

# MALAUCCENE



DEPARTEMENT DE VAUCLUSE



## Plan Local d'Urbanisme

### *Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)*

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	HABITAT&DEVELOPPEMENT DE Vaucluse
B.WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de mission Urbanisme
A.BARBIEUX	Chargé d'opération Urbanisme



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	2
<b>LOCALISATION DES SECTEURS D'AMENAGEMENT</b> .....	3
<b>SECTEUR 1 : E.H.P.A.D. LE CENTENAIRE</b> .....	5
<b>SECTEUR 2 : PROJET TOURISTIQUE - PAPETERIE</b> .....	7
<b>SECTEUR 3 : SECTEUR RATAVON I</b> .....	9
<b>SECTEUR 4 : SECTEUR RATAVON II</b> .....	10
<b>SECTEUR 5 : ROUTE DU VENTOUX</b> .....	11

## PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine ;
- Lutter contre l'insalubrité ;
- Permettre le renouvellement urbain ;
- Assurer le développement de la commune ;
- Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont issues des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles précisent les conditions d'aménagement et d'équipement des nouvelles zones d'urbanisation et donnent les orientations de préservation et de mise en valeur de l'environnement et du paysage. Elles sont appliquées en complémentarité au règlement des zones du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les opérations d'urbanisme et les constructions à venir devront être compatibles avec les présentes orientations, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. L'ensemble de ces orientations doit également être établie dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La municipalité a souhaité profiter de cet outil pour encadrer le développement de deux secteurs : un premier secteur accueillant un projet d'EHPAD (zone 1AU), et un second, comprenant un projet d'hébergement touristique et hôtelier sur l'ancien site industriel des papeteries (zone 1AUt). Sur ces secteurs, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies.

