

PLAN LOCAL D'URBANISME

ÉLABORATION 2018 - 2030

COMMUNE DE COURTHEZON



3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sommaire

AVANT PROPOS	5
I- LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES	7
II- PRINCIPES COMMUNS A L'ENSEMBLE DES OAP	8
II-1 HIERARCHIE DES VOIES	8
Les voies primaires.....	9
Les voies secondaires	10
Les voies tertiaires.....	12
Les voies de transit.....	14
II-2 TYPOLOGIES D'HABITAT	15
L'habitat individuel pur	16
L'habitat individuel groupé	17
L'habitat collectif	17
II-3 QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES.....	19
Favoriser le bioclimatisme	19
Gérer les eaux de ruissellement	20
III- OAP N°1 - QUARTIER DE LA BARRADE	21
III-1 LE SITE - ENJEUX / OBJECTIFS.....	21
III-2 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	23
III-3 FORMES ET DENSITES URBAINES	27
IV- OAP N°2 - CENTRE VILLE ET FAUBOURGS	29
IV-1 LE SITE - ENJEUX / OBJECTIFS.....	29
IV-2 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	30
IV-3 LE POLE CENTRE VILLE	32
Zoom sur l'îlot Elie Dussaud / Pôle Commercial Victor Hugo	33
IV-4 LE POLE GRANDE FONTAINE	36
Zoom sur la Friche Serda	37
IV-6 LE POLE REPUBLIQUE - MOULIN	40
Zoom sur l'îlot du Parc République / Moulin	41
IV-7 LE POLE FAUBOURG DE LUYNES	44
IV-8 LE POLE VAL SEILLE	45
V- OAP N°3 - QUARTIER DES ECLUSES	46
V-1 LE SITE - ENJEUX / OBJECTIFS	46
V-2 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	46
V-3 FORMES ET DENSITES URBAINES	47
VI- OAP N°4 - QUARTIER DES SOURCIERES	49
VI-1 LE SITE - ENJEUX / OBJECTIFS	49
VI-2 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	49
VI-3 FORMES ET DENSITES URBAINES	50
VII- OAP N°5 - QUARTIER PAUL ELUARD	52

VII-1 LE SITE - ENJEUX / OBJECTIFS	52
VII-2 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	52
VII-3 FORMES ET DENSITES URBAINES	53
VIII- OAP N° 6 - LE PLAN - LES CREMADES.....	55
VIII-1 LE SITE – ENJEUX / OBJECTIFS	55
VIII-2 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	58
VIII -3 FORMES ET DENSITES URBAINES	63

AVANT PROPOS

Rappel : ce qu'est une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU ont pour but de traduire l'esprit dans lequel la collectivité souhaite mettre en œuvre son projet urbain. Elles doivent guider l'action des différents intervenants lors des opérations d'aménagement ou de construction.

Article L151-2 du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme comprend (...) un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement, des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique »

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

« 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 (...) »

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

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, favoriser la densification 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. (...)

Article L151-7-1 du Code de l'Urbanisme

Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Article L151-7-2 du Code de l'Urbanisme

Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Article L152-1 du Code de l'Urbanisme

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

OPPOSABILITE AU TIERS :

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, *« l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

