groupé plus harmonieux avec des décrochés de façades et de toitures. Les bâtiments peuvent être groupés par les garages ou par les façades (style maison de village).

Densité moyenne de 25-35 logements/ha



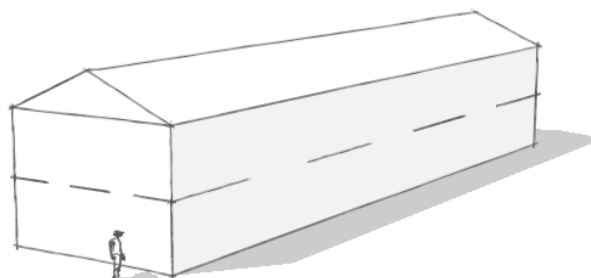
Éviter la réalisation de groupement de bâtiments sans décrochés de façades et de toitures.

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 : ROUTE DE CADENET

SCHEMA D'AMENAGEMENT



	Secteur d'aménagement		Traitement végétal du talus le long de la RD 45
	Entité bâtie illustrant le principe d'un habitat groupé permettant de maintenir une continuité avec l'existant (8 logements minimum)		Principe de voirie structurante
	Bande d'implantation des constructions en R+1 en recherchant une implantation le long de l'axe afin de favoriser les jardins au Sud		Accès principal
	Organisation des jardins au Sud		Laisser la possibilité de créer un autre accès
	Aire de stationnement commune		Envisager la réalisation d'une liaison douce entre le secteur d'aménagement et le Cours St Louis
			Haie arbustive (5 mètres minimum)
			Végétation existante à préserver (figuiers)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Organisation du bâti

- L'aménagement de la zone se réalisera par le biais d'une seule ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Chaque opération devra s'aménager de manière à ce que l'aménagement porte sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte et d'une superficie minimale de 2 500 m².

- Le secteur d'aménagement devra comporter 10 logements au minimum, dont au moins 8 sous la forme d'habitat groupé sur la partie Sud du secteur.

- Au sud de la zone, les constructions devront se réaliser sous la forme d'habitat groupé (R+0 : 3,5 mètres à l'égout des toitures et 5 mètres au faîtage) afin de poursuivre le type d'urbanisation qui s'est effectué à l'est, avec une organisation des jardins au sud des terrains.

- Le reste du secteur sera composé de formes de construction pouvant être mixtes, en R+1 (5 mètres à l'égout des toitures et 7 mètres au faîtage), avec un sens des faîtages est-ouest dans l'esprit de l'implantation des constructions existantes sur Vaugines.

- 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).

- Pour les constructions à vocation d'habitat individuel, les formes et gabarits recherchés devront faire varier leur hauteur, afin d'éviter les formes trop basiques (cubes).

- Accessibilité et déplacements

- L'accès principal devra être réalisé depuis la Route de Cadenet (RD 45). La voie structurante à créer permettra de desservir l'ensemble des constructions du secteur.

- Il est laissé la possibilité de connecter cette voirie avec le chemin privé existant à l'est afin de créer un véritable maillage.

- Un cheminement piéton au nord du secteur et en direction du Cours St Louis pourrait être envisagé.

- Des déplacements doux devront être prévus le long de la voirie structurante.

- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Une aire de stationnement sera à prévoir à l'intersection de la voirie structurante.

- Traitement paysager et gestion environnementale

- A l'ouest du secteur, une haie arbustive devra être prévue, d'une largeur de 5 m minimum, afin de traiter la frange entre le secteur et les espaces agricoles.

- Au Nord Est du secteur, l'ensemble arbustif existant (figuiers) et participant à l'ambiance végétale du secteur devra être préservé.

