

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE
Commune de LACOSTE



Pièce n°
3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

REVISION

du Plan d'Occupation des Sols
valant transformation en Plan
Local d'Urbanisme prescrite par
délibération du Conseil Municipal
du 7 avril 2016

ARRET

du document par délibération
du Conseil Municipal du

23 MARS 2017

[Signature]
LE MAIRE

APPROBATION

du document par délibération du
Conseil Municipal du

- 8 FEV. 2018

[Signature]
LE MAIRE

Réalisation :

KAX-Conseil en urbanisme - 28, rue François Arago, 13005 Marseille
Tineétude ingénierie - 30, chemin de Saint-Pierre, 06620 Le Bar-sur-Loup

*Dû pour être annexé à la délibération n° 2018/01
du Conseil Municipal en date du 8 Février 2018*



Préambule	3
OAP n°1 : zone 1AUa	5
OAP n°2 : secteur UBp	7
OAP n°3 : zone 1AUb	10
OAP n°4 : zone 1AUc.....	13
OAP n°5 : zone NI	15
OAP n°6 : zones Nap1 et Nap2.....	17

Préambule

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 leur objet et leur portée :

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

[...] »

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. »

Article R151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R151-7

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R151-8

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Le présent document porte sur les zones 1AUa, UBp, 1AUb, 1AUc, NI, Nap1 et Nap2 du zonage du PLU, c'est à dire :

OAP n°1 : zone 1AUa correspondant à un projet d'urbanisation au Nord du village, en continuité des équipements publics (parking, cimetière, stade).

OAP n°2 : secteur UBp de la zone UB correspondant à un projet à vocation économique et culturel, ainsi qu'à la création de logements.

OAP n°3 : zone 1AUb correspondant à un projet d'urbanisation en charnière entre le village historique et l'urbanisation du quartier La Font.

OAP n°4 : zone 1AUc correspondant à un projet d'urbanisation au Sud du quartier de La Font, en entrée de commune.

OAP n°5 : zone NI dédiée à l'implantation d'hébergements saisonniers légers.

OAP n°6 : zones Nap1 et Nap2 dédiées à la création et à l'exploitation d'un projet d'atelier de la pierre à vocation culturelle.

OAP n°1 : zone 1AUa

1. Situation

L'OAP n°1 concerne un secteur situé en limite Nord du village, en contrebas de la D106 et en continuité d'un pôle d'équipements de la commune (parking, stade, services techniques, cimetière).

2. Principes généraux d'aménagement

L'OAP n°1 a pour vocation d'encadrer le développement de cette zone stratégique pour la structuration du village. Elle a vocation à accueillir des logements et des équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle pourra également accueillir des constructions à usage de bureau.

Les principes d'aménagement du site sont les suivants :

- Création d'une voie publique reliant la D106 au chemin du stade et d'une emprise de 7 m de large minimum :
 - Chaussée en double sens de 5,5 m de large pour la circulation motorisée ;
 - Trottoir de 1,5 m de large minimum.
- Urbanisation selon trois secteurs desservis par la nouvelle voie publique.
- Aménagement d'un cheminement piéton depuis la nouvelle voie publique à travers le parking paysager.
- Préservation d'une ceinture verte (boisement) au Nord du site.

L'aménagement du site d'OAP se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Cependant, chacun des trois secteurs pourra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble non liée aux autres secteurs.

3. Éléments de programmation

Il est imposé un nombre minimum de logements à bâtir par secteur :

- Secteur 1 : entre 6 et 8 logements de type individuel.
- Secteur 2 : 4 logements maximum de type individuel ou individuel groupé.
- Secteur 3 : entre 6 et 8 logements de type individuel groupé.

La réalisation des équipements publics (voirie, réseau d'eau potable, réseau électrique et réseau d'assainissement collectif) nécessaires aux constructions définies par l'OAP est prévue au 2^{ème} semestre 2018.

