

PLU

Commune de
Cabrières d'Aigues



OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier d'arrêt
Mars 2018

| Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cabrières d'Aigues | |
|---|--|
| Nom du fichier | Orientations d'Aménagement et de Programmation |
| Version | Arrêt – Mars 2018février 2018 |
| Rédacteur | <i>Judit ROULAND</i> |
| Vérificateur | <i>Véronique COQUEL</i> |
| Approbateur | <i>Véronique COQUEL</i> |

| | |
|---|----------|
| Les Orientations d'Aménagement et de Programmation | 3 |
| OAP 1 : Route de Cucuron | 5 |
| OAP 2 : Chemin des Grès | 10 |
| OAP 3 : Chemin de Roubian | 15 |

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager ou restructurer des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Etablies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles sont constituées d'un document graphique et/ou écrit qui prend généralement la forme de schémas d'aménagement. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement qui doivent être compatibles avec elles.

Les OAP constituent un outil clé d'encadrement et de maîtrise du développement ou du renouvellement urbain dans les secteurs à enjeux du territoire.

Ces orientations d'aménagement et de programmation :

- **En ce qui concerne l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- **En ce qui concerne l'habitat**, définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant (...) une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu de programme local de l'habitat tel que défini au code de la construction et de l'habitation (CCH).
- **En ce qui concerne les transports et les déplacements**, définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains tel que défini par la loi de 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies dans le cadre du PLU.

Elles ont pour but de garantir un développement communal cohérent dans le cadre des objectifs de développement définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le projet communal de Cabrières d'Aigues comporte 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- L'OAP 1 se situe route de Cucuron à l'entrée de village depuis la RD189 qui relie la commune voisine de Cucuron à Cabrières d'Aigues.
- L'OAP 2 se situe chemin des Grès au sein des quartiers pavillonnaires à l'est du village.
- L'OAP 3 se situe au sud du village au chemin de Roubian à proximité de l'école communale.



OAP 1 : ROUTE DE CUCURON

Présentation du projet

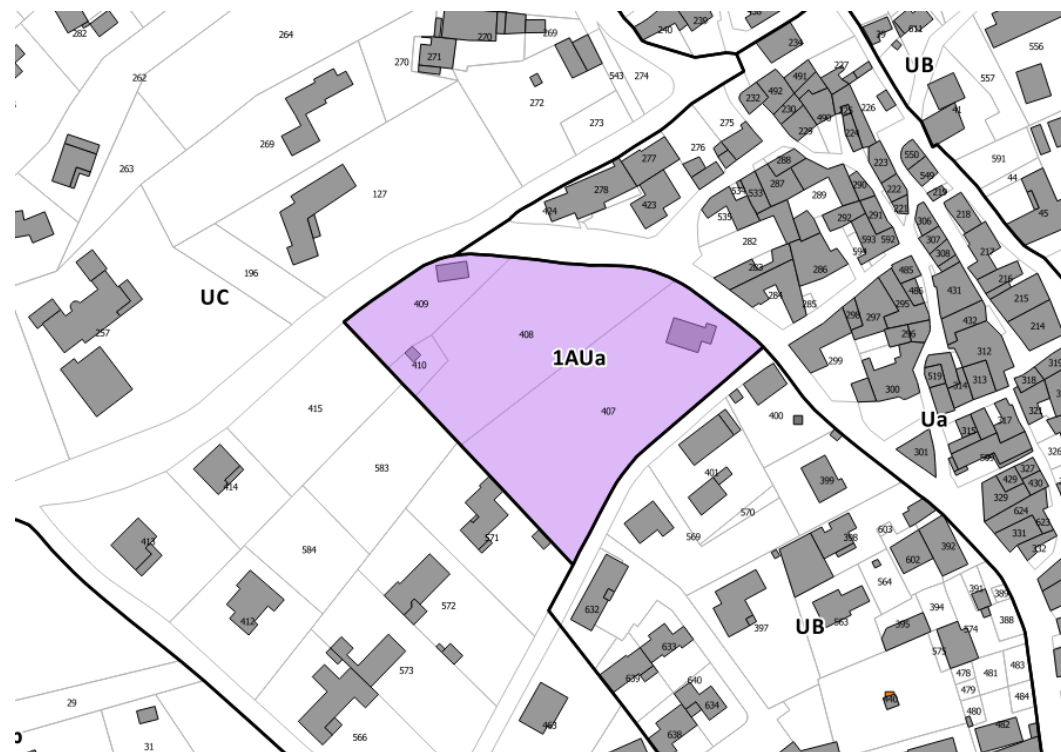
Dans le cadre de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune a identifié des sites stratégiques pour son développement urbain.

Le site localisé sur la route de Cucuron est un espace résiduel non bâti au sein du tissu urbain et à proximité directe du centre-village. L'organisation de l'urbanisation sur ce secteur est un enjeu pour permettre l'émergence d'un projet d'ensemble cohérent permettant une mixité de l'habitat au cœur du village.

Documents d'urbanisme en vigueur et patrimoine foncier

Le périmètre du projet s'étend sur 6 759 m² et comprend 4 parcelles (AE 407-408-409-410).

Le zonage du projet de PLU est une zone d'urbanisation future 1AUa. Le règlement du PLU s'applique pour l'urbanisation du site, il s'agit d'une zone d'urbanisation future qui pourra se réaliser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensembles.



Diagnostic du site

■ Organisation actuelle du site

Le site comporte 4 parcelles à l'occupation du sol différente. Au sud, la parcelle 407 comporte une maison individuelle, une piscine ainsi qu'un jardin. Au nord, les 3 autres parcelles sont des dents creuses composées de vignes, d'oliviers, d'arbres fruitiers et d'un cabanon.