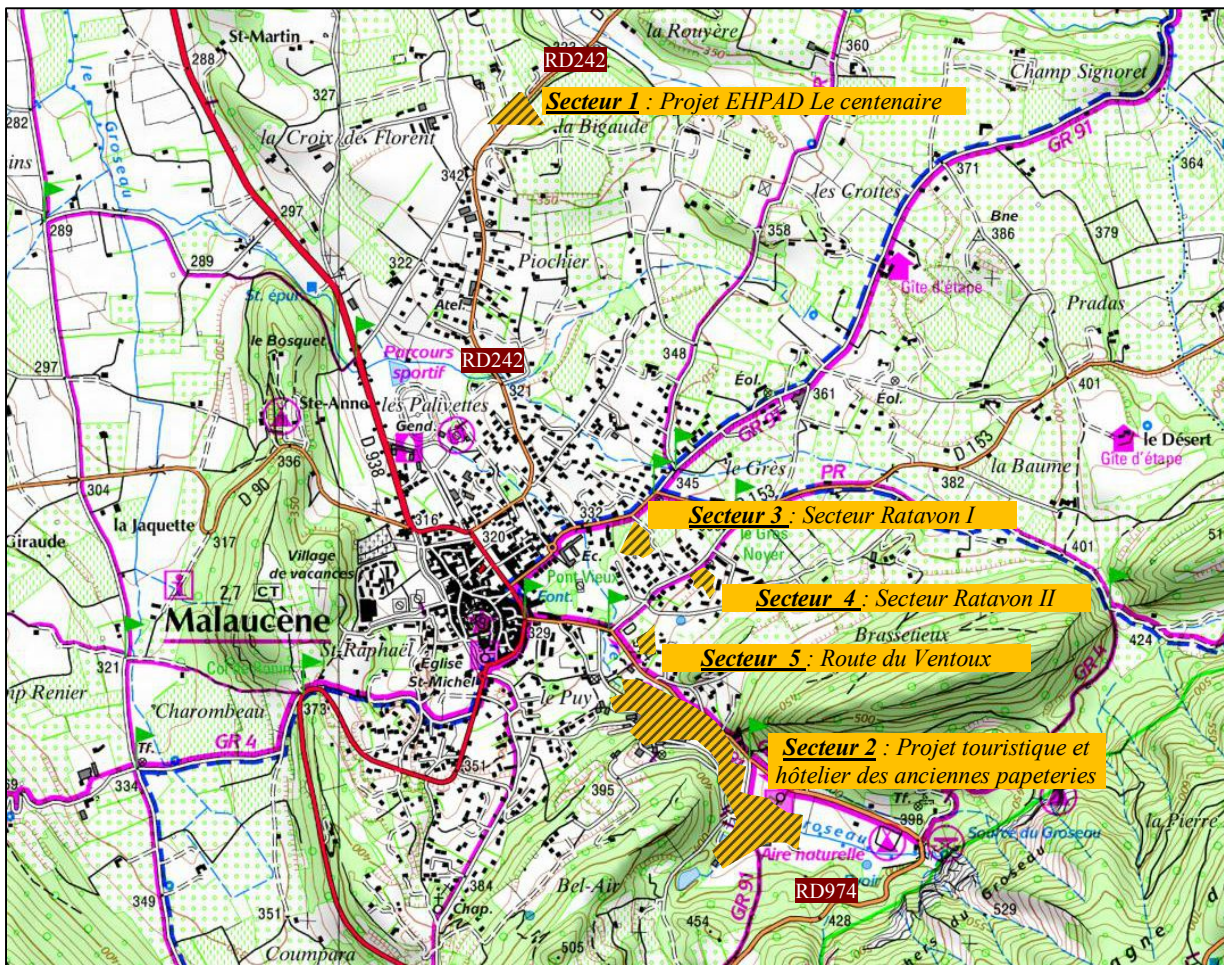
### **Rappel d'ordre général :**

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

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



## LOCALISATION DES SECTEURS D'AMENAGEMENT



Les secteurs 1 et 2 sont facilement accessibles depuis les principaux axes communaux (RD242 et RD974).

Le secteur 3 est compris entre la route de Beaumont, au nord et la rue Ratavon, au sud. Il affirmera le maillage des quartiers alentours pour assurer un accès facile à l'ensemble de la zone.

Le secteur 4 est situé au sud de la rue Ratavon. Il est facilement accessible depuis cette route.

Le secteur 5 se situe au nord de la route de Beaumont. Il affirmera le maillage des quartiers alentours pour assurer un accès facile à l'ensemble de la zone.

Le secteur 6 est proche de la route du Ventoux, à partir de laquelle un accès simple et sécurisé est possible.

Le projet 1 se situe à l'entrée du village de Malaucène, en venant du Hameau de Veaux, par la départementale n°242. La forme triangulaire du terrain, dégage un grand côté vers le Sud, qui correspond à la partie la plus haute d'un point de vue altimétrique. Le côté Est du triangle, marque la limite avec un champ de vignes en culture, et présente un dégagement avec une vue remarquable vers le Mont Ventoux. Le dernier côté, au Nord-Ouest, matérialisé par la départementale, est actuellement occupé par une masse végétale. Ces arbres, en bon état, isolent le futur projet de la voie, et offrent un écran aux attaques du Mistral.

Le projet 2 se situe à l'Est du centre du village, dans son prolongement, en direction de la source du Groseau. L'objectif est de réhabiliter un ancien site industriel (papeterie) par un projet touristique d'hébergements mais aussi de loisirs, dans le respect de son environnement.

Le projet 3 se situe à l'est du centre du village, au sein du tissu urbain malaucénien (zone **UC**). L'O.A.P. vise ici à garantir un développement cohérent et harmonieux de cette petite poche non urbanisée de 0,75 hectare, en assurant notamment une densité adaptée.

