CADENET

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

PIECE N° 5

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA 84
P.MARBAT	Directeur
JB.PORHEL	Responsable pôle urbanisme
A.BARBIEUX	Chargé d'études urbanisme

16/09/2019

SOMMAIRE

Pages

Préambule : **2**

Typologie d'habitat - exemples : **3**

Localisation des secteurs d'aménagement : **4**

Secteur 1 – L'ancienne cave coopérative : **5**

Secteur 2 – La friche Gédimat : **7**

Secteur 3 – Le secteur des Vermillères : **9**

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 Cadenet, 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, déplacement organisés, etc.).

La municipalité a souhaité profiter de cet outil pour encadrer le développement de trois secteurs (deux secteurs en renouvellement urbain, et un secteur sur du foncier nu) et pour lesquels des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies.

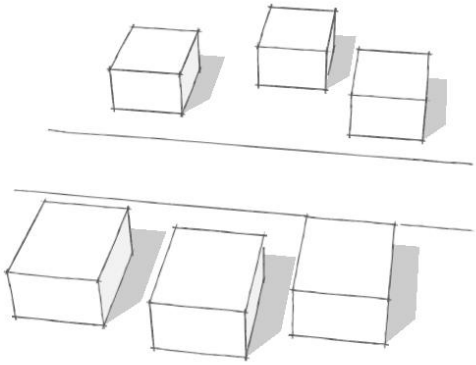
Rappel d'ordre général :

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.

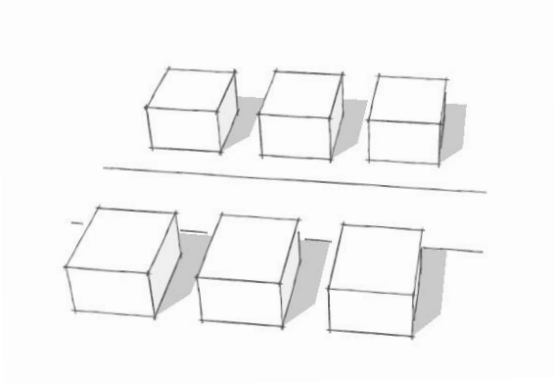
Ces schémas n'ont donc pas pour objet de définir précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place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

TYPOLOGIE D'HABITAT - EXEMPLES

HABITAT INDIVIDUEL

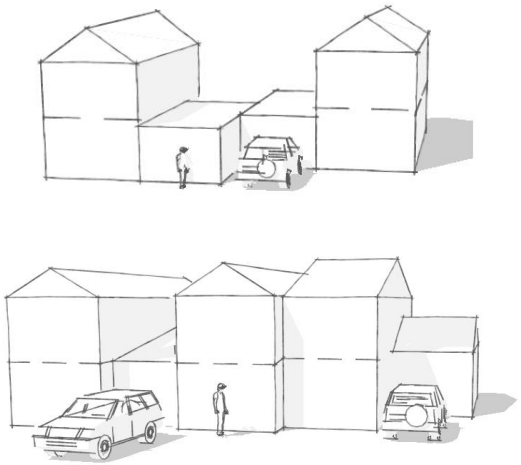


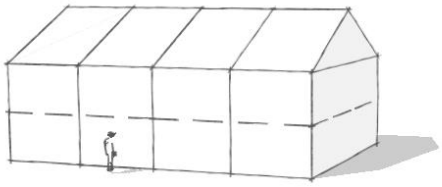
Préférer une organisation en quinconce, plutôt en limite de voie ou en fond de parcelle.



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

HABITAT GROUPE

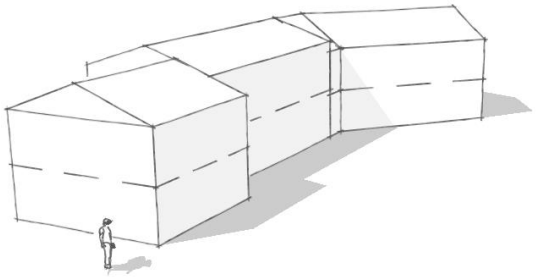




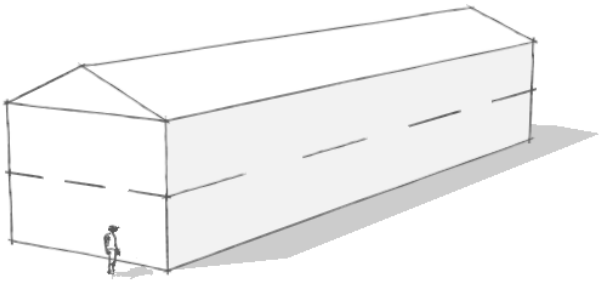
Éviter la réalisation de groupement de bâtiments sans décrochés de façades et de toitures.

