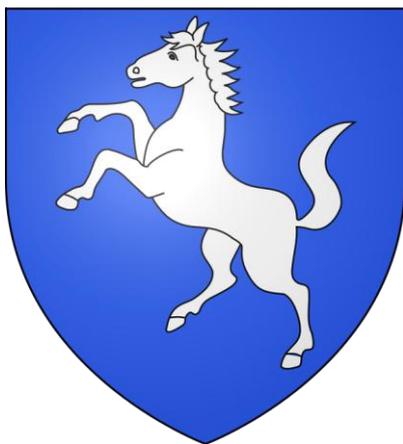


# CHEVAL-BLANC

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
A.BARBIEUX	Chargé d'opérations urbanisme



04/05/2018

# SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
<b>Préambule</b> : .....	<b>2</b>
<b>Localisation des secteurs d'aménagement</b> : .....	<b>3</b>
<b>Secteur 1 // Logis Neuf (zone 1AU)</b> : .....	<b>4</b>
<b>Secteur 2 // Village (zone 1AUb)</b> : .....	<b>6</b>
<b>Secteur 3 // Route des Taillades (zone 1AUc)</b> : .....	<b>8</b>
<b>Secteur 4 // Donnat (zone 1AUd)</b> : .....	<b>10</b>
<b>Secteur 5 // Saint Paul (zone 1AUg)</b> : .....	<b>12</b>
<b>Secteur 6 // Ferme Saint Paul (zone 1AUsp)</b> : .....	<b>14</b>

## 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.

Sur la commune de Cheval Blanc, les objectifs du PADD ont montré l'importance que la municipalité donne à la préservation des espaces agricoles et naturels majeurs, grâce à un équilibre dans le développement de l'urbanisation (développement urbain maîtrisé et cohérent au sein des espaces bâtis village et Canebière, déplacement organisés, etc.).

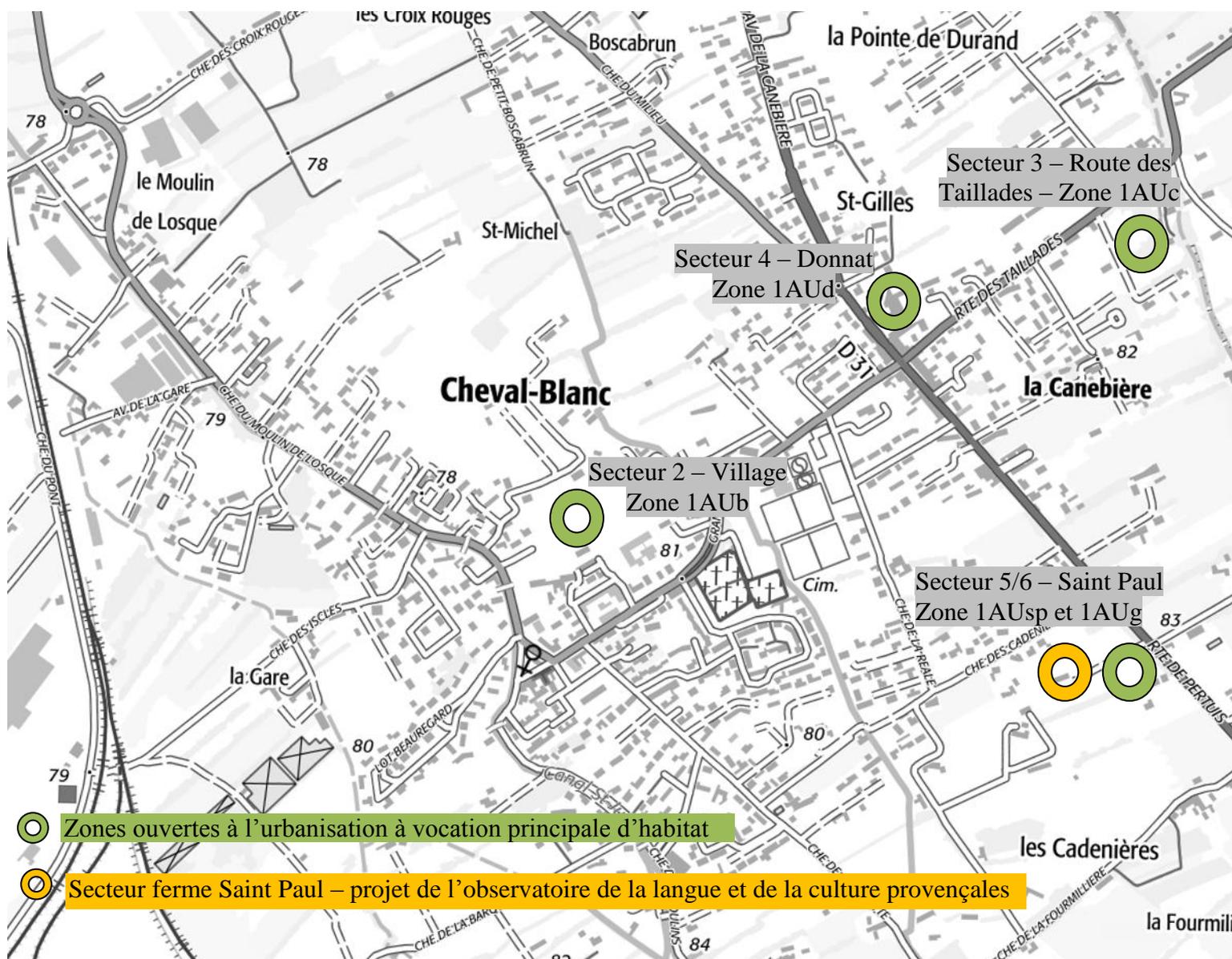
La municipalité a souhaité profiter de cet outil pour encadrer le développement de plusieurs secteurs de projet et pour lequel des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies.