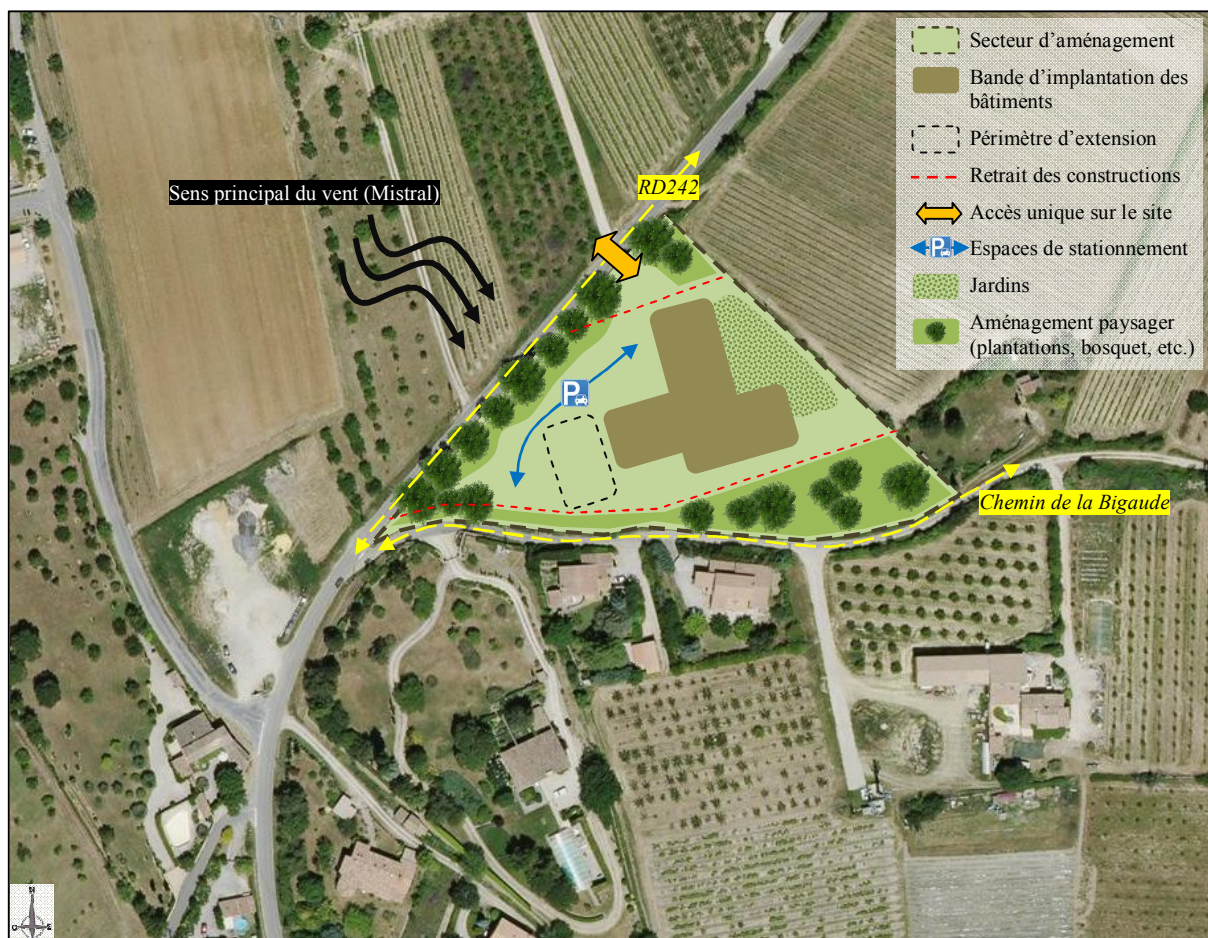
Le projet 4 se situe également à l'est du village, proche de la route de Ratavon. Il est compris dans la zone **UC** du P.L.U. et vise à un développement maîtrisé de cette autre petite poche non urbanisée, notamment en assurant une densité adaptée au contexte urbain alentour.

Le projet 5 est une dent creuse incluse dans la zone **UC** du P.L.U. qui doit notamment permettre la mise en place d'une petite opération d'ensemble s'intégrant dans le tissu urbain, tant en terme de densité que d'accès.