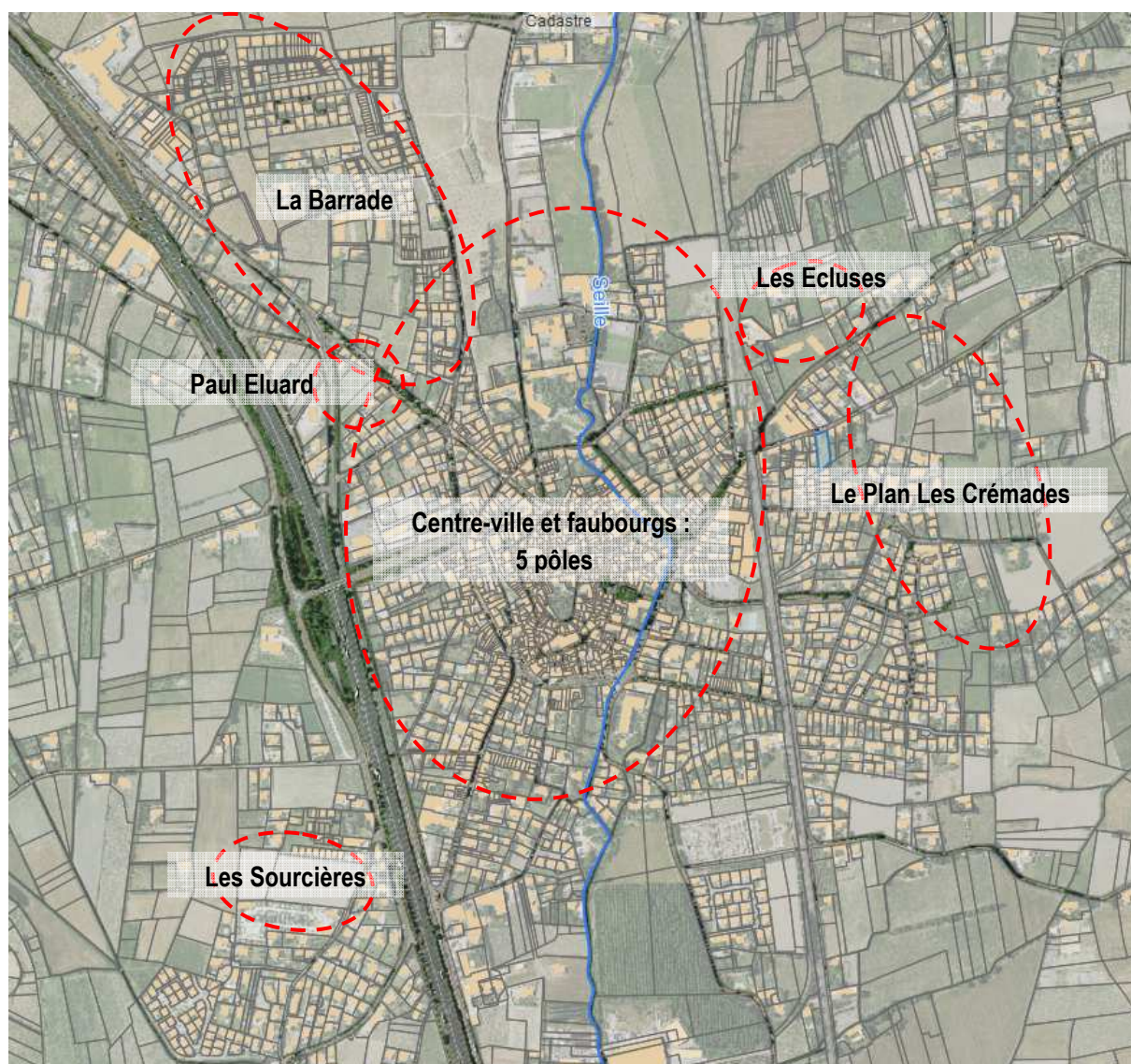
ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

I- LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié 10 secteurs de développement et de renouvellement qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dit sectorielles au titre de l'article R151-6 du code de l'urbanisme. Elles définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire et concernent principalement des secteurs à dominante d'habitat.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune concernent les secteurs suivants:



II- PRINCIPES COMMUNS A L'ENSEMBLE DES OAP

Les principes communs aux orientations d'aménagement portent sur des thématiques visant à mieux intégrer les objectifs de développement durable dans les futurs projets urbains, et en garantir ainsi l'harmonisation et leur intégration dans le territoire et notamment le tissu urbain préexistant (paysage, déplacement, architecture, écologie, risques,...).

Ces thèmes communs et affinés dans chaque OAP, portent sur :

- Les profils des voiries structurantes et leur hiérarchisation en fonction de l'usage qui leur est dédié ;
- Les formes urbaines ;
- La qualité environnementale des projets est recherchée, dans le but d'améliorer, à terme, l'empreinte écologique de l'urbanisation nouvelle, d'intégrer les aménagements au paysage et de prendre en compte les enjeux liés au risque d'inondation.

II-1 HIÉRARCHIE DES VOIES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation présentées ci-après portent une attention particulière aux déplacements, motorisés et doux, à la sécurité des usagers de la route et de l'espace public en général, à la fluidification du trafic, ..., problématiques qui ont été mises en avant par l'étude de circulation et de stationnement réalisée pour la commune (Cf Rapport de Présentation, chapitre sur les déplacements).