### **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.

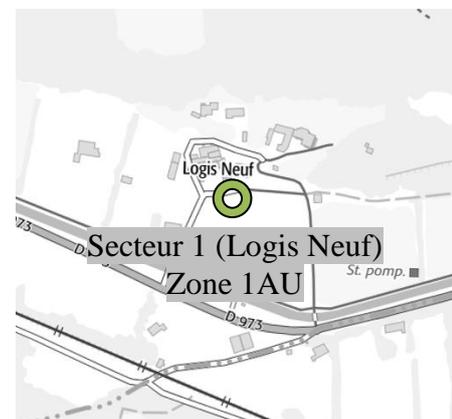
Ces schémas n'ont donc pas pour objet de définir précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place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

## LOCALISATION DES SECTEURS D'AMENAGEMENT



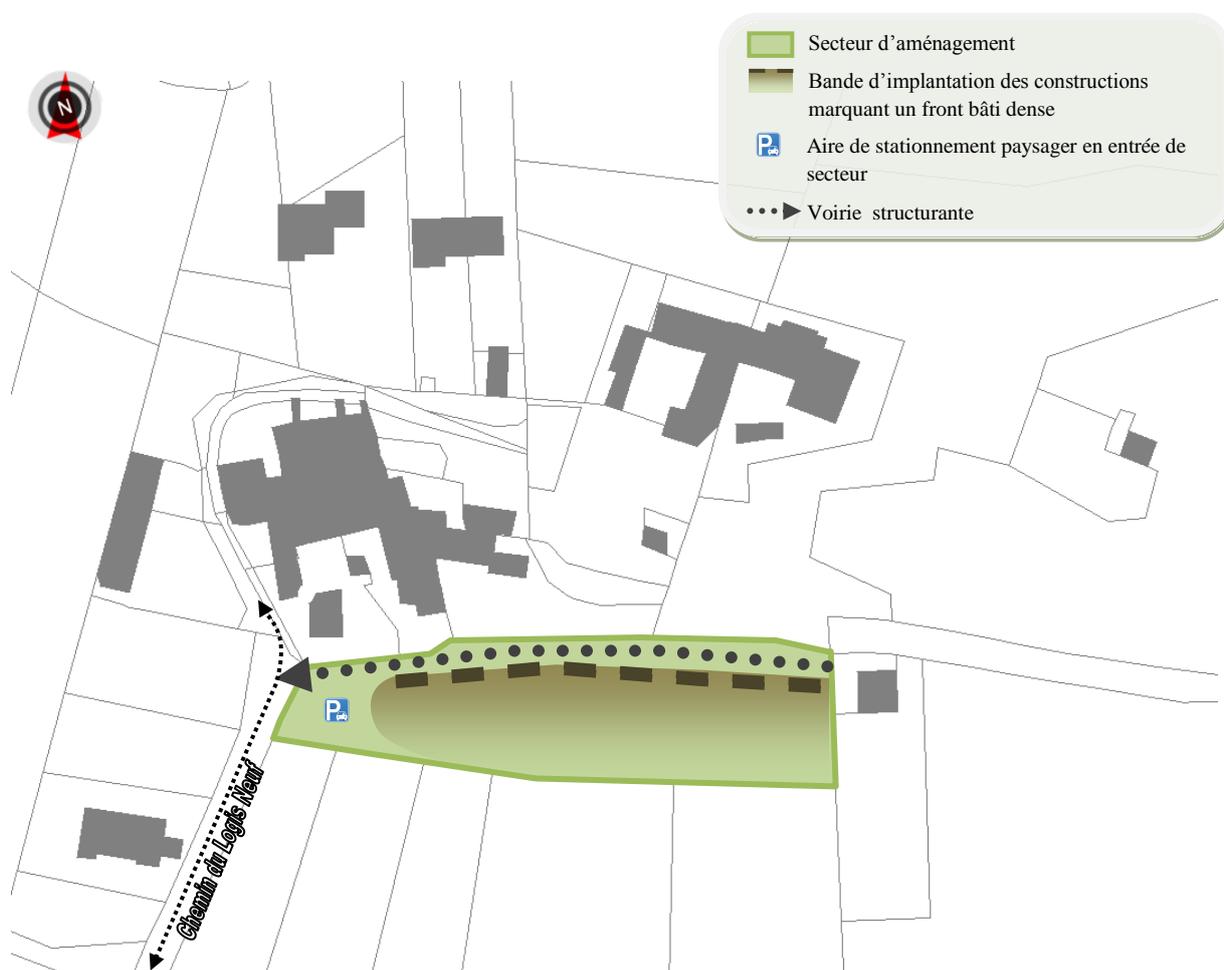
Les principaux secteurs d'aménagement se situent au sein du village ou de la Canebière (bipolarité de Cheval Blanc). Toutefois, des orientations d'aménagement et de programmation sont prévues également au Logis Neuf (hameau autonome en matière d'assainissement).

Ces secteurs sont facilement accessibles (avenue de la Canebière, route des Taillades, chemin du Moulin de Losque, Grand Rue) et sont destinés à recevoir une extension urbaine organisée (prise en compte des déplacements, favoriser la diversification de l'habitat et la mixité sociale, etc.).



## SECTEUR 1 // LOGIS NEUF (ZONE 1AU)

### SCHEMA D'AMENAGEMENT



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Organisation du bâti

- Les constructions autorisées au sein du secteur 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 5 logements.
- Les constructions devront marquer un front bâti dense, afin de favoriser la greffe de hameau.
- La hauteur des constructions sur l'ensemble du secteur ne pourra être supérieure à R+1.
- L'implantation des constructions devra être cohérente et organisée entre les différentes constructions (décrochés de façades et de toitures).

- Accessibilité et déplacements

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

- La voirie structurante devra desservir l'ensemble des constructions du secteur et d'un gabarit suffisant, permettant ainsi la réalisation d'aménagements piétons.

- 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 (partie Ouest).

