

# SAINTE-CECILE-LES-VIGNES

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



29/11/2017

## SOMMAIRE

PREAMBULE	3
LOCALISATION DES SECTEURS D'AMENAGEMENT A VOCATION PRINCIPAL D'HABITAT	4
SECTEUR 1	6
SECTEUR 2	8
LOCALISATION DU SECTEUR D'AMENAGEMENT DESTINE A LA PRODUCTION D'ENERGIE RENEUVELABLE	10
SECTEUR 3	11

### **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.

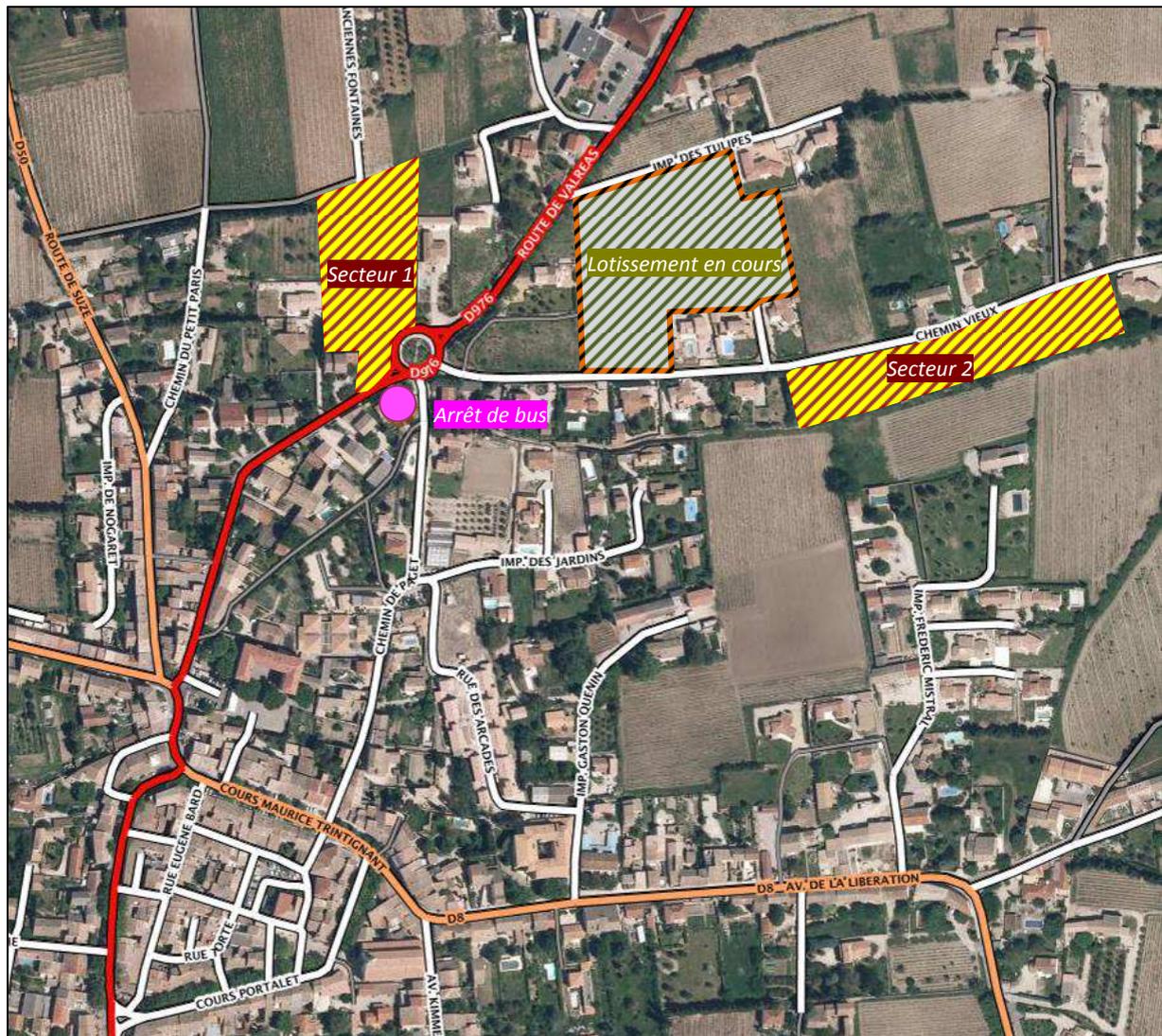
La municipalité a souhaité profiter de cet outil pour encadrer les projets qui pourraient émerger sur des secteurs à enjeux définis dans le PLU. Ainsi, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur deux secteurs de la commune.