L'organisation de schémas de circulation a donc rendu nécessaire la hiérarchisation / catégorisation des voies publiques, mais aussi une mise en cohérence des aménagements d'un quartier à l'autre, que ce soit pour la création de barreaux routiers comme pour la requalification de l'existant.

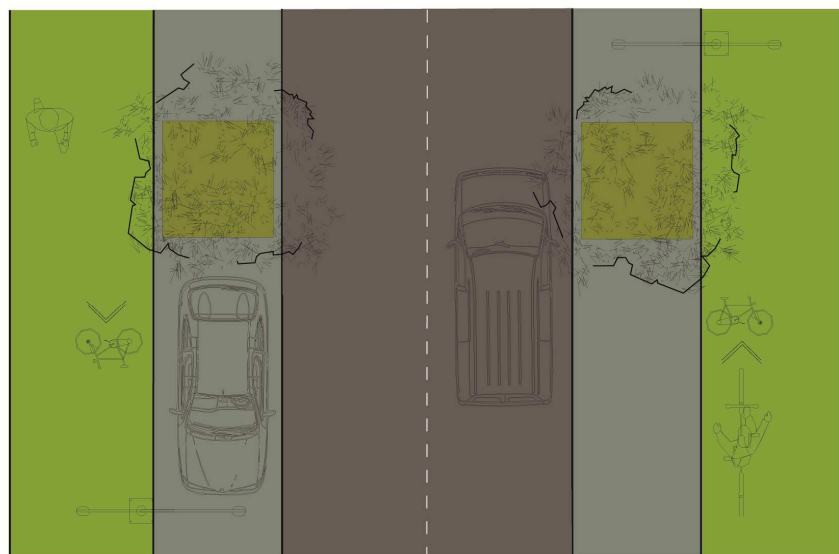
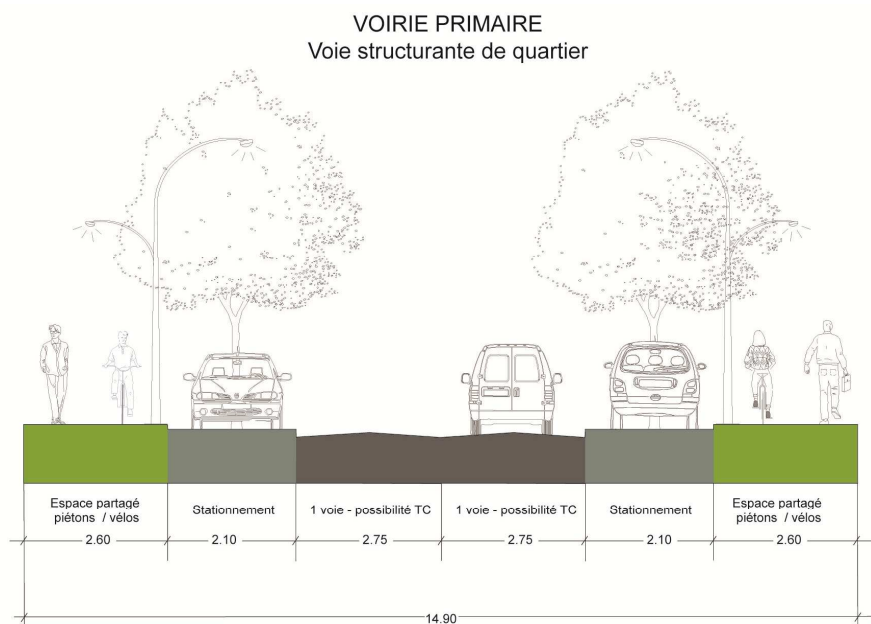
8

Les chapitres suivants présentent cette hiérarchie et les standards de voies souhaités et attendus, mais qui pourront, dans certaines configurations, faire l'objet d'adaptations, notamment par exemple pour des contraintes techniques liées à la présence de réseaux, à la gestion des eaux pluviales, à la qualité paysagère, ou encore par exemple à la présence de constructions en limite du domaine public ou privé.



Exemples d'aménagement de voie – quartier de la Barrade Nord.

