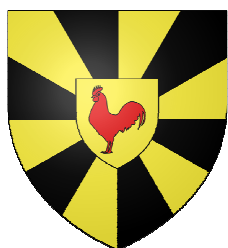


MALEMORT- DU-COMTAT

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

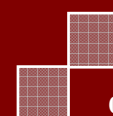


PIECE N° **5**

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	HABITAT&DEVELOPPEMENT DE Vaucluse
B.WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de mission Urbanisme
M. DUBOIS	Assistant d'études Urbanisme



02/11/2017



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
TYPLOGIE D'HABITAT - EXEMPLES.....	4
SECTEUR 1 : LES ROSTANS SUD	5
SECTEUR 2 : RUE DES FERRAILLES	8
SECTEUR 3 : LE TOUVE	11
SECTEUR 4 : LE CIMETIERE.....	14



PREAMBULE

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 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 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 :

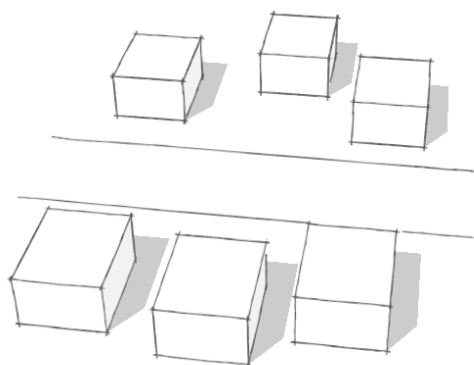
Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

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.**



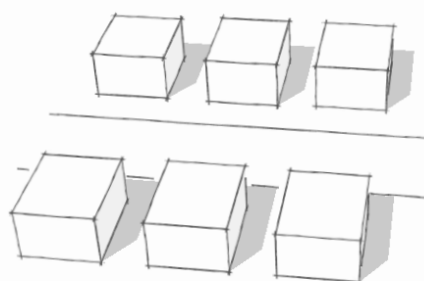
TYPOLOGIE D'HABITAT - EXEMPLES

Habitat individuel



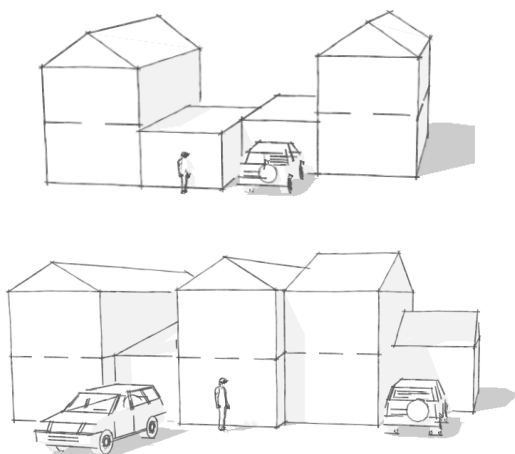
Préférer une organisation en quinconce, plutôt en limite de voie ou en fond de parcelle.

Densité moyenne de 10-15 logements/ha



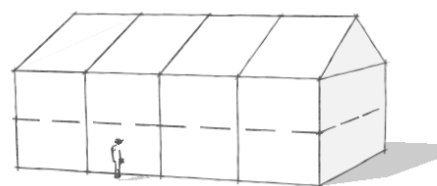
Éviter d'ordonner de manière trop géométrique l'implantation des bâtiments, ainsi que leurs emplacements en milieu de parcelles.

Habitat groupé



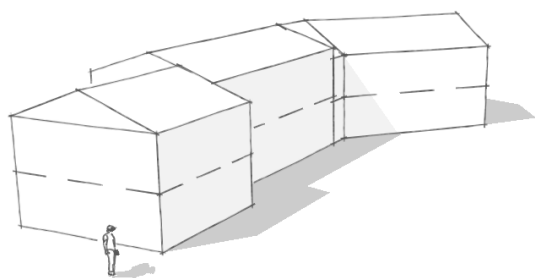
Préférer un habitat groupé plus harmonieux avec des décrochés de façades et de toitures. Les bâtiments peuvent être groupés par les garages ou par les façades (style maison de village).

Densité moyenne de 25-35 logements/ha



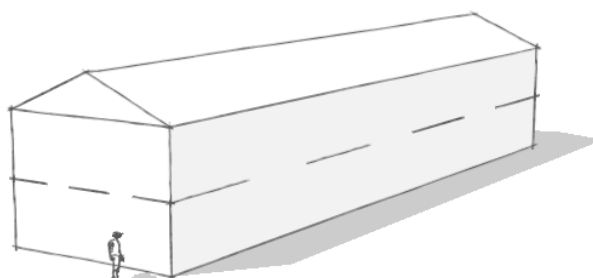
Éviter la réalisation de groupement de bâtiments sans décrochés de façades et de toitures.

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



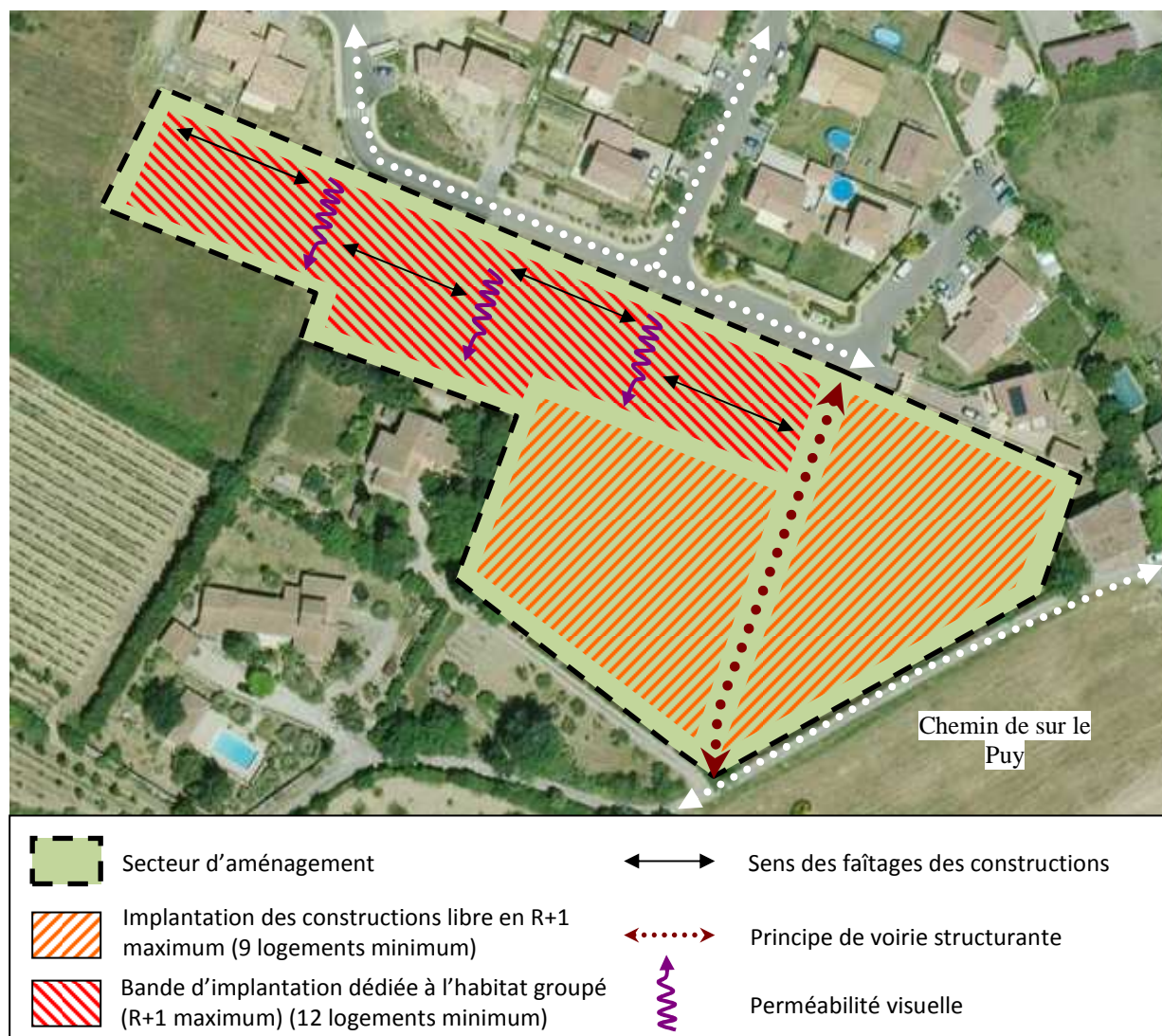
Éviter la réalisation d'un habitat collectif monobloc.