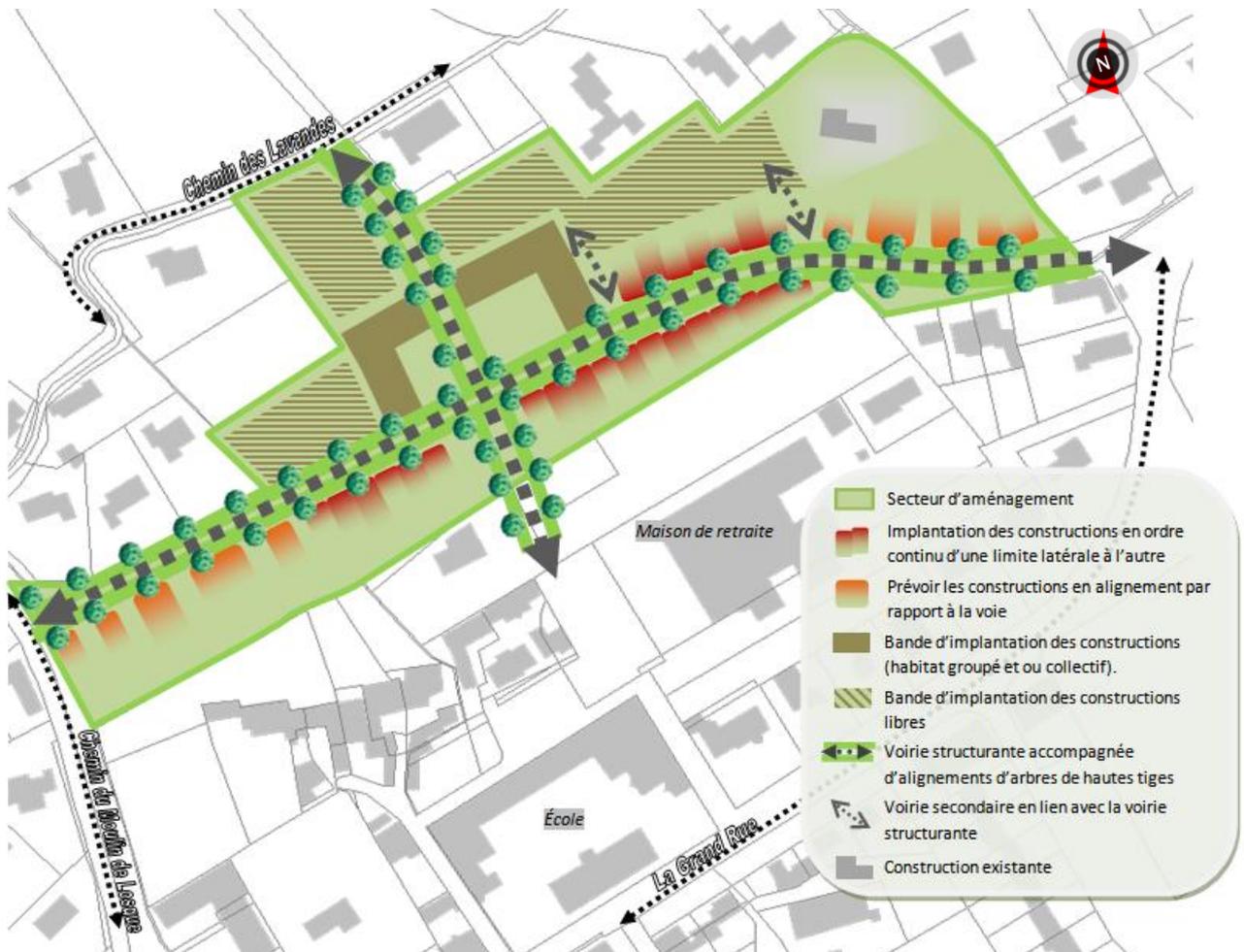
- Traitement paysager et gestion environnementale

- Un espace public devra être prévu à l'emplacement le plus adapté. Son emplacement permettra de dégager une percée visuelle depuis le secteur.

- 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, ...).

## SECTEUR 2 // VILLAGE (ZONE 1AUB)

### SCHEMA D'AMENAGEMENT



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Organisation du bâti

- Les constructions autorisées au sein du secteur 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 50 logements dont 50% de logements à loyers maîtrisés.

- Le long de la voie orientée Est-Ouest, le bâti sera dense, aligné ou continu, marquant ainsi l'espace public. Au centre, les constructions devront respecter la bande d'implantation définie sur le schéma d'aménagement.