Les voies primaires



Les **voies primaires** ont pour principales caractéristiques :

- une chaussée à double- sens réservée aux seuls véhicules motorisés et permettant la desserte par les transports en commun ;
- un stationnement bi- latéral (ou unilatéral sur certaines portions en fonction de la configuration) avec implantation d'arbres majeurs dans la bande de stationnement ;
- des espaces partagés piétons / cycles déconnectés de la circulation, suffisamment larges pour permettre un trafic confortable et l'implantation de l'éclairage public et mobilier urbain.

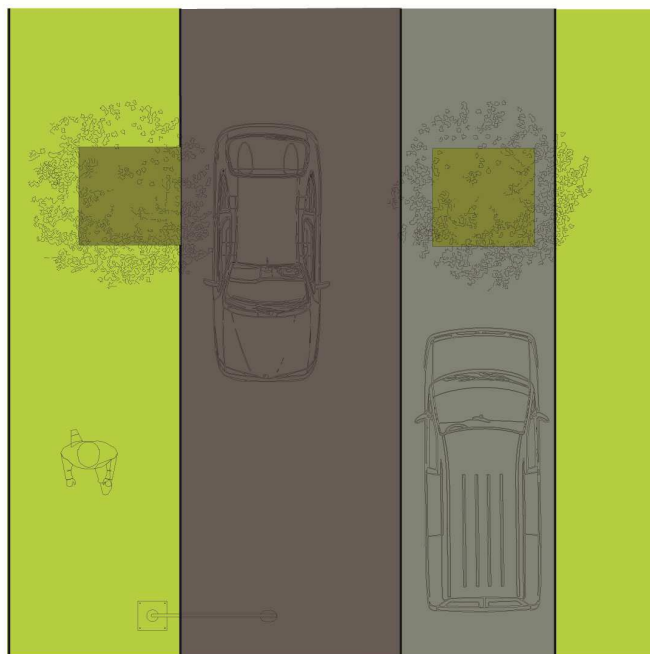
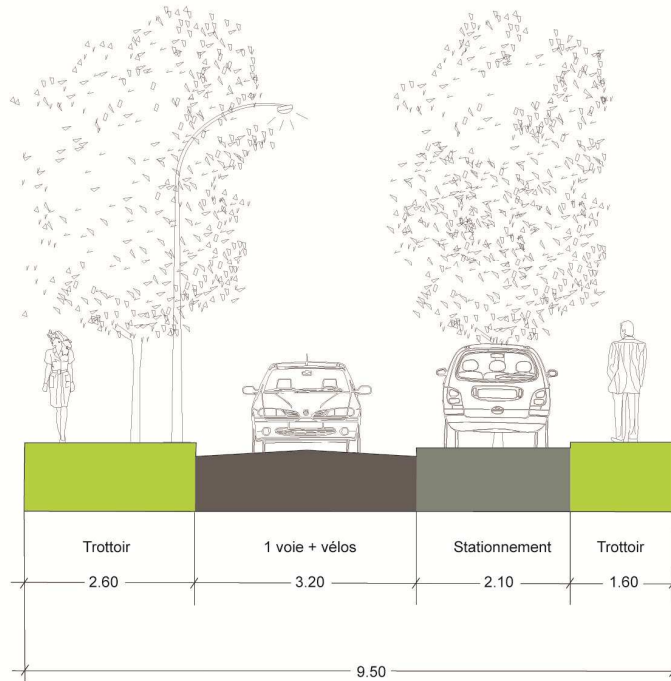
Les voies secondaires



Les **voies secondaires** ont pour principales caractéristiques :

