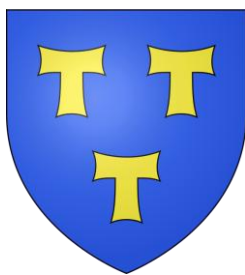


BEAUMES-DE- VENISE

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



SOLIHA HABITAT
ET TERRITOIRES 84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

| | |
|------------|----------------------------|
| Conçu par | COMMUNE |
| Dressé par | Soliha84 |
| P.MARBAT | Directeur |
| JB.PORHEL | Responsable pôle Urbanisme |
| A.BARBIEUX | Chargé d'études Urbanisme |



PIECE N° **5**

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

01/12/2020

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| Préambule | 3 |
| Typologie d’habitat : exemples | 4 |
| Localisation des secteurs d’aménagement | 5 |
| Secteur # 1 : Flandre Dunkerque..... | 6 |
| Secteur # 2 : Route d’Aubignan | 7 |
| Secteur # 3 : Secteur du camping | 8 |
| Secteur # 4 : Chemin des Moulins..... | 9 |
| Secteur # 5 : Extension de la ZAE la Barcillonne..... | 11 |
| Secteur # 6 : Implantation cave oléicole | 12 |
| Secteur # 7 : Requalification des espaces naturels du Canal de Carpentras et de la Salette | 13 |



PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent prévoir les actions et les opérations d'aménagement ayant notamment pour objectif :

- 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.

Dans tous les cas, les orientations d'aménagement et de programmation s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, et non de stricte conformité. Elles s'ajoutent aux règles liées au plan de zonage et au règlement qui s'appliquent aux terrains concernés par ces orientations d'aménagement.

La municipalité a souhaité profiter de cet outil pour encadrer le développement de 4 secteurs à vocation principale d'habitat, et de 2 secteurs à vocation d'activités économiques. Par ailleurs une OAP thématique a été réalisée concernant la gestion des espaces naturels du Canal de Carpentras et du cours d'eau de la Salette.

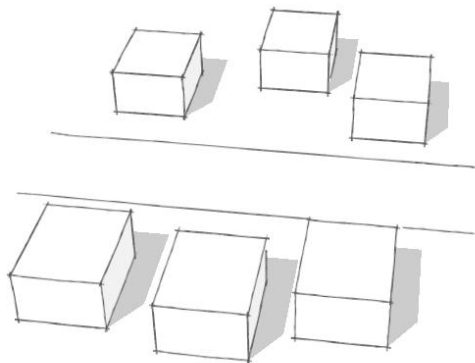
Rappel d'ordre général :

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.

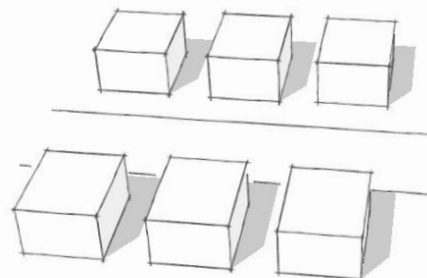
Ces schémas n'ont donc pas pour objet de définir précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place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

TPOLOGIE D'HABITAT - EXEMPLES

HABITAT INDIVIDUEL // DENSITE ACCEPTABLE = ENVIRON 12 A 15 LOGEMENTS/HA

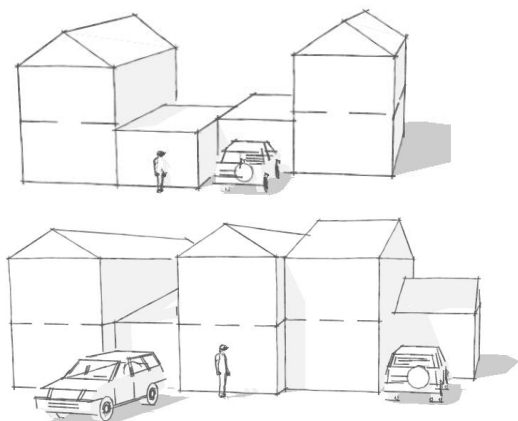


✓ **Préférer** une organisation en quinconce, plutôt en limite de voie ou en fond de parcelle.

