

VILLARS

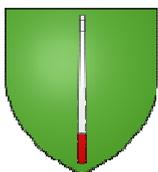
DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



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
A BARBIEUX	Chargé d'opérations Urbanisme



26/07/2017

SOMMAIRE

Préambule	2
Typologie d'habitat - exemples	3
Localisation des secteurs	4
Secteur 1 : les Petits Cléments	5
Secteur 2 : les Grands Cléments	7

PREAMBULE

Rappel :

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 Villars, 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 aussi bien dans le centre du village qu'au niveau des hameaux des Grands Cléments et des Petits Cléments) et dans le respect des sites paysagers.

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.

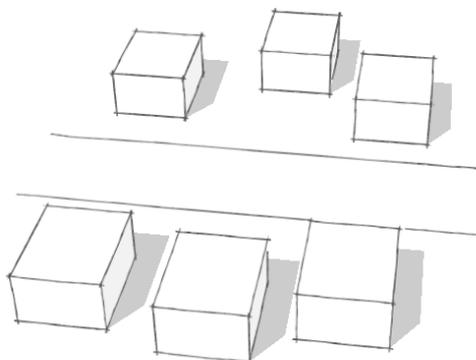
Rappel d'ordre général :

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.

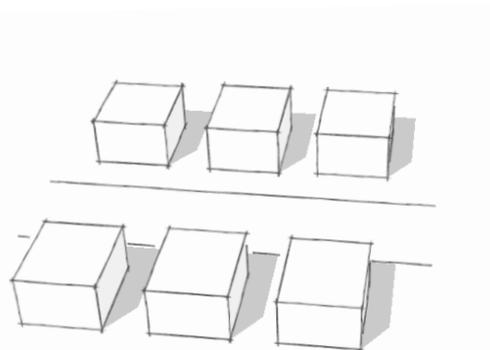
Ces schémas n'ont donc pas pour objet de définir précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place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

TYPOLOGIE D'HABITAT - EXEMPLES

Habitat individuel

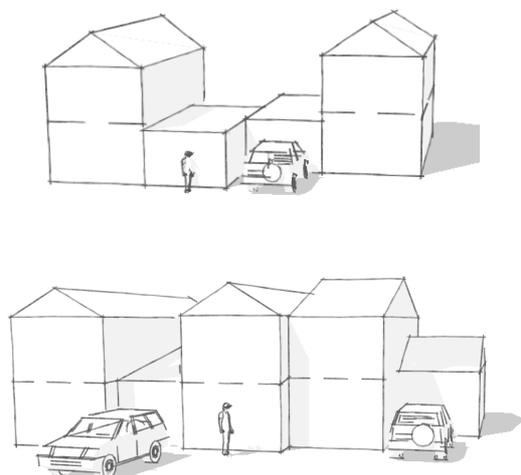


Préférer une organisation en quinconce, plutôt en limite de voie ou en fond de parcelle.

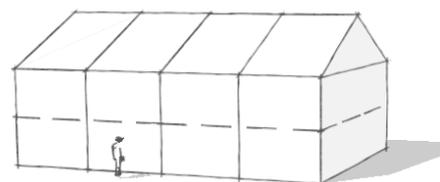


Éviter d'ordonner de manière trop géométrique l'implantation des bâtiments, ainsi que leurs emplacements en milieu de parcelles.

Habitat groupé

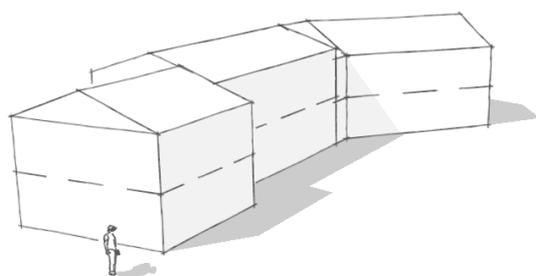


Préférer un habitat groupé plus harmonieux avec des décrochés de façades et de toitures. Les bâtiments peuvent être groupés par les garages ou par les façades (style maison de village).

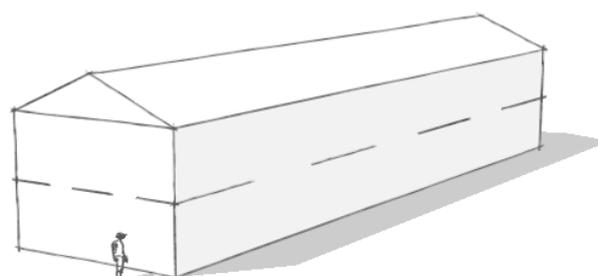


Éviter la réalisation de groupement de bâtiments sans décrochés de façades et de toitures.