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).

HABITAT COLLECTIF

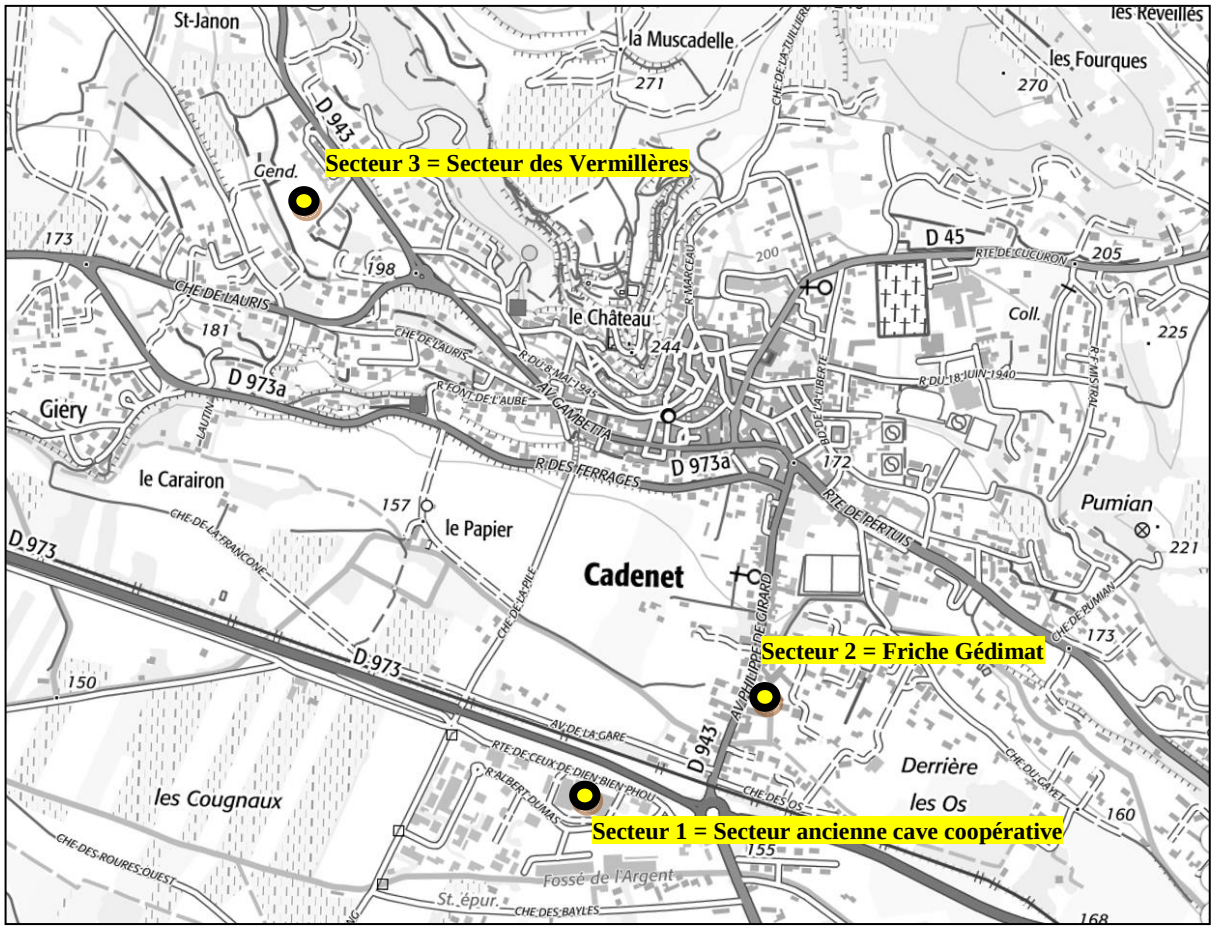


Préférer un habitat collectif harmonieux avec des décrochés de façades et de toitures (style corps de fermes).