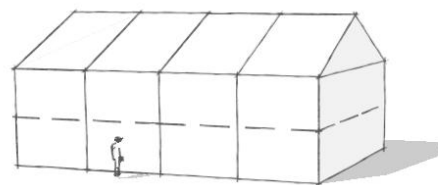


✗ **Éviter** d'ordonner de manière trop géométrique l'implantation des bâtiments, ainsi que leurs emplacements en milieu de parcelles.

HABITAT GROUPE // DENSITE ACCEPTABLE = ENVIRON 20 A 25 LOGEMENTS/HA

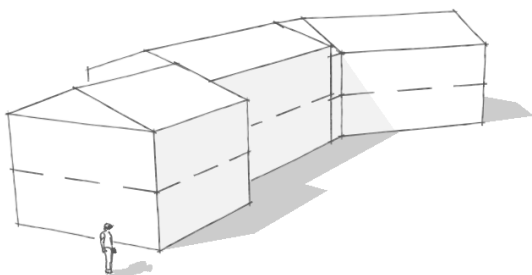


✓ **Préférer** un habitat groupé plus harmonieux avec des décrochés de façades et de toitures. Les bâtiments peuvent être groupés par les garages ou par les façades (style maison de village).

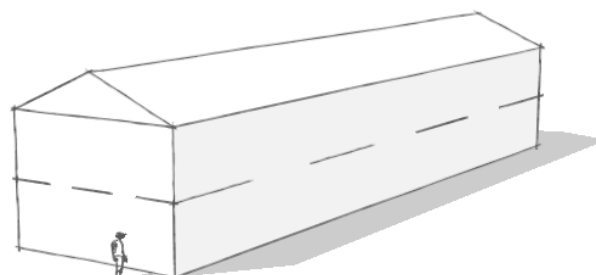


✗ **Éviter** la réalisation de groupement de bâtiments sans décrochés de façades et de toitures.

