

Commune de Châteauneuf-de-Gadagne

Département de Vaucluse (84 470)

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'aménagement et de programmation



Elaboration du PLU	Prescription 31 mai 2010	Arrêt 23 sept. 2013 21 mars 2016	Mise à l'enquête 10 août 2016	Approbation 6 mars 2017
-----------------------	-----------------------------	----------------------------------------	----------------------------------	----------------------------

Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze
et Stéphane Vernier



8, place de la Poste
Résidence Saint-Marc
30 131 PUJAUT



Tel : 04 90 26 39 35
Fax : 04 90 26 30 76
atelier@lacroze.fr



Sommaire

A.	Réaménagement de la place de la Poste (secteur UAa)	4
A.1.	Présentation du site	4
A.2.	Enjeux	5
A.3.	Principes d'aménagement	6
B.	Secteur de la cave coopérative / gare (secteur 1AUa)	8
B.1.	Présentation du site	8
B.2.	Enjeux	9
B.3.	Principes d'aménagement	9
C.	Secteur des Ourinades (secteur 1AUb)	12
C.1.	Présentation du site	12
C.2.	Enjeux	14
C.3.	Principes d'aménagement	14
D.	Secteur Fontisson (Secteurs UCa et 1AUc)	19
D.1.	Présentation du site	19
D.2.	Principes d'aménagement	20
E.	Secteur chemins de Jonquerettes et de la Glacière (secteur 1AUd)	23
E.1.	Présentation du site	23
E.2.	Principes d'aménagement	24
F.	Secteur Route de Caumont-sur-Durance (Zone 2AU)	26
F.1.	Présentation du site	26
F.2.	Enjeux	28
F.3.	Les principes d'aménagement	28
G.	Secteur chemin de la Traverse (Zone 2AU)	30
G.1.	Présentation du site	30
G.2.	Les principes d'aménagement	31
H.	Secteur chemin des Magues et de Cavaillon (Zone 2AU)	33
H.1.	Présentation du site	33
H.2.	Enjeux	33
H.3.	Les principes d'aménagement	34

I.	Secteur chemin des Cèdres (Zone 2AU)	36
I.1.	Présentation du site.....	36
I.2.	Les principes d'aménagement	36
J.	Secteur avenue de la Gare (Zone 2AU)	39
J.1.	Présentation du site.....	39
J.2.	Les principes d'aménagement	39

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 et précisés par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), elles constituent désormais un document à part entière du dossier de PLU.

Les orientations d'aménagement sont devenues les orientations d'aménagement et de programmation suite à l'approbation de la loi emportant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite loi "Grenelle 2".

Conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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.

Comme dispose le Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement doivent être en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), mais également avec le règlement et ses documents graphiques.

En revanche, les orientations d'aménagement sont opposables : « à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » ; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que ces dernières doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre (Loi Urbanisme et Habitat « service après vote », volet urbanisme, Ministère de l'Équipement).

La commune a décidé de réaliser des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs à enjeux ouverts à l'urbanisation (secteur UAa, secteur UCa et les zone 1AU) mais également sur certaines zones 2AU non opérationnelles. Pour ces dernières, il s'agit de donner des premières orientations qui seront précisées lors de l'ouverture à l'urbanisation de chacune de ces zones dans le cadre d'une modification du PLU.

Le PLU comporte 10 orientations d'aménagement et de programmation :

- La restructuration de la place de la Poste (secteur UAa),
- Secteur de la cave coopérative (secteur 1AUa),
- Secteur des Ourinades (secteurs 1AUb),
- Zone Fontisson (secteurs UCa et 1AUc),
- Secteur Chemin de Jonquerettes et chemin de la Glacière (secteur 1AUd)
- Secteur route de Caumont-sur-Durance (zone 2AU)
- Secteur chemin de la Traverse (zone 2AU)
- Secteur chemin des Magues et de Cavaillon (zone 2AU)
- Secteur chemin des Cèdres (zone 2AU)
- Secteur avenue de la Gare (zone 2AU)

A. REAMENAGEMENT DE LA PLACE DE LA POSTE (SECTEUR UAA)

A.1. PRESENTATION DU SITE

La place de la Poste se situe en bordure de la route d'Avignon (RD 901) qui la sépare du centre ancien et de ses remparts. Un passage piéton permet de relier les deux entités et mène à la Place Pastière où se trouve notamment la Mairie.

Elle est également bordée par la rue Perrolane qui permet d'accéder aux quartiers adjacents et aux écoles qui se trouvent à proximité.

Le secteur UAa représente une superficie de 3 000 m² environ.

Localisation de la place de la Poste

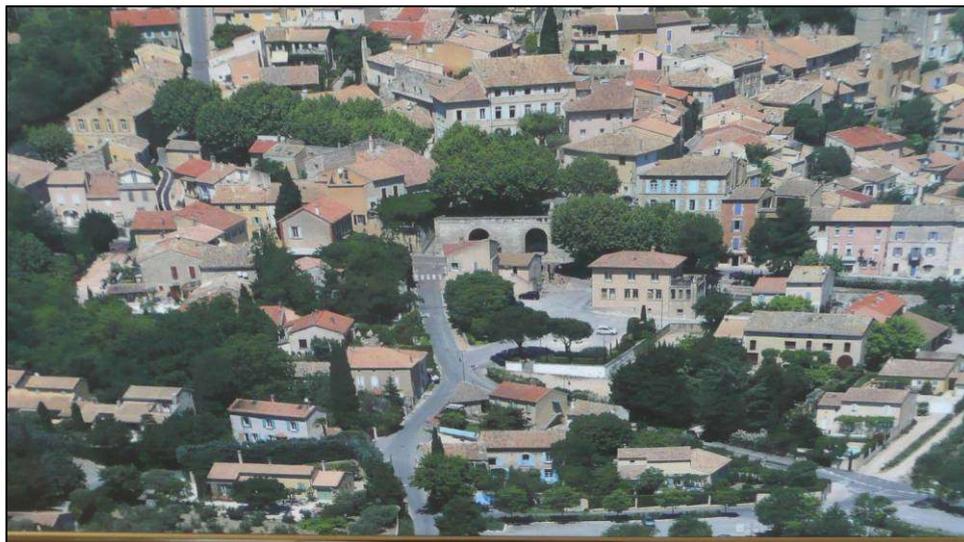


Source : google earth

La place est occupée par le bâtiment de la Poste implantée dans les années 60, accompagné d'un espace central goudronné utilisé pour du stationnement et délimité par un espace végétalisé (cyprès, pins, etc.). Au Sud et à l'Est de cet espace, un délaissé conséquent subsiste.

Le secteur présente une déclivité globalement Nord/Sud de l'ordre de 5 mètres environ.

Vue sur la place de la Poste



Entrée de la place depuis la route d'Avignon



Partie centrale utilisée pour le stationnement



Entrée de la place depuis la rue Perrolane



A.2. ENJEUX

La commune souhaite réorganiser la place de la Poste pour obtenir une meilleure fonctionnalité de cet espace et renforcer la centralité du village.

- améliorer, sécuriser le déplacement des piétons, en lien avec la partie haute du village,
- réorienter les modalités de stationnement des véhicules et l'occupation de la place,
- faciliter et diriger la circulation des véhicules,
- restituer des espaces publics accessibles et conviviaux,
- développer un programme de construction à l'échelle des lieux, en greffe dans le prolongement de l'existant, intégré à la silhouette générale du village.

A.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Epannelage et hauteur des constructions (cf. coupe de principe en page 7)

Elles doivent s'inscrire dans l'enveloppe des constructions avoisinantes, la hauteur des constructions pouvant être en rez-de-chaussée et 3 étages. En hauteur relative, elle peut représenter jusqu'à 14,20 mètres. Toutefois, au regard de la topographie du terrain et une différence de niveau qui peut représenter plus de 5 mètres (soit sensiblement deux étages), une hauteur absolue est fixée à la cote NGF 83.00.

Il est admis que les constructions représenteront un R+2 pour la partie supérieure de la place ou R+3 pour celle inférieure.

Principes d'organisation de la place et du programme de constructions futures

L'objectif de la commune étant de préserver un espace public de convivialité conséquent et d'offrir des possibilités de stationnement « minute » de surface, le parti urbain repose sur la mise en place d'un niveau de parking collectif afin de « profiter » de la topographie du terrain.

Les futures constructions seront disposées en délimitation Est et Sud de la future place, permettant une distribution des commerces et services de préférence en rez-de-chaussée. Des locaux professionnels et l'habitat seront développés dans les étages supérieurs.

Surface de plancher constructible

Affectation	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Observations
Parking de surface					18 places environ
Garage collectif	x				44 places environ
Locaux : service, commerces, bureaux, logements	215	920	510	355	2 000 m ² environ au total

Les surfaces de plancher constructible sont données à titre indicatif, ce sont la prise en compte des règles des articles 1 à 14 du règlement, les orientations d'aménagement et le parti du projet architectural qui permettront de déterminer la surface de plancher à réaliser.

Principes d'organisation des rues d'accès et de desserte, des espaces collectifs, des déplacements doux, du stationnement des véhicules

La route d'Avignon et la rue Perrolane représentent les principaux points d'accès au projet.

Depuis la route d'Avignon, l'accès principal¹ d'un parking de surface permet d'obtenir 18 places environ², tout en conservant une partie des arbres existants, un espace de dégagement au droit des constructions et activités existantes. Une esplanade équipée de jardinières permet l'aménagement d'un espace de convivialité et de lien entre les futurs commerces, services, résidences et la partie haute du village, la Mairie, etc.

La rue Perrolane, dont le fonctionnement peut être envisagé en sens unique ou double sens, permet d'accéder au futur parking collectif enterré sous la place de la Poste (cf. schéma d'organisation possible du stationnement enterré en page 7).

En considération des contraintes techniques et financières, on peut évaluer la possibilité de réaliser 44 places de stationnement au niveau 1 des constructions et 18 places sur l'espace public soit 62 places au total. Ces possibilités de stationnement ne tiennent pas compte de celles existantes ou pouvant être améliorées à la périphérie de la place de la Poste.

¹ Cet accès est représenté en sens unique, il peut également fonctionner à double sens.