Habitat collectif

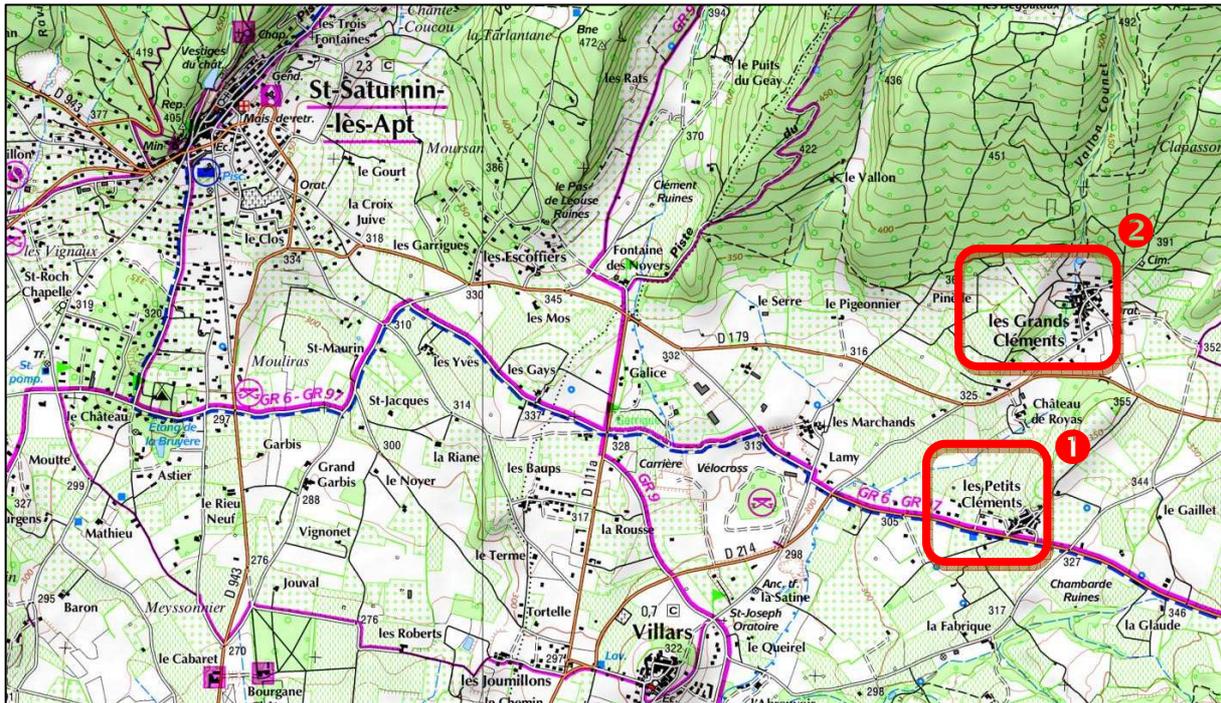


Préférer un habitat collectif harmonieux avec des décrochés de façades et de toitures (style corps de fermes).



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

LOCALISATION DES SECTEURS D'AMENAGEMENT



Les secteurs sont facilement accessibles depuis la RD179 pour le secteur des Grands Cléments, et depuis la RD214 pour le secteur des Petits Cléments. Ces deux hameaux font partie des pôles majeurs de développement à l'échelle de la commune avec le centre du village.

Le secteur d'aménagement des Grands Cléments devra s'organiser sous la forme d'une greffe de hameau, alors que celui des Petits Cléments devra s'opérer de manière organisée et structurée au sein d'un tissu existant. De part leur situation géographique ils constituent des secteurs stratégiques en matière d'urbanisation.

SECTEUR 1 : LES PETITS CLEMENTS

SCHEMA D'AMENAGEMENT



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Organisation du bâti

- Les constructions autorisées dans la zone 1AU 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 minimum 6 nouveaux logements.
- En matière de la typologie des constructions, le choix est libre laissant la possibilité de réaliser un tissu d'habitat mixte avec la présence de maisons individuelles mais aussi de laisser la possibilité de développer un habitat groupé.
- La hauteur sur l'ensemble du secteur ne pourra être supérieure à R+1.
- L'implantation devra être cohérente et organisée entre les différentes constructions (maintenir une unité d'alignement des constructions, avec des décrochés de façades et de toitures).
- Le sens des faîtages dominant sera orienté Est/Ouest de façon à ce que les constructions puissent bénéficier d'ouverture au Sud.

- *Accessibilité et déplacements*

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

- L'accès devra être réalisé depuis le chemin existant, à l'emplacement le plus adapté et en prenant en compte notamment la question de la sécurité.

- Aucun nouvel accès ne devra être prévu sur la RD214 autre que celui existant via le chemin à l'Est du secteur d'aménagement.

- *Traitement paysager et gestion environnementale*

- Un retrait de 20 m devra être respecté depuis la limite sud du secteur afin de ne pas impacter le paysage (éviter le front bâti et maintenir les vues sur les massifs boisés des Monts de Vaucluse depuis la RD214).