HABITAT COLLECTIF // DENSITE ACCEPTABLE = ENVIRON 40 A 50 LOGEMENTS/HA

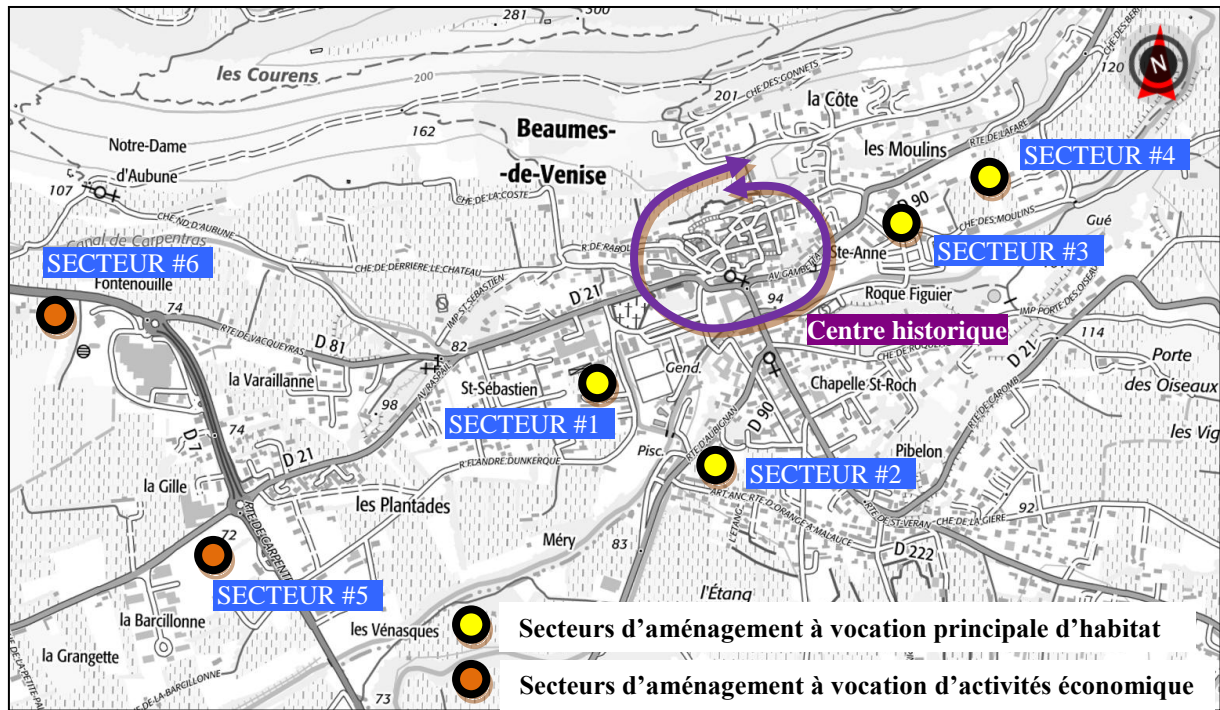


✓ **Préférer** un habitat collectif harmonieux avec des décrochés de façades et de toitures (style corps de fermes).



✗ **Éviter** la réalisation d'un habitat collectif mono-bloc.

LOCALISATION DES SECTEURS D'AMENAGEMENT



SECTEUR #1 = Rue Flandre Dunkerque, secteur qui se situe à environ 400 m du centre historique et des principaux équipements. Ce secteur est en partie impacté par le risque inondation limitant son développement. Il se situe également au sein du périmètre de protection des monuments historiques (fontaine, place de l'Eglise).