² D'autres places de stationnement existent à proximité de la place de la Poste

Schéma d'organisation de principe

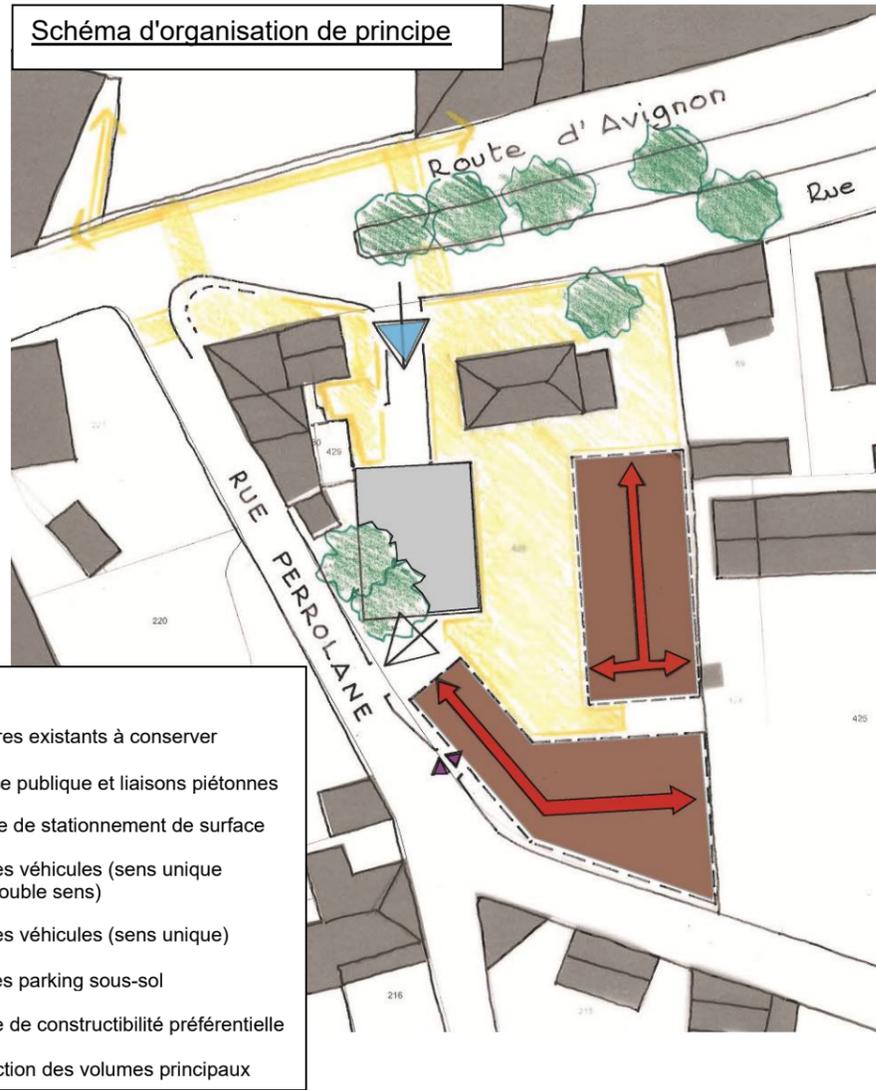
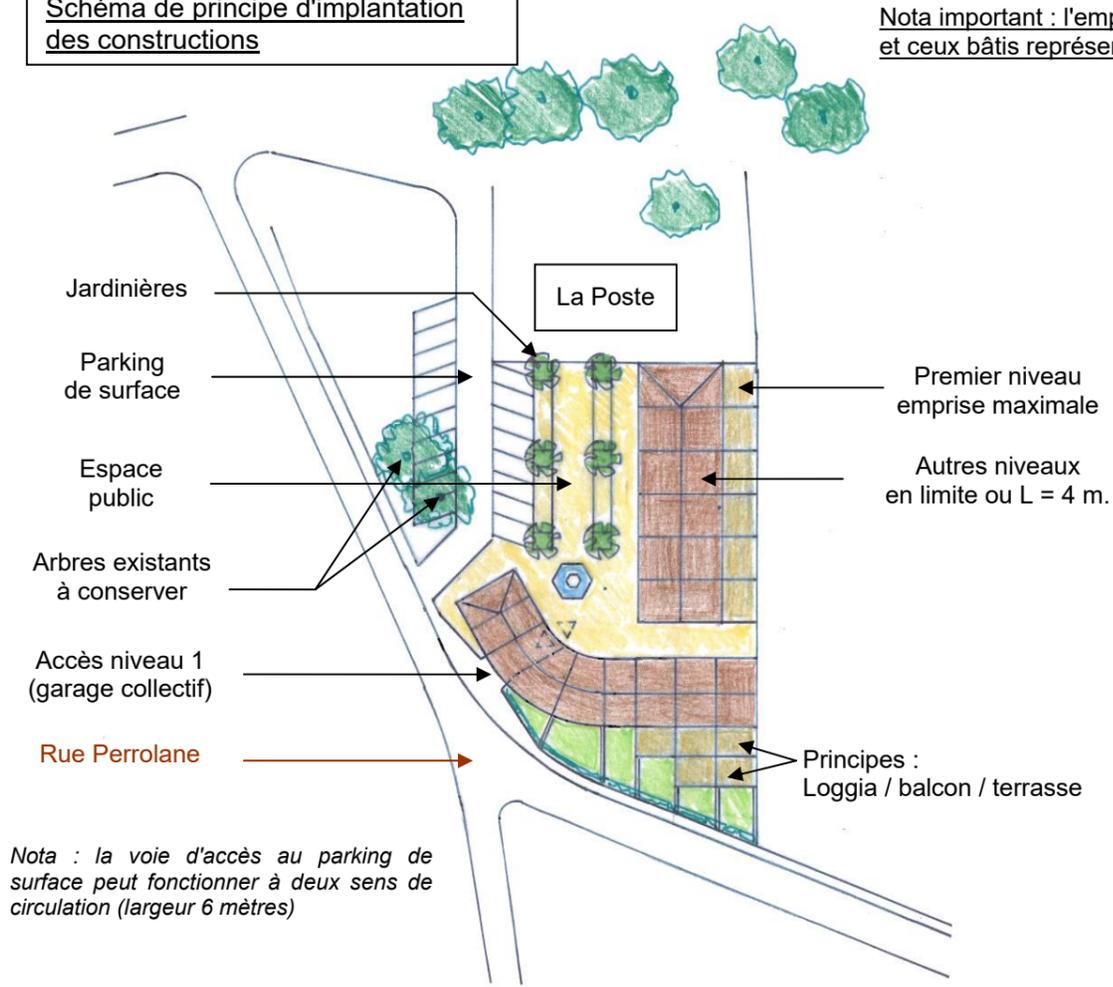
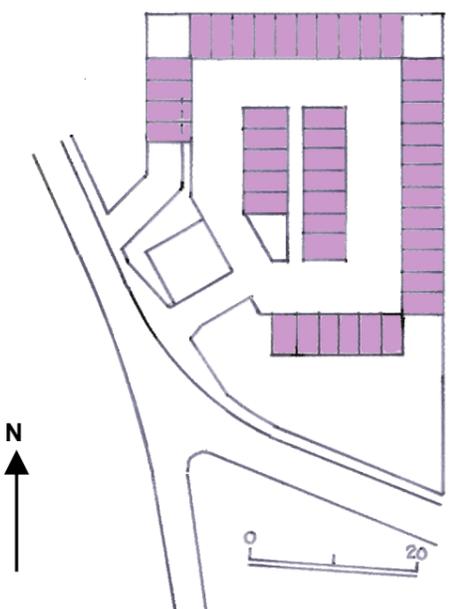


Schéma de principe d'implantation des constructions

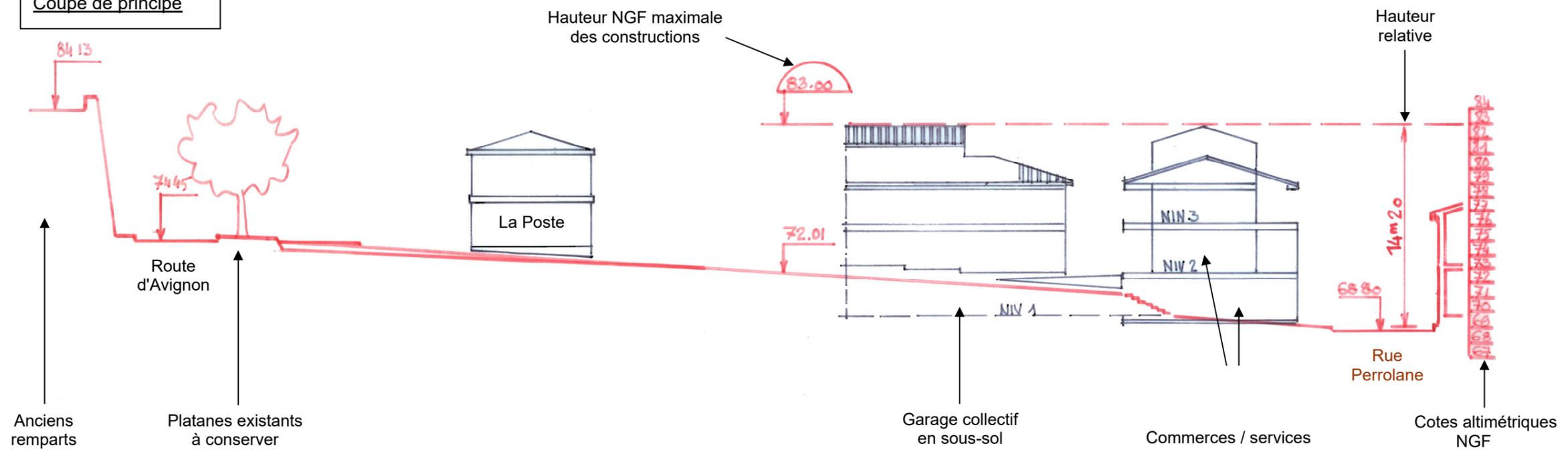


Nota important : l'emprise, la forme, la localisation des espaces libres et ceux bâtis représentés sur les documents graphiques sont indicatifs

Exemple de parking collectif au niveau 1 (44 places environ)



Coupe de principe



B. SECTEUR DE LA CAVE COOPERATIVE / GARE (SECTEUR 1AUA)

B.1. PRESENTATION DU SITE

Le site se situe sur la zone d'activités des Matouses à proximité de la gare qui fonctionne avec un arrêt voyageur sur la ligne Avignon/ Marseille.

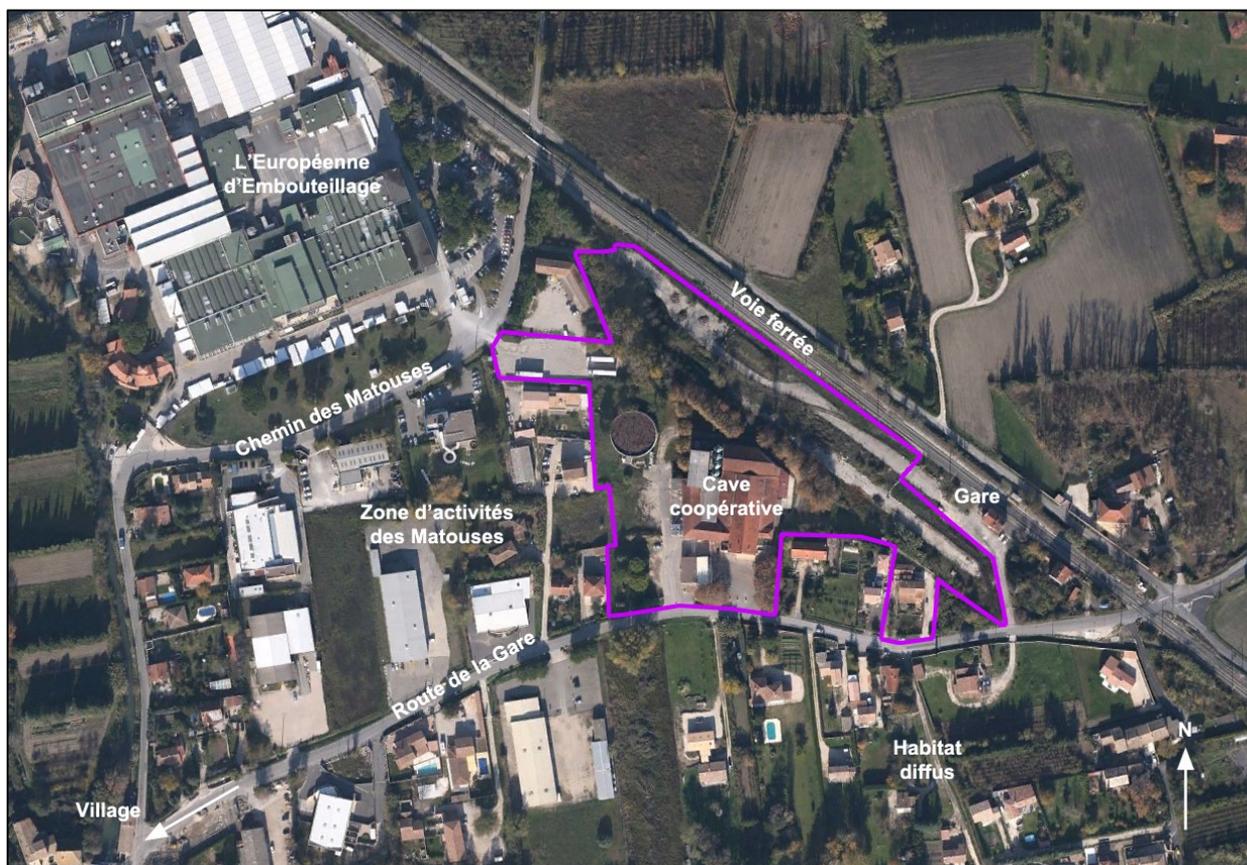
Il est actuellement occupé par la cave coopérative qui n'est plus en activité et la plateforme de la gare. Ces deux entités sont séparées par un talus végétalisé et arboré qui devra être mis en avant dans le parti d'aménagement.

Le secteur représente une superficie de 3 ha environ.

Il est délimité :

- à l'Ouest, par la zone d'activités des Matouses,
- à l'Est, par la voie ferrée et la gare,
- au Sud, par un quartier d'habitat diffus.

Localisation du site



Source : google earth

Le secteur est concerné par deux voies :

- au Sud, la route de la Gare qui permet l'accès à la RD 901 et le village depuis la place du Marché,
- au Nord, le chemin des Matouses permettant la desserte de l'Européenne d'Embouteillage.

Route de la Gare



Ancienne cave coopérative



Vue sur la gare



B.2. ENJEUX

Il s'agit de permettre le développement d'un quartier aujourd'hui essentiellement orienté pour les entreprises vers de l'habitat présentant les typologies classiques (petit collectif et individuel groupé). Ce projet s'inscrit dans le prolongement du village vers les transports collectifs (voie SNCF). Il se doit d'être compatible avec les modes de fonctionnement des entreprises, et permettre une reconversion de « friches » industrielles.

C'est également l'occasion de réfléchir à l'amélioration de la circulation sur le secteur.

B.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Il s'agit de préparer la reconversion d'une partie des terrains initialement occupés pour les emprises ferroviaires et ceux de l'ancienne cave coopérative.