### **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.

## LOCALISATION DES SECTEURS D'AMENAGEMENT A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT



Les secteurs se situent au sein du tissu urbain existant (poches non bâties). Cependant, compte tenu de leur localisation et de leur superficie, ils représentent des secteurs à enjeux pour le développement de la commune.

On distingue deux secteurs :

- Secteur 1 : Facilement accessible depuis la route de Valréas (trottoirs), le site se situe à environ 350 m à pieds du centre du village (300 m depuis le chemin de Paget). Un arrêt de bus au Sud permet de desservir le secteur par les transports en commun. Il s'étend sur 8 000 m<sup>2</sup> environ.



Secteur 1 : Giratoire et arrêt de bus



Secteur 1 : Vue depuis le Nord du secteur



Secteur 1 : Vue en direction du giratoire

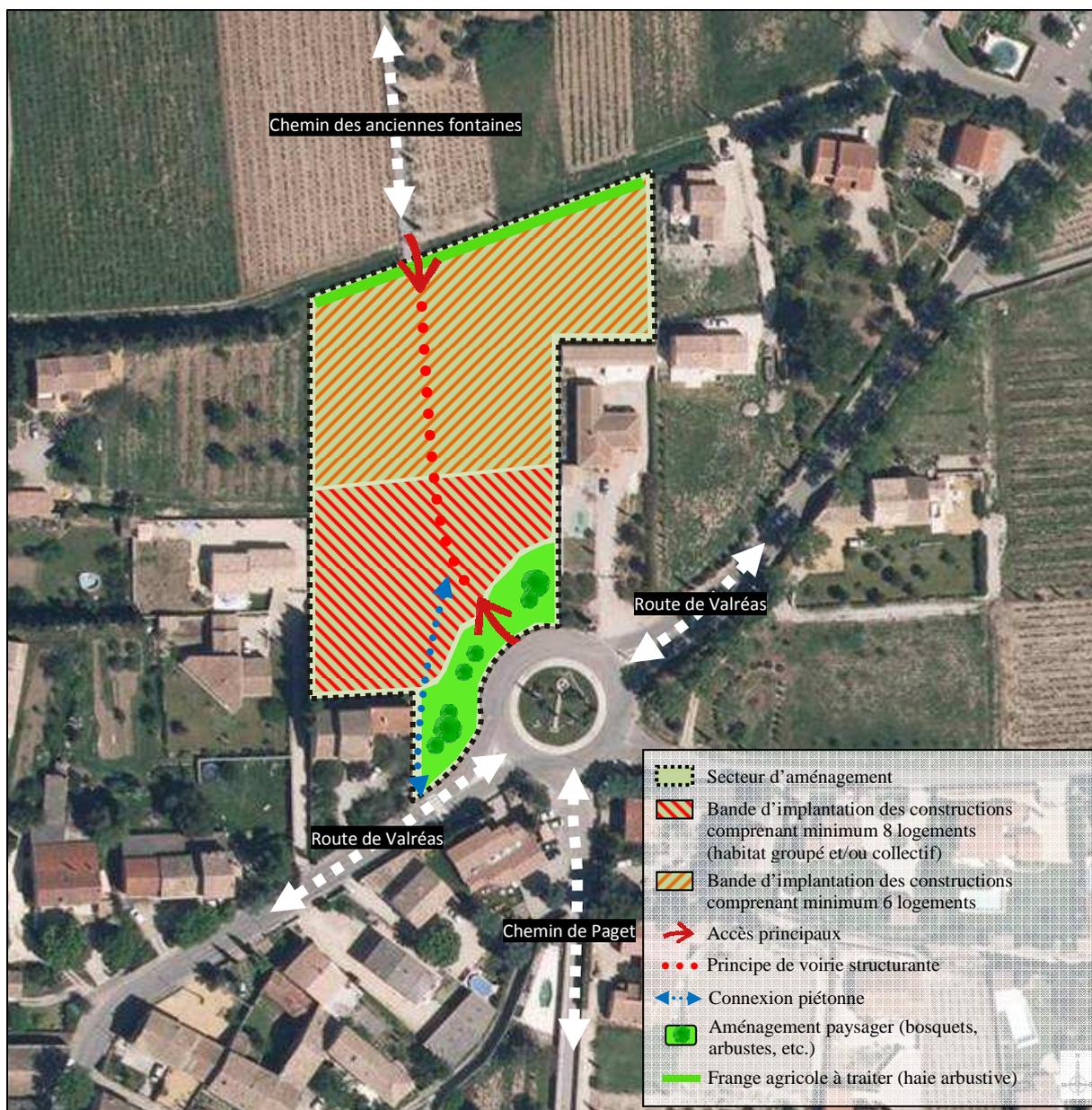
- Secteur 2 : Le secteur 2, d'une superficie d'environ 8000 m<sup>2</sup>, se situe au Nord Est du centre du village à environ 500 m par le Chemin de Paget. Ce secteur est accessible depuis le Chemin Vieux, qui dessert plusieurs constructions, ainsi qu'un nouveau lotissement (Les Mourvèdres).