SECTEUR #2 = Route d'Aubignan, secteur proche du centre historique (environ 550 m) et facilement accessible. Il présente des enjeux paysagers sur sa partie Ouest.

SECTEUR #3 = Secteur du Camping, secteur se situant à environ 550 m du centre historique. Le secteur présente également des enjeux paysagers en frange Ouest (fenêtre paysagère sur la silhouette bâtie du vieux village).

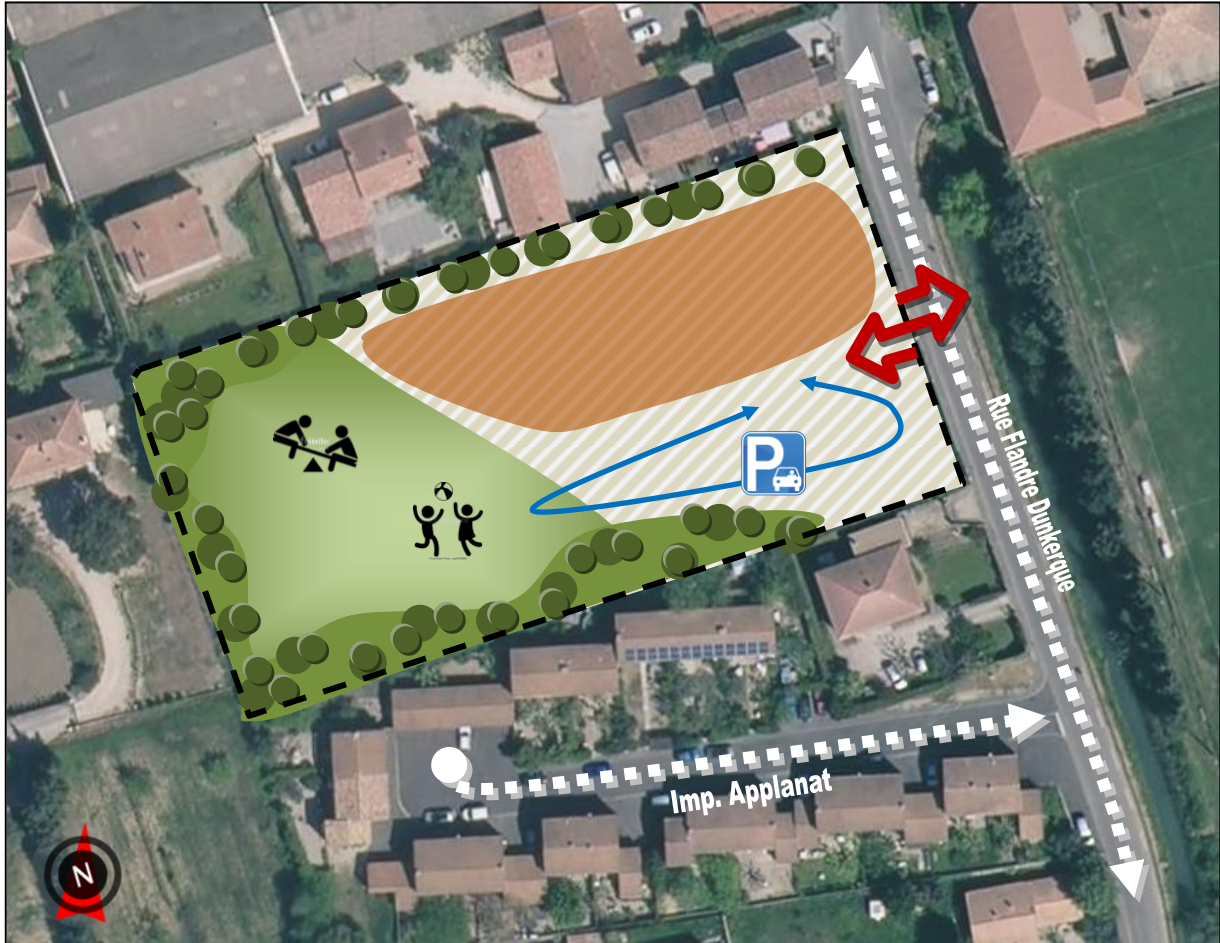
SECTEUR #4 = Chemin des Moulins, ensemble foncier important d'environ 2ha, celui-ci présente des enjeux paysagers qu'il conviendra de prendre en compte lors de l'aménagement du site (topographie en terrasse sur la partie Nord, éléments naturels à conserver = haies, etc.).