La maison individuelle comporte un accès depuis la rue des écoles, tout comme les dents creuses qui ont un accès depuis cette même rue, quelques mètres après.

La topographie du site est en pente douce suivant un axe nord-ouest / sud-est du point le plus haut vers le point le plus bas. Au nord du site le long de la Route de Cucuron, le bord de la voirie forme un dénivelé par rapport au terrain qui se trouve en contrebas. Au sud, la parcelle de jardin est bordée par un muret en pierre qui forme également un dénivelé entre le terrain et la voirie. Le site est bordé sur le côté gauche par un talus important de plusieurs mètres qui forme une limite physique.

L'ensemble des parcelles non bâties ainsi que la parcelle contenant une habitation forme un ensemble de 6 759 m².

■ Evolution du site depuis l'approbation du PLU

Dans le PLU approuvé en 2008, le secteur de l'OAP 1 était déjà une zone à urbaniser (AU). Depuis l'approbation du PLU, l'urbanisation ne s'est pas réalisée et plusieurs raisons expliquent ce constat.

Le périmètre de la zone à urbaniser (AU) était plus étendu auparavant, incluant plusieurs propriétaires qui n'ont pas souhaité réaliser une opération conjointe.

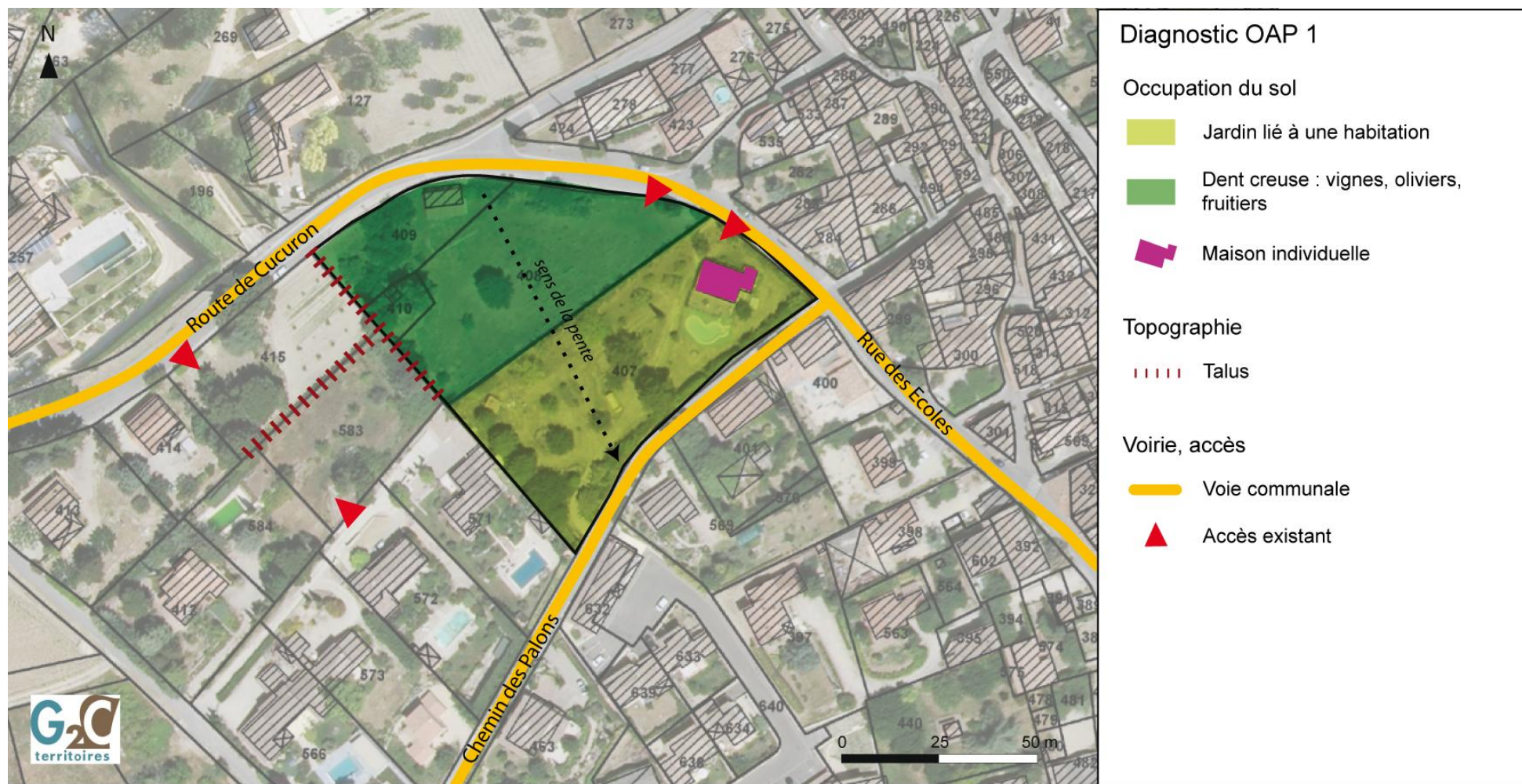
Les contraintes du site ont été analysées par la suite :

- identification de plusieurs accès indépendants pour chaque unité foncière,
- contrainte topographique avec des unités foncières qui fonctionnent séparément,
- deuxième contrainte topographique avec la présence d'un talus au dénivelé important entre la partie droite et la partie gauche du site.

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune a souhaité maintenir ce secteur d'urbanisation future en adaptant le périmètre et l'orientation d'aménagement.

D'une part, le site a été réduit de sa partie gauche en raison d'une difficulté à organiser l'urbanisation future d'unités foncières qui ne communiquent pas, ont des accès opposés, des contraintes topographiques, et peu de volonté de créer une opération d'aménagement commune de la part des propriétaires.