4. Implantation et volumétries des constructions

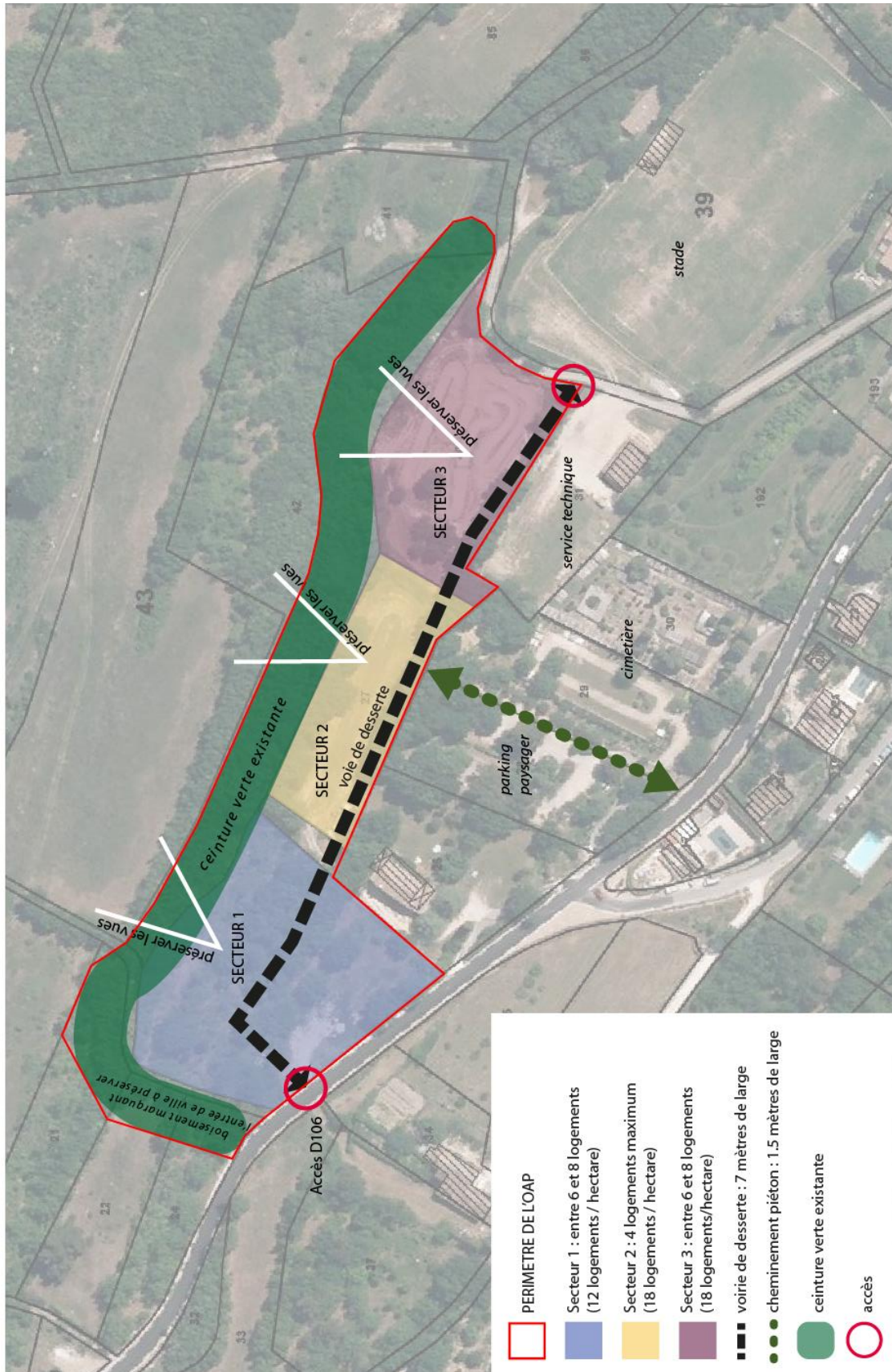
L'implantation des constructions est libre à l'exception des règles suivantes :

- Respect d'un retrait minimum de 3 m des constructions depuis la limite de la nouvelle voie publique, excepté pour les garages qui pourront s'implanter à l'alignement.
- Implantation à l'alignement ou au-delà des marges de recul indiquées sur le plan de zonage du PLU (pièce 4.2).
- Respect d'un retrait minimum de 2 m des bassins de piscines depuis les limites parcellaires.
- Respect d'une distance minimale de 10 m entre les constructions dans les secteurs 1 et 2. Dans le secteur 3, les constructions peuvent s'implanter en ordre continu.
- Pour le secteur 1, une marge de recul est imposée aux constructions par rapport à la route départementale n°106. Cette marge de recul est reportée au plan de zonage (pièce 4.2).