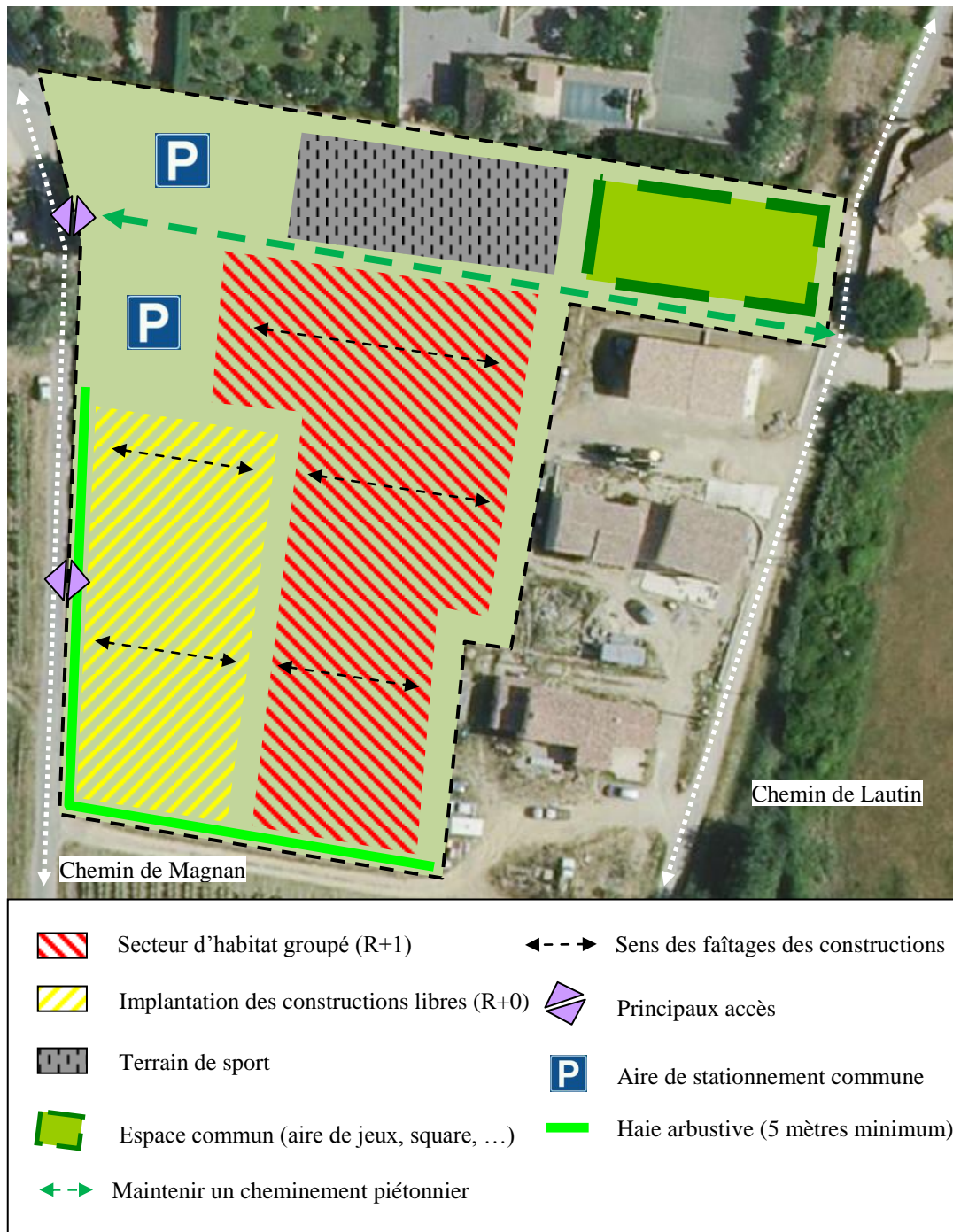
- La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

- Le talus le long de la RD 45 devra être maintenu en l'état voire végétalisé.

Les travaux portant sur l'aménagement de la zone ne devront pas être réalisés durant les mois de Juillet et Août, afin de ne pas nuire à l'activité d'hôtellerie voisine.

SECTEUR 2 : CHEMIN DE MAGNAN

SCHEMA D'AMENAGEMENT



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Organisation du bâti
 - L'aménagement de la zone se réalisera par le biais d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone.
 - Le secteur d'aménagement devra comporter 10 logements au minimum.

- Sur la partie est du secteur, les constructions devront se réaliser sous la forme d'habitat groupé (R+1 : 5 mètres à l'égout des toitures et 7 mètres au faîtage) en veillant à former un alignement, avec les constructions existantes. Les faîtages seront orientés est-ouest afin de garder le sens d'implantation des constructions observables sur Vaugines.

- Le long du Chemin de Magnan, une bande d'implantation libre des constructions en R+0 (3 mètres à l'égout des toitures et 5 mètres au faîtage) permettra de maintenir les vues donnant sur le centre du village.

- 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).

- Pour les constructions à vocation d'habitat individuel, les formes et gabarits recherchés devront faire varier leur hauteur, afin d'éviter les formes trop basiques (cubes).

- Accessibilité et déplacements

- Deux accès depuis le chemin de Magnan permettront de desservir le secteur.

- L'opération d'aménagement devra s'organiser autour de voiries adaptées au bon fonctionnement du secteur, et devra supporter des aménagements piétons.

- Un cheminement piétonnier devra être maintenu au Nord afin de garder une connexion entre les différents équipements publics de loisirs et les chemins de Magnan et de Lautin.

- La continuité entre le terrain de sport et l'école devra être conservée.

- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. L'aire de stationnement existant au nord sera conservée.

- Traitement paysager et gestion environnementale

- A l'ouest et au sud du secteur, une haie arbustive devra être prévue, d'une largeur de 5 m minimum, afin de traiter la frange entre le secteur et les espaces agricoles.

- 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'espace commun (de type square, aire de jeux) et le terrain de sport seront maintenus à leurs emplacements actuels.