Le projet doit prendre en compte les arbres existants qui marquent le dénivelé entre la plateforme de la gare et celle de la cave.

Les principes de desserte

L'enjeu premier est d'améliorer l'organisation de la desserte des entreprises existantes et permettre un petit développement d'un espace dédié à de nouvelles entreprises.

L'objectif étant d'identifier les flux de circulation activités économiques et habitat. A cet effet, une voie de liaison avec un traitement paysager affirmé doit permettre de créer une liaison entre la route de la Gare et le chemin des Matouses. Cette nouvelle voie permettra de desservir l'accueil de petites entreprises et le programme de logements.

Les déplacements doux et les liaisons avec le village devront être privilégiés ; des aménagements pourront être envisagés dans l'emprise des voies publiques existantes. Un projet de requalification de celles-ci est en cours (porté par la communauté de communes) et s'inscrira dans le prolongement des aménagements réalisés au niveau de la place du marché et sa mise en valeur.

Parti d'aménagement et programmation indicative

Cette opération doit permettre la mise en place de formes et densité urbaines adaptées au développement des économies de consommation foncière, promouvoir la mixité sociale et l'utilisation des transports collectifs.

La collecte et la gestion des eaux pluviales, la mise en valeur d'un cadre paysager et urbain sont les atouts de ce projet qui permettra d'organiser un parti d'aménagement avec une part d'entreprise, de l'habitat décliné sous les formes individuel groupé (R+1) et petit collectif (en R+2 maximum avec la possibilité de R+1 avec garage en entresol).

Nombre de logements : 80 à 100 environ Densité : 30 à 40 logements / hectare

Un secteur de mixité sociale est institué au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Le programme de logements devra comprendre 40% de logements locatifs sociaux.

Le programme de construction doit s'inspirer des orientations d'aménagement et de programmation avec notamment la répartition des voies et emprises publiques ou communes et celle des programmes d'habitat.

La disposition et l'orientation climatique de ceux-ci doit prendre en compte :

- d'une part les nuisances engendrées par la proximité de la voie ferrées (bruit et vibration),
- d'une part l'ensoleillement et la protection au vent du Nord.

Les clôtures, les végétaux :

Les clôtures devront faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, elles seront minérales pour préserver l'intimité des résidents et végétales pour une composition urbaine et paysagère colorée et rafraichissante.

Les végétaux devront être utilisés pour une composition urbaine et paysagère, ils seront d'essences méditerranéennes variées, donc à faible consommation d'eau et d'entretien.

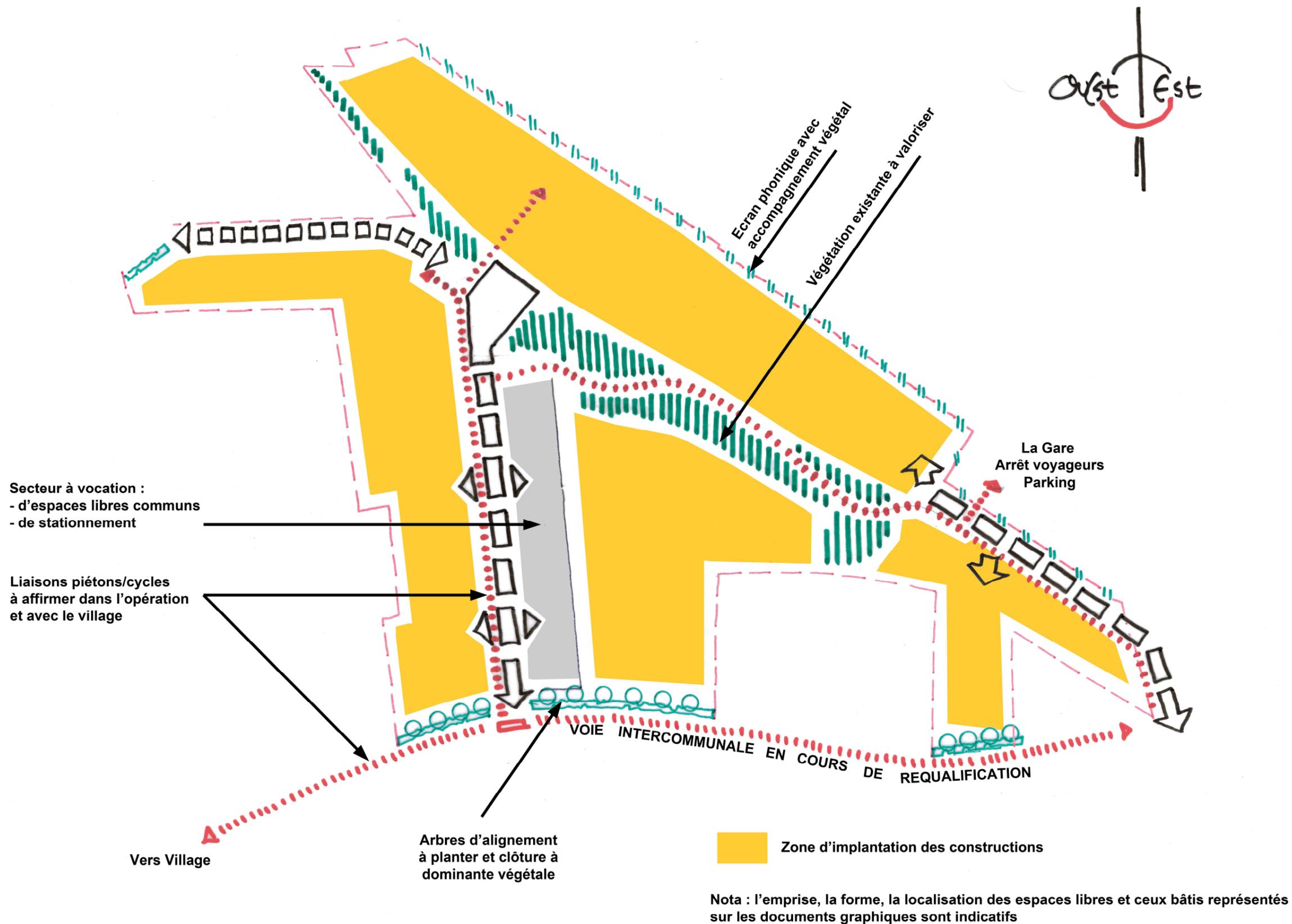
La collecte et la gestion des eaux pluviales

Elle devra se faire sur ou sous l'emprise des espaces collectifs, dans le cadre d'un aménagement urbain et paysager. Les ouvrages devront être faciles d'entretien et sécurisés. L'infiltration des eaux pluviales est interdite, le secteur se trouvant dans le périmètre de protection du captage d'eau potable.

Les aires de stationnement (véhicules – deux roues)

Il sera privilégié chaque fois que possible leur regroupement en petites unités et il sera favorisé leur ombrage. Les grandes zones de parking sans ombrage seront évitées. On privilégiera également, chaque fois que possible, leur intégration aux constructions (sous-sol, entresol), en considération de la présence des nappes phréatiques.

Secteur «Cave coopérative» - Schéma d'organisation de principe



C. SECTEUR DES OURINADES (SECTEUR 1AUB)

C.1. PRESENTATION DU SITE

Il se situe dans le prolongement immédiat du village en bordure de la route d'Avignon et à l'Est du chemin de la Traverse qui longe le cimetière. Il représente une superficie de 1,2 ha environ. Initialement affecté à une zone NB du POS, la municipalité a choisi de privilégier une orientation d'aménagement et de programmation permettant la réalisation d'un programme d'habitat mixte et de services adapté aux contraintes et potentialités du site.

Le site se caractérise par une topographie globalement Sud-Ouest/Nord-Est avec un écoulement naturel des eaux pluviales dans le fossé naturel en limite Est du site.

Les terrains sont occupés par des prairies et un maillage de haies.

Depuis le chemin de la Traverse, un large panorama s'ouvre sur les massifs environnants et le village.

Localisation du site



Source : google earth

Etat du foncier



Vues sur le village depuis le site



Accès depuis la route d'Avignon



Site occupé par des prairies



C.2. ENJEUX

Le site représente les particularités, atouts et contraintes suivants :

- la proximité immédiate du centre villageois,
- une superficie totale de 12 000 m² environ, comprenant trois propriétés,
- un site occupé par des anciennes terres de culture, les talus et la végétation marquent les limites du parcellaire, la topographie des lieux. La collecte et la gestion des eaux pluviales doit prendre en compte :
 - d'une part les ruissellements provenant de l'amont,
 - d'autre part l'imperméabilisation qui sera apportée par le projet de développement urbain, les points bas du secteur et l'exutoire naturel des eaux.
- Une localisation en point haut et dominant de cette partie du territoire avec des perceptions intéressantes sur le village.

C.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le projet est raisonné sur l'ensemble de l'ilot et conditionné à une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée par tranches⁴.

L'accès principal s'effectue à partir de la route d'Avignon (D 901) avec un aménagement sécurisé.

Un maillage des rues internes peut-être envisagé avec le chemin de la Traverse, sous le mur d'enceinte du cimetière. Ce maillage doit s'inscrire avec la prise en compte de la topographie des terrains et la présence de talus importants.

Les déplacements doux et les liaisons avec le village devront être privilégiés avec des raccordements à la voirie existante.

Un espace libre (public ou commun) devra être disposé en direction des vues sur le village, d'orientation sensiblement Sud-Ouest/ Nord-Est. Il représente un point de convergence des rues de desserte, cheminement des piétons, écoulement des eaux pluviales.

La collecte et la gestion des eaux pluviales prendront en compte les ruissellements amont, l'espace libre central permettra d'établir la convergence du réseau de l'amont vers l'aval. La rétention des eaux pluviales, dont le volume sera évalué en considération de l'imperméabilisation engendrée par le projet, devra être disposé au point bas, en amont des fossés publics existants, et permettant leur exutoire.

La végétation existante sera valorisée (haie, arbres isolés), nettoyée, et nécessitera des renforcements. Elle doit contribuer au maintien des filtres contre les bruits de la circulation extérieure et participer à l'aménagement paysager et urbain du projet de développement urbain.

Cette opération doit permettre la mise en place de formes et densité urbaines adaptées au développement du village. L'habitat sera décliné sous les formes individuelles groupées (R+1) et petit collectif (R+1)

Le programme de construction peut permettre la réalisation de locaux de services ou de commerces de proximité.

Programmation indicative

Nombre de logements : 35 à 45 logements environ Densité : 28 à 35 logements / hectare

⁴ Toutefois la collecte et la gestion des eaux pluviales devront être réalisées dans la 1^{ère} tranche, pour l'ensemble de la zone.

Un secteur de mixité sociale est institué au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Le programme de logements devra comprendre 30% de logements locatifs sociaux.

Les clôtures

Les clôtures devront faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, elles seront minérales pour préserver l'intimité des résidents et végétales pour une composition urbaine et paysagère colorée et rafraichissante.