SECTEUR #5 = Extension de la zone d'activités artisanales de la Barcillonne.

SECTEUR #6 = Projet d'implantation d'une cave oléicole (installée historiquement dans le centre du village).


SECTEUR #7 = Orientations d'aménagement permettant d'accompagner la démarche de requalification des espaces naturels du Canal de Carpentras et du cours d'eau de la Salette.


SECTEUR #1 : Rue Flandre Dunkerque





LEGENDE :


[- - -] Secteur d'aménagement

 Bande d'implantation des constructions comprenant au moins 15 logements (habitat collectif uniquement) – hauteur maximale = R+1

 Aménager une aire de stationnement à l'entrée du secteur de manière qualitative (perméabilité du sol, ensemble paysager, etc.),

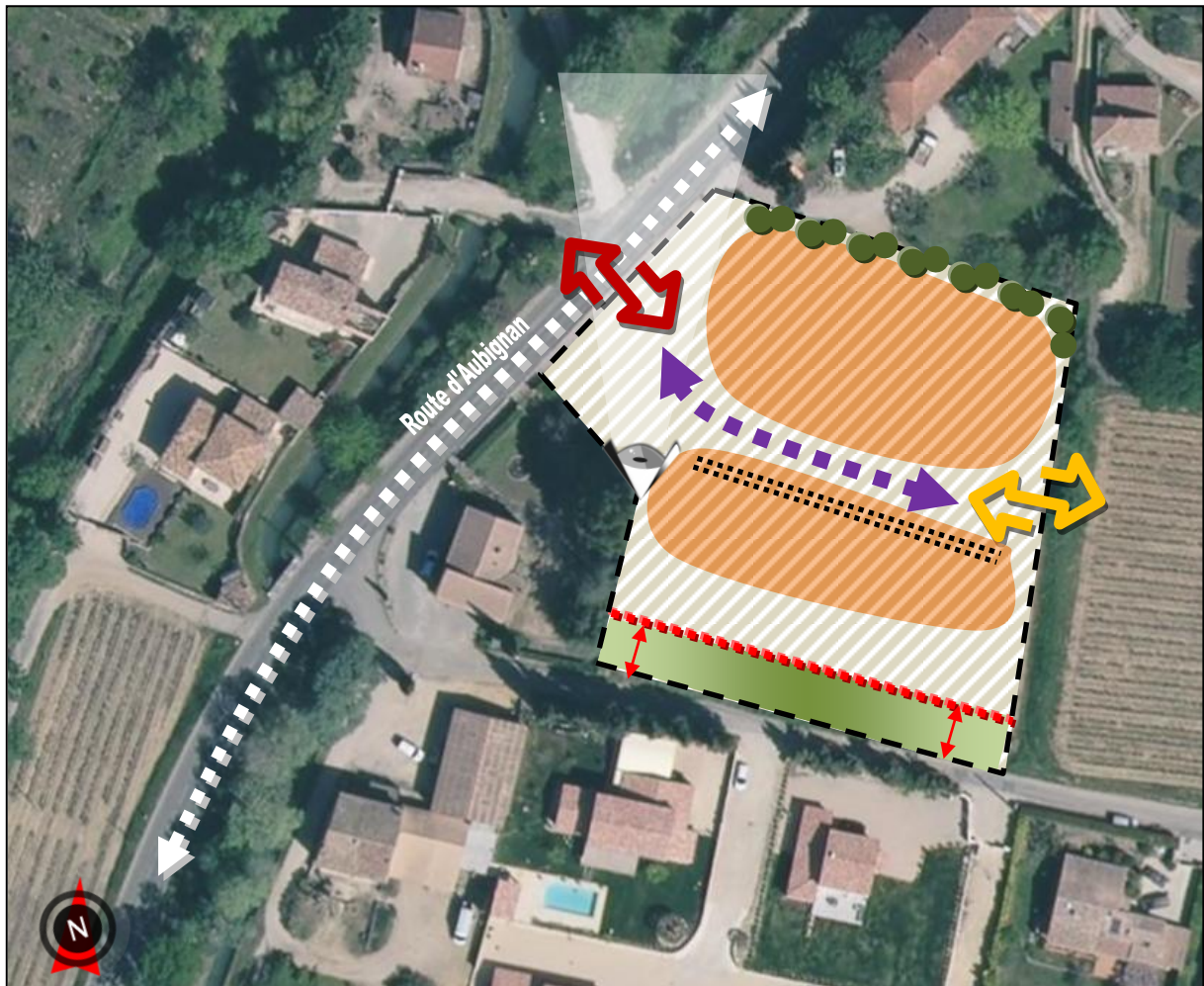
 Connexion viaire unique entre la Rue Flandre Dunkerque et le secteur d'aménagement à l'endroit le mieux adapté