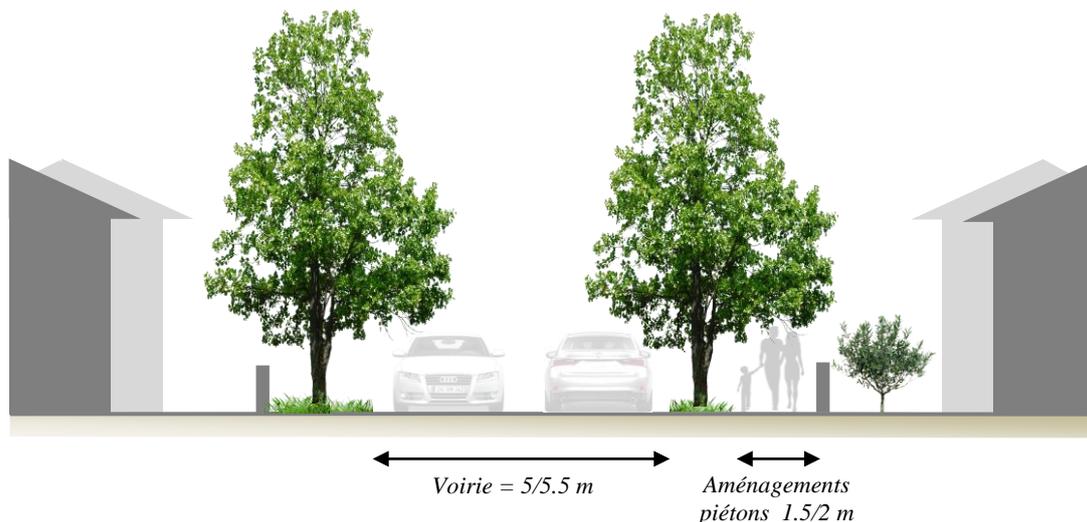
- En fond de secteur (partie Nord), un bâti plus lâche pourra être prévue permettant d'être cohérent avec le tissu bâti environnant.

- La hauteur des constructions sur l'ensemble du secteur ne pourra être supérieure à R+1.
- L'implantation des constructions devra être cohérente et organisée entre les différentes constructions (décrochés de façades et de toitures).

- Accessibilité et déplacements

- L'opération d'aménagement devra s'organiser autour de voirie adaptée au bon fonctionnement du secteur.
- Les accès figurant sur le schéma d'aménagement devront être respectés : accès transversal, accès Ouest et accès Est pour éviter l'enclavement du nouveau quartier et permettant ainsi de rejoindre la Grand Rue, le Chemin du Moulin de Losque et le Chemin des Lavandes.
- L'emprise de la voirie structurante sera d'un gabarit suffisant, permettant ainsi la réalisation d'aménagements piétons, et d'accotement d'arbres de haute tige (cf. ci-dessous : exemple de coupe).

*Exemple de coupe transversale – voirie structurante-Soliha84*



- 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

- 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, ...).

## SECTEUR 3 // ROUTE DES TAILLADES (ZONE 1AUC)

### SCHEMA D'AMENAGEMENT



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Organisation du bâti

- Les constructions autorisées au sein du secteur 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 13 logements dont au moins 30% de logements à loyers maîtrisés (soit un minimum de 4 logements à loyers maîtrisés).

- L'habitat devra être de type groupé au Nord du secteur le long de la Route des Taillades. Au Sud, une bande d'implantation des constructions libres a été prévue, permettant d'accueillir au minimum 4 logements. L'habitat pourra être individuel et/ou groupé.

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

- L'implantation des constructions devra être cohérente et organisée entre les différentes constructions (décrochés de façades et de toitures).

- Accessibilité et déplacements

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

- Un accès commun devra être prévu sur la route des Taillades, en prenant en compte la question de la sécurité. Cet accès devra desservir l'ensemble des constructions du secteur et d'un gabarit suffisant, permettant ainsi la réalisation d'aménagements piétons, d'espaces de stationnement et d'une allée végétale.

- Traitement paysager et gestion environnementale

- Afin de faciliter l'intégration des constructions dans l'environnement il conviendra d'assurer un traitement paysager en limite Est du secteur (écran végétal).

- 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, ...).