Le choix de l'orientation d'aménagement et de programmation se concentre sur la partie droite pour laquelle un projet d'ensemble peut aboutir. Une étude de programmation urbaine a par ailleurs été menée en parallèle du PLU sur la faisabilité du projet.



Eléments de programmation et d'aménagement

■ Prescriptions générales

L'OAP 1 est une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à **vocation principale d'habitat** afin de répondre aux besoins immédiats pour la création de logements.

Le projet est localisé au niveau d'un site stratégique, proche du centre-village, constitué par des terrains non bâtis en dents creuses du tissu urbain. L'objectif est ainsi d'organiser un projet de création de logements mixtes en densification proche du village et des équipements communaux.

■ Eléments de programme

Le projet d'aménagement devra se réaliser en une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Le site est concerné par la réalisation de logements de typologie intermédiaire (habitat individuel accolé ou superposé) jusqu'à une typologie de maisons de village, afin de favoriser la densification d'espaces résiduels du tissu urbain. La densification ne doit pas se faire au détriment de la qualité du cadre environnant. Elle doit permettre de réaliser des formes urbaines plus denses comme des logements accolés, superposés ou semblable à des maisons de village, laissant des espaces libres et des jardins pour conserver un cadre de logements individuels, tout en rationalisant les espaces disponibles.

Tout projet d'urbanisation devra prendre en compte plusieurs prescriptions :

- une densité de 25 logements par hectare en moyenne à respecter (nombre indicatif de 15 logements)
- réaliser des logements de typologie villageoise ou intermédiaire pour créer un tissu urbain cohérent avec le centre-village
- réaliser 20% minimum de logements locatifs sociaux
- inclure du stationnement ainsi que des espaces de jardins tous deux privés

Le projet doit également inclure la réalisation d'un parking mutualisé pour du stationnement public d'une quarantaine de places, et du stationnement visiteur en lien avec l'opération de logements.

Il est préconisé d'utiliser des matériaux écologiques et responsables, répondant aux normes de qualité environnementales et énergétiques des constructions.

■ Déplacements et accès

L'opération doit réaliser un double accès depuis la route de Cucuron et depuis le chemin des Palons, permettant ainsi de réaliser un bouclage de voirie.

Le parc de stationnement devra être réalisé pour permettre un accès optimal du public ainsi qu'une bonne visibilité. L'objectif est de réaliser un parc de stationnement communal à proximité du centre-village et des zones urbaines les plus denses qui nécessitent le plus de places de stationnement.

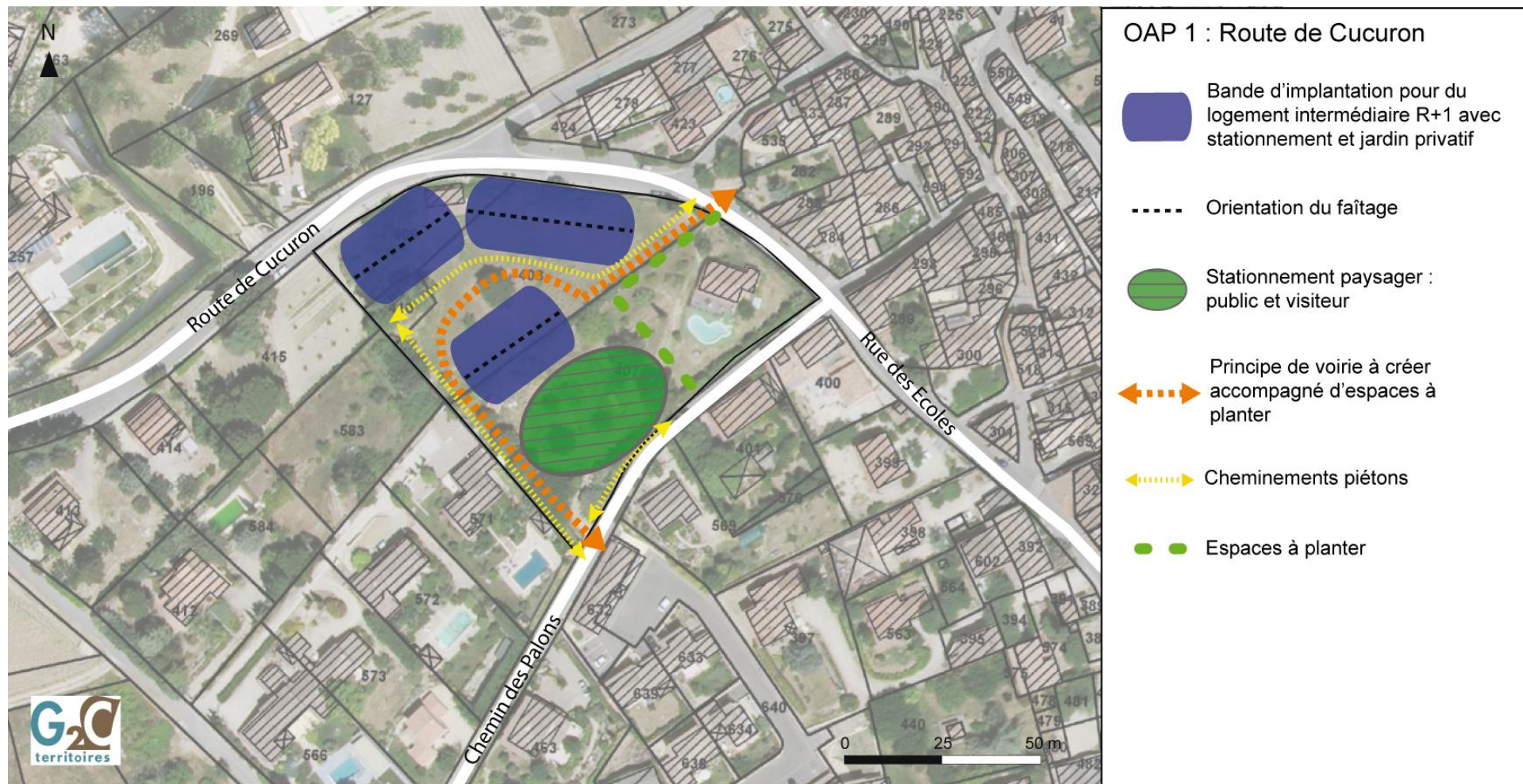
La voirie interne devra être doublée par des cheminements piétons permettant de circuler dans toute l'opération et notamment d'accéder au parc de stationnement public.