SECTEUR 1 : LES ROSTANS SUD



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.
- Une bande d'implantation d'habitat groupé au Nord du secteur permettra la réalisation de 12 logements minimum. Les constructions seront implantées à l'alignement de la voie et les jardins s'établiront au Sud. Des perméabilités visuelles viendront aérer le tissu bâti.
- Le reste du secteur sera composé de formes de construction pouvant être mixtes (individuel, groupé, collectif). 9 logements minimum devront être réalisés.



- 20% minimum du nombre total de logements créés devra être affecté à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du tiers des logements affectés à du logement locatif social.

- 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

- Un seul accès devra être réalisé depuis le Chemin de sur le Puy. La voie structurante à créer permettra de relier le lotissement des Rostans au chemin. Elle permettra de desservir les constructions du Sud et de l'Est du secteur.

- La dimension des voies à créer devra tenir compte des conditions suivantes :

- Une largeur minimale de chaussée de 4 mètres pour les voies destinées à desservir une à deux habitations ;
- Une largeur minimale de chaussée de 6 mètres pour les voies destinées à desservir plus de deux habitations. La largeur minimale de la plate-forme devra être de 8 mètres.
- Les voies en impasse devront permettre le retournement des véhicules de manière aisée.

- 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. Il sera ainsi prévu 1 place de stationnement pour 3 logements.

- Traitement paysager et gestion environnementale

- 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, ...).

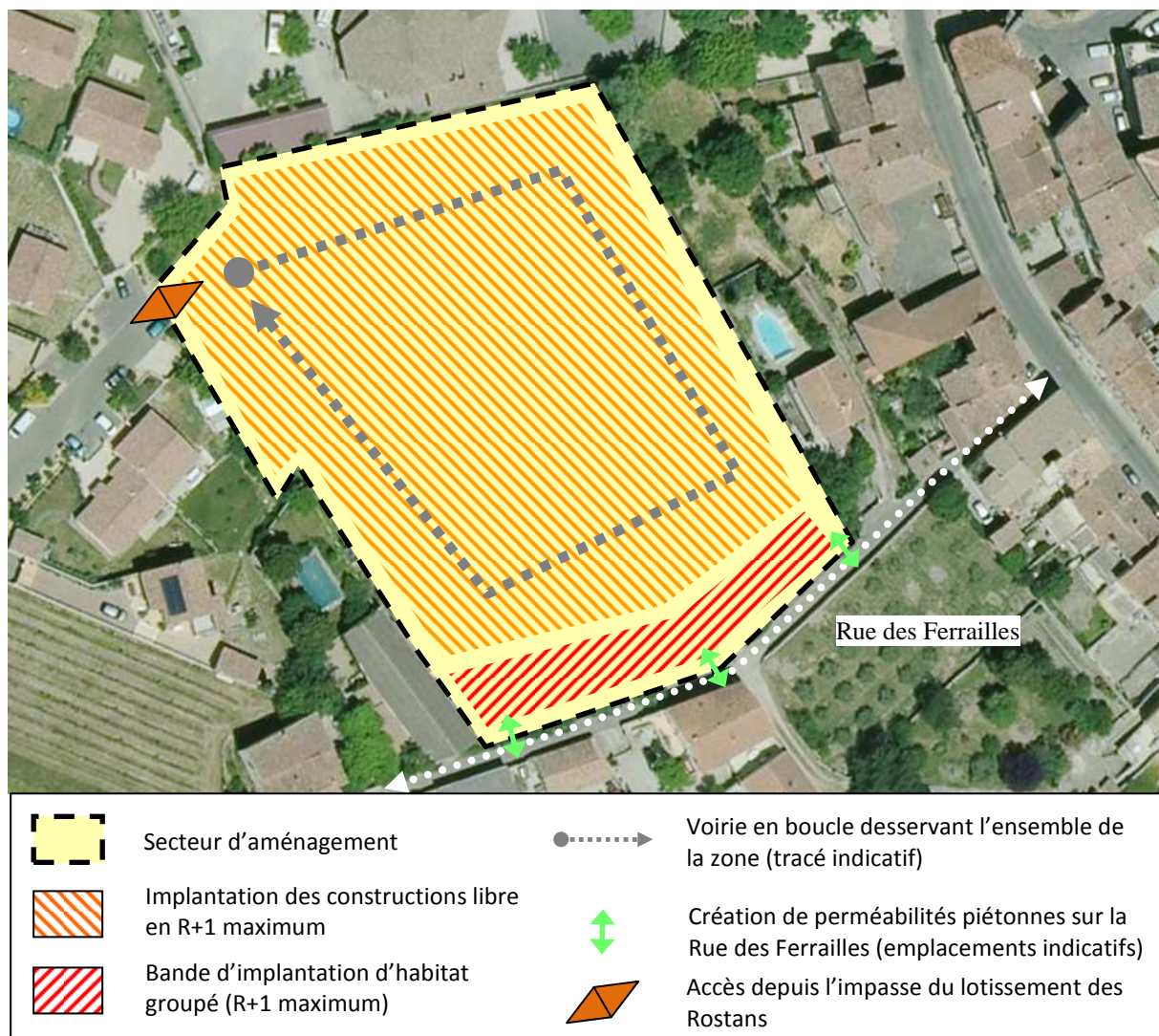
- Le secteur d'aménagement étant desservi par le réseau de l'ASA du Canal de Carpentras, il devra être prévu pour chaque terrain le raccordement au réseau par une borne d'agrément.



SECTEUR 2 : RUE DES FERRAILLES



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.

- La zone devra accueillir 14 logements au minimum et 20% minimum du nombre total de logements créés devra être affecté à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du tiers des logements affectés à du logement locatif social.

- Un front bâti composé d'habitat groupé devra être réalisé le long de la Rue des Ferrailles. Le reste de la zone s'aménagera avec des constructions dont l'implantation et la typologie peuvent être mixtes (individuel, groupé ou collectif).



- 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

- Un accès depuis la voie en impasse du lotissement des Rostans sera créé. Une voirie en sens unique bouclera l'ensemble du secteur d'aménagement et desservira l'ensemble des constructions.

- La dimension des voies à créer devra tenir compte des conditions suivantes :

- Une largeur minimale de chaussée de 4 mètres pour les voies destinées à desservir une à deux habitations ;
- Une largeur minimale de chaussée de 6 mètres pour les voies destinées à desservir plus de deux habitations. La largeur minimale de la plate-forme devra être de 8 mètres.
- Les voies en impasse devront permettre le retournement des véhicules de manière aisée.

- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération.

- Une ou plusieurs perméabilités piétonnes devront être envisagées sur la Rue des Ferrailles, permettant un accès rapide au centre du village.

- Traitement paysager et gestion environnementale

- 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 secteur d'aménagement étant desservi par le réseau de l'ASA du Canal de Carpentras, il devra être prévu pour chaque terrain le raccordement au réseau par une borne d'agrément.



SECTEUR 3 : LE TOUVE



SCHEMA D'AMENAGEMENT





PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Accessibilité et déplacements

- La voirie structurante desservant l'ensemble du secteur devra se connecter aux voies en impasse à l'Ouest et au rond-point du Chemin du Haut Clairam. Plusieurs accès sur ces voies de circulation existantes peuvent être envisagés.

- La voirie structurante devra être plantée et d'un gabarit suffisant permettant une circulation aisée. Des déplacements doux devront être prévus le long de cet axe. La dimension des voies à créer devra tenir compte des conditions suivantes :

- Une largeur minimale de chaussée de 4 mètres pour les voies destinées à desservir une à deux habitations ;
- Une largeur minimale de chaussée de 6 mètres pour les voies destinées à desservir plus de deux habitations. La largeur minimale de la plate-forme devra être de 8 mètres.
- Les voies en impasse devront permettre le retournement des véhicules de manière aisée.

- La réalisation d'un espace commun (type aire de jeux, square, parc) devra s'effectuer sur le secteur, à proximité de la voirie structurante, permettant de créer du lien social dans ce quartier résidentiel.

- 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.

- Organisation du bâti

- Le secteur devra être prévu de manière à ce que l'aménagement porte sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte.

- Toute opération d'aménagement d'ensemble réalisée sur le secteur devra s'opérer sur une surface minimum de 9 000 m².

- Chaque opération devra respecter une densité minimale de 18 logements par hectare.

- Chaque opération comprendra 50% minimum d'habitat groupé et 20% minimum du nombre total de logements créés devra être affecté à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du tiers des logements affectés à du logement locatif social.

- 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).

- Traitement paysager et gestion environnementale

- L'aspect boisé constitué par le bosquet au Nord du secteur doit être maintenu.

- 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, ...).

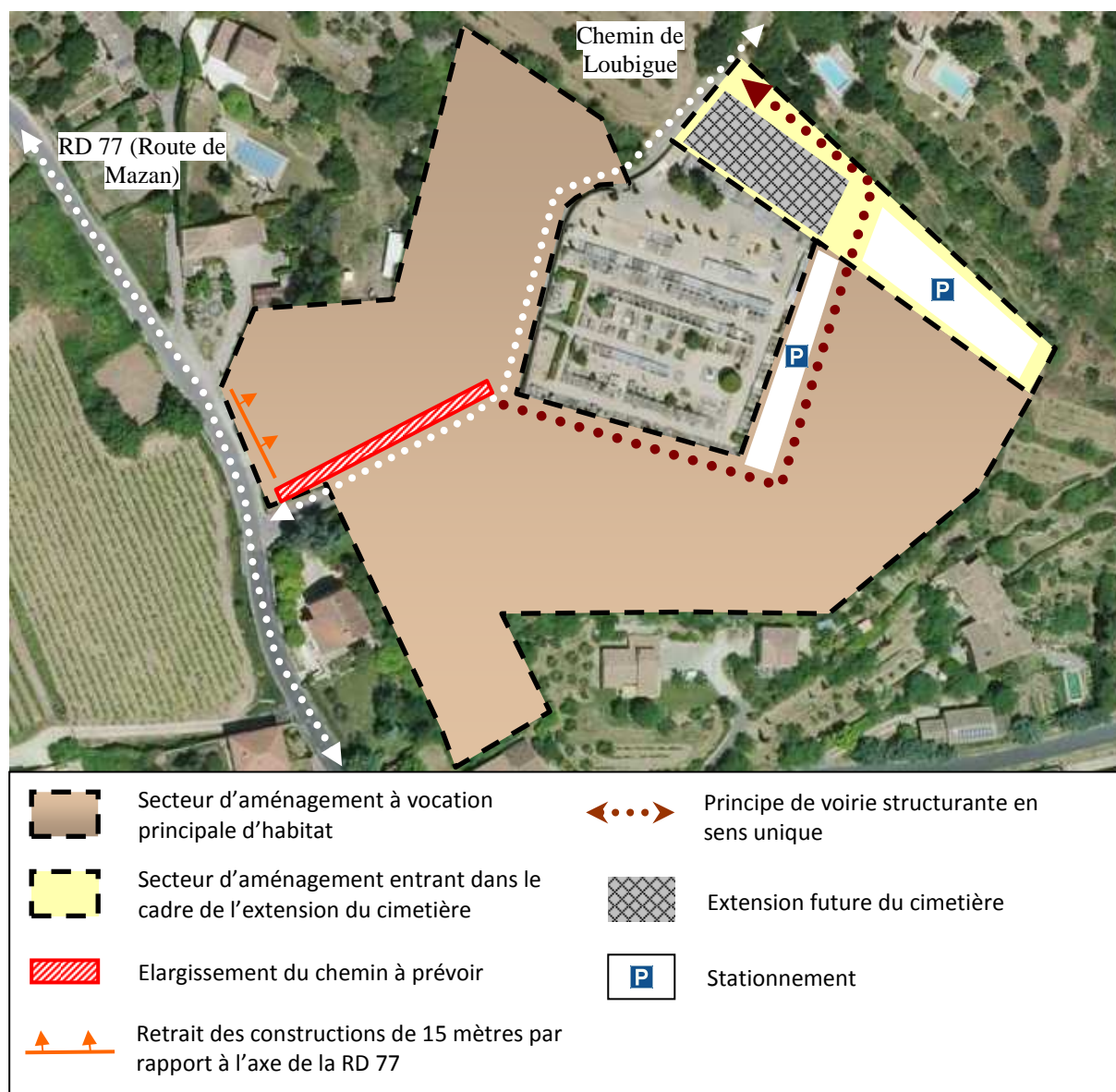
- Le secteur d'aménagement étant desservi par le réseau de l'ASA du Canal de Carpentras, il devra être prévu pour chaque terrain le raccordement au réseau par une borne d'agrément.