## SECTEUR 4 // DONNAT (ZONE 1AUd)

### SCHEMA D'AMENAGEMENT



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Organisation du bâti

- Les constructions autorisées au sein du secteur ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

- Le secteur devra accueillir au minimum 50 nouveaux logements dont 20 logements minimum à loyers maîtrisés.

- A l'Est du secteur, une bande d'implantation a été prévue permettant de recevoir des constructions libres sous la forme de lots à bâtir dont la hauteur des constructions sera limitée à 7,5 m à l'égout des toitures.

- Au sein des bandes d'implantation à l'Ouest et au centre du secteur, l'habitat sera de type collectif, et d'une hauteur de R+2 maximum.

- La bande d'implantation prévue au Sud permettra d'accueillir des commerces et services.

- Pour les constructions en façade sur l'espace public (Avenue de la Canebière et voie structurante), les rez-de-chaussée seront occupés soit par des commerces, soit par les espaces collectifs des immeubles d'habitations, soit par des logements surélevés. La hauteur de ces rez-de-chaussée ne devra pas être inférieure à 3,80m.

- Accessibilité et déplacements

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

- L'accès principal s'effectuera au Sud du secteur, entre l'Avenue de la Canebière et la route des Taillades, à l'emplacement le plus adapté et en prenant en compte notamment la question de la sécurité.

- Une allée résidentielle devra être aménagée, entre la voirie structurante au Sud, et le Chemin existant au Nord qui sera réaménagé. Le gabarit de cette voirie devra être prévu pour une circulation apaisée.

- 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.

- Le stationnement privé devra être intégré au bâtiment (garage, semi couvert type pergolas, auvent, couvert, etc.).

- Traitement paysager et gestion environnementale

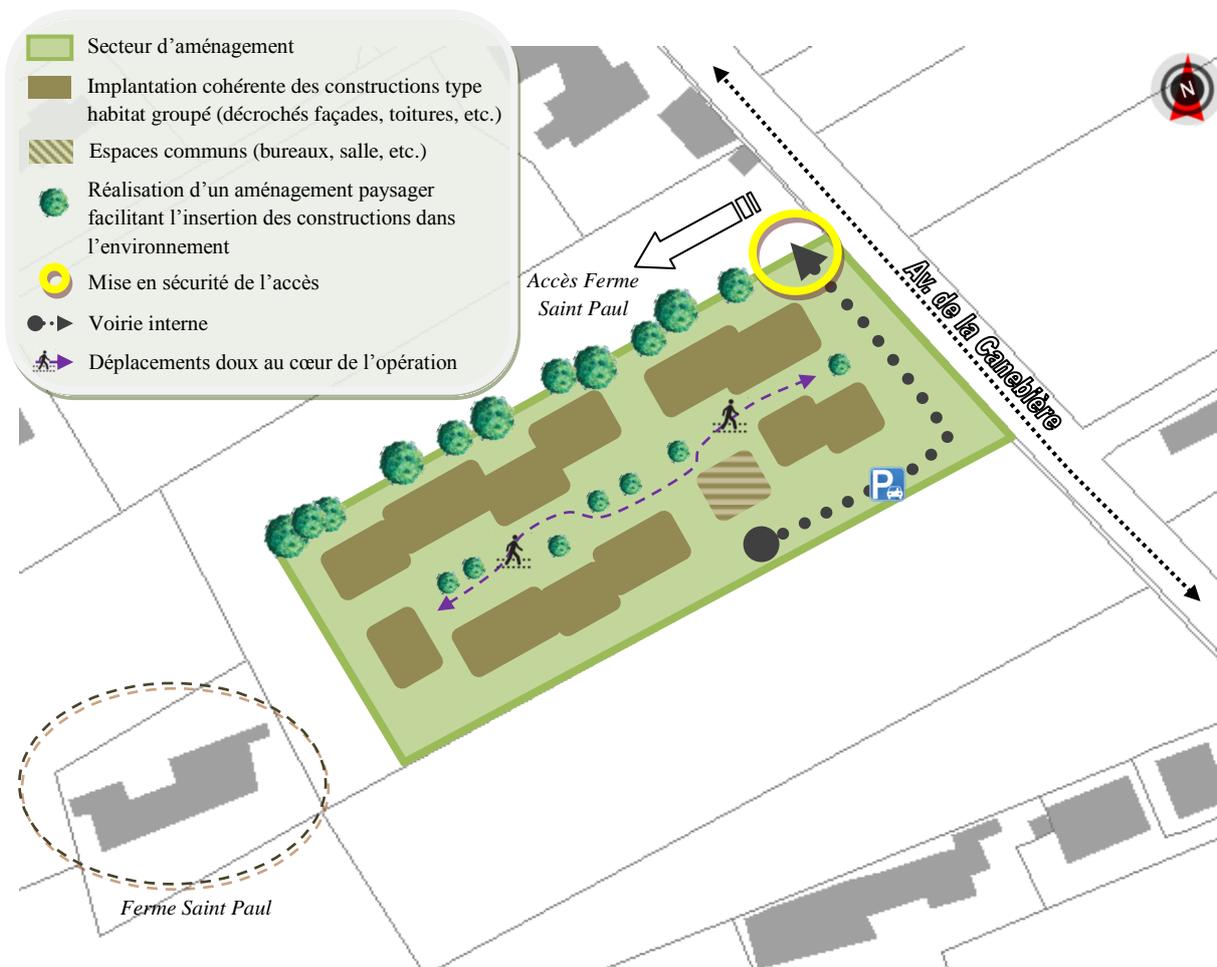
- Les espaces de cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies devront être végétalisés (espaces plantés).