■ Aménagements paysagers

Afin de mieux intégrer l'opération dans son environnement direct, une bordure plantée devra être réalisée pour délimiter l'espace avec l'habitation existante à l'est de l'opération.

Les accès interne du site pourront être accompagnés d'espaces à planter afin de réaliser un cadre de vie agréable.

Eléments de programmation cartographiés



OAP 2 : CHEMIN DES GRES

Présentation du projet

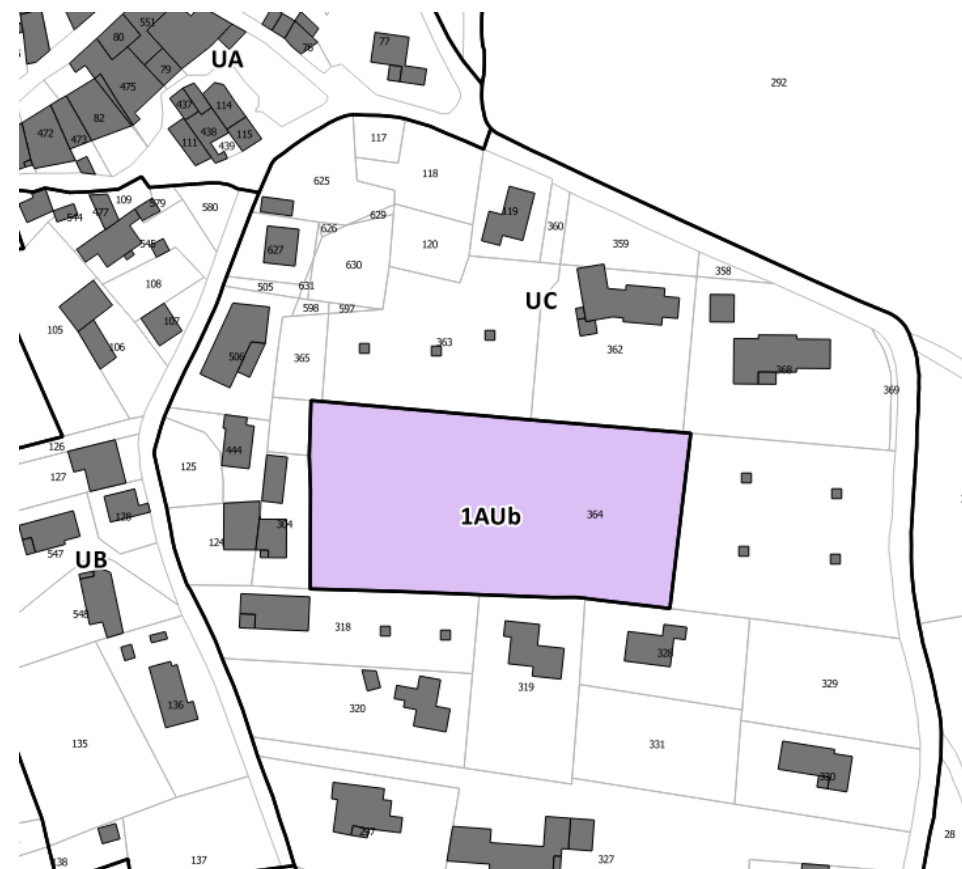
Dans le cadre de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune a identifié des sites stratégiques pour son développement urbain.

Le site localisé le long du chemin des Grès est un espace résiduel non bâti au sein du tissu urbain et à proximité directe du centre-village. L'organisation de l'urbanisation sur ce secteur est un enjeu pour permettre de fixer des prescriptions visant à densifier de manière cohérente la zone pavillonnaire.

Documents d'urbanisme en vigueur et patrimoine foncier

Le périmètre du projet comprend une parcelle unique AH 370 de 4 514 m².

Le zonage du projet de PLU est une zone d'urbanisation future 1AUb. Le règlement du PLU s'applique pour l'urbanisation du site, il s'agit d'une zone d'urbanisation future qui pourra se réaliser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensembles.