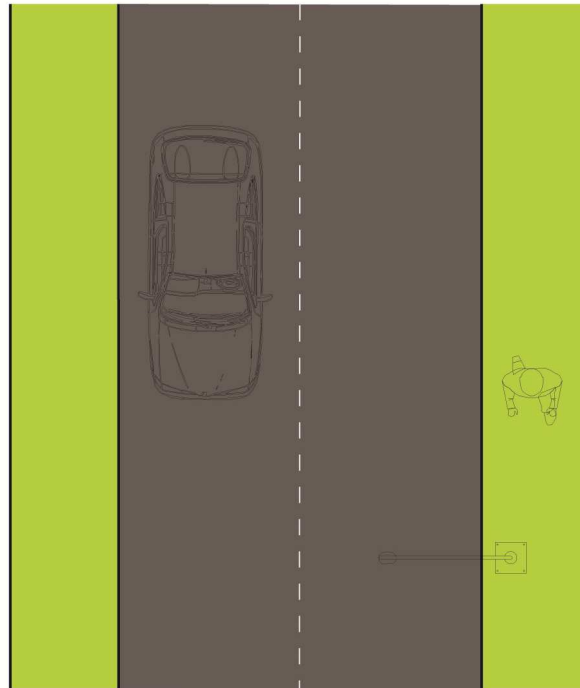
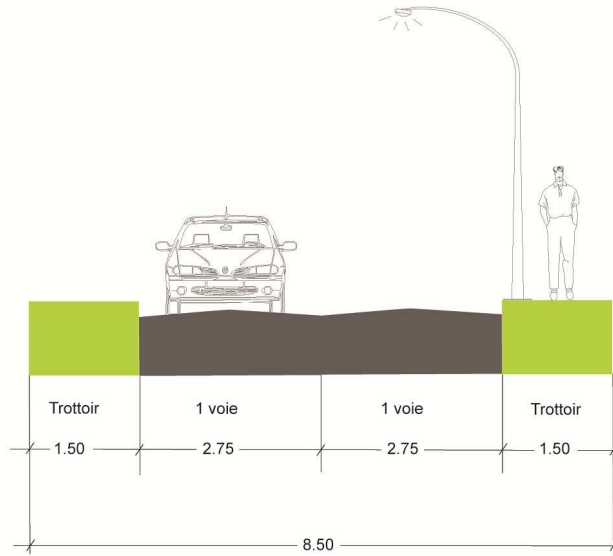
- une chaussée à double- sens, **ou à sens unique lorsque cela est possible**, destinée à la circulation des véhicules motorisés et des cycles ;
- un stationnement unilatéral avec implantation d'arbres dans la bande de stationnement ;
- des trottoirs permettant une circulation piétonne aisée et l'implantation d'arbres et de mobilier urbain.

VOIRIE SECONDAIRE
Voie de desserte d'îlot
Sens unique avec stationnement



Les voies tertiaires

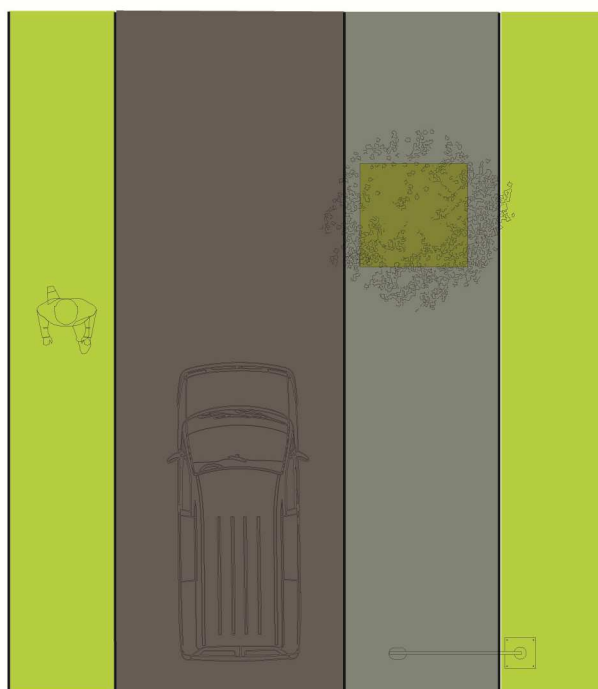
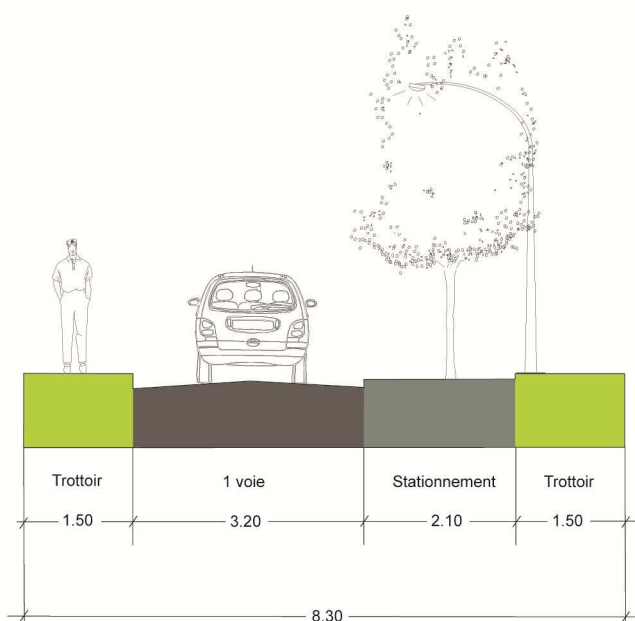
VOIRIE TERTIAIRE
Voie de desserte cœur d'îlot
Double sens sans stationnement