Secteur 2 : Vue depuis le Chemin Vieux

# SECTEUR 1

## SCHEMA D'AMENAGEMENT



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Organisation du bâti

- Les constructions autorisées dans la zone 1AU 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 14 logements.

- Typologie d'habitat différent :

- Libre laissant la possibilité de réaliser une typologie d'habitat mixte sur la partie Nord (6 logements au minimum).
- Au Sud, les constructions seront de type groupé et/ou collectif (8 logements minimum). Les logements collectifs devront se développer autour de petites unités (type corps de ferme) et privilégier une part importante de logement T2/T3. Le secteur devra également intégrer des espaces verts (au moins 30%).

- La hauteur sur l'ensemble du secteur ne pourra être supérieure à R+1.

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

- L'accès devra être réalisé depuis la route de Valréas (giratoire) au Sud et un accès devra être aménagé sur le chemin des anciennes fontaines au Nord.

- L'emprise de la voirie interne sera d'un gabarit suffisant, permettant ainsi la réalisation d'aménagements piétons.

- Un accès piéton devra être possible sur la route de Valréas (arrêt de bus, accès vers le centre du village).

- 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

- Au Nord 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.

- Afin de faciliter l'intégration des constructions dans l'environnement et de conforter la trame végétale du secteur, il conviendra d'assurer un traitement paysager le long du giratoire.

- Un retrait des constructions d'au moins 15 m depuis la route de Valréas (giratoire) devra être prévu afin de permettre un aménagement paysager de qualité.

- 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, ...).

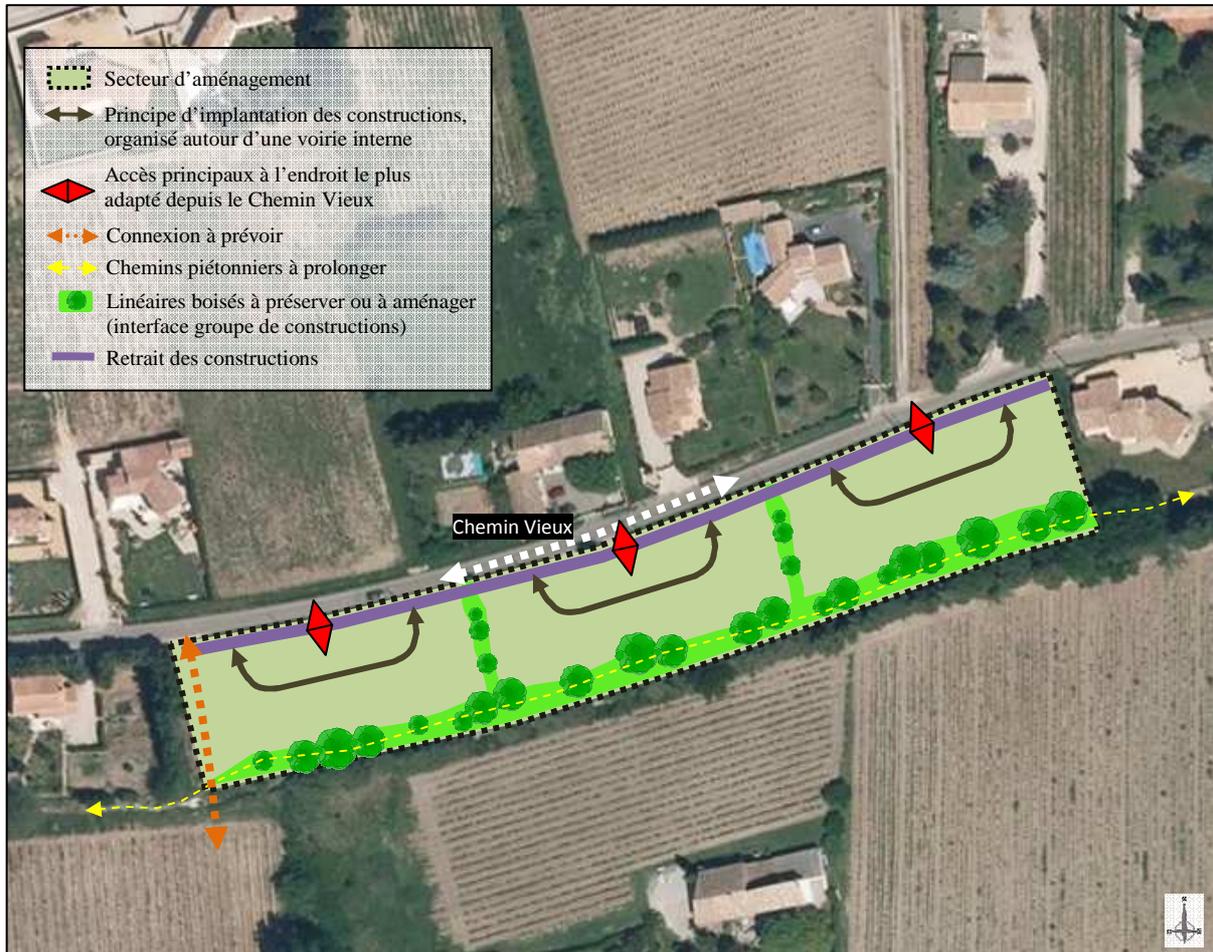
- Les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage rigide de couleur verte doublé d'une haie vive