Diagnostic du site

■ Organisation actuelle du site



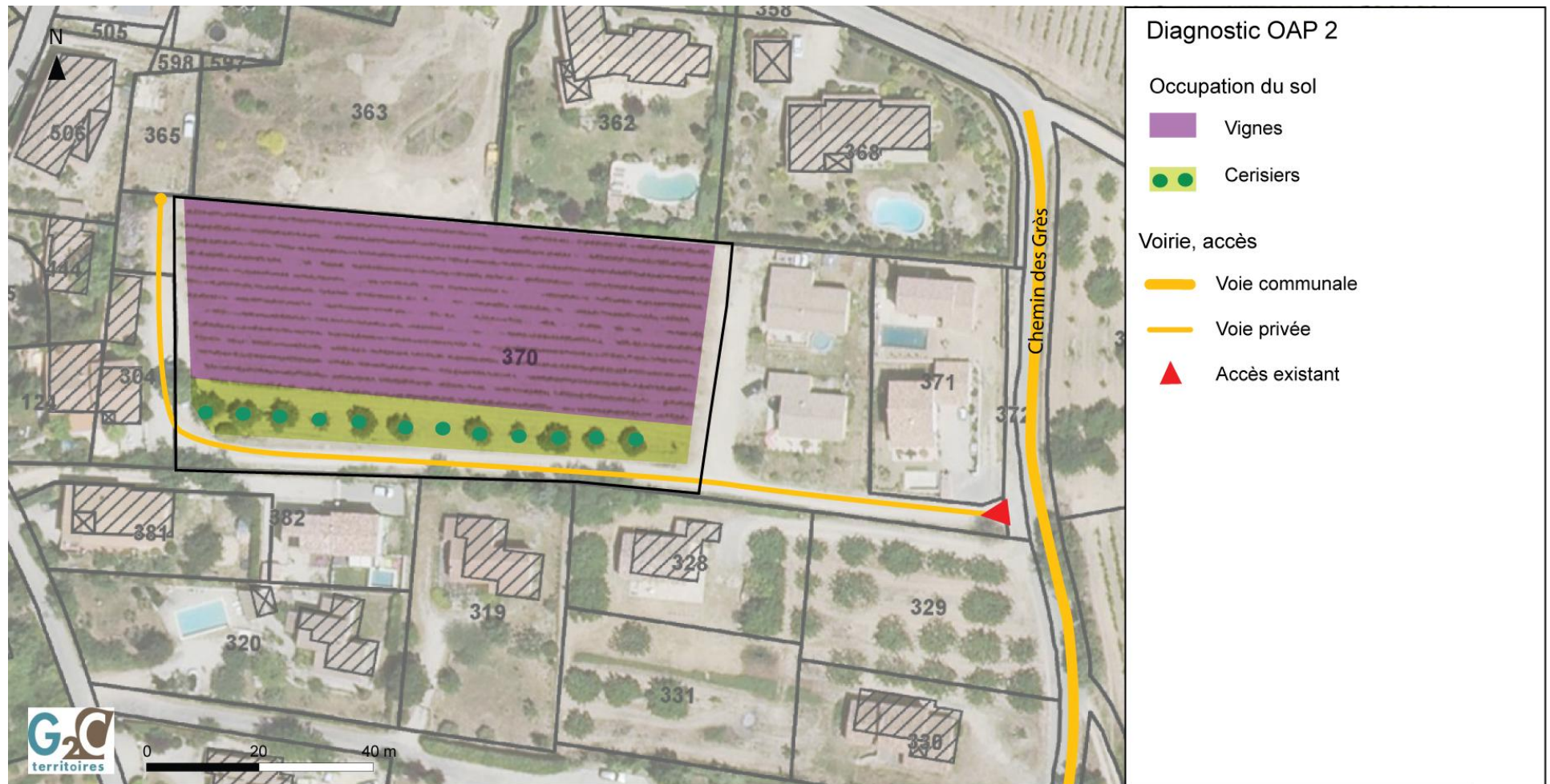
Le secteur est composé d'une parcelle de vigne et d'une rangée de cerisier. Un chemin d'accès privé borde le terrain au sud en permettant un accès depuis le Chemin des Grès. La topographie du site est plane et très bien exposée. La parcelle représente 4 514 m² incluant le chemin d'accès existant.

■ Evolution du site depuis l'approbation du PLU

Dans le PLU approuvé en 2008, le site de l'OAP 2 était déjà une zone à urbaniser (AU). L'urbanisation s'est en partie réalisée : 4 logements le long du chemin des Grès, et 3 logements au nord du site.

L'objectif aujourd'hui est d'organiser l'urbanisation des espaces restants en favorisant une densification et une typologie de logement un peu plus dense que l'habitat pavillonnaire existant dans le secteur, tout en conservant des espaces verts et un cadre de vie agréable.

Favoriser la densification mesurée des espaces pavillonnaire est un choix stratégique pour mieux utiliser les espaces non construits restants, sans consommer d'espaces extérieurs au tissu urbain.



Eléments de programmation et d'aménagement

■ Prescriptions générales

L'OAP 2 est une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à **vocation principale d'habitat** afin de répondre aux besoins immédiats pour la création de logements.

■ Eléments de programme

L'urbanisation du site pourra se réaliser en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prévues grâce à l'indication des phases 1 et 2 qui peuvent également servir à répartir l'urbanisation de ce site dans le temps.

Le site est concerné par la réalisation d'habitations individuelles pouvant aller jusqu'à une typologie intermédiaire (logements accolés) afin de favoriser la densification d'espaces résiduels du tissu urbain. La densification de la couronne pavillonnaire ne doit pas se faire au détriment de la qualité du cadre environnant. Elle doit permettre de réaliser des formes urbaines plus denses comme des logements accolés, laissant des espaces libres et des jardins pour conserver un cadre de logements individuels, tout en rationalisant les espaces disponibles.

Tout projet d'urbanisation devra prendre en compte plusieurs prescriptions :

- une densité de 20 logements par hectare en moyenne à respecter (nombre indicatif de 8 logements)
- l'accès depuis le chemin des Grès
- l'orientation des constructions
- la réalisation d'espaces à planter en bordure du projet

Il est préconisé d'utiliser des matériaux écologiques et responsables, répondant aux normes de qualité environnementales et énergétiques des constructions.

■ Déplacements et accès

L'accès se fait depuis la voie communale du Chemin des Grès. La voirie existante devra être conservée pour l'urbanisation du site.

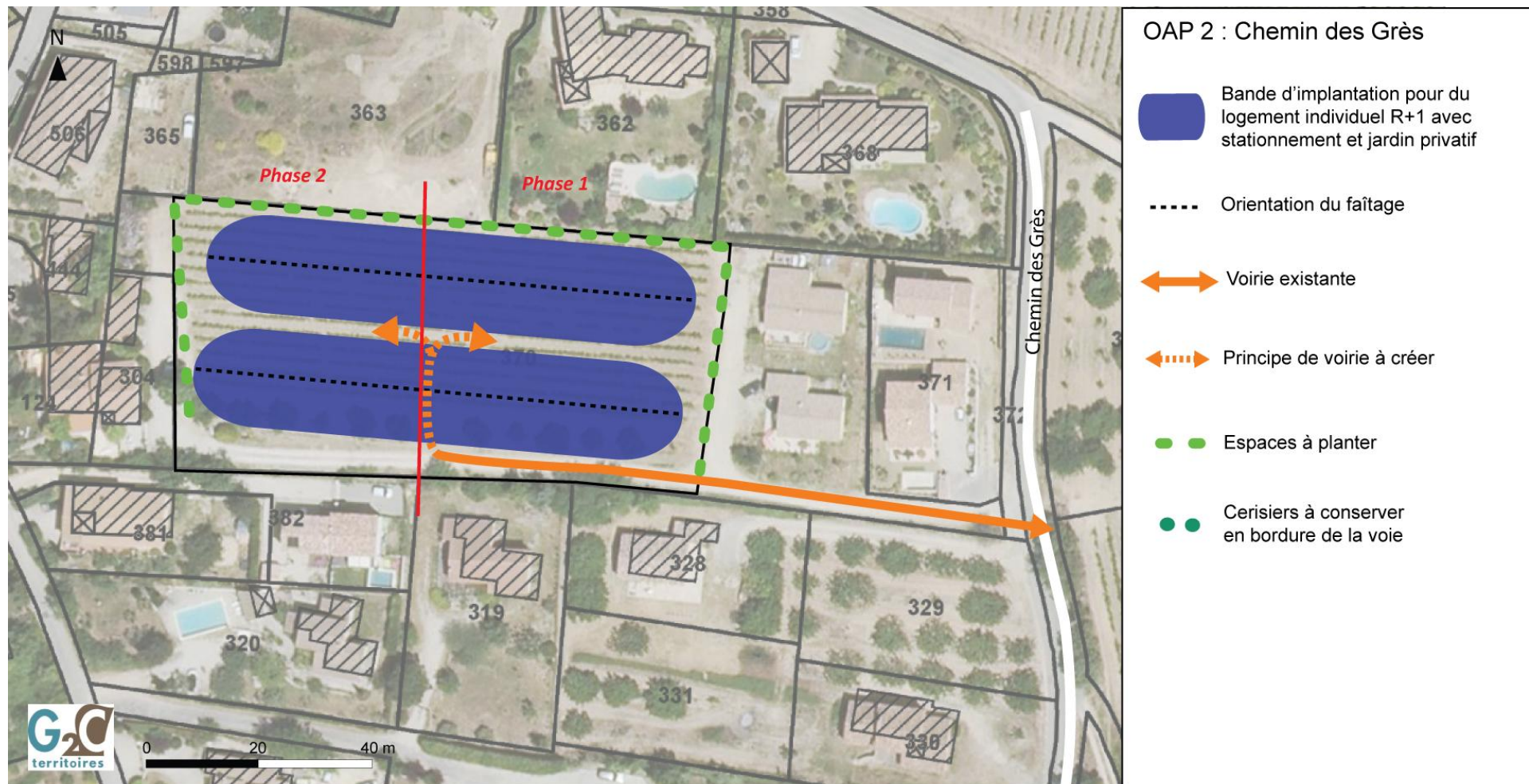
Un réseau interne à créer devra desservir chacune des constructions. L'organisation interne pourra se réaliser en fonction de l'implantation des constructions qui aura été choisie. En cas de création d'une impasse de plus de 60 mètres, une aire de retournement permettant aux services de secours de faire demi-tour doit être réalisée.

■ Aménagements paysagers

Afin de mieux intégrer les aménagements du site, il est prévu la réalisation d'une bordure plantée par des végétaux.

La conservation de sujets remarquables comme les cerisiers existants est préconisée.