- Les clôtures autorisées au Sud du secteur devront être constituées de grillages ou grilles simples et doublées d'une haie vive d'essence locale, ou uniquement constituées d'une haie. La hauteur totale de la clôture ne devra pas être supérieure à 1,80 m.

- Il devra être prévu la plantation d'une haie de type « écran végétal » sur la limite parcellaire Nord afin de traiter la limite avec les espaces cultivés voisins. Elle devra être de largeur, de hauteur et de densité suffisantes pour éviter la dérive des traitements phytosanitaires sur la zone.

- 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 : LES GRANDS CLEMENTS

SCHEMA D'AMENAGEMENT



	Secteur d'aménagement		Sens de faitage dominant
	Implantation des bâtiments en greffe de hameau		Voies existantes
	Bande d'implantation des constructions : habitat groupé		Voie structurante à créer
	Bande d'implantation libre des constructions en R+1		Accès à l'endroit le plus adapté
	Bande d'implantation libre des constructions en R+0		Espace commun structurant (placette par exemple)
	Marquer l'entrée du hameau par un front bâti aéré (NN)		Stationnements extérieurs
	Organisation des constructions autour de la voie structurante		Cône de vue à préserver
	Front bâti à respecter		Murets en pierre à conserver
			Jardin privé à maintenir comme poumon vert
			Éléments boisés à préserver

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Organisation du bâti

- Secteur Ouest de la Rue des Fontaines

- Les constructions autorisées à l'Ouest de la rue des Fontaines 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 minimum 4 nouveaux logements.

- Afin de faciliter l'insertion des nouvelles constructions au sein du hameau, les constructions au Sud devront se réaliser en R+0, et les constructions plus au Nord ne pourront pas être supérieures à R+1.

- Au sein des bandes d'implantation, la typologie d'habitat sera libre laissant la possibilité de réaliser un habitat groupé.

- Les espaces en dehors des bandes d'implantation seront de préférence végétalisés ou pourront servir à la création d'espaces communs.

- Secteur Est de la Rue des Fontaines

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

- La densité minimale moyenne à respecter sur le secteur est de 20 logements/ha.

- En matière de la typologie des constructions, le secteur se développe de la manière suivante :

- Au Nord du secteur, une greffe de cœur de hameau devra être prévue. La densité sera importante, et les constructions devront s'organiser autour d'une placette.
- En première couronne de la greffe et au sein des bandes d'implantation, l'habitat sera de type groupé.
- Au centre et au Sud du secteur, la typologie d'habitat sera libre laissant la possibilité de réaliser un habitat groupé. Par ailleurs, les constructions prévues au sein du secteur Sud devront s'organiser autour de la voirie structurante. Ainsi, les jardins seront de préférence au Sud des terrains.
- A l'Est, afin de marquer l'entrée du hameau depuis la route C6, les constructions devront former un front bâti. Il sera aéré notamment par des jardins afin de créer des perméabilités visuelles.

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

- L'implantation devra être cohérente et organisée entre les différentes constructions (maintenir une unité d'alignement des constructions, avec des décrochés de façades et de toitures).

- Les espaces en dehors des bandes d'implantation seront de préférence végétalisés ou pourront servir à la création d'espaces communs.

- Accessibilité et déplacements

- Secteur Ouest de la Rue des Fontaines

- L'accès devra être réalisé depuis la rue des Fontaines, à l'emplacement le plus adapté et en prenant en compte notamment la question de la sécurité.

- Aucun accès ne devra être prévu sur la route C6.

- Secteur Est de la Rue des Fontaines

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

- Le secteur devra s'aménager autour d'une voirie structurante d'un axe Nord/Sud, prenant accès à la fois sur la route C6 au Sud, et la rue du Nord, au Nord du secteur.

- L'emprise de la voirie structurante sera 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.

- Au Nord du secteur, l'objectif est de permettre un fonctionnement urbain qualitatif en lien avec la greffe de hameau (espace central type placette, parking extérieur, etc.).

- Traitement paysager et gestion environnementale

- Secteur Ouest de la Rue des Fontaines

- Un cône de vue depuis la route C6 devra être respecté. Ce cône de vue permet de dégager une vue sur la silhouette bâtie du centre du hameau. Ainsi, aucune construction ne pourra être réalisée au sein du cône de vue.

- Les murets en pierre qui accompagnent et qui marquent l'entrée du hameau depuis la rue des Fontaines devront être conservés.

- Au Nord, les éléments boisés existants en frange du centre du hameau devront être préservés.

➤ Secteur Est de la Rue des Fontaines

- Afin de faciliter l'intégration des constructions dans l'environnement et de conforter la trame végétale du secteur, les haies en bordure Est du secteur devront être préservées et renforcées.
- 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 jardin privé sera maintenu afin qu'il puisse conserver sa fonction de poumon vert au sein du hameau. Seules des possibilités d'extensions des constructions existantes et l'implantation d'annexes sont permises.