# SECTEUR 1 : E.H.P.A.D. LE CENTENAIRE

## SCHEMA D'AMENAGEMENT



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

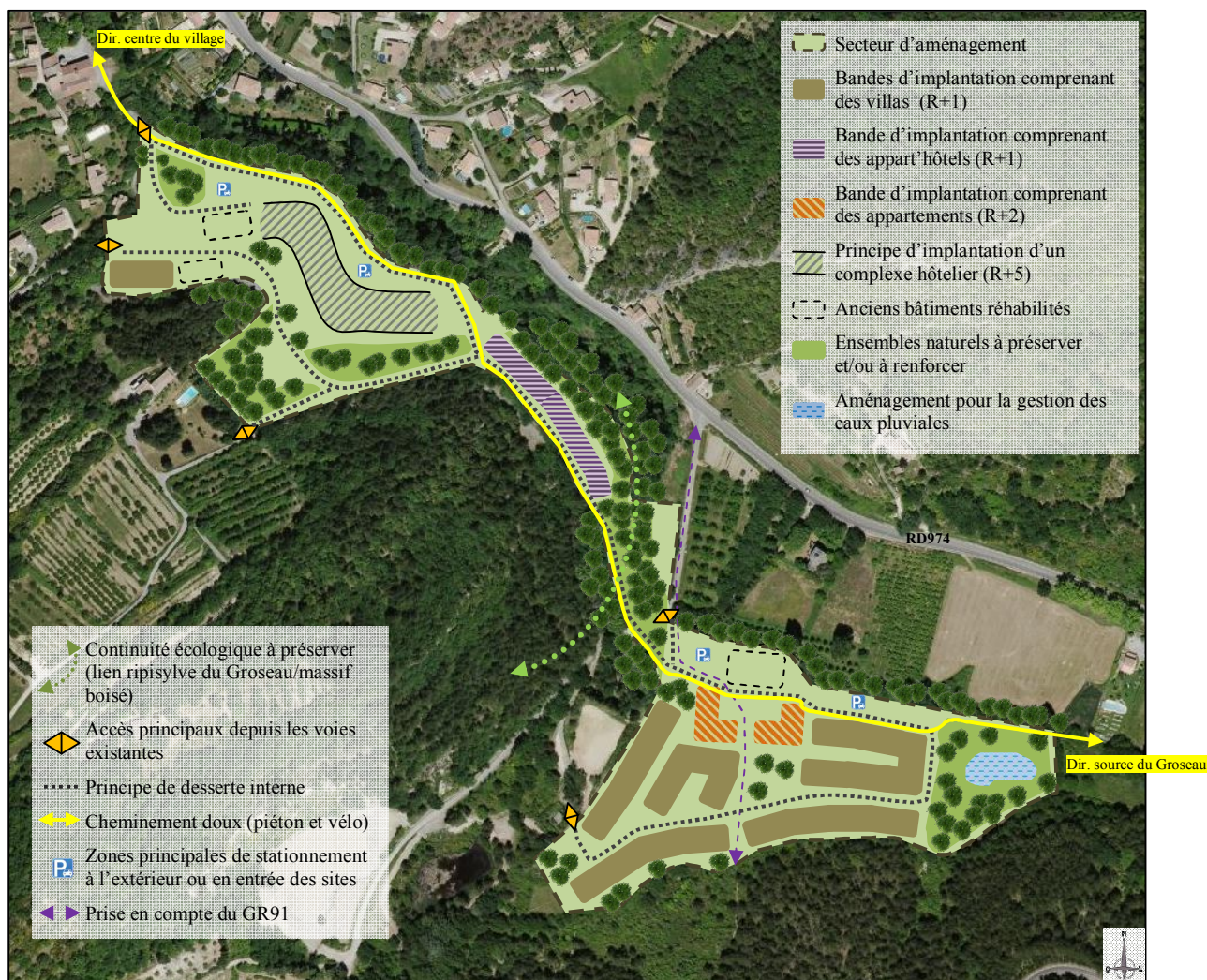
- Les constructions autorisées sur le secteur d'aménagement ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les bandes d'implantation permettent la réalisation de bâtiments contigus pouvant accueillir un minimum de 70 lits (l'extension peut accueillir jusqu'à 14 lits). En complément de l'hébergement, la structure prévoit la réalisation de plusieurs unités nécessaires au fonctionnement du site (un pôle de santé et de soins, un espace de restauration, une cuisine, des locaux destinés aux personnels, de nombreux espaces communs, etc.).
- La hauteur des constructions sur l'ensemble du secteur ne pourra être supérieure à R+2, et devra prendre en compte les contraintes topographiques et naturelles du site.
- Un accès unique depuis la RD242 devra être aménagé et devra prendre en compte la question de la sécurité (meilleure visibilité possible sur la route départementale).
- En matière de stationnement, les parkings sont organisés en frange Ouest, parallèlement à la voie. Ils seront ainsi en liaison directe avec l'accès à la Maison de retraite, et la future extension. Les aires de stationnement devront être accompagnées d'un aménagement paysager (plantations).