Éléments de programmation cartographiques



OAP 3 : CHEMIN DE ROUBIAN

Présentation du projet

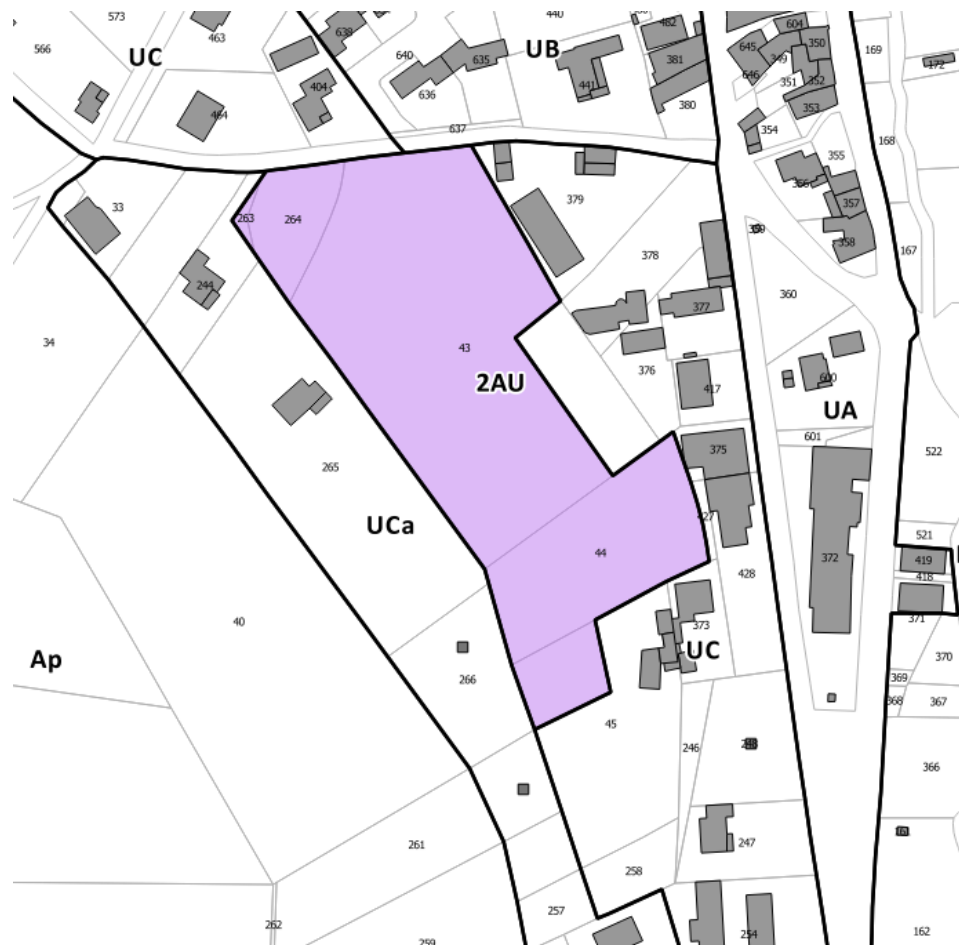
Dans le cadre de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune a identifié des sites stratégiques pour son développement urbain.

Le site localisé chemin de Roubian est un grand secteur non bâti inséré au sein du tissu urbain construit, à proximité du centre-village et de l'école communale. La commune a identifié dans son projet communal ce site pour créer une réserve foncière à plus long terme afin de répondre aux besoins futurs de la commune, notamment en logements.

Documents d'urbanisme en vigueur et patrimoine foncier

Le périmètre du projet s'étend sur 11 762 m² et comprend 4 parcelles complètes (AM 43-44-263-264) ainsi qu'une parcelle en partie (AM 45).

Le zonage du projet de PLU est une zone d'urbanisation future 2AU à long terme. Le règlement du PLU s'applique pour l'urbanisation du site, il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat qui sera ouverte à l'urbanisation lorsque les capacités des autres zones ouvertes à l'urbanisation sur la commune seront reconnues insuffisantes à l'accueil de nouvelle population.



Diagnostic du site

■ Organisation actuelle du site

Le site est constitué d'un large espace en dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine du village. L'ensemble des terrains identifiés représentent 11 762m² qui compose l'occupation du sol : un espace arborée représentant 7% du site, une oliveraie représentant 28% du site, et enfin une vaste prairie représentant 65% du site.



Vue depuis le bas du site



Vue depuis le haut du site

Le site de projet possède une situation particulière au sommet d'un des vallons qui compose le paysage du village de Cabrières d'Aigues. Cette situation induit la prise en compte d'une covisibilité du site depuis le versant opposé du village.



Vue depuis le versant opposé au site



Vue depuis le haut du site sur le village et son versant opposé

Le site comporte une topographie en pente relativement importante sur un axe sud-ouest / nord-est du point le plus haut vers le point le plus bas. La covisibilité du site ainsi que sa pente laissent identifier un cône de vue depuis le haut du vallon qui devra être pris en compte.

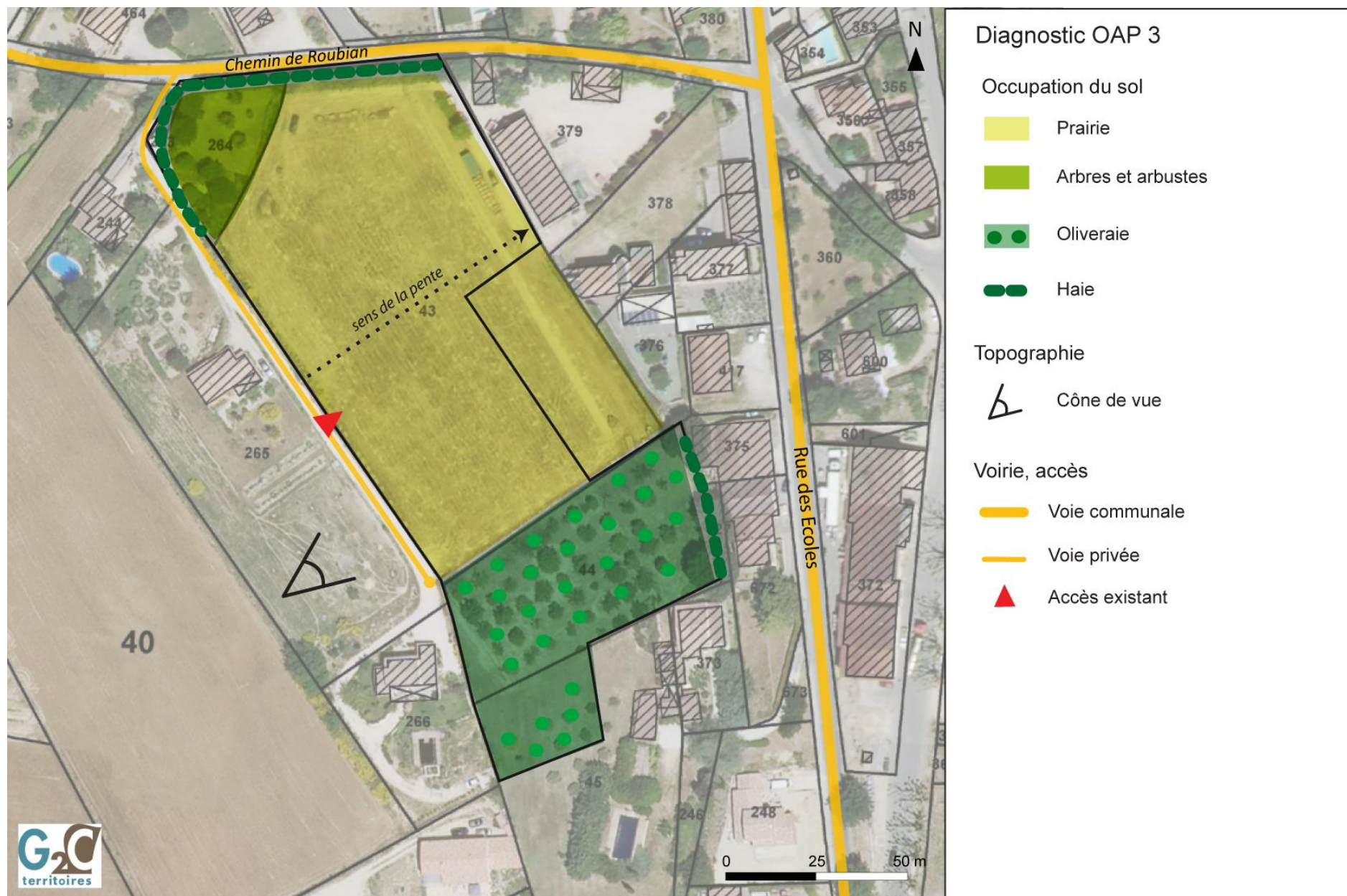
Cet espace en dent creuse représente une superficie importante encore non bâtie, et donc un secteur stratégique au sein du village. Il est à fortiori localisé à proximité directe de l'école communale.