 Assurer le traitement des limites du secteur par des aménagements paysagers adaptés aux enjeux de développement sur le site










 Valoriser l'espace non bâti (risque inondation – PPRi) par la création d'un espace commun arboré et polyvalent (par exemple : aire de jeux, potagers, etc.)

Au sein de ce secteur de projet concerné par un risque inondation (PPRi), il conviendra de limiter l'imperméabilisation de cette zone (Privilégier le regroupement des constructions collectives, limiter l'imperméabilisation des sols, éviter les remblaiements,...)

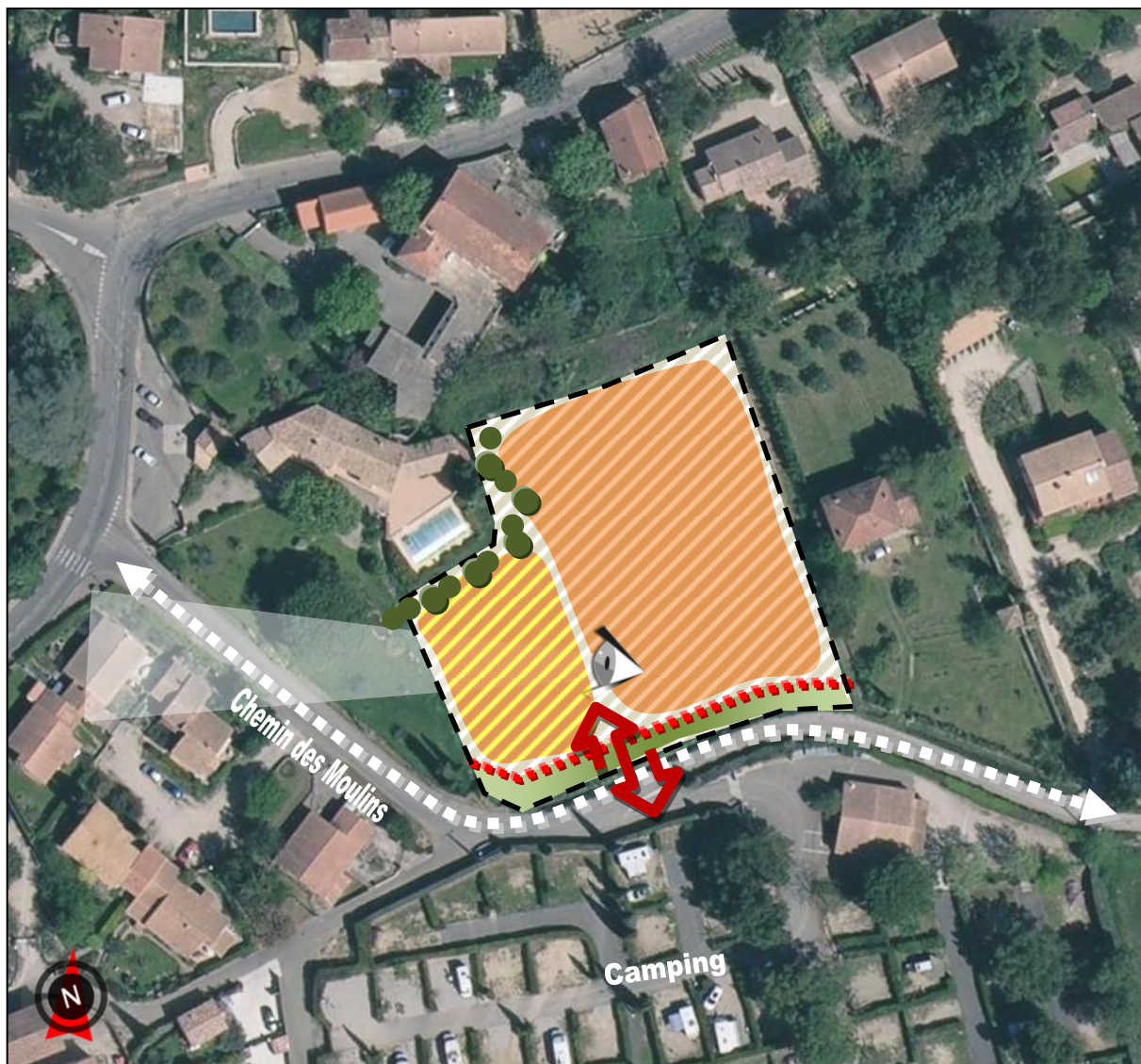
SECTEUR #2 : Route d'Aubignan



LEGENDE :


-  Secteur d'aménagement
-  Bande d'implantation des constructions comprenant au moins 10 logements (habitat groupé et/ou collectif) – hauteur maximale R+1.
-  Front bâti harmonieux (dérochés façades/toitures) et structurant avec la voirie principale
-  Principe générale de voirie structurante depuis la Route d'Aubignan
-  Connexion viaire unique entre la Route d'Aubignan et le secteur d'aménagement à l'endroit le mieux adapté (mise en sécurité de l'accès)
-  Laisser la possibilité de venir se connecter avec les terrains à l'Est du secteur d'aménagement (largeur minimale de 7 m)
-  Assurer le traitement des limites du secteur Nord par des aménagements paysagers adaptés aux enjeux de développement sur le site
-  Retrait des constructions de 10 mètres à respecter depuis le chemin de la Pinière au Sud
-  Fenêtre paysagère donnant à voir sur la silhouette bâtie du centre historique à conserver


SECTEUR #3 : Secteur du Camping




LEGENDE :

[- - -] Secteur d'aménagement comprenant au moins 10 logements


 Bande d'implantation des constructions (habitat groupé et/ou collectif) – hauteur maximale R+1

 Bande d'implantation des constructions (forme libre) – hauteur maximale R+0

 Fenêtre paysagère donnant à voir sur la silhouette bâtie du centre historique à valoriser

 Connexion viaire unique entre le chemin des Moulins et le secteur d'aménagement à l'endroit le mieux adapté

 Assurer le traitement des limites du secteur Nord-Ouest par des aménagements paysagers adaptés aux enjeux de développement sur le site


 Retrait des constructions de 5 mètres à respecter depuis le chemin des Moulins au Sud


SECTEUR #4 : Chemin des Moulins





LEGENDE :


[- - -] Secteur d'aménagement

 Bande d'implantation des constructions – hauteur maximale R+1

 Bande d'implantation des constructions – hauteur maximale R+0 : adapter la réalisation des constructions aux terrains et non l'inverse (prise en compte de la topographie – terrasses – des paysages, etc.)