- En matière de paysage, et afin d'optimiser l'insertion paysagère des constructions l'écran végétal à l'Ouest (massif de chênes en bordure de la RD242) devra être conforter. De même, le long du chemin de la Bigaude Sud les espaces verts naturels devront être préservés.
- Des marges de recul ont été délimitées. Il s'agit au Nord de préserver le cône de vue sur le Mont Ventoux, visible depuis la RD242, et au Sud de préserver les espaces naturels présents au sein de la zone.
- Un jardin devra être aménagé sur la partie Est du site, entre les bâtiments et les espaces de vignes, afin d'offrir de véritables espaces extérieurs qualitatifs adaptés aux besoins des futurs résidents (espaces partagés, jardin thérapeutique, etc.).



## SECTEUR 2 : PROJET TOURISTIQUE - PAPETERIE

### SCHEMA D'AMENAGEMENT



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### a) Organisation du bâti

- Les constructions autorisées sur le secteur ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Au sein des bandes d'implantation, seules sont autorisées les constructions à vocation d'hébergements touristiques (complexe hôtelier, appartements, villas, etc.) ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement du site (accueil, local technique, etc.). Les piscines ou autres équipements de loisirs sont autorisées au sein du secteur d'aménagement.

- A l'Ouest du secteur, le complexe hôtelier s'implante sur les anciens bâtiments de la papeterie, et prolonge les constructions anciennes conservées et réhabilitées (anciens immeubles administratifs). Il s'inspire des constructions hautes et massives des anciennes papeteries avec une hauteur de R+5 maximum soit environ courbe de l'immeuble accompagne la sinuosité du Groseau et de sa ripisylve. A l'extrême Ouest, 26 mètres. La quelques logements (environ 5 villas en R+1 maximum) prolongent d'anciens bâtiments sur une terrasse existante.



- Au centre, et en sous-bois du site, des appart'hôtels seront prévues (environ une quinzaine d'unités en R+1 maximum). Ces constructions se glisseront d'une manière particulièrement discrète sur une courbe de niveau, en contrebas du chemin du Groseau. Ces constructions devront être implantées de manière à limiter au maximum leur impact sur la ripisylve du Groseau.

- A l'Est, les appartements (R+2 maximum) et villas (R+1 maximum) implantés à proximité de l'ancienne fabrique et de l'aqueduc, devront développer une typologie architecturale inspirée de l'architecture vernaculaire (formes simples, maçonneries dans les tons et matériaux locaux, couverture en tuiles, ...). Afin de conserver le patrimoine local, certains bâtiments seront réhabilités comme l'ancienne fabrique par exemple. Par ailleurs, une organisation des bâtiments devra être respectée de la manière suivante :

- Une organisation « en hameaux » pour les habitations basses ;
- Une organisation « en restanque » pour les habitations hautes (dans la pente), aligné sur une courbe de niveau.



#### b) Accessibilité et déplacements

- Le site devra être accessible depuis les principaux chemins existants (chemin des Fabriques, chemin des Papeterie, chemin d'accès depuis la RD974, etc.). Les accès devront être aménagés en fonction du niveau d'entrées/sorties sur le site.