SECTEUR 4 : LE CIMETIERE



SCHEMA D'AMENAGEMENT



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Organisation du bâti

- L'aménagement du secteur à vocation principale d'habitat se réalisera par le biais d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. Le secteur devra comporter 15 logements au minimum.

- Le secteur devra comprendre 50% d'habitat groupé minimum et 20% minimum du nombre total de logements créés devra être affecté à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du tiers des logements affectés à du logement locatif social.

- 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).

- Le long de l'axe de la RD 77, les constructions devront observer un recul de 15 mètres.

- Accessibilité et déplacements

- La voirie structurante desservant l'ensemble du secteur sera en sens unique et devra permettre la desserte de l'ensemble des constructions. Elle permettra de créer un système de bouclage autour du cimetière.

- La voirie structurante devra être plantée et d'un gabarit suffisant permettant une circulation aisée. Des déplacements doux devront être prévus le long de cet axe.

- Le Chemin de Loubigue sera élargi sur sa partie basse afin de sécuriser l'accès au secteur depuis la RD 77 (Route de Mazan).

- La dimension des voies à créer devra tenir compte des conditions suivantes :

- Une largeur minimale de chaussée de 4 mètres pour les voies destinées à desservir une à deux habitations ;
- Une largeur minimale de chaussée de 6 mètres pour les voies destinées à desservir plus de deux habitations. La largeur minimale de la plate-forme devra être de 8 mètres.
- Les voies en impasse devront permettre le retournement des véhicules de manière aisée.

Pour les voies en sens unique, ces caractéristiques pourront être revues à la baisse, tout en veillant à conserver une facilité des déplacements sur le secteur. La largeur de la chaussée ne pourra être inférieure à 3 mètres.

- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Des aires de stationnement sont à prévoir au Nord afin de permettre en partie l'accès au cimetière.

- Traitement paysager et gestion environnementale

- 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, ...).

- La création de puits et forage est interdite du fait de la proximité du cimetière.