■ Evolution du site depuis l'approbation du PLU

Dans le PLU approuvé en 2008, le site de l'OAP était inclus dans une zone urbaine (UC) avec les prescriptions du règlement de la zone. Néanmoins, aucun projet ne s'est réalisé au cours des dernières années.

Au vu de l'espace résiduel important que représente le site (près de 1 ha), la commune souhaite structurer les projets futurs afin d'optimiser l'espace disponible en densification.

Favoriser la densification mesurée des espaces pavillonnaire est un choix stratégique pour mieux utiliser les espaces non construits restants, sans consommer d'espaces extérieurs au tissu urbain.



Eléments de programmation et d'aménagement

■ Prescriptions générales

L'OAP 3 est une **réserve de foncier à long terme à vocation principale d'habitat** afin de prévoir les besoins futurs pour l'accueil de nouveaux habitants.

L'urbanisation est soumise à plusieurs critères :

- une modification ou une révision du PLU
- la justification de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone d'urbanisation future
- la réalisation d'une OAP plus détaillée incluant une analyse paysagère en raison des enjeux paysagers déjà identifiés

Le programme d'aménagement du site devra intégrer un futur équipement public destiné pour l'extension de l'école communale.

L'objectif est de réserver ce secteur pour le développement futur à plus long terme du village. Une partie du site et de la parcelle AM 43 est dotée d'un emplacement réservé pour réaliser l'extension de l'école communale située en contiguïté. L'OAP inclut la réalisation de cet équipement public dans son schéma programmatique, en revanche l'emplacement réservé est identifié en dehors de la zone d'urbanisation future (AU) qui conditionne la réalisation du reste des aménagements.

■ Eléments de programme

Le projet devra prévoir la réalisation de logements en mixant diverses typologies allant de l'habitat intermédiaire (habitat individuel accolé ou superposé) à de l'habitat individuel plus pavillonnaire. La densification de la couronne pavillonnaire ne doit pas se faire au détriment de la qualité du cadre environnant. Elle doit permettre de réaliser des formes urbaines plus denses comme des logements accolés ou superposés, laissant des espaces libres et des jardins pour conserver un cadre de logements individuels, tout en rationalisant les espaces disponibles.

La densité globale du site devra tendre vers une moyenne de 20 logements par hectare (nombre indicatif de 20 à 25 logements)

Le site devra intégrer des espaces libres privés (jardins, stationnements) et collectifs en prévoyant notamment du stationnement pour les visiteurs.

Il est préconisé d'utiliser des matériaux écologiques et responsables, répondant aux normes de qualité environnementales et énergétiques des constructions.

■ Déplacements et accès

Les accès devront se faire depuis la voie communale du chemin de Roubian. Un emplacement réservé est prévu dans le PLU afin de réaliser un bouclage de voirie en rejoignant la rue des Ecoles.

La voirie interne devra être doublée par des cheminements piétons permettant de circuler dans toute l'opération et notamment d'accéder aux équipements scolaires.

■ Aménagements paysagers

Le site de projet comporte des enjeux paysagers identifiés dans le diagnostic. En effet, le terrain étant incliné, la pente est visible depuis certains points du village, notamment depuis le vallon lui faisant face. Par ailleurs le sommet du terrain comporte une zone urbaine (zone UCa du PLU) dans laquelle les constructions doivent être réalisées en rez-de-chaussée afin de préserver le cône de vue sur le grand paysage. Les constructions les plus proches de ce cône de vue devront veiller à la préservation des vues et des enjeux de paysage dans le village et ses abords.

Pour une meilleure intégration paysagère, le projet devra prévoir des bordures plantées. Elles viendront compléter les haies existantes qui doivent être conservées dans le cadre du maintien des continuités écologiques en espace urbain. L'oliveraie existante constitue un élément de paysage intéressant à prendre en compte en conservant en partie.

Éléments de programmation cartographiques