5. Schéma d'aménagement

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 - LACOSTE

Schéma de principe d'aménagement



OAP n°2 : secteur UBp

1. Situation

L'OAP n°2 concerne le secteur UBp situé en cœur de la zone UB du PLU, en accès direct sur la D106 et sur la voie menant au stade, et offrant ainsi une opportunité de développement à vocation résidentielle, économique et culturelle.

Le terrain est composé de deux terrasses dans le sens descendant vers le Nord-est.

2. Principes généraux d'aménagement

L'OAP n°2 a pour vocation d'encadrer l'aménagement d'un secteur constituant une dent creuse mobilisable pour le développement de la commune. Elle a vocation à accueillir des logements et un projet économique et culturel.

Les principes d'aménagement du site sont les suivants :

- Urbanisation selon deux secteurs aux vocations distinctes (voir titre 3. Éléments de programmation).
- Desserte du site selon deux accès envisageables repérés sur le schéma d'aménagement. Les accès devront être aménagés en tenant compte de la voirie sur laquelle ils débouchent, en ce qui concerne les dimensions d'aménagement et la sécurité routière.
- Les voies de desserte motorisée devront intégrer au moins un trottoir de 1,5 m de large minimum.
- Au niveau des stationnements :
 - Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.
 - Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.
 - Pour le secteur 1 : il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement.
 - Pour le secteur 2 : il est exigé la réalisation d'au moins 10 places de stationnement réservé aux usagers des constructions.
 - Une mutualisation des espaces de stationnement pour les deux secteurs est possible. Les solutions d'aménagement et de gestion choisies pour mutualiser les espaces de stationnement devront assurer la satisfaction des besoins des usagers des constructions des deux secteurs.

Pour l'aménagement du site d'OAP, chacun des secteurs se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

3. Éléments de programmation

Sur le secteur 1, il est imposé la construction de 6 à 8 logements de type individuel ou individuel groupé.

La réalisation du réseau d'assainissement des eaux usées nécessaire aux constructions définies pour le secteur 1 est prévue au 2^{ème} semestre 2018.

Le secteur 2 est réservé à la réalisation d'une opération de construction à vocation économique et culturelle, incluant la réalisation d'une salle de conférence et d'une cafétéria.

4. Implantation et volumétries des constructions

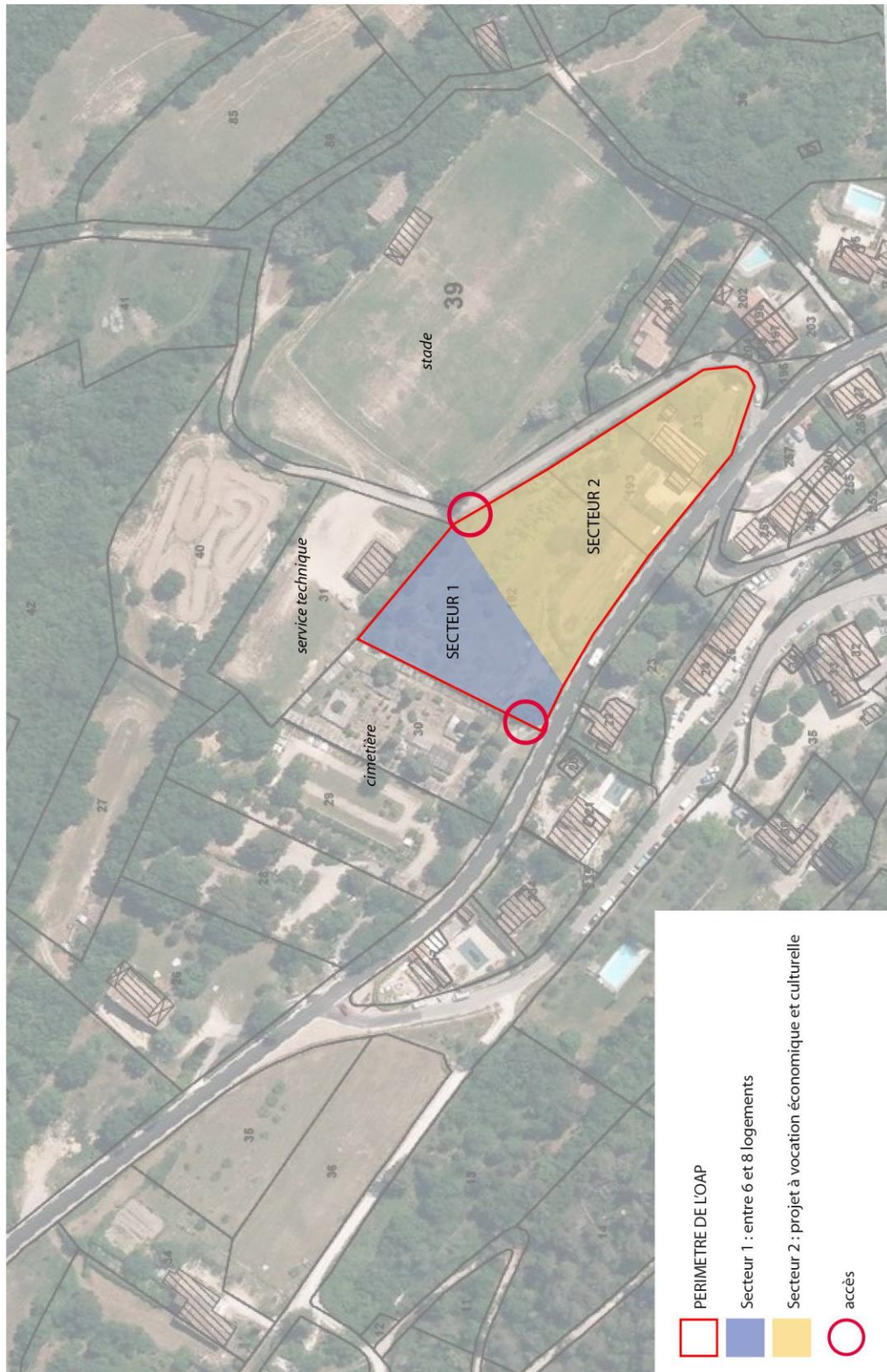
L'implantation des constructions est libre à l'exception des règles suivantes :

- Une marge de recul est imposée aux constructions par rapport à la route départementale n°106. Cette marge de recul est reportée au plan de zonage (pièce 4.2).
- L'orientation des constructions devra permettre de ménager des vues vers le Nord-est et la vallée.
- L'architecture des constructions doit présenter une qualité assurant leur intégration dans le milieu urbain environnant et tenant compte de leur visibilité depuis la vallée. Les formes architecturales, les dimensions, les coloris, la végétation, etc. des projets de constructions sont ainsi à prendre en compte pour assurer une insertion paysagère de qualité.
- L'implantation et l'architecture des constructions devront permettre de mettre en valeur les restanques naturelles du terrain.
- Pour le secteur 1, un retrait minimum de 2 m est imposé pour les bassins de piscines depuis les limites parcellaires.

5. Schéma d'aménagement

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N °2 - LACOSTE

Schéma de principe d'aménagement



OAP n°3 : zone 1AUb

1. Situation

L'OAP n°3 concerne un secteur situé en contrebas du quartier de la Font et en lien avec le centre-village. Le site est constitué d'anciennes terrasses agricoles aujourd'hui en friche. Sa situation en belvédère implique d'avoir une attention particulière à l'insertion des futures constructions et à leur visibilité depuis la vallée.

2. Principes généraux d'aménagement

L'OAP n°3 a pour vocation d'encadrer le développement de cette zone stratégique pour la structuration du village. Elle a notamment vocation à accueillir des logements.