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

LOCALISATION DES SECTEURS D'AMENAGEMENT



Les secteurs d'aménagement se situent au sein du tissu bâti du village. Le secteur Gédimat et de l'ancienne cave coopérative sont des anciens site d'activités, aujourd'hui artificialisé (entrepôts, bâtiments de la cave coopérative, etc). Le secteur des Vermillères est quant à lui non bâti.

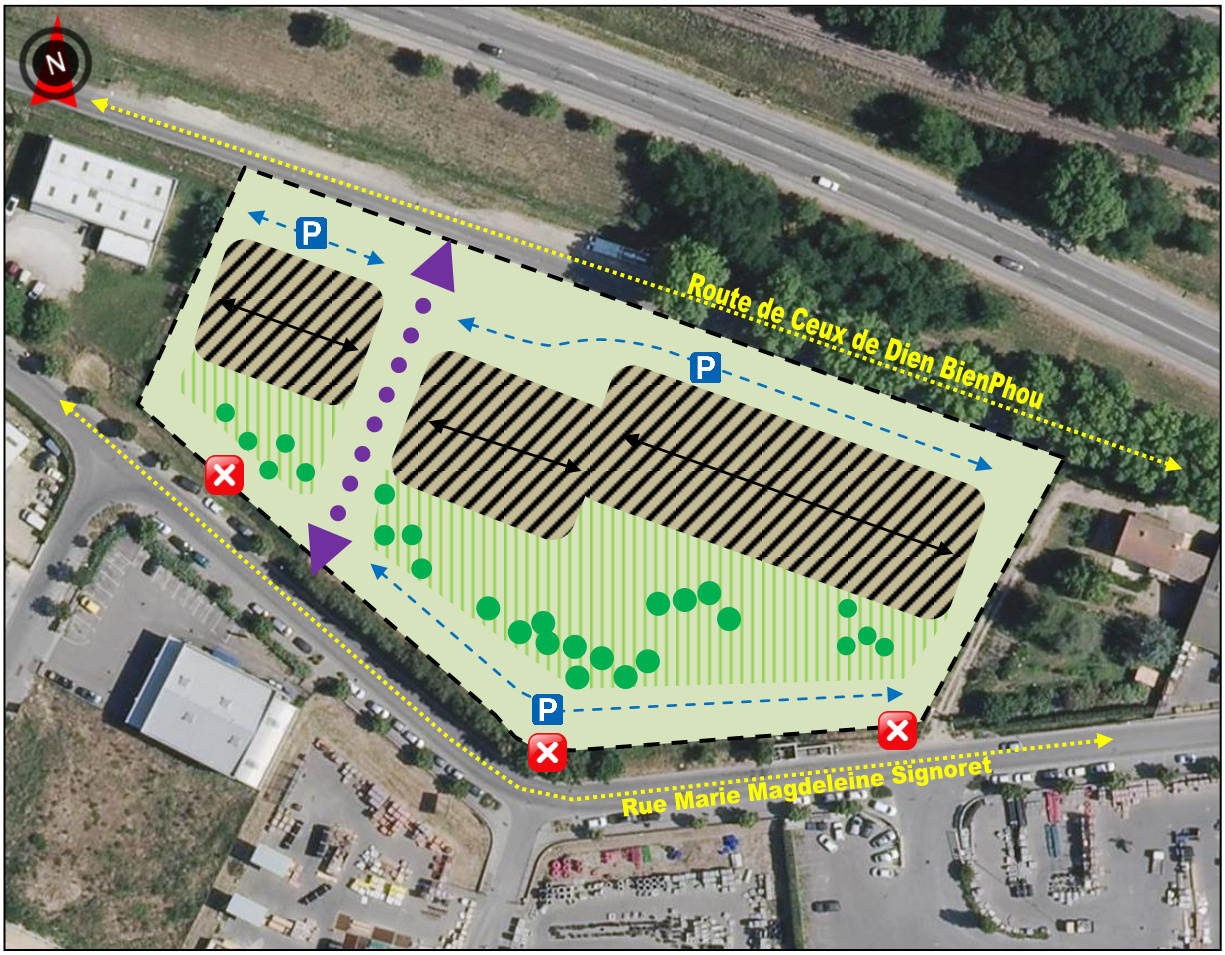
Les secteurs sont facilement accessibles, notamment depuis l'avenue Philippe de Girard (secteur 1 et 2), ou via la route de Lourmarin puis l'avenue Gambetta (secteur 3). Ces axes de communication permettent de rejoindre facilement le centre du village et l'ensemble de ces services, commerces et équipements publics (environ 500 à 600 m à pieds).