- La desserte interne du site devra être prévue de manière à favoriser un système de bouclage. Les voiries seront conçues comme des espaces partagés, favorisant les déplacements piétonniers.

- Un cheminement doux (vélos et piétons) devra être aménagé. Il s'agit de proposer un parcours de la rivière du Groseau depuis le centre du village jusqu'à la source, alternatif à la route départementale dépourvue de tout aménagement.

- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Les principales aires de stationnement devront être privilégiées à l'extérieur ou en entrées de secteurs. Toutefois quelques aires de stationnement ponctuelles pourront accompagner la voirie interne.

#### c) Traitement paysager et gestion environnementale

- D'un point de vue paysager, le Groseau et sa ripisylve devront être préservés, d'une extrémité à l'autre de son parcours. En effet, ce linéaire boisé forme un premier plan dense qui masque les constructions prévues et permet d'optimiser leur insertion dans le paysage. D'un point de vue environnementale, la ripisylve du Groseau est une zone à conserver compte tenu de sa fonctionnalité écologique.

- La continuité écologique existante entre le massif boisé et la ripisylve du Groseau devra être préservée. Aucune construction ne sera autorisée dans ce secteur.

- Sur le secteur Est (appartements/villas), afin de limiter l'impact de la zone sur les fonctionnalités écologiques proches, 50% minimum du secteur devra être non bâti.

- Les espaces non bâtis devront retrouver un aspect naturel. Ainsi, pour les aménagements paysagers, les plantations ne devront pas faire appel à des espèces allochtones, afin d'éviter la « fuite » d'espèces horticoles, potentiellement invasives, et pour conserver la qualité des milieux naturels proches.

- Les aires de stationnements devront être plantés avec des arbustes et autres ligneux afin de créer des haies pouvant fonctionner comme corridors pour la faune locale.

## SECTEUR 3 : SECTEUR RATAVON I

### SCHEMA D'AMENAGEMENT



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### a) Organisation du bâti

- Les constructions autorisées sur le secteur d'aménagement 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 recevoir un minimum de 15 logements, dont au moins 8 logements sous la forme d'habitat groupé.

#### b) Accessibilité et déplacements

- L'accès au secteur se fera par les lotissements au sud ouest et à l'est de la zone. La voirie principale devra permettre de mailler ces deux lotissements.
- La voirie principale devra être pensée à l'échelle de l'opération et devra permettre la cohabitation des usages routiers et doux.
- La possibilité de connexion avec le lotissement sud-est doit être conservée.

#### c) Traitement paysager et gestion environnementale

- La frange végétale située au nord nord ouest de l'opération sera préservée.
- La gestion des eaux pluviales doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).



## SECTEUR 4 : SECTEUR RATAVON II

### SCHEMA D'AMENAGEMENT



### SCHEMA D'AMENAGEMENT

#### a) Organisation du bâti

- Les constructions autorisées sur le secteur d'aménagement 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 recevoir un minimum de 10 logements, dont au moins 5 logements sous la forme d'habitat groupé.

#### b) Accessibilité et déplacements

- L'accès au secteur se fera depuis la route de Beaumont par un accès unique, placé à l'endroit le plus adapté.
- L'opération d'aménagement devra s'organiser autour d'une voirie adaptée au bon fonctionnement du secteur.

#### c) Traitement paysager et gestion environnementale

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



## SECTEUR 5 : ROUTE DU VENTOUX

### SCHEMA D'AMENAGEMENT



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### a) Organisation du bâti

- Les constructions autorisées sur le secteur d'aménagement 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 recevoir un minimum de 6 logements, dont au moins 3 logements sous la forme d'habitat groupé.

#### b) Accessibilité et déplacements

- L'opération d'aménagement devra s'organiser autour d'une voirie adaptée au bon fonctionnement du secteur.
- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération.

#### c) Traitement paysager et gestion environnementale

- La frange végétalisée au nord de l'opération devra être conservée.
- La gestion des eaux pluviales 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, ...).