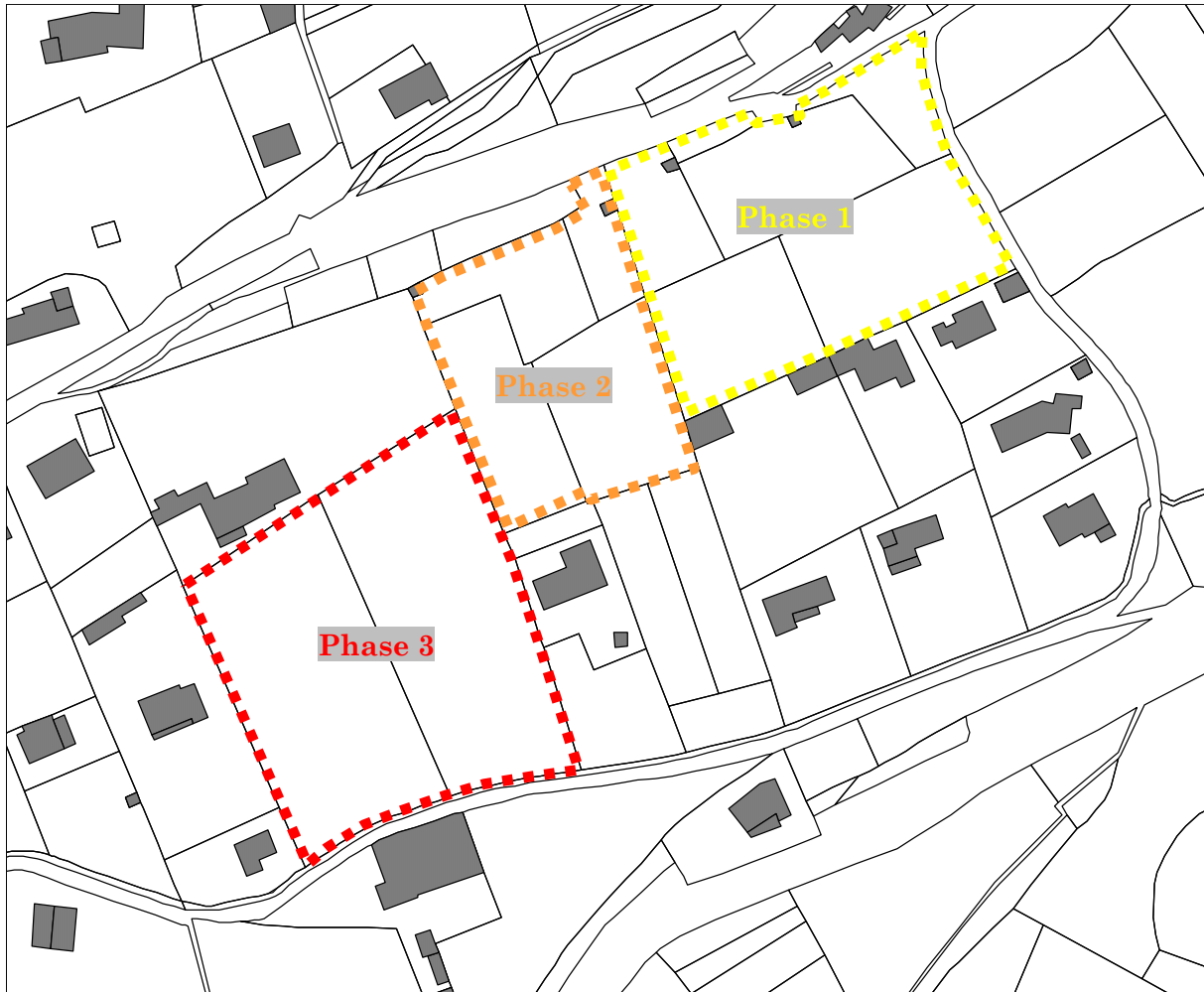
 Connexion viaire à organiser entre le chemin des Moulins, la route de Lafare et le secteur d'aménagement (répartition des flux de manière cohérente)

 Garantir un maillage piéton qui permet de desservir l'ensemble du secteur




 Assurer le traitement des limites du secteur par des aménagements paysagers adaptés aux enjeux de développement sur le site

L'urbanisation de ce secteur devra s'opérer par phases successives qui sont détaillées à la page suivantes.