Ancienne cave coopérative – depuis la RD973

SECTEUR 1 // L'ANCIENNE CAVE COOPERATIVE

*Le secteur 1 (zone 1AUb) est impacté par **le risque inondation**. Au-delà des orientations d'aménagement définies si dessous, il conviendra de se référer aux dispositions règlementaires du PPRi Durance (en sus des dispositions du règlement du PLU).*

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Légende :

- Bande d'implantation maximum des constructions comprenant au minium 50 logements
- Sens dominant des faîtages
- Voirie interne structurante
- Aménagement d'espaces de stationnement
- Pas d'accès multiples depuis la rue Marie Magdeleine Signoret
- Aménagement d'espaces communs paysagers

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

➔ Organisation du bâti

- Au sein des secteurs d'implantation, l'habitat sera mixte et dense, comprenant uniquement des logements collectifs. La hauteur des bâtiments sera limitée à R+3.

- Au moins 50 logements devront être prévus au sein du secteur d'aménagement, dont 20% au moins sera affecté à du logement locatif social.

- Les constructions devront être implantées depuis la façade Nord (route de Ceux de Dien BienPhou), de manière à conserver des espaces libres au Sud afin de maximiser les apports solaires.

➔ Accessibilité et déplacements

- L'opération d'aménagement devra venir se connecter aux voies existantes, à savoir la Rue Marie Magdeleine de Signoret au Sud et la Route de Ceux de Dien BienPhou au Nord. Une voirie structurante devra ainsi être prévue.

- Un seul accès depuis la Rue Marie Magdeleine de Signoret au Sud devra être prévu.

- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Les aires de stationnement devront être végétalisées, plantées d'arbres et aux abords du site.

