

Commune de Bonnieux (84480)

Département de Vaucluse

Plan Local d'Urbanisme



Modification du PLU n°2

Pièce n°5. : orientations d'aménagement et de programmation

Approbation du Plan Local d'Urbanisme : 20 octobre 2015

Approbation de la modification n°2 :

*Dossier réalisé par KAX conseil en urbanisme
28 rue François Arago, 13005 Marseille*

AVANT-PROPOS

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 intègre les Orientations d'Aménagement au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 fait de ce document un élément spécifique du PLU et indépendant du P.A.D.D. Elles se voient renforcer par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier 2011, et deviennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Opposables aux tiers, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Le code de l'urbanisme définit l'objet et la portée des OAP :

Article L151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L151-7

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

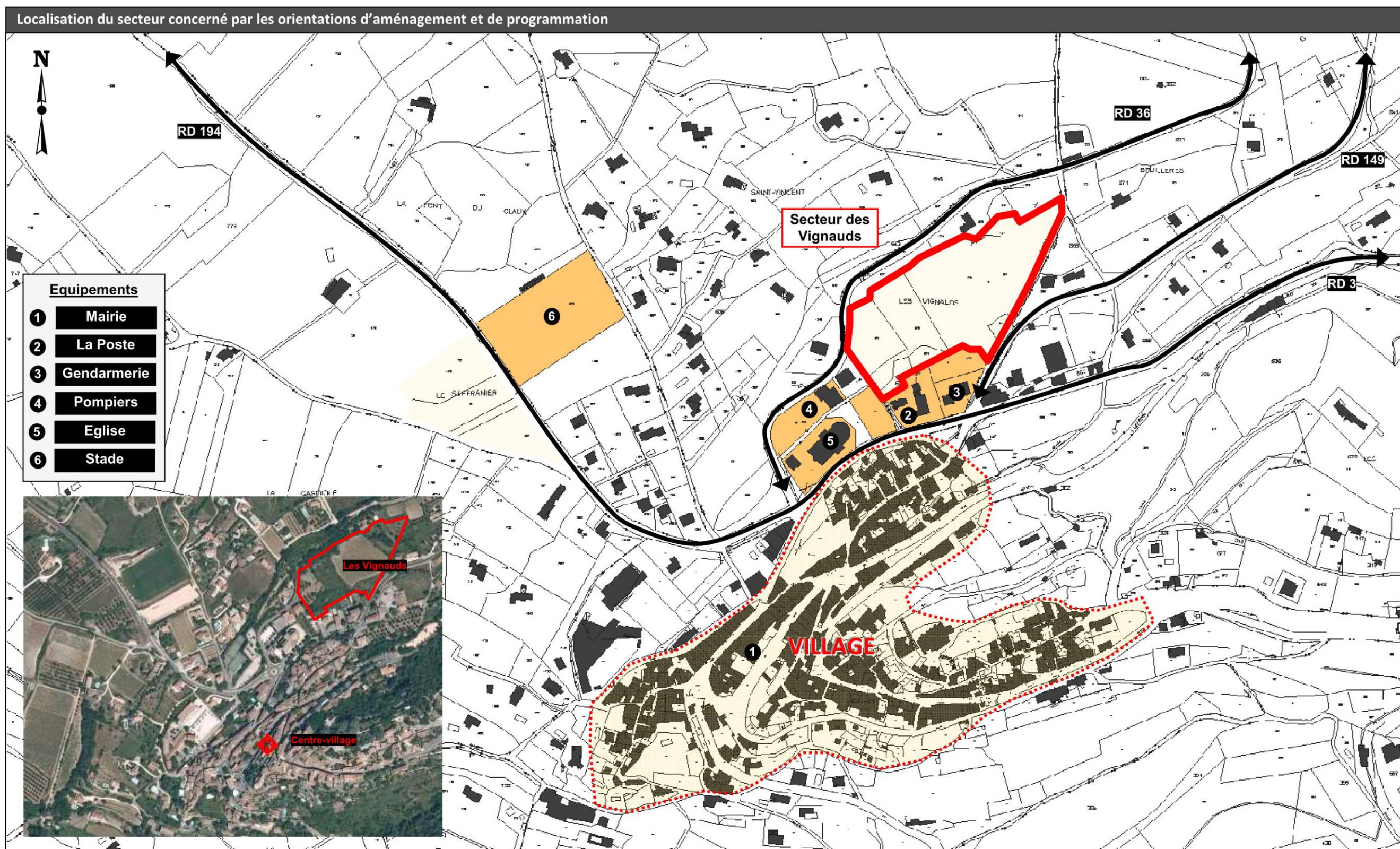
II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont issues des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. 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 PLU. Les opérations d'urbanisation et les constructions à venir devront être compatibles avec les présentes orientations d'aménagement et de programmation, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. L'ensemble de ces orientations doit être également compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Sur la commune de Bonnieux, les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont montré l'importance que la collectivité donne à la préservation et à la mise en valeur de son patrimoine tant naturel que bâti et à son développement. En effet, les deux axes du PADD sont les suivants : mettre en valeur un cadre de vie remarquable et dynamiser la vie locale. La municipalité a souhaité profiter de cet outil pour encadrer les projets qui pourraient émerger dans un secteur de développement potentiel défini par le Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur le secteur des Vignauds, proche du centre du village afin d'organiser l'aménagement de ce secteur dans le respect de la silhouette villageoise du centre ancien de Bonnieux.