Les **voies tertiaires** ont pour principales caractéristiques :

- une chaussée à double- sens, destinée à la circulation des véhicules motorisés et des cycles, sans stationnement, et disposant de trottoirs avec éclairage public / mobilier urbain ;
OU
- une chaussée à sens unique, suffisamment large pour permettre la circulation des véhicules motorisés et des cycles en toute sécurité, avec stationnement unilatéral et implantation d'arbres, et disposant de trottoirs avec éclairage public / mobilier urbain.

VOIRIE TERTIAIRE
Voie de desserte coeur d'îlot
Sens unique avec stationnement



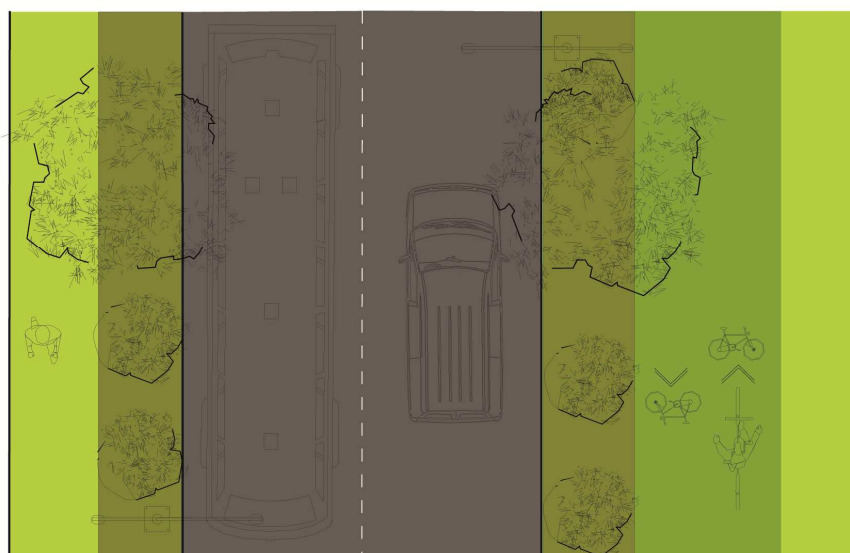
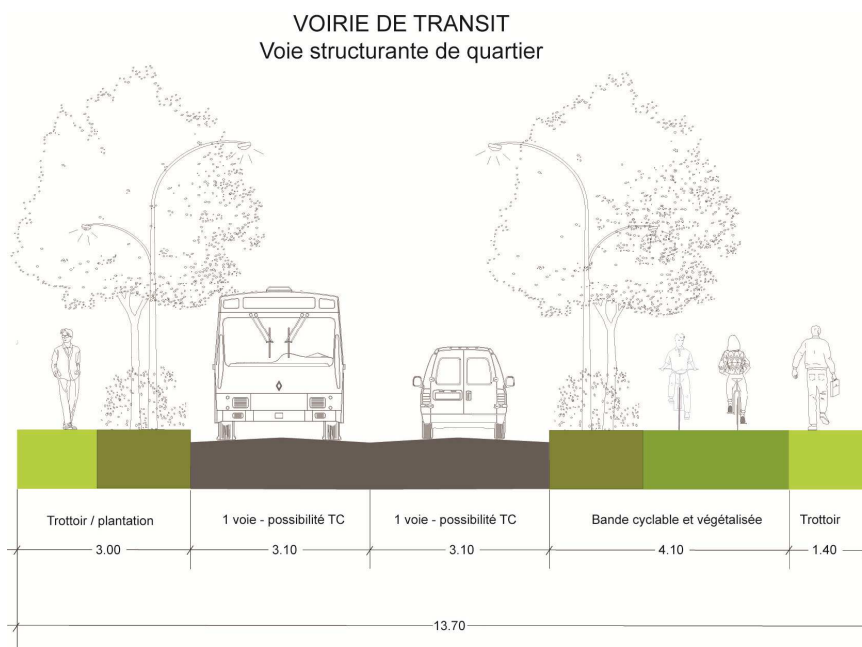
Les voies de transit

Les **voies de transit** ont pour fonction d'assurer une desserte inter-quartiers et ponctuellement de desserte locale. Elles sont le support de déplacement modes doux et potentiellement de transport en commun. Elles assurent également la qualité paysagère des entrées de ville. Leurs principales caractéristiques :

- une chaussée à double- sens réservée aux seuls véhicules motorisés et permettant la desserte par les transports en commun ;
- des espaces partagés piétons / cycles déconnectés de la circulation, suffisamment larges pour permettre un trafic confortable et l'implantation de l'éclairage public et mobilier urbain.
- des alignements d'arbres et de massifs de végétaux ;

Selon les emprises foncières disponibles et les besoins ponctuels, elles offrent :

- un stationnement bi- latéral (ou unilatéral sur certaines portions en fonction de la configuration) ;
- des espaces de gestion des eaux pluviales intégrés du point de vue des paysages ;



II-2 TYPOLOGIES D'HABITAT

Au regard des éléments présentés dans le Rapport de Présentation concernant l'habitat, la commune se doit d'opérer certains rééquilibrages selon les besoins en logements : individuel et collectif, marché locatif, logements sociaux, taille des logements, Le PLH intercommunal et le SCOT du Bassin de Vie d'Avignon fixent en cela des objectifs quantitatifs et qualitatifs de type de logements, mais aussi des objectifs en termes de consommation d'espace et de densités de construction, de manière à lutter contre l'étalement urbain et d'optimiser les coûts en matière d'équipements et de réseaux. Ces objectifs sont notamment repris dans le PADD.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation présentées ci-après intègrent ces objectifs et font référence aux formes et typologies d'habitats suivantes, souhaitées et attendues, qui pourront faire l'objet d'adaptations au regard de contraintes notamment liée par exemple aux risques (naturels et technologiques), à la gestion des eaux pluviales, à la qualité du cadre paysager, à la desserte en réseau ou encore à la sécurité routière.

Par ailleurs, suite à la modification par l'INSEE de la définition et des périmètres des unités urbaines (définition INSEE 2010), la commune de Courthézon a été englobée dans l'unité urbaine d'Avignon alors qu'elle était auparavant rattachée à l'unité urbaine d'Orange. Ce classement a pour principale conséquence pour la commune d'être désormais soumise à l'article 55 de la loi SRU. Celui-ci se traduit par une obligation de disposer d'un parc social de logements représentant au minimum 20 % du parc des résidences principales. **Ce seuil a été rehaussé depuis à 25%** par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative au renforcement des obligations de production de logement social.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de vie d'Avignon impose, quant à lui, pour les communes n'atteignant pas ce seuil, un quota de 30 % de logements sociaux minimum sur l'ensemble des nouveaux logements à créer d'ici 2020, (contre 10 % auparavant). Ce qui est le cas de Courthézon, qui affiche à la date d'approbation du PLU un taux d'environ un peu plus de 4% de logements sociaux.

15

Ainsi, le SCOT oblige, pour toute nouvelle opération d'ensemble, **au respect des formes d'habitat et des densités. En application du PADD et dans le respect de ces obligations les densités suivantes s'appliquent à Courthézon en tant que « Ville Relais » :**

Courthézon, ville relais principes applicables à l'échelle de la commune :

- **30 % maximum d'habitat individuel pur**, à raison de 15 logements minimum par hectare ;
- **40 % minimum d'habitat individuel groupé**, à raison de 30 logements minimum par hectare ;
- **30 % minimum d'habitat collectif**, à raison de 50 logements minimum par hectare ;

Dont **30 % minimum de logements sociaux** au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ces densités énoncées correspondent aux **densités "brutes"** intégrant les voiries et les espaces publics nécessaires à l'échelle de la zone du projet.

Les notions de maxima et de minima à l'échelle de la commune, donnent à la commune la possibilité de pouvoir, sur certains secteurs, augmenter les ratios consacrés à l'habitat individuel groupé ou collectif, au détriment de l'habitat