➔ Traitement paysager et gestion environnementale

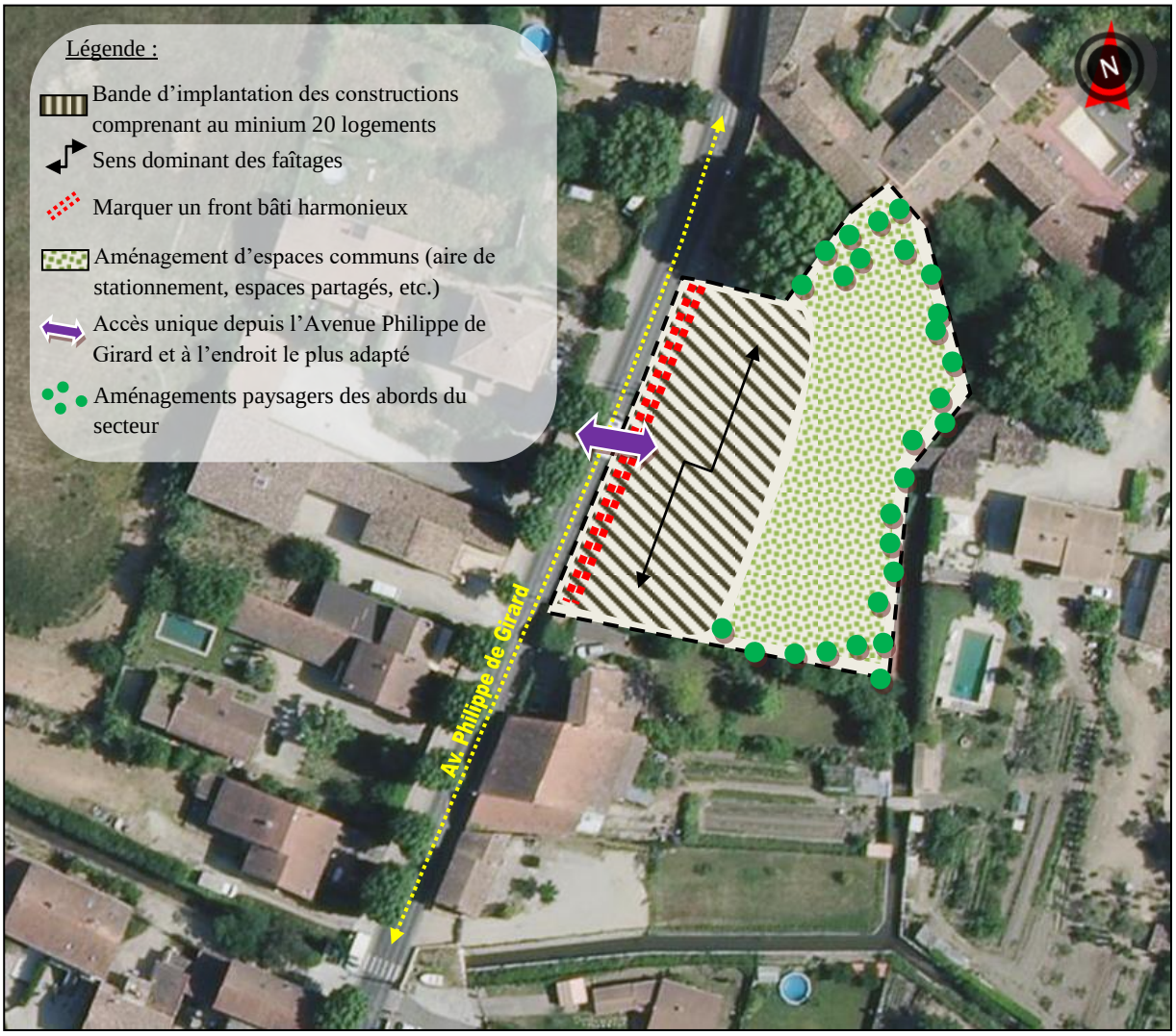
- Afin de faciliter l'intégration des constructions dans l'environnement il conviendra d'assurer un traitement paysager sur les espaces au Sud (espaces communs).

- 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 // LA FRICHE GEDIMAT

Le secteur 2 (zone 1AUc) est impacté par ***le risque inondation****. Au-delà des orientations d'aménagement définies si dessous, il conviendra de se référer aux dispositions règlementaires du PPRi Durance (en sus des dispositions du règlement du PLU).*

SCHEMA D'AMENAGEMENT



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

➔ Organisation du bâti

- L'habitat devra être de type collectif et au moins 20 logements devront être prévus au sein du secteur, dont 25% au moins sera affecté à du logement locatif social. La hauteur des bâtiments sera limitée à R+2.

- Le sens dominant des faîtages devra être parallèle à l'Avenue de Philippe de Girard afin de conserver l'ambiance urbaine qui existe sur cet axe. Par ailleurs, les constructions devront être prévues plutôt en front de voie, afin de marquer un front bâti harmonieux.

➔ Accessibilité et déplacements

- Un seul accès devra être aménagé depuis l'Avenue Philippe de Girard et à l'endroit le plus adapté et en prenant en compte la question de la sécurité.
- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Les aires de stationnement devront être végétalisées, plantées d'arbres.