- Une place de village devra être aménagée (aménagement paysager) et visible depuis l'Avenue de la Canebière.

- 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 // SECTEUR SAINT PAUL (ZONE 1AUG)

### SCHEMA D'AMENAGEMENT



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Organisation du bâti

- Le secteur devra accueillir au moins 14 logements. Par ailleurs, 100% des logements créés devront être affectés à du logement locatif social.
- Au sein des bandes d'implantation définie sur le schéma (hors espace commun), l'habitat sera de type groupé.
- La hauteur des constructions sur l'ensemble du secteur ne pourra être supérieure à R+1.
- L'implantation des constructions devra être cohérente et organisée entre les différentes constructions (décrochés de façades et de toitures).

- Accessibilité et déplacements

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

- L'accès du secteur devra être réalisé depuis la voie qui dessert la Ferme Saint Paul (zone 1AUsp). Aucun accès ne devra être prévu sur l'Avenue de la Canebière.

- 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 interne au secteur.

- Les déplacements motorisés ne devront pas être possible au cœur de l'opération, laissant ainsi la place au déplacement doux (piéton, vélos, etc.).

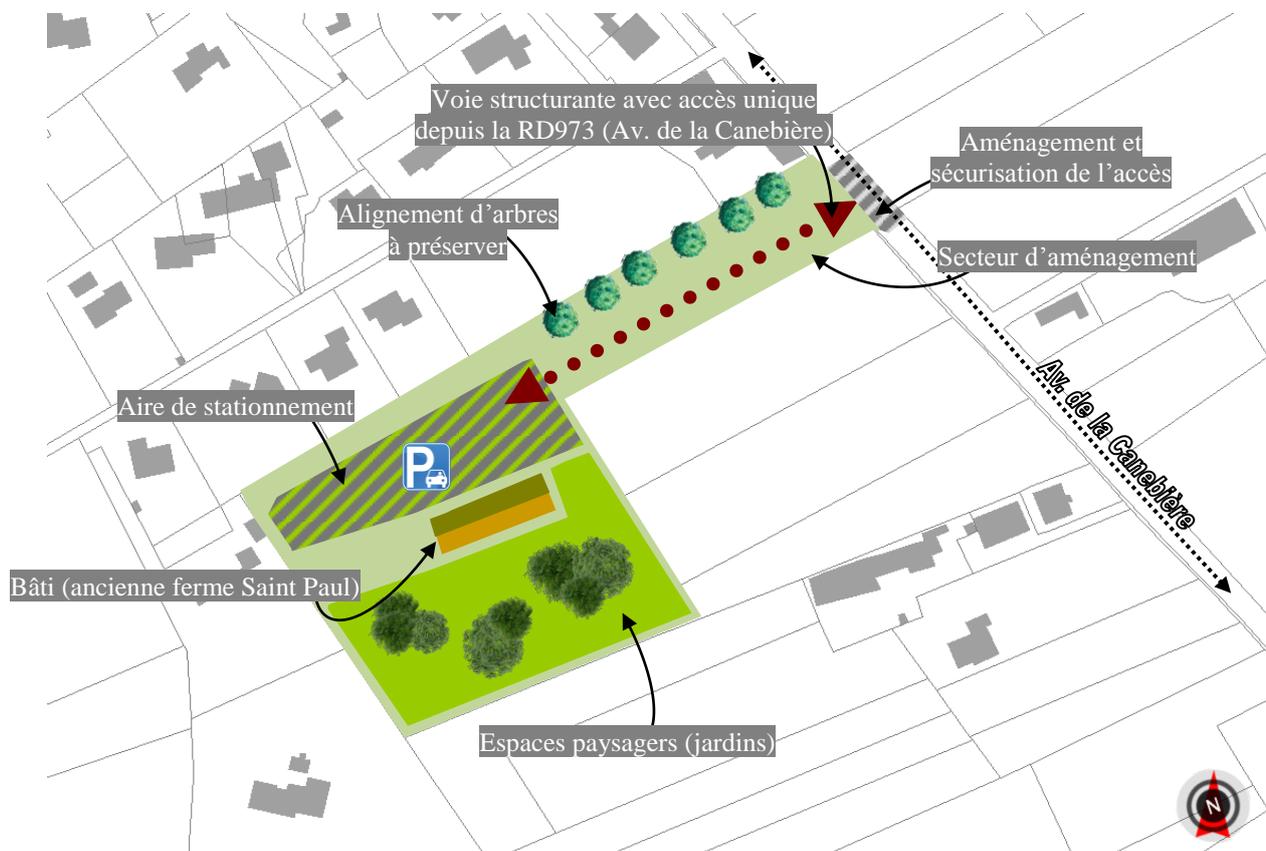
- Traitement paysager et gestion environnementale

- Afin de faciliter l'intégration des constructions dans l'environnement il conviendra de réaliser un aménagement paysager de qualité (arbres, bosquets, etc.) au sein du secteur mais aussi de ces abords (frange Nord principalement).

- 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, ...).

## SECTEUR 6 // FERME SAINT PAUL (1AUSP)

### SCHEMA D'AMENAGEMENT



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Organisation du bâti