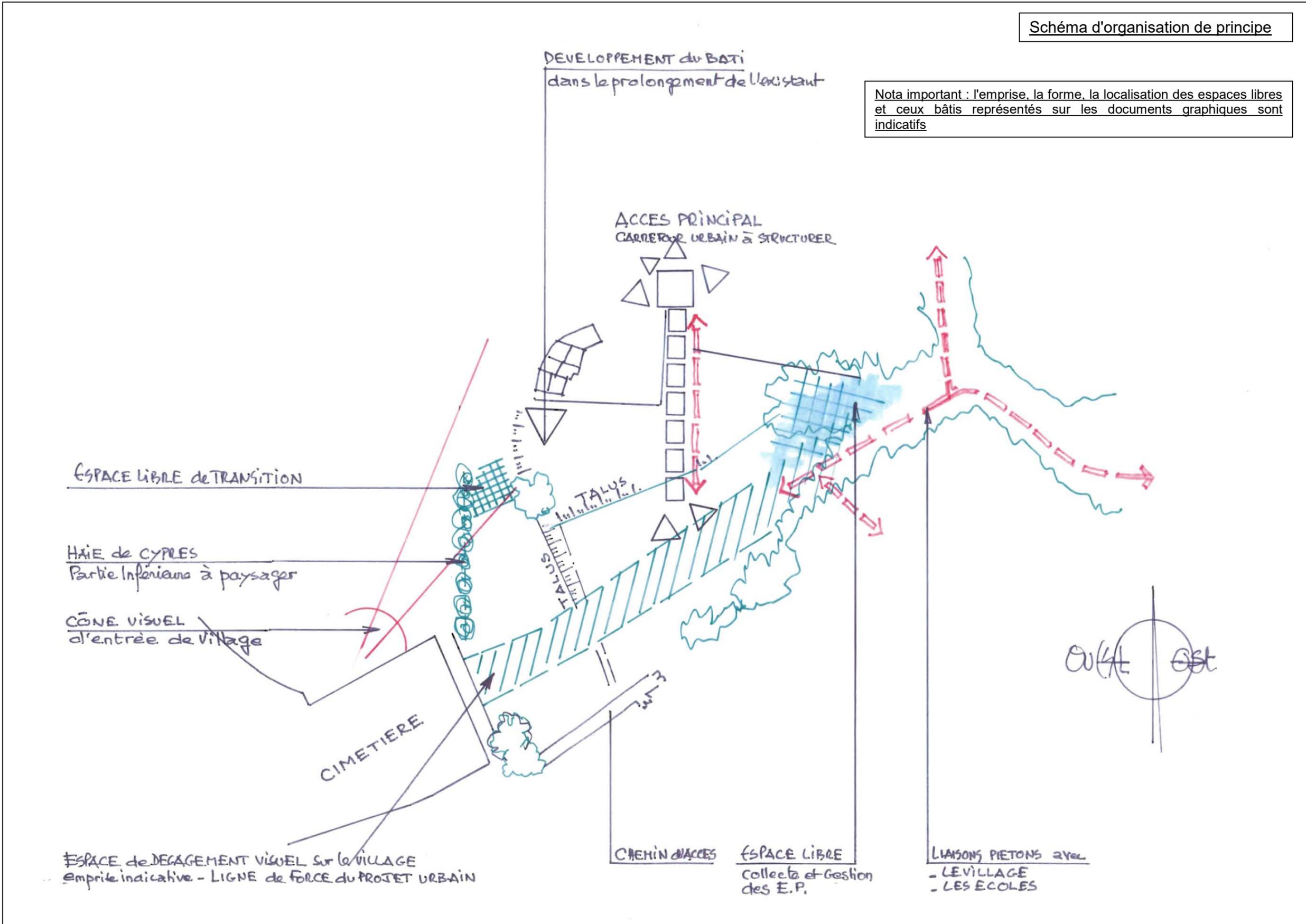
Les végétaux devront être utilisés pour une composition urbaine et paysagère, ils seront d'essences méditerranéennes variées, donc à faible consommation d'eau et d'entretien.

Les aires de stationnement

Il sera privilégié chaque fois que possible leur regroupement en petites unités et il sera favorisé leur ombrage. Les grandes zones de parking sans ombrage seront évitées. Les revêtements de sols perméables, faciles d'entretien et pérennes seront privilégiés.

Schéma d'organisation de principe

Nota important : l'emprise, la forme, la localisation des espaces libres et ceux bâtis représentés sur les documents graphiques sont indicatifs



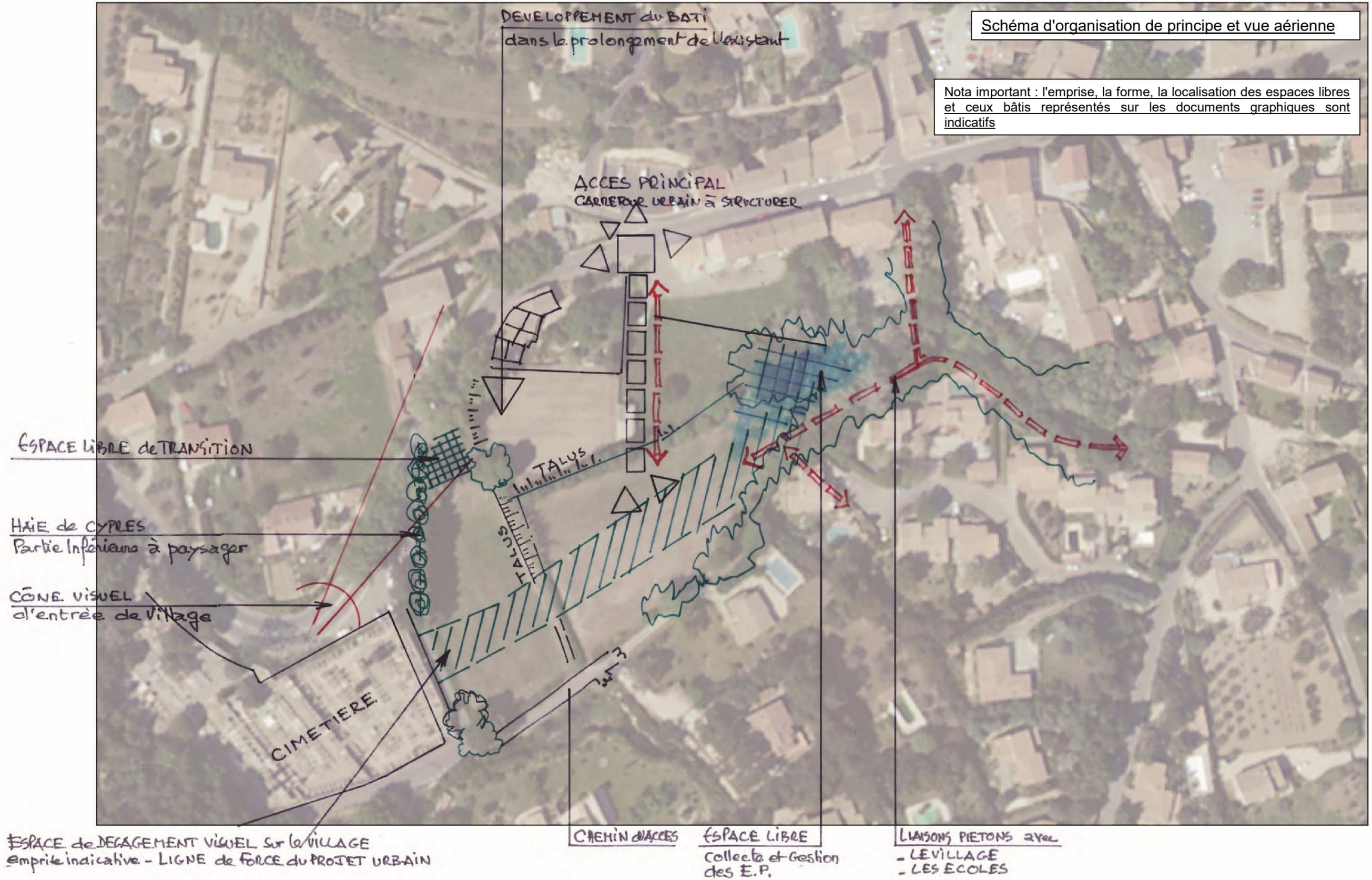
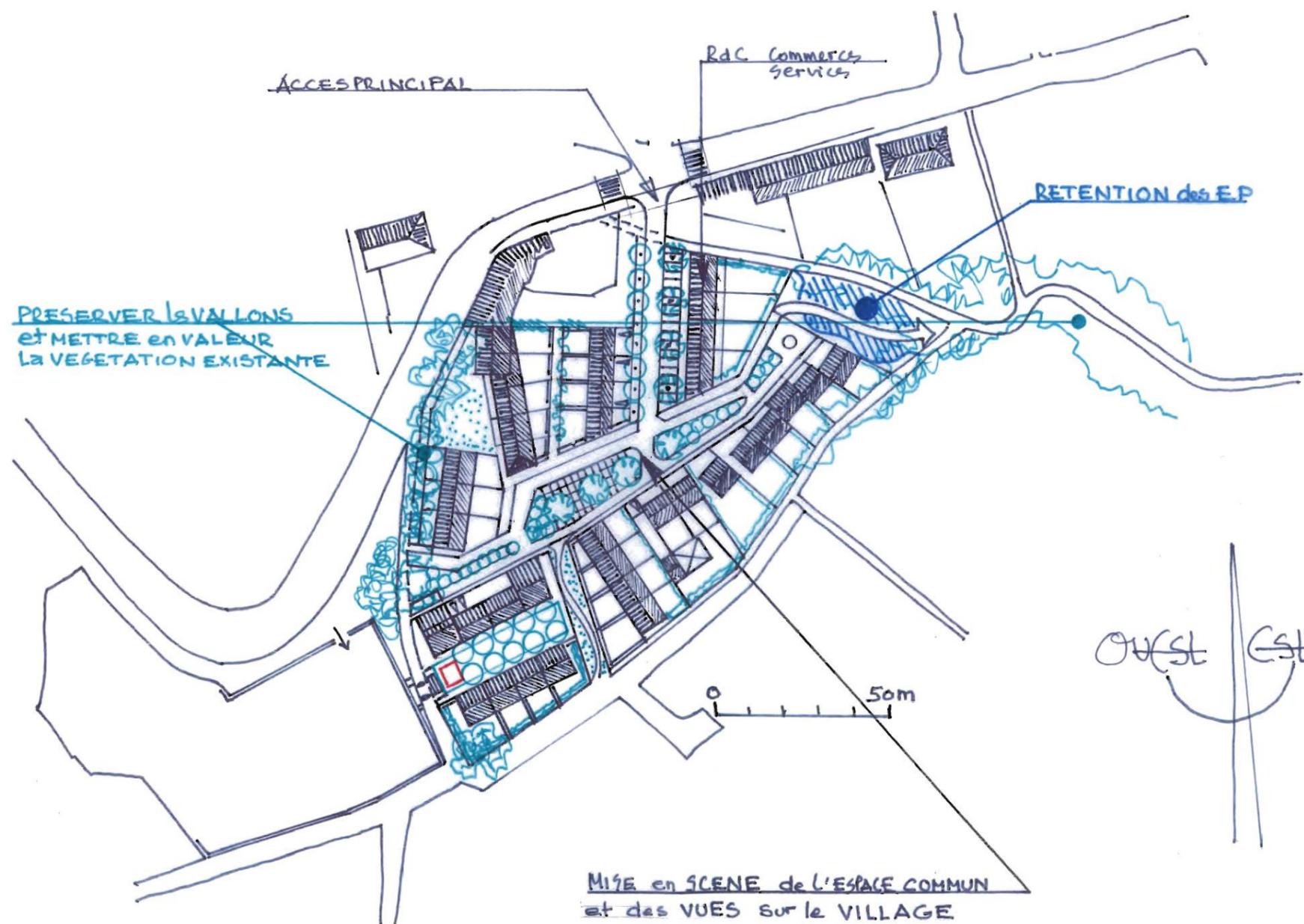


Schéma de principe d'implantation des constructions et d'aménagement paysager



Nota important : l'emprise, la forme, la localisation des espaces libres et ceux bâtis représentés sur les documents graphiques sont indicatifs

D. SECTEUR FONTISSON (SECTEURS UCa ET 1AUc)

D.1. PRESENTATION DU SITE

Le secteur UCa

D'une superficie de 0,97 ha environ, il se situe en bordure du chemin de Coupine.
Il s'agit de terrains cultivés (vignes) inscrit dans un quartier pavillonnaire de moyenne densité et limités au Sud par le chemin de Fontisson qui mène aux coteaux à l'ouest du village.
Les terrains sont traversés par une canalisation d'hydrocarbure gérée par TRAPIL et génère une zone non aedificandi de 6 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

Le secteur 1AUc

D'une superficie de 2,9 ha environ, il se situe en continuité du lotissement "Les Hauts de Fontisson" et constitué la limite Ouest de l'urbanisation.
Il s'agit de terrains anciennement cultivés en friches, occupés par des cyprès, pins, etc.

Localisation du site



Source : google earth

Secteur UCa et chemin des Coupines



Secteur 1AUB et accès depuis le lotissement



D.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1- Secteur UCa

- Secteur conditionné à une opération d'aménagement d'ensemble.
- Prévoir un cheminement piétons, planté d'arbres de haute tige dans le prolongement Est de la voie publique existante.
- Distinguer une partie d'habitat groupé et une partie d'habitat individuel moins dense
- La périphérie du projet, en contact avec les habitations existantes, bénéficie également d'une zone non aedificandi afin de prévenir les conflits de voisinage.
- L'accès principal du programme de construction s'effectue à partir du chemin de Fontisson.

Programmation indicative

Nombre de logements : 20 à 25 logements environ Densité : 20 à 25 logements / hectare

Un secteur de mixité sociale est institué au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Le programme de logements devra comprendre 20% de logements locatifs sociaux.

2- Secteur 1AUc

Le secteur se raccorde au Nord sur le carrefour giratoire de la route d'Avignon, par l'intermédiaire d'une voie en attente sur le lotissement « Les Hauts de Fontisson » et au Sud par l'intermédiaire du chemin de Fontisson.

Une rue interne, structurante, est ponctuée d'espaces regroupant différentes fonctions : place de retournement, de stationnement des véhicules, de convivialité mais également pour la réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Toutefois, celle-ci devra être envisagée dans le cadre d'un aménagement urbain et paysager. En aucun cas, il s'agira d'espaces résiduels difficiles d'accès et d'entretien.

Une zone non aedificandi (bande de 4 mètres) est prévue à la périphérie du secteur afin d'éviter les conflits de voisinage avec des constructions mitoyennes. Le long du chemin de Fontisson, cette bande est portée à 10 mètres pour maintenir les perspectives sur les coteaux à l'Ouest.

Les haies existantes devront être conservées dans la mesure du possible.

Programmation indicative

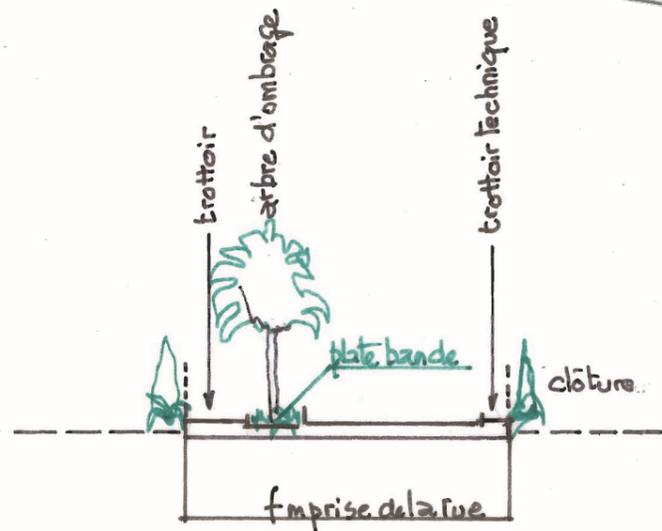
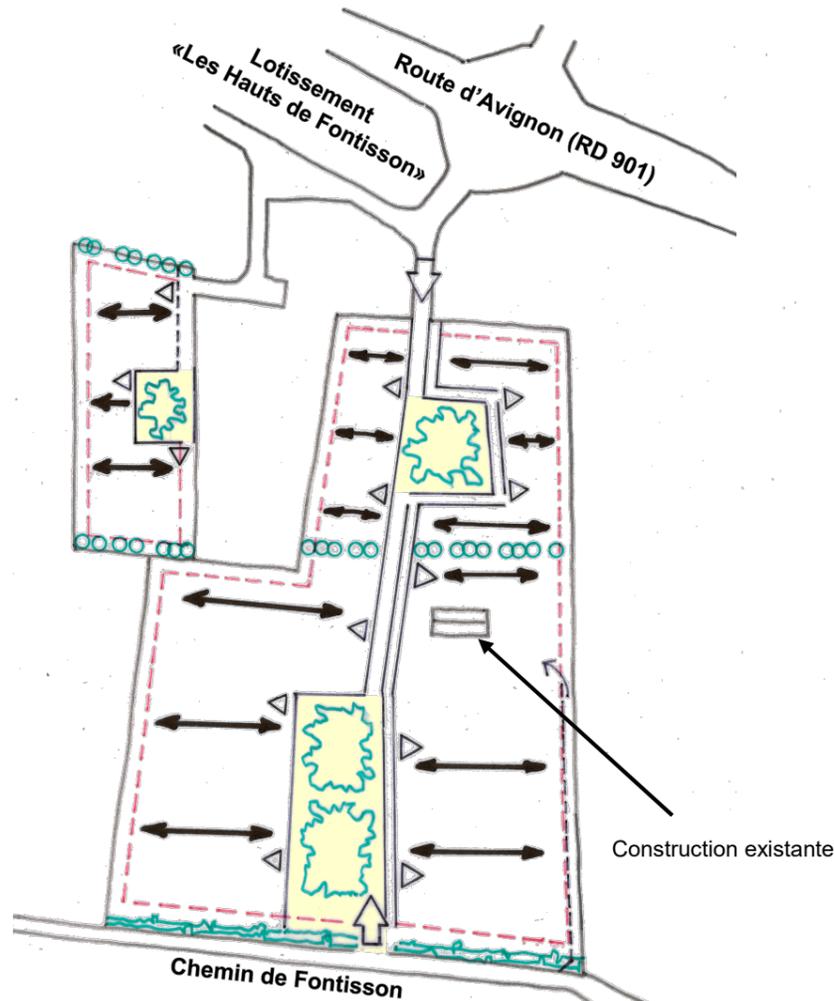
Nombre de logements : 40 à 55 logements environ Densité : 15 à 20 logements / hectare

Un secteur de mixité sociale est institué au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Le programme de logements devra comprendre 10% de logements locatifs sociaux.

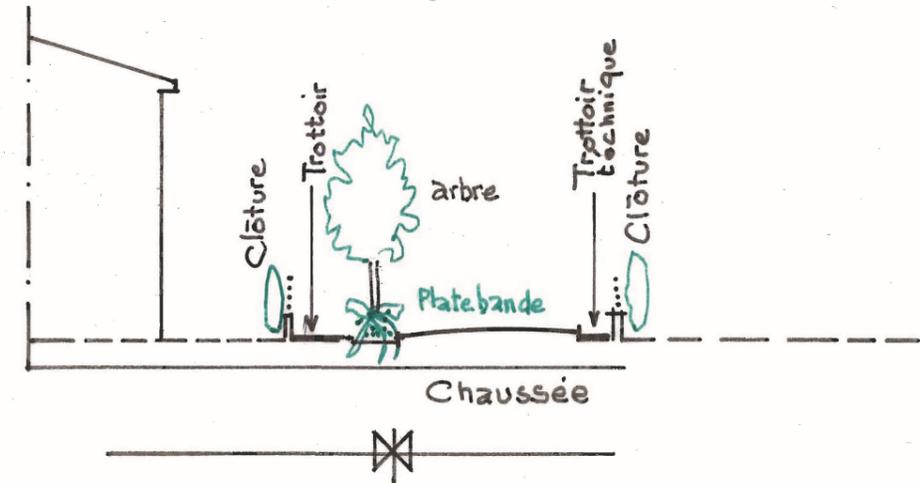
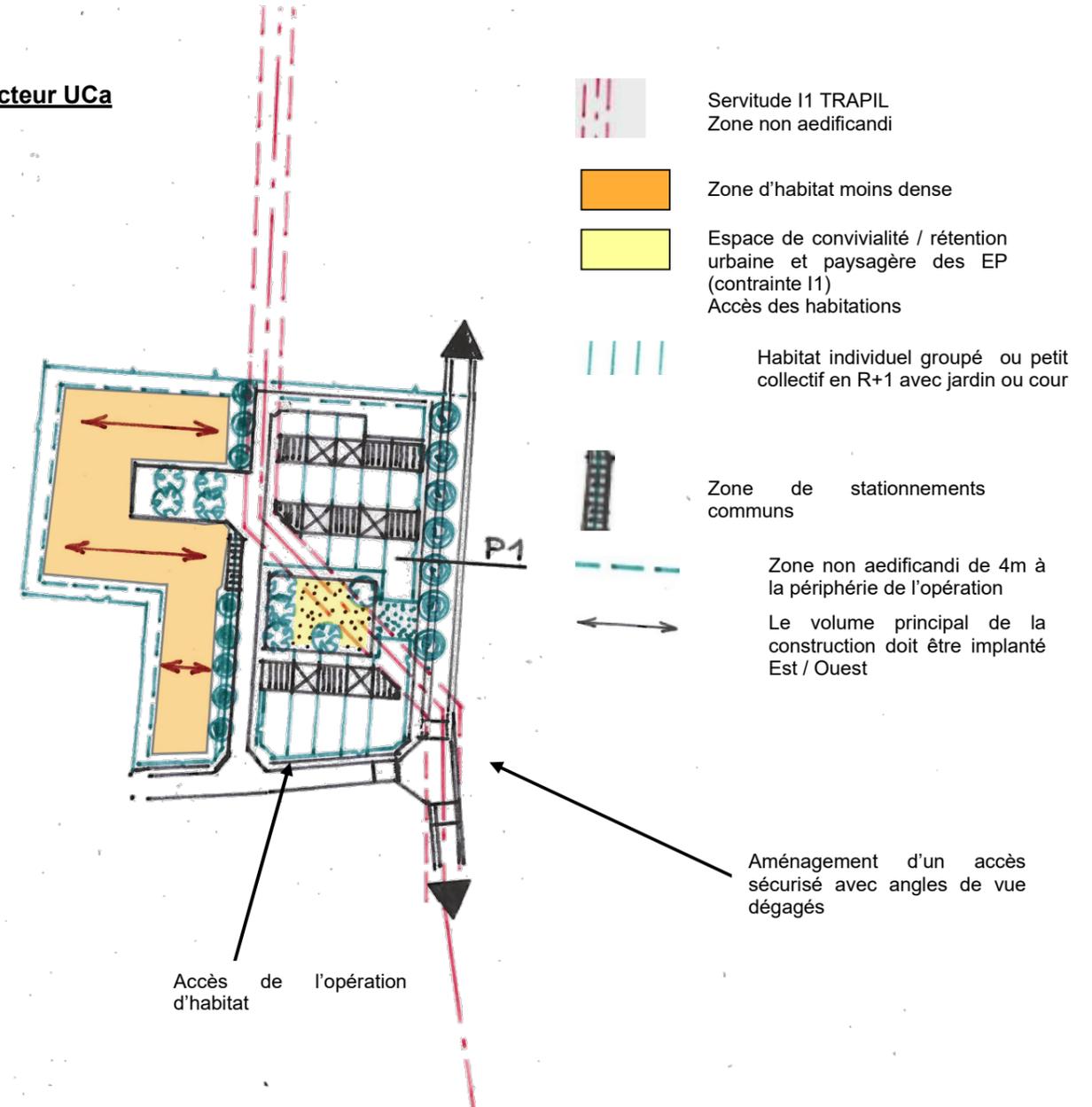
Schéma d'organisation de principe

Secteur 1AUc

-  Accès existant
-  Espace commun de convivialité et de stationnements. Il peut également être utilisé pour un aménagement urbain et paysager de rétention des eaux pluviales
-  Voie de liaison
-  Accès et raccordement de voie interne. Leur nombre est indicatif
-  Haies à conserver, à renforcer, à remplacer
-  Clôtures végétalisées
-  Zone non aedificandi :
- 4 mètres en limite séparative
- 10 mètres le long du chemin de Fontisson
-  Orientation préférentielle du volume principal des constructions (orientation sensiblement Est / Ouest)



Secteur UCa



Nota important : l'emprise, la forme, la localisation des espaces libres et ceux bâtis représentés sur les documents graphiques sont indicatifs

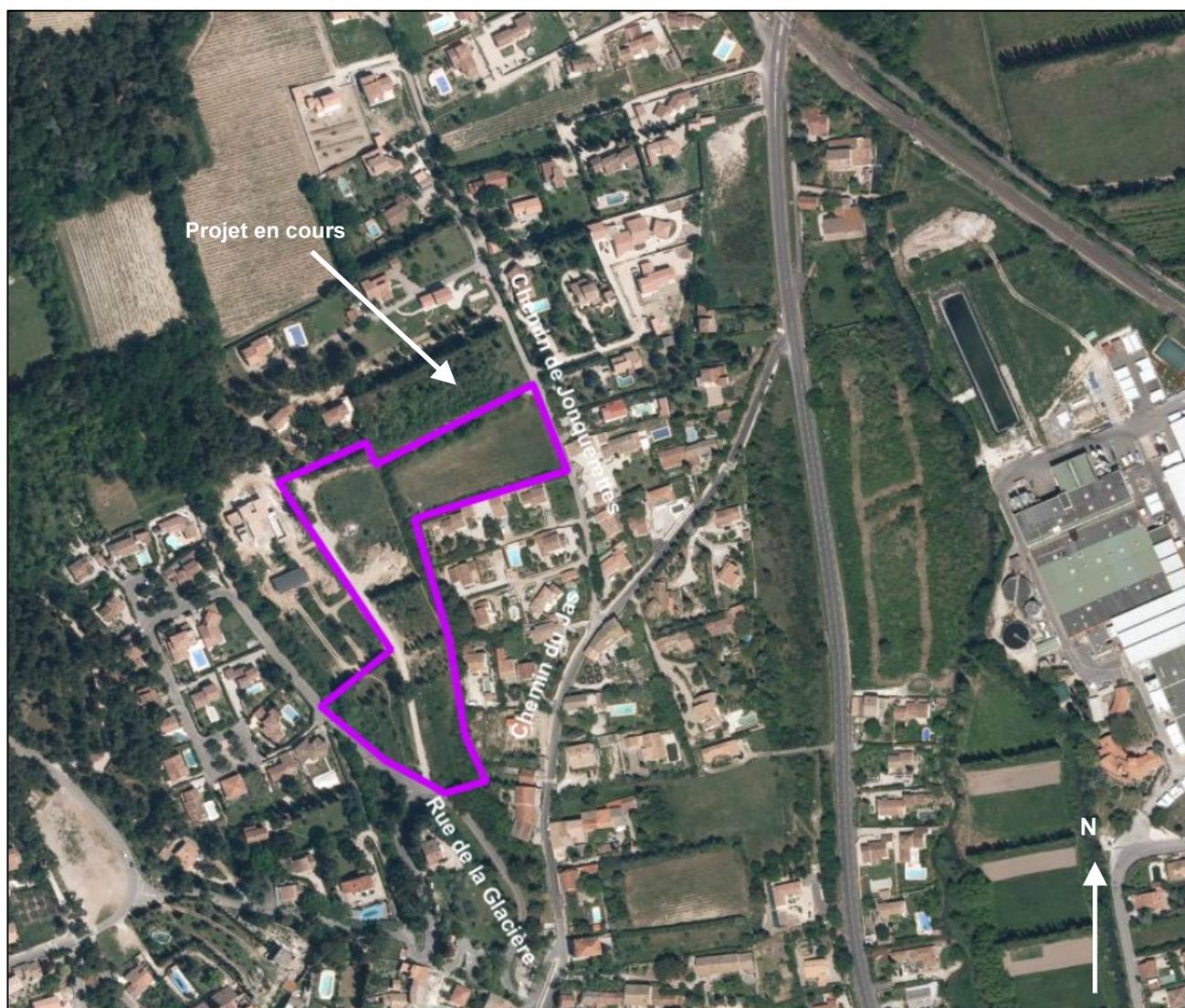
E. SECTEUR CHEMINS DE JONQUERETTES ET DE LA GLACIERE (SECTEUR 1AUD)

E.1. PRESENTATION DU SITE

D'une superficie de 1,7 ha environ, il se situe en bordure du chemin de Jonquerettes et du chemin de la Glacière

Il s'agit de terrains en friche inscrits dans un quartier pavillonnaire de faible à moyenne densité avec des voies de desserte à minima.

Localisation du site



Source : Géoportail

Rue de la Glacière



Chemin de Jonquerettes



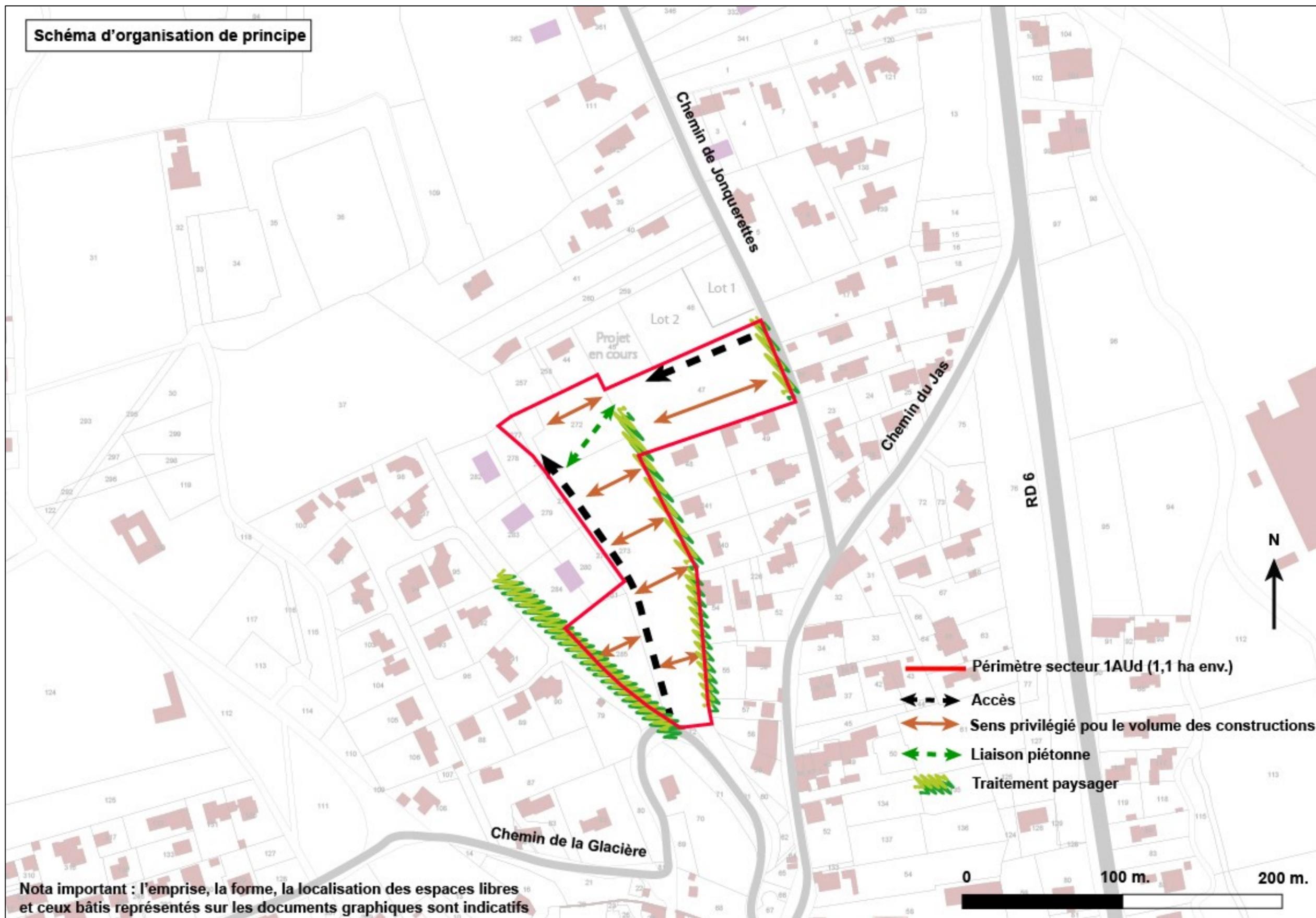
E.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Possibilité de deux programmes de constructions avec deux accès distincts : un par le chemin de Jonquerettes, l'autre par la rue de la Glacière.
- Créer une liaison piétonne entre les deux entités.
- Conserver et renforcer les haies végétales présentes en frange du site (traitement paysager des limites du projet).

Programmation indicative

Nombre de logements : 10 à 12 logements environ Densité : 10 logements / hectare environ

Un secteur de mixité sociale est institué au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Le programme de logements devra comprendre 20% de logements locatifs sociaux.



F. SECTEUR ROUTE DE CAUMONT-SUR-DURANCE (ZONE 2AU)

F.1. PRESENTATION DU SITE

Le site représente une superficie de 3 ha environ. Il constitue un espace résiduel entre le quartier de l'école au Nord et les lotissements les Genêts et les Adrets au Sud.

Il est composé essentiellement de vignes entrecoupée par des haies structurant le parcellaire. Une habitation est présente au bord du chemin de Caumont-sur-Durance.

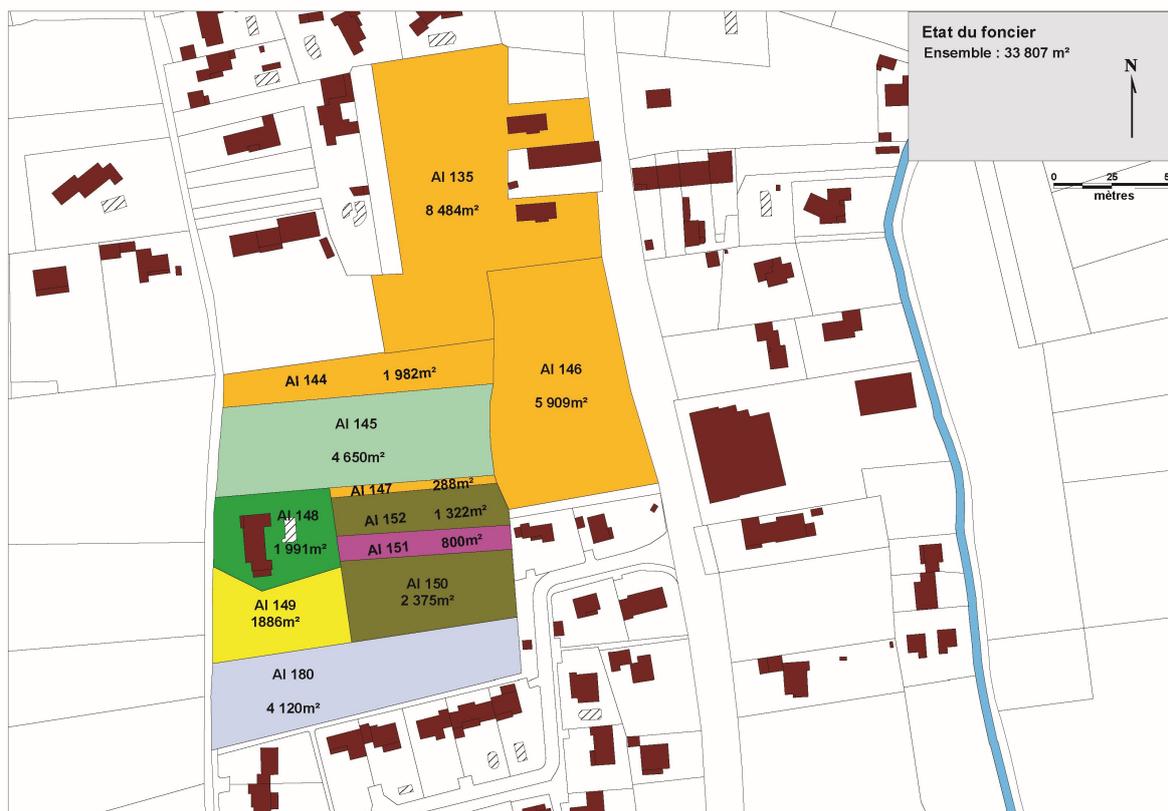
Il est desservi par :

- à l'Est, la route de Caumont-su-Durance (voie communale) qui a fait l'objet d'un réaménagement avec la mise en place de trottoirs, des arbres d'alignement (cyprès), un terre-plein central végétalisé, etc.
- à l'Ouest, le chemin de Caumont-sur-Durance de largeur réduite et sans aménagements doux. Ce chemin constitue une desserte secondaire de l'école.

Localisation du site



Etat du foncier



Aménagement de la route de Caumont-sur-Durance et vue depuis le site sur le village



Vue sur le site depuis le chemin de Caumont-sur-Durance



F.2. ENJEUX

Il s'agit de permettre la réalisation d'un programme d'habitat qui devra s'inscrire dans le contexte paysager et urbain du secteur notamment :

- la prise en compte des perceptions visuelles sur le village depuis le site et la route de Caumont-sur-Durance,
- la structure végétale du site à valoriser dans le cadre de l'aménagement paysager de l'opération,
- des cheminements doux à affirmer pour permettre la liaison avec l'école par exemple.
- développer un programme de construction à l'échelle des lieux, en greffe avec les quartiers adjacents.

F.3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Il s'agit d'une zone 2AU non opérationnelle dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU. La commune souhaite déterminer d'ores et déjà des principes d'aménagement qui seront affinés lors de la modification du PLU.

L'accès à la zone peut se faire depuis la route de Caumont-sur-Durance et depuis le lotissement des Genêts.

Les haies identifiées sur le schéma d'organisation de principe devront être dans la mesure du possible conservées, renforcées ou remplacées. Elles sont un élément important du paysage et une protection au vent très efficace. Leur renforcement ou leur remplacement doivent se faire avec d'autres essences non allergogènes pour des raisons de santé publique.

Du fait de la topographie générale du site, une partie de la collecte et la gestion des eaux pluviales devra se faire en partie Est du site en bordure de la route de Caumont-sur-Durance. Elle devra être traitée sous forme d'une noue paysagère. Elle permettra également d'établir un recul des constructions qui permettra de conserver la perception visuelle sur le village depuis la route.

Le parti d'aménagement devra retenir des espaces de convivialité en privilégiant un espace structurant au centre de l'opération.

Un secteur de mixité sociale est institué au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Le programme de logements devra comprendre 20% de logements locatifs sociaux.

Programmation indicative

Nombre de logements : 55/65 logements environ Densité : 20 logements / hectare environ

Etat des lieux

-  Périmètre de la zone 2AU
-  Haie à conserver dans la mesure du possible
-  Pente naturelle des terrains pour l'écoulement des eaux pluviales (a titre indicatif)
-  Cône de dégagement visuel sur le village depuis la route de Caumont-sur-Durance
- Voie d'accès :
 - à l'Ouest, le chemin de Caumont-sur-Durance (voie communale)
 - à l'Est, la route de Caumont-sur-Durance (voie communale)
-  Déplacement des piétons/cycles à prévoir en direction des écoles
-  Accès autorisé depuis la route de Caumont-sur-Durance

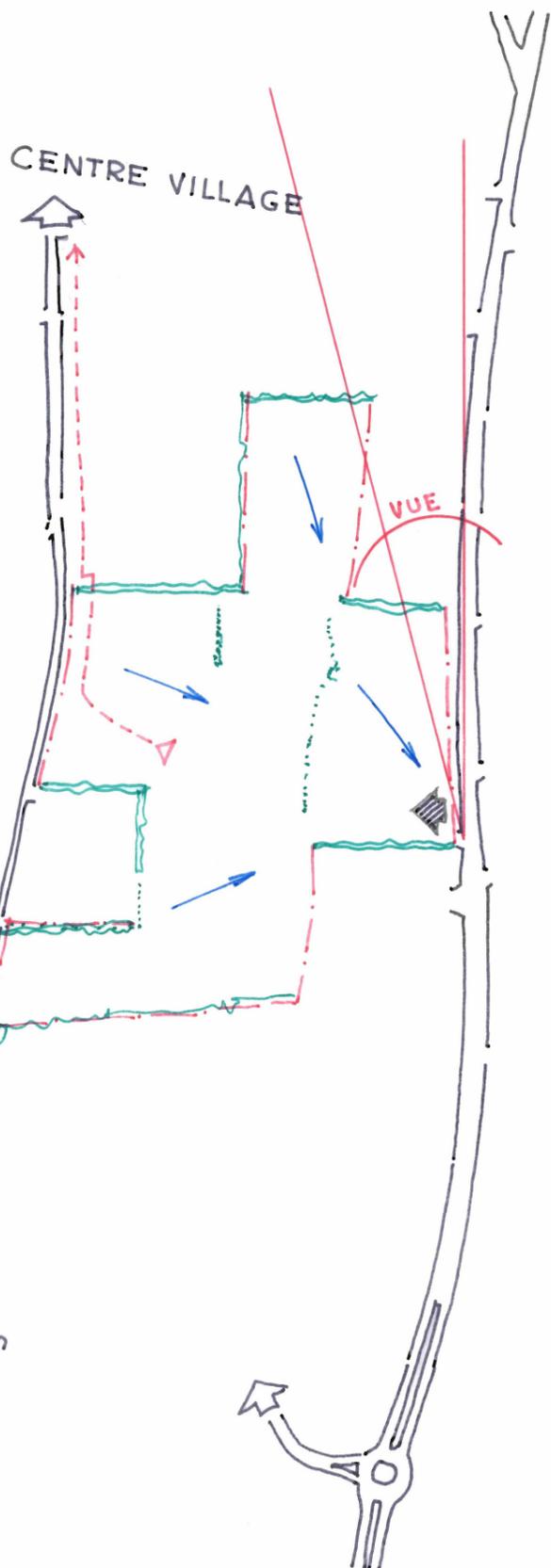
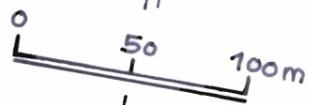
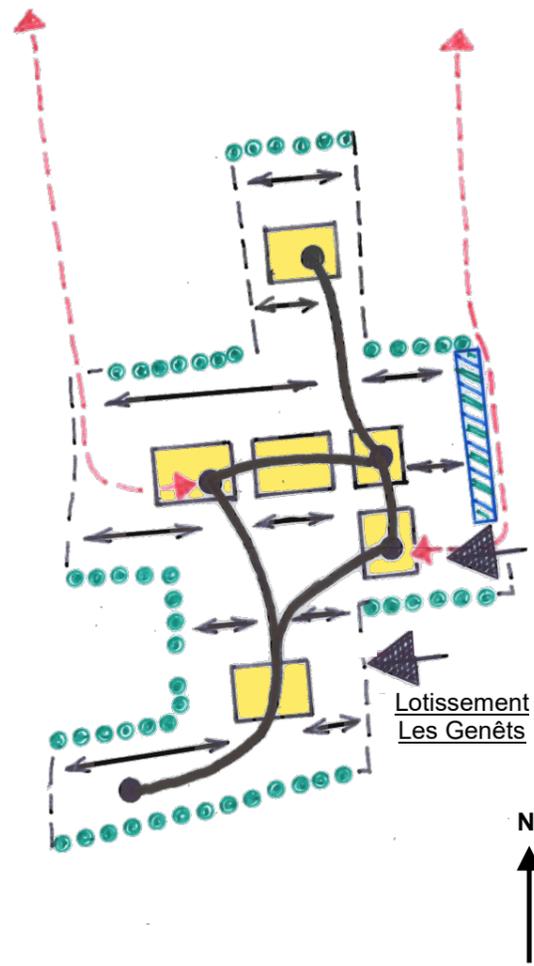


Schéma d'organisation de principe

-  Périmètre de la zone 2AU
-  Haies à conserver, renforcer, remplacer
-  Déplacements piétons cycles à privilégier
-  Accès autorisé
-  Espace de dégagement visuel vers le village, de recul des constructions et d'aménagement paysager pour une noue de rétention des eaux pluviales
-  Espace de convivialité avec arbres d'ombrage
-  Rue de liaison
-  Direction privilégiée pour le volume principale des constructions

* Un accès depuis le lotissement des Genêts est également possible



Nota important : l'emprise, la forme, la localisation des espaces libres et ceux bâtis représentés sur les documents graphiques sont indicatifs



G. SECTEUR CHEMIN DE LA TRAVERSE (ZONE 2AU)

G.1. PRESENTATION DU SITE

Le site représente une superficie de 1,3 ha environ. Il constitue un espace résiduel entre les lotissements « Clos Vatton » et « La Berigouleto » au Nord et un habitat plus diffus au Sud en limite avec l'espace agricole.

Les parcelles sont occupées par la vigne. Une déclaration préalable (division en 4 lots) est en cours sur la partie Nord chemin des Bérenguiers.

Il est desservi par le chemin de la Traverse et le chemin des Bérenguiers.

Localisation du site



Source : Géoportail

Vue sur le site
Depuis le chemin de la Traverse



Chemin de la Traverse



Chemin des Bérenquiers



G.2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Il s'agit d'une zone 2AU non opérationnelle dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU. La commune souhaite déterminer d'ores et déjà des principes d'aménagement qui seront affinés lors de la modification du PLU.

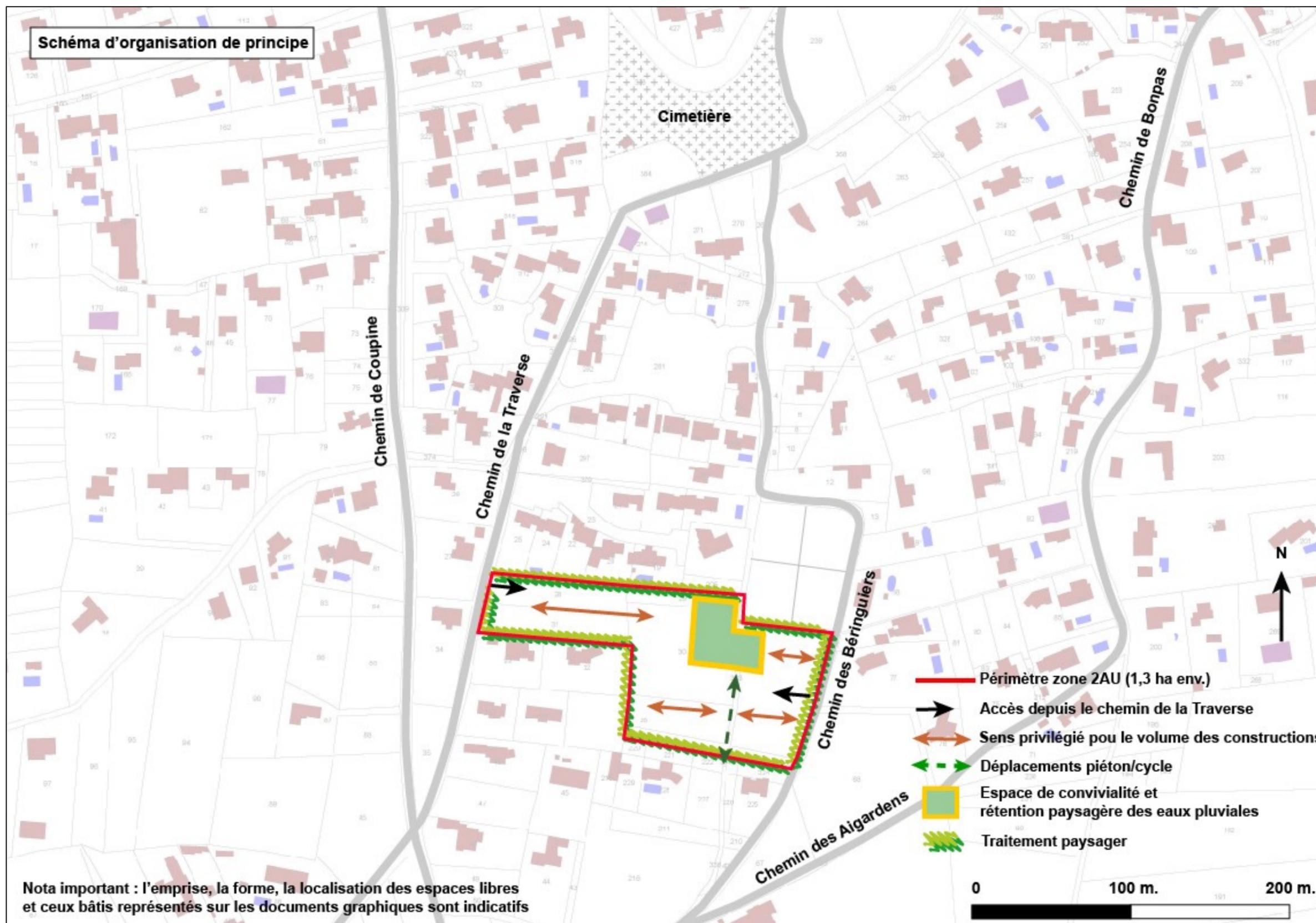
L'accès à la zone pourra se faire depuis le chemin de la Traverse et le chemin des Bérenquiers.

Le parti d'aménagement devra retenir un espace de convivialité structurant à privilégier au cœur de l'opération. Il peut également être utilisé pour un aménagement urbain et paysager de rétention des eaux pluviales.

Un traitement paysager des limites séparatives permettra une intégration du site dans tissu urbain existant.

Programmation indicative

Nombre de logements : 20 logements environ Densité : 15 logements / hectare environ



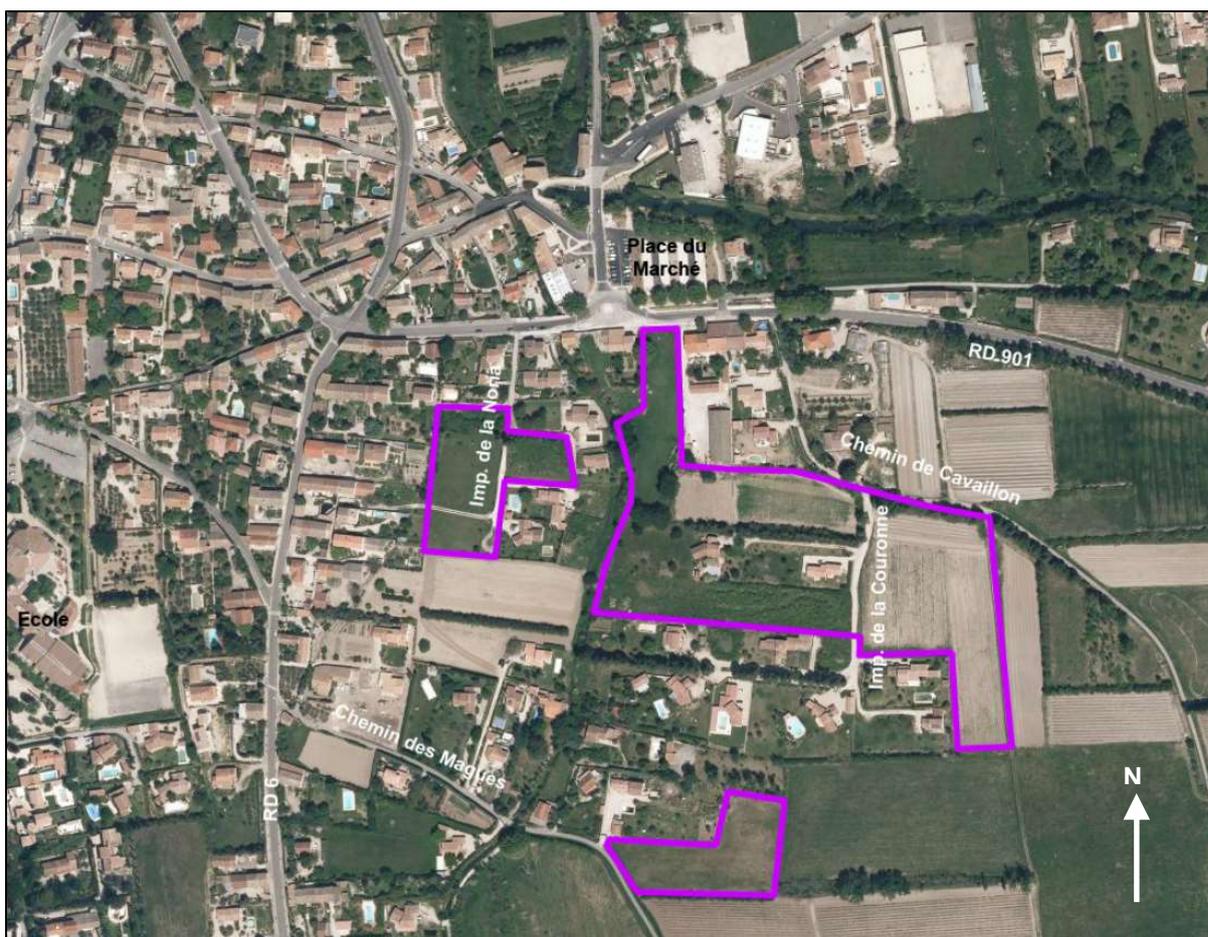
H. SECTEUR CHEMIN DES MAGUES ET DE CAVAILLON (ZONE 2AU)

H.1. PRESENTATION DU SITE

Le site représente une superficie de 4,5 ha environ. Il est situé à l'est du village et au Sud de la route du Thor. Il représente des espaces résiduels dans un habitat de faible densité réalisé au « coup par coup » avec des dessertes à minima (chemin de Cavailon, chemin des Magues, Impasse de la Noria, Impasse de la Couronne.).

Le site est caractérisé par des terres cultivées et de friches, il est également traversé par un cours d'eau, le Sénot.

Localisation du site



Source : Géoportail

H.2. ENJEUX

L'objectif est de permettre une finalisation du quartier de façon organisée avec des dessertes satisfaisantes et des maillages entre les différentes opérations.

Chemin des Magues



Chemin de Cavailon



H.3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Il s'agit d'une zone 2AU non opérationnelle dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU. La commune souhaite déterminer d'ores et déjà des principes d'aménagement qui seront affinés lors de la modification du PLU.

Sur la partie Ouest du Sénot

L'espace résiduel devra être desservi depuis le projet de lotissement qui lui-même débouchera sur la RD6. Un cheminement doux sera organisé depuis l'impasse de la Noria pour accéder à la Place du Marché.

Sur la partie Est du Sénot

L'accès principal se fera depuis la RD6 au niveau de la place du marché. A l'intérieur du périmètre d'étude, un réseau vicairie permettra de mailler l'ensemble des « dents creuses » ponctués d'espace de convivialité.

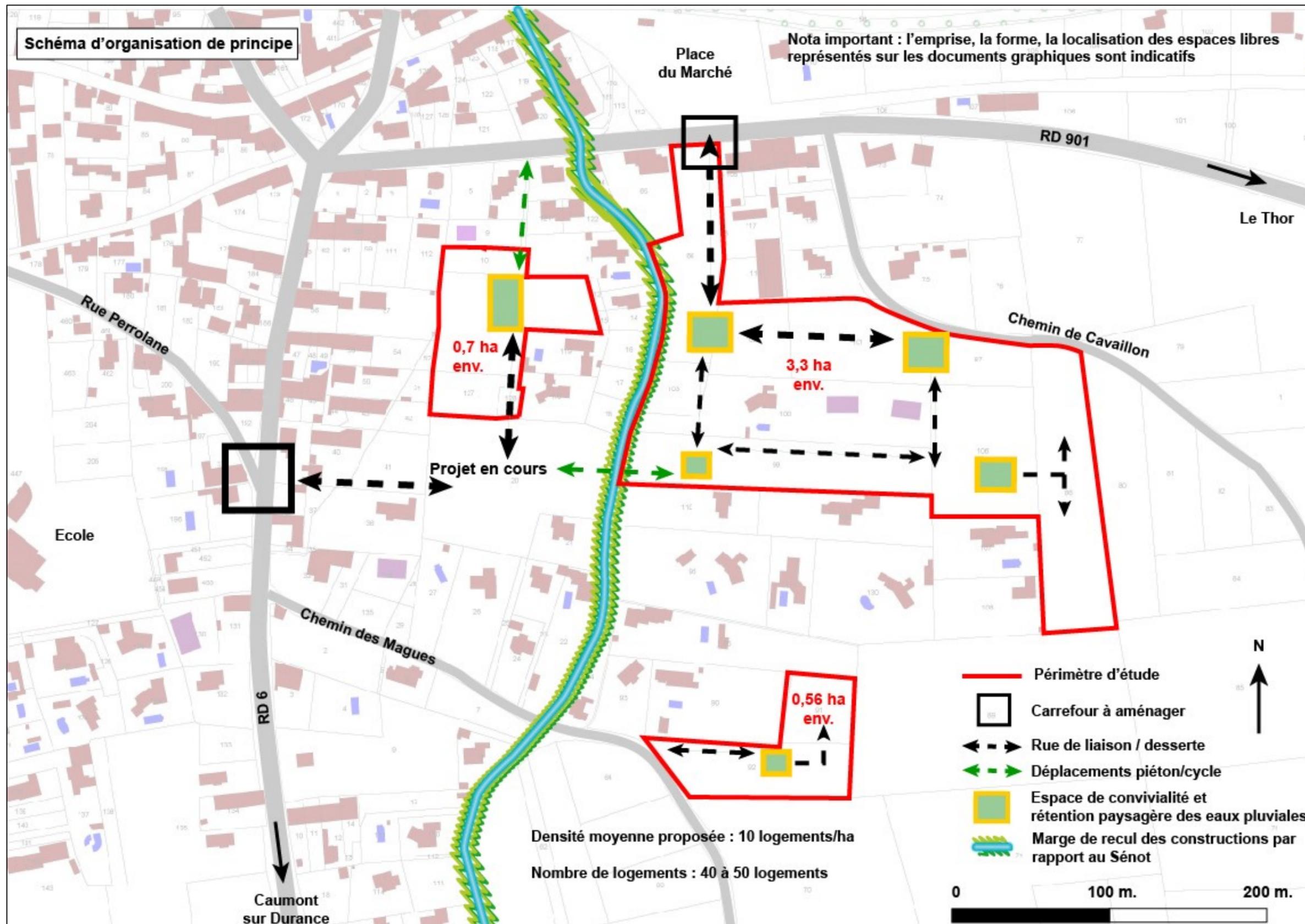
Sur la partie Sud, l'accès sera privilégié depuis le chemin des Magues.

Une liaison piétonne entre les deux secteurs avec franchissement du Sénot est à envisager.

Programmation indicative

Nombre de logements : 40/50 logements environ Densité : 10 logements / hectare environ

Un secteur de mixité sociale est institué au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Le programme de logements devra comprendre 20% de logements locatifs sociaux.



I. SECTEUR CHEMIN DES CEDRES (ZONE 2AU)

I.1. PRESENTATION DU SITE

Le site représente une superficie de 0,9 ha environ. Il constitue un espace résiduel dans une zone d'habitat diffus de faible densité.

Les parcelles sont occupées par une friche et de la garrigue. Il y a également une habitation.

Il est desservi par le chemin de Coupine à l'Est et par le chemin des Cèdres (statut privé) au Sud.

Localisation du site



Source : Géoportail

I.2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

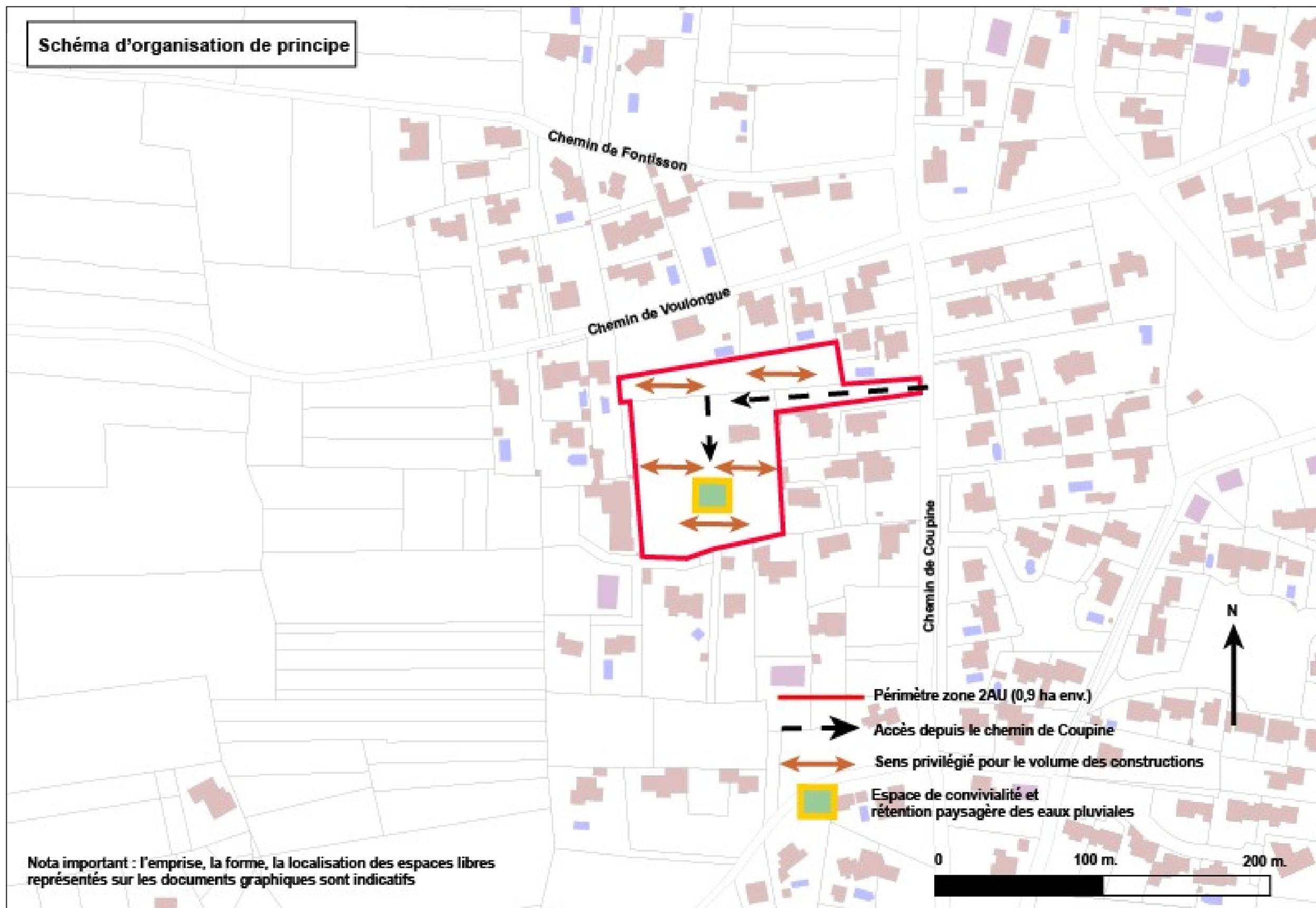
Il s'agit d'une zone 2AU non opérationnelle dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU. La commune souhaite déterminer d'ores et déjà des principes d'aménagement qui seront affinés lors de la modification du PLU.

L'accès à la zone se fera depuis le chemin de Coupine au Nord du site.

Le parti d'aménagement devra retenir un espace de convivialité structurant à privilégier au cœur de l'opération. Il peut également être utilisé pour un aménagement urbain et paysager de rétention des eaux pluviales.

Programmation indicative

Nombre de logements : 10 à 13 logements environ
Densité : 12 à 15 logements / hectare environ



J. SECTEUR AVENUE DE LA GARE (ZONE 2AU)

J.1. PRESENTATION DU SITE

Le site représente une superficie de 1,1 ha environ. Il constitue un espace résiduel dans une zone d'habitat diffus de faible densité.

Les parcelles sont occupées par des friches.

Il est desservi par le chemin des Ponches à l'Est et par l'avenue de Gare au Nord.

Localisation du site



Source : Géoportail

J.2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Il s'agit d'une zone 2AU non opérationnelle dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU. La commune souhaite déterminer d'ores et déjà des principes d'aménagement qui seront affinés lors de la modification du PLU.

L'accès à la zone pourra se faire depuis l'avenue de la Gare pour la partie Ouest du secteur d'étude et depuis le chemin des Ponches pour la partie Est.

Le parti d'aménagement devra retenir des espaces de convivialité qui pourront être utilisés pour un aménagement urbain et paysager de rétention des eaux pluviales.

Programmation indicative

Nombre de logements : 8 à 10 logements environ Densité : 10 logements / hectare environ