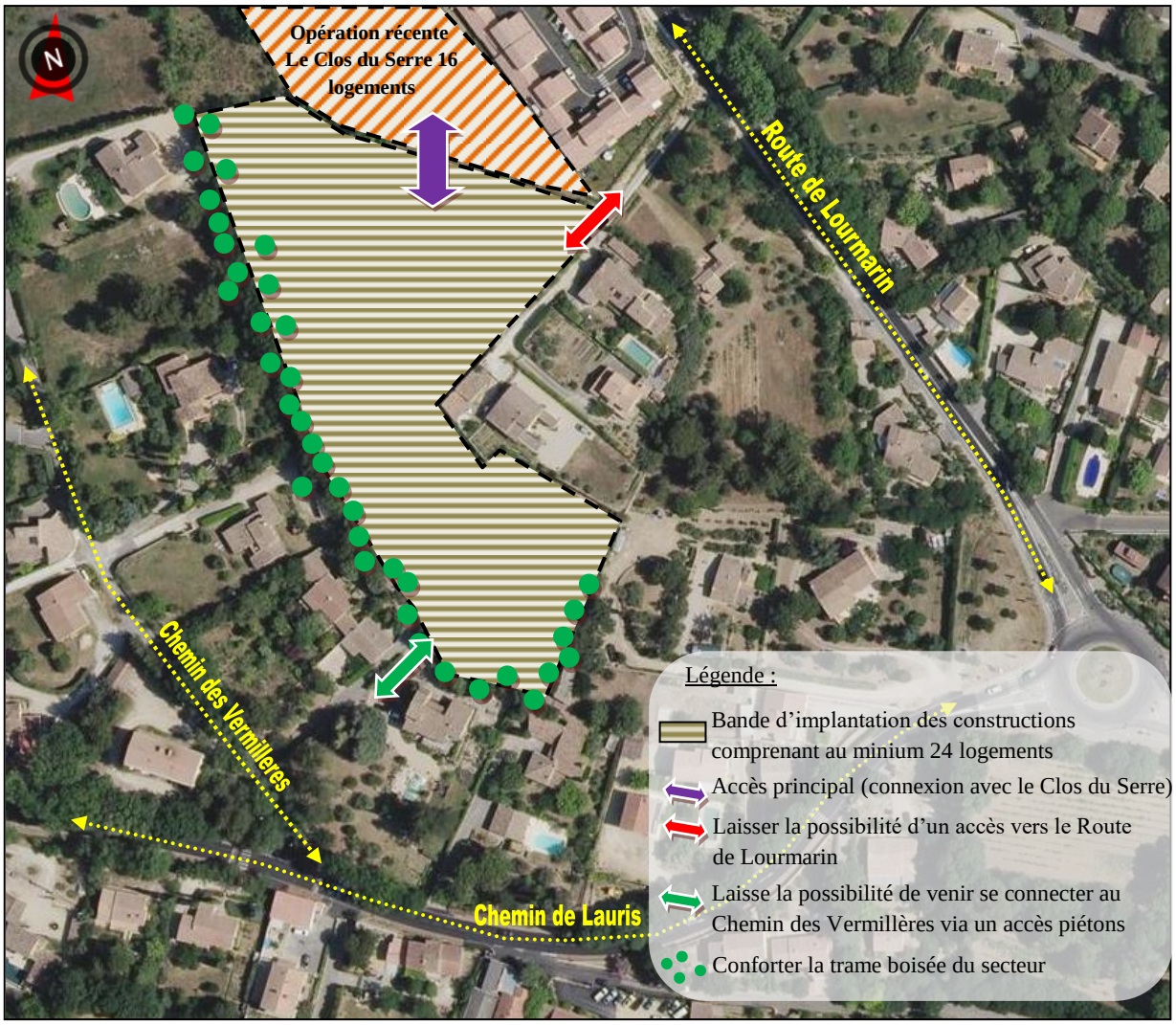
➔ Traitement paysager et gestion environnementale

- Afin de faciliter l'intégration des constructions dans l'environnement il conviendra d'assurer un traitement paysager des abords du 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 3 // LE SECTEUR DES VERMILLERES

SCHEMA D'AMENAGEMENT



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

➔ Organisation du bâti

- Le secteur devra accueillir au moins 24 logements, dont 25% au moins sera affecté à du logement locatif social. Par ailleurs, 50% des logements réalisés devront être sous la forme d'habitat groupé. La hauteur des bâtiments sera limitée à R+1.

- L'implantation 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 d'une voirie structurante adaptée au bon fonctionnement du secteur.

- L'emprise de la voirie structurante sera d'un gabarit suffisant (7 à 8 m minimum), permettant ainsi la réalisation d'aménagements piétons.

- Au moins un accès devra être aménagé depuis le lotissement du Clos du Serre au Nord (connexion avec la voirie interne existante).

- 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

- Afin de faciliter l'intégration des constructions dans l'environnement et de conserver la trame végétale du secteur il conviendra de préserver les linéaires boisés à l'Ouest et au Sud du 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, …).