I- LOCALISATION DU SECTEUR D'ETUDE

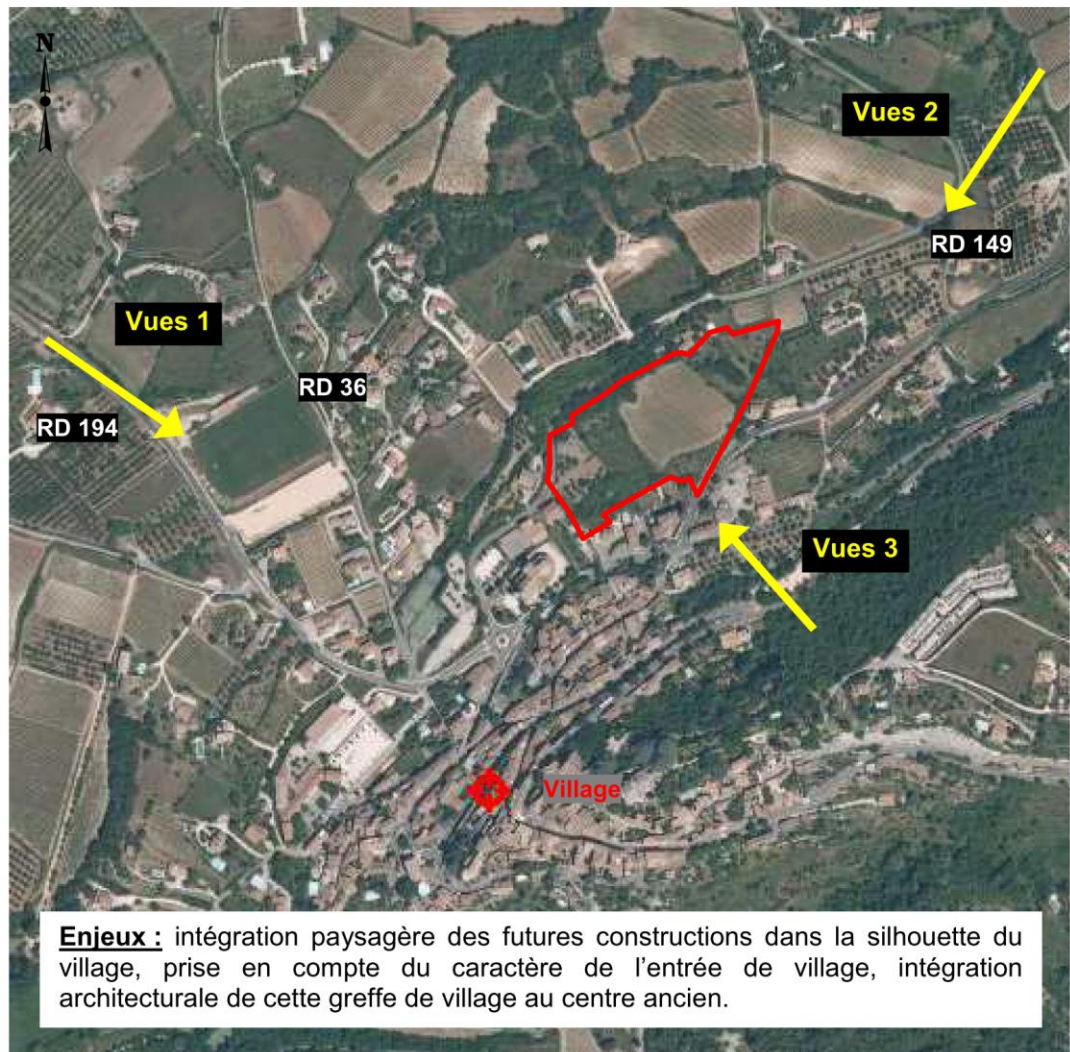


II- DESCRIPTION ET ANALYSE PAYSAGERE DU SECTEUR D'ETUDE

A. Description du site (analyse non prescriptive)



B. ANALYSE DES PRINCIPALES VUES SUR LE SITE & ENJEUX



III- PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le site d'OAP est composé de 2 secteurs pour lesquels s'appliquent des dispositions différentes (cf. titre IV- Schéma d'aménagement).

A. Programmation et composition urbaine

L'objectif est de créer une greffe urbaine au centre ancien en préservant la silhouette du village et en favorisant l'intégration paysagère. Il s'agit également de proposer des formes d'habitat denses rappelant les constructions du cœur du village et favorisant la mixité.