- Les clôtures devront être identiques sur l'ensemble de la zone.

- Les entrées charretières sont interdites

# SECTEUR 2

## SCHEMA D'AMENAGEMENT



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Organisation du bâti

- Les constructions autorisées dans la zone 1AU ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Une densité moyenne de 20 logement/ha devra être respectée au sein du secteur d'aménagement.
- L'implantation devra être cohérente et organisée entre les différentes constructions (décrochés de façades et de toitures).
- La hauteur sur l'ensemble du secteur ne pourra être supérieure à R+1.
- Les constructions devront respecter un retrait de 4 m minimum depuis le chemin vieux.

- Accessibilité et déplacements

- Trois accès maximum devront être réalisés depuis le chemin Vieux, à l'endroit le plus adapté.
- Les voiries internes desservant les groupes d'habitations devront permettre le bon fonctionnement de chaque opération (demi tour en fond de voie, sécurisation de l'accès depuis le chemin Vieux, etc.).
- Des places de stationnement judicieusement réparties pour les visiteurs, devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour trois logements.
- A l'Ouest du secteur, laisser la possibilité de réaliser une connexion future avec les secteurs environnant (bande de 5 mètres minimum).
- Un chemin piétonnier devra être aménagé le long du canal au Sud du secteur.

- Traitement paysager et gestion environnementale

- Afin de faciliter l'intégration des constructions dans l'environnement et de conforter la trame végétale du secteur, il conviendra de préserver les éléments boisés (ripisylve au Sud) et d'aménager des interfaces paysagères (plantations, bosquets, etc.) entre chaque opération.
- 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, ...).
- Les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage rigide de couleur verte doublé d'une haie vive
- Les clôtures devront être identiques sur l'ensemble de la zone.
- Les entrées charretières sont interdites

**LOCALISATION DU SECTEUR D'AMENAGEMENT DESTINE A LA PRODUCTION D'ENERGIE RENOUEVELABLE**



Le secteur 1AUe se situe au Sud du territoire communal, enclavé au sein des cultures de vignes. Il se situe le long du Chemin des Garrigues.



# SECTEUR 4

## SCHEMA D'AMENAGEMENT



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### ▪ Organisation du bâti

- Les constructions sont autorisées uniquement au sein de la zone d'implantation délimitée dans le schéma d'aménagement.

- Les constructions devront s'intégrer dans l'environnement du site.

### ▪ Accessibilité et déplacements

- L'accès principal s'effectuera sur l'une des voies ceinturant le secteur, à l'emplacement le plus adapté et en prenant en compte notamment la question de la sécurité.

- Le fonctionnement interne de la zone devra être prévue : aménagement de voies de circulations permettant l'entretien du site et la sécurité incendie.

### ▪ Traitement paysager et gestion environnementale

- Afin de limiter l'impact visuel des futures constructions et de faciliter leur intégration dans l'environnement, l'espace boisé à l'Ouest du secteur sera maintenu.