Les principes d'aménagement du site sont les suivants :

- Afin de limiter la perception de l'urbanisation future du site depuis la vallée et de l'intégrer au mieux dans son contexte paysager : aménagement ou préservation d'espaces paysagers composés d'arbres de haute tige au centre et en bordure Est du site avec préservation des sujets existants les plus remarquables.
- La végétation prévue au centre et en bordure Est du site devra respecter les essences locales. Il en va de même pour les plantations prévues dans les parcelles privées.
- Pour la desserte du site, un système de circulation en sens unique est à prévoir en s'appuyant sur les deux accès repérés sur le schéma d'aménagement ci-après. Pour l'accès ouest (côté quartier de La Font), l'aménagement du chemin sera réalisé sur 20 m de long maximum.
- La desserte interne du site devra prévoir :
 - Des espaces de circulation motorisés adaptés aux besoins des constructions ;
 - Des espaces de circulation piétonne (trottoirs) de 1,5 m de large minimum.
- La voie de desserte interne de la zone devra être réalisée de manière à assurer un faible impact paysager : emprise réduite, coloris, matériaux employés...
- Le secteur 2 concerne une construction existante que l'urbanisation du secteur 1 doit prendre en compte dans un objectif de bon voisinage (limitation des co-visibilités, éloignement des nouvelles constructions, etc.).
- Préservation et aménagement d'un cheminement piéton en bordure Nord du site d'OAP permettant de relier le quartier de La Font au centre-village.

L'aménagement du secteur 1 se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. La conception de cette opération d'aménagement d'ensemble devra intégrer une analyse d'insertion paysagère détaillée exprimant les moyens à mettre en œuvre pour assurer un faible impact paysager.

3. Éléments de programmation

Sur le secteur 1, il est imposé la construction de 5 à 6 logements de type individuel ou individuel groupé.

4. Implantation et volumétries des constructions

Pour l'aménagement du secteur 1 :

- L'implantation des constructions est libre à l'exception des règles suivantes :
 - Respect d'un retrait minimum de 3 m des constructions depuis la limite de la voie créée, excepté pour les garages qui pourront s'implanter à l'alignement.
 - Respect d'un retrait minimum de 2 m des bassins de piscines depuis les limites parcellaires.
 - Les piscines et les annexes doivent être implantées à moins de 5 m des constructions principales.
- Les constructions doivent s'insérer au mieux dans le contexte topographique (respect du système de restanques existantes) et paysager.
- Les constructions doivent présenter une architecture de qualité concernant les formes architecturales, les dimensions des constructions, les coloris, la végétation, etc. afin d'assurer leur intégration paysagère.

5. Schéma d'aménagement

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N °3 - LACOSTE

Schéma de principe d'aménagement



OAP n°4 : zone 1AUc

1. Situation

L'OAP n°4 concerne un secteur situé en entrée Sud du village et en continuité de la zone UC du PLU. Le site est bordé à l'Est par la D106 qui le longe du Nord au Sud.

2. Principes généraux d'aménagement

L'OAP n°4 a pour vocation d'encadrer le développement de cette zone stratégique pour la structuration du village. Elle a vocation à accueillir des logements et des équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle pourra également accueillir des constructions à usage de bureau.

Les principes d'aménagement du site sont les suivants :

- Création d'une voie connectée à la D106 en un seul endroit et desservant les constructions de la zone. Elle doit présenter une emprise de 7 m de large minimum :
 - Chaussée en double sens de 5,5 m de large pour la circulation motorisée ;
 - Trottoir de 1,5 m de large minimum.
- Urbanisation selon deux secteurs desservis par une voie de desserte interne.

L'aménagement du site d'OAP se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

3. Éléments de programmation

Il est imposé un nombre minimum de logements à bâtir par secteur :

- Secteur 1 : entre 5 et 6 logements de type individuel.
- Secteur 2 : entre 3 et 4 logements de type individuel.

4. Implantation et volumétries des constructions

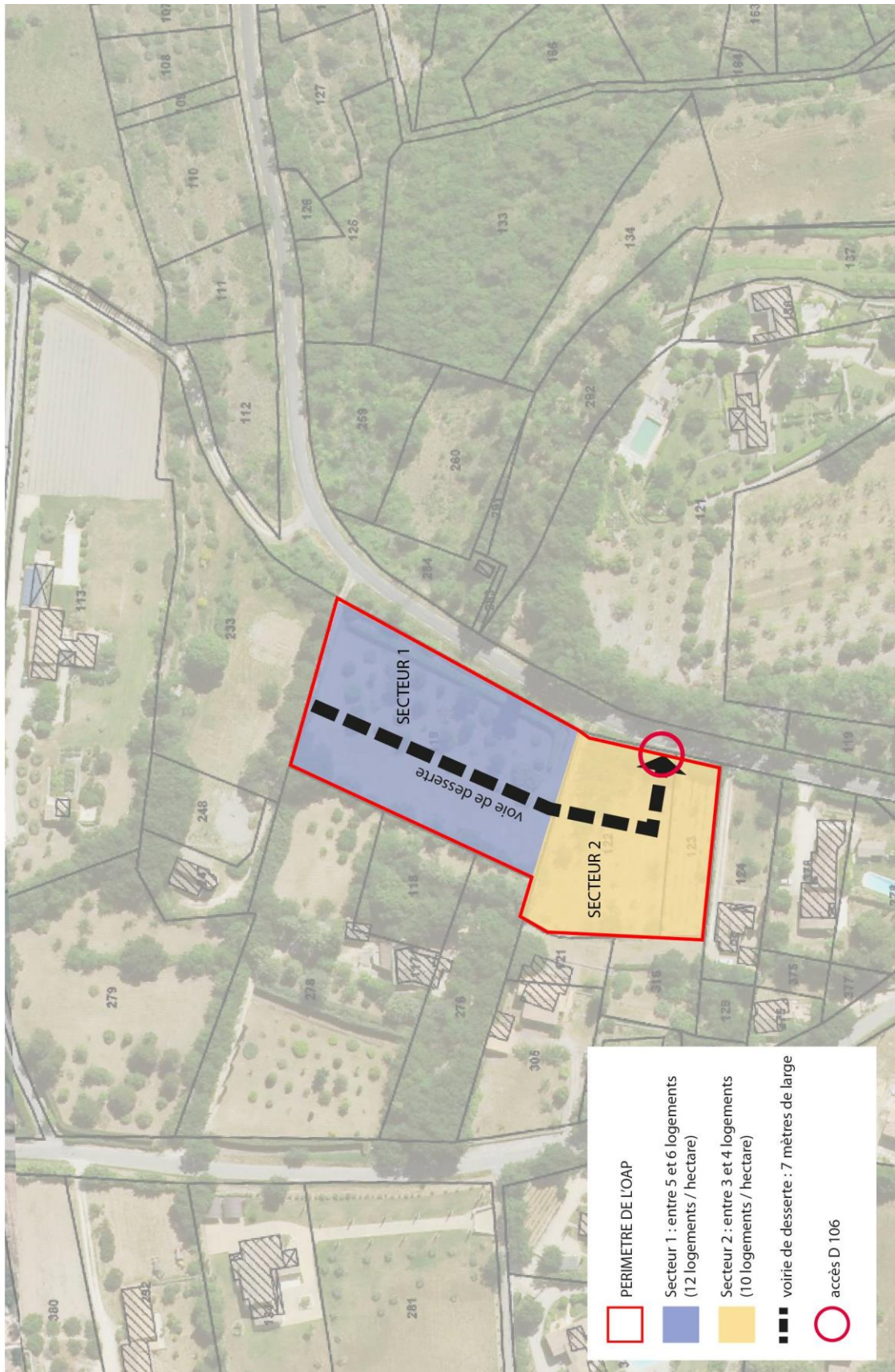
L'implantation des constructions est libre à l'exception des règles suivantes :

- Respect d'un retrait minimum de 3 m des constructions depuis la voie de desserte interne, excepté pour les garages qui pourront s'implanter à l'alignement.
- Respect d'un retrait minimum de 2 m des bassins de piscines depuis les limites parcellaires.
- Respect d'une distance minimale de 10 m entre les constructions.

5. Schéma d'aménagement

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 - LACOSTE

Schéma de principe d'aménagement



OAP n°5 : zone NI

1. Situation

L'OAP n°5 concerne un secteur situé en continuité Sud de la zone UB du PLU.

Le site se présente sous la forme d'une succession de restanques avec un fort dénivelé entre le niveau de la route D106 et le fond du vallon.

2. Principes généraux d'aménagement

L'OAP n°5 a pour vocation d'encadrer le développement et l'exploitation d'hébergements légers de loisir à destination de vacanciers proches de la nature.

Les principes d'aménagement du site sont les suivants :

- Respect des obligations réglementaires de débroussaillage.
- Protection de la ceinture verte composée d'arbres de haute tige en bordure Sud du site.
- Aménagement du secteur 1 pour l'accueil de constructions à destination d'hébergement léger de loisir en :
 - Préservant les restanques existantes ;
 - Conservant les arbres remarquables et les éléments bâtis d'intérêt ;
 - Plantant, si nécessaire, de nouveaux arbres dans le but de dissimuler les constructions et aménagements depuis l'espace public.
- Les aménagements de voirie sont limités à :
 - La création d'un parking sur le secteur 2 d'un minimum de 6 places ;
 - La création d'une voie d'accès depuis la RD106 adaptée à la circulation motorisée attendue du fait du projet.
- Aménagement d'un cheminement piéton sécurisé et d'une largeur minimum de 1,5 m.

3. Éléments de programmation

Le secteur 1 est réservé à la création de maximum 6 constructions à destination d'hébergement léger de loisir.

Le secteur 2 est destiné à la création d'un parking dimensionné pour les besoins de stationnement des usagers. Les espaces de parking doivent être aménagés de manière à permettre la perméabilité du terrain.

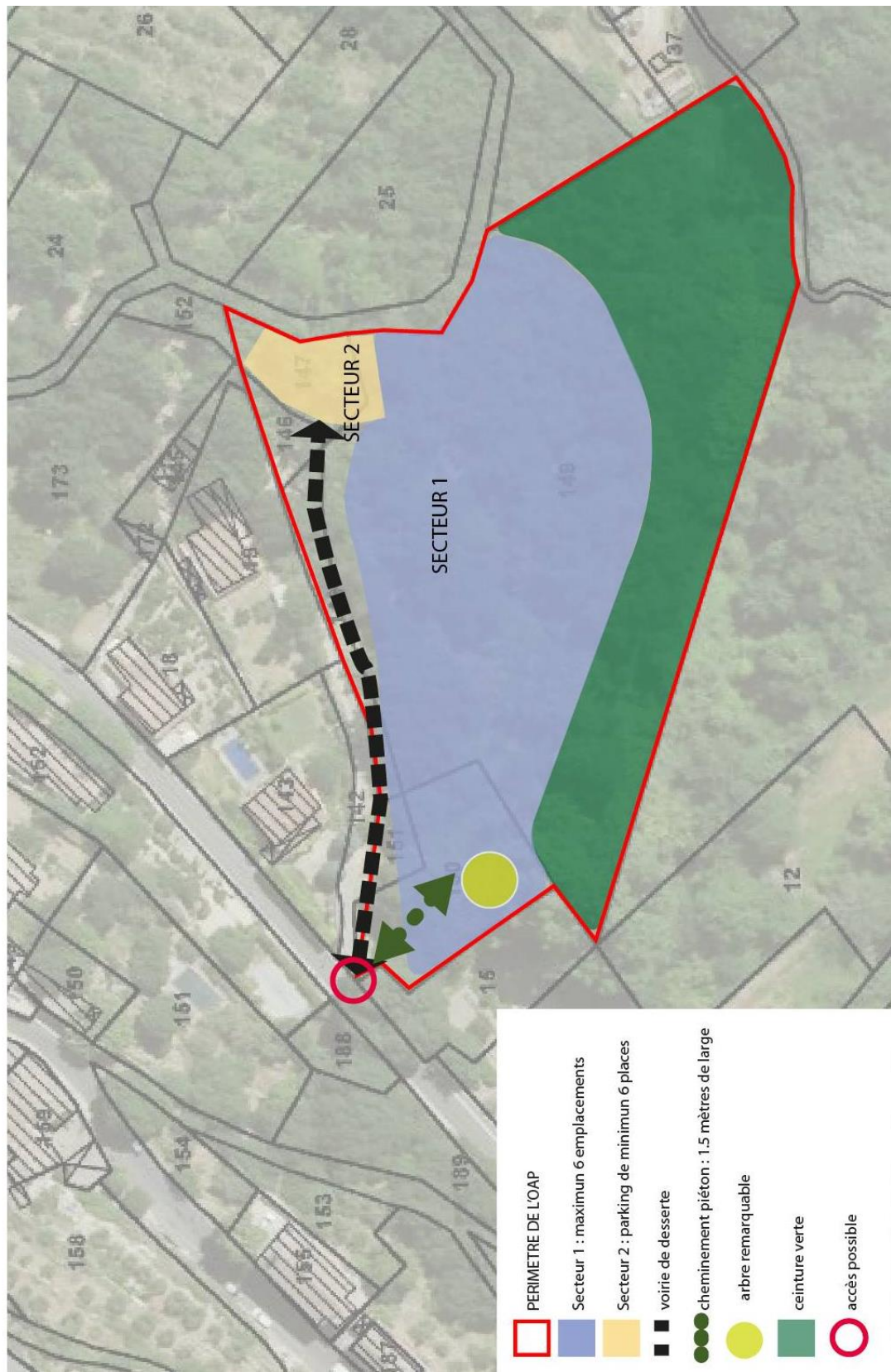
4. Implantation et volumétries des constructions

Les constructions à destination d'hébergement léger de loisir :

- Sont limitées à une surface de plancher de 35 m² maximum ;
- Doivent être implantées dans le respect des restanques existantes ;
- Doivent présenter une architecture favorisant leur intégration dans le milieu naturel environnant (privilégier les éco-matériaux).

5. Schéma d'aménagement

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N °5 - LACOSTE Schéma de principe d'aménagement



OAP n°6 : zones Nap1 et Nap2

1. Situation

L'OAP n°6 concerne le site d'une activité de taille de pierre existante située sur le plateau de Lacoste, au Nord de la D109.

Le site s'inscrit dans une ancienne carrière de pierre.

2. Principes généraux d'aménagement

L'OAP n°6 a pour vocation d'encadrer le développement d'un projet d'accueil du public pour des activités de formation et de découverte du travail de la pierre, et également d'accueil d'artistes en résidence de travail.

Les principes d'aménagement du site sont les suivants :

- Secteur 1 : construction d'un atelier destiné à la pratique artistique en intérieur.
- Secteur 2 : construction d'un auvent destiné à la pratique de la sculpture en extérieur.
- Pour la gestion du risque de feux de forêt :
 - Débroussaillage dans un rayon de 80 m autour des bâtiments créés dans les secteurs 1 et 2 ;
 - Réalisation d'une coupe totale de 20 m de large sur une longueur de 120 m au Nord du site ;
 - Dimensionnement des voies d'accès de manière à permettre l'intervention et les manœuvres des véhicules de pompiers.

3. Éléments de programmation

Le projet est limité à :

- Secteur 1 : construction d'un atelier de 200 m² maximum d'emprise au sol, situé à moins de 30 mètres du chemin du Baqui.
- Secteur 2 : construction d'un auvent de 200 m² maximum d'emprise au sol.
- La réalisation des aménagements nécessaires à son exploitation (voie de desserte, parking) et à sa mise en sécurité vis-à-vis du risque feux de forêt (débroussaillage, aire de retournement, etc.).

4. Implantation et volumétries des constructions

Les bâtiments créés devront présenter une architecture cohérente avec le caractère « industriel » des constructions existantes et permettre leur intégration paysagère dans le site.

5. Schéma d'aménagement

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°6 - LACOSTE Schéma de principe d'aménagement