Les dénominations des types d'habitats utilisées pour les règles de programmation dans les secteurs sont définies de la façon suivante :

- Habitat individuel : bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. Il est prolongé par un espace extérieur privatif.
- Habitat intermédiaire et groupé : bâtiment regroupant plusieurs logements individuels ayant chacun une entrée particulière. Cet habitat s'organise autour d'une mitoyenneté verticale et/ou horizontale. Chaque logement bénéficie d'un espace privé extérieur. Cette forme urbaine comprend également les logements accolés, c'est-à-dire des logements « individuels » liés par une ou plusieurs façades.
- Habitat collectif : type d'habitat représenté par les bâtiments possédant un hall et des accès collectifs aux logements. Il distribue des groupes d'habitats plus ou moins nombreux.

1. Pour les 2 secteurs de l'OAP

La composition urbaine des constructions devra tenir compte des formes urbaines existantes dans le village pour proposer un projet représentant une véritable greffe urbaine au centre ancien.

La densité de construction doit être dégressive depuis la partie du site d'OAP la plus proche du village vers la partie la plus éloignée. Ainsi, il s'agit d'inscrire l'urbanisation future dans la suite du glissement du village vers le Nord.

Des retraits sont à ménager entre les futures constructions et les voiries existantes et les limites du secteur d'OAP. Ces retraits peuvent être aménagés pour la création de voiries, d'espaces de stationnement ou d'espaces végétalisés.

La hauteur des constructions est limitée à deux niveaux (soit du R+1 maximum). L'objectif est de s'insérer dans l'enveloppe générale des toitures existantes en utilisant la topographie naturelle des terrains.

Les titres suivants donnent des objectifs de réalisation de logements pour chacun des 2 secteurs de l'OAP. Ces objectifs sont à respecter par la ou les opération(s) d'aménagement réalisée(s) dans le secteur concerné.

Cependant, si une opération d'aménagement portant sur les 2 secteurs en même temps est réalisée, les objectifs de réalisation de logements peuvent être mutualisés et répartis de manière différente, tant que les autres dispositions de l'OAP sont respectées.

2. Pour le secteur 1 de l'OAP

Le secteur 1 est dédié à l'accueil de 30 à 35 logements, sous forme d'habitat intermédiaire et individuel.

3. Pour le secteur 2 de l'OAP

Le secteur 2 est dédié à l'accueil de 5 à 7 logements, sous forme d'habitat collectif ou intermédiaire.

B. Gestion des déplacements et stationnements

L'objectif est de prendre en compte le traitement des mobilités dans un secteur situé à proximité immédiate du centre ancien, afin de créer des liens et une unité urbaine avec celui-ci. Il s'agit d'aborder la question des mobilités dans sa globalité (accès, desserte, stationnement, cheminements doux, etc.) en s'appuyant sur la trame viaire existante.

1. Pour les 2 secteurs de l'OAP

Des cheminements doux devront être organisés au sein du site d'OAP et en direction du centre ancien. Ces liaisons douces devront assurer une continuité avec les cheminements existants, notamment le long des franges Est et Ouest du site d'OAP. Ainsi, les liaisons douces à créer se connecteront aux liaisons déjà existantes.

Les aires ou bandes de stationnement seront aménagées de manière qualitative et devront être plantées afin d'assurer leur insertion paysagère.

Les voiries doivent comporter au moins un trottoir de 1,50 mètre de large, être arborées et être équipées d'un dispositif d'éclairage public. Elles peuvent comporter des espaces de stationnement.

2. Pour le secteur 1 de l'OAP

L'accès véhicules sera réalisé depuis la D149 (route du Pont Julien).

3. Pour le secteur 2 de l'OAP

L'accès véhicules pourra être réalisé depuis la D36 et/ou à partir du secteur 1. L'option retenue devra permettre d'assurer correctement et de manière sécurisée la desserte du secteur 2.

Une continuité piétonne est à permettre avec le secteur 1 de l'OAP.

C. Traitement paysager

Il s'agit de prendre en compte le potentiel paysager du secteur et d'assurer une transition harmonieuse dans le traitement des limites entre urbanisation et espaces publics. L'objectif est également de limiter l'impact visuel des futures constructions et de prendre en compte la silhouette du centre ancien. L'aménagement paysager devra donc faire l'objet d'un traitement particulier afin de proposer un paysage urbain de qualité.

Des espaces tampons végétalisés sont à aménager :

- Au Nord du site d'OAP pour marquer la transition avec le boisement existant ;
- Au Sud du site d'OAP pour aménager l'interfaces avec le tissu bâti existant.

Un cône de vue est à préserver et mettre en valeur pour préserver la perspective visuelle depuis l'Est du secteur. Il s'agit d'aménager sur cet emplacement un espace paysager afin de conserver un espace ouvert en entrée de village avec une vue dégagée sur le clocher de l'église.

La gestion des eaux pluviales devra être traitée à l'échelle des futures opérations. Elle devra être adaptée aux aménagements prévus, en fonction du type d'occupation souhaitée (type de construction, aménagements extérieurs, ...). Les opérations doivent être neutres au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement.

La gestion des eaux pluviales peut passer à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers, de profil en « V » des voies, etc.

Les surfaces des espaces de cheminements, des trottoirs, des stationnements, ainsi que les voies seront revêtues de matériaux drainants.

IV- SCHEMA D'AMENAGEMENT