PHASAGE DE L'OPERATION



LEGENDE :

-  Phase 1 : Immédiatement urbanisable.
-  Phase 2 : Urbanisable dès que la phase 1 aura été réalisée (Lorsque toutes les constructions prévues auront été réalisées : Dépôt de l'ensemble des attestations d'achèvement de travaux).
-  Phase 3 : Urbanisable dès que la phase 2 aura été réalisée (Lorsque toutes les constructions prévues auront été réalisées : Dépôt de l'ensemble des attestations d'achèvement de travaux).

Répartition des logements selon les phases :


- La phase 1 devra compter entre 14 et 16 logements, dont au moins 60% d'habitat groupé
- La phase 2 devra compter entre 10 et 12 logements, dont au moins 60% d'habitat groupé
- La phase 3 devra compter entre 17 et 19 logements, dont au moins 60% d'habitat groupé


SECTEUR #5 : Extension de la ZAE la Barceillonne





LEGENDE :


[- - -] Secteur d'aménagement

 Bande d'implantation des constructions à vocation principale d'activités économiques

 Au moins une connexion viaire devra être prévue depuis la RD21 (accès principal).
Néanmoins des accès secondaires pourront être aménagés notamment en lien avec la ZAE existante de la Barceillonne

 Retrait des constructions à respecter d'au moins 25 m depuis la RD7, et de 5 mètres depuis l'axe de la haie à préserver au Sud.

 Conserver la cohérence du linéaire et le caractère boisé des haies existantes sur les franges Nord et Sud (des passages pourront être autorisés)

 Valoriser les espaces non bâtis par des aménagements paysagers qualitatifs notamment depuis la RD7 (bosquets, oliveraie, etc.)

Au sein de ce secteur de projet concerné par un risque inondation (PPRi), il conviendra de limiter l'imperméabilisation de cette zone (Limiter l'imperméabilisation des sols, éviter les remblaiements,...)


SECTEUR #6 : Projet d'implantation d'une cave oléicole





LEGENDE :


[- - -] Secteur d'aménagement


 Réhabilitation des bâtiments existants (ancienne ferme)


 Secteur d'implantation des bâtiments d'activités (les façades au Nord devront être de qualité d'un point de vue architectural = éviter par exemple les bardages PVC ou en tôle)


 Sens dominant des faîtages


 Connexion viaire unique entre la Route de Vacqueyras et le secteur d'aménagement à l'endroit le mieux adapté (mise en sécurité de l'accès)

 Espace nécessaire au fonctionnement interne : aire de stationnement paysager, stockage, logistique, etc. Les aménagements prévus sur cet espace devront être en cohérence avec le risque inondation (PPRi)

 Retrait des constructions à respecter d'au moins 25 m depuis la RD7, et de 10 mètres depuis la haie existante à l'Est.

 Conserver la haie existante à l'Est

 Valoriser les espaces non bâtis par des aménagements paysagers qualitatifs depuis la RD7 (aménagement d'un verger d'olivier)

 Créer une haie à l'interface avec les espaces agricoles

SECTEUR #7 : Requalification des espaces naturels du canal de Carpentras et de la Salette



Principes relatifs à la requalification de la traversée du bourg villageois par la Salette et le Canal de Carpentras :

- ✓ Considérer la Salette et le Canal de Carpentras comme éléments de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire.
- ✓ Intégrer ces ensembles naturels comme support de biodiversité et atout en faveur de la qualité urbaine.
- ✓ Maintenir la végétation arborescente existante et favoriser le développement d'une végétation arbustive favorable à la continuité écologique en adéquation avec la stabilité des berges/digues et la protection contre les crues.
- ✓ Préserver et/ou recréer des espaces de « nature ordinaire » pour leur intérêt écologique et paysager.
- ✓ Redonner une visibilité à la Salette dans le paysage urbain de la traversée du bourg villageois.
- ✓ Maintenir les perspectives visuelles vers certains éléments paysagers remarquables tels que le centre historique et les Dentelles de Montmirail.
- ✓ Pérenniser et valoriser les liaisons douces, qu'elles soient sur les berges de ces cours d'eau ou transversales.
- ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols à proximités et aux abords de ces cours d'eau.