- Seules les constructions nécessaires à « l'Observatoire de la langue et de la culture provençales » pourront se développer. Ainsi, l'ancien corps de ferme sera réhabilité afin d'y créer les bureaux, ainsi qu'une extension en continuité du mas, nécessaire au fonctionnement du site.

- La partie reconstruite du mas le sera dans une volumétrie compacte qui respecte l'esprit de ce type de bâti.

- Accessibilité et déplacements

- Le fonctionnement interne de la zone devra s'organiser autour d'une voie structurante. Pour cela un accès sera créé à l'Est, permettant d'assurer une liaison directe avec la RD973. Enfin, cet accès unique sera aménagé de telle sorte que la sortie soit sécurisée.

- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Une aire de stationnement devra être prévue au Nord de l'ancienne ferme.

- Traitement paysager et gestion environnementale

- Afin de faciliter l'intégration du bâti dans l'environnement mais aussi de préserver un continuum écologique (réseau de haie agricole), il conviendra de conserver la végétation existante et notamment celles présentes en frange Nord.
- Un espace paysager au Sud de l'ancienne ferme sera aménagé sous la forme de jardins d'agrément ou pédagogiques.
- Les aires ou bandes de stationnement seront plantées afin de proposer un aménagement qualitatif.
- La filiole d'arrosage à l'Est du secteur (le long de la RD973) sera conservée à son emplacement actuel, à l'air libre, à l'exception du tronçon sous l'emprise de la voie de desserte de l'opération, qui sera busé.
- La gestion du pluvial sera traitée à l'échelle de l'opération. Elle sera adaptée aux aménagements prévus, en fonction du type d'occupation souhaitée (type de construction, aménagements extérieurs, ...). L'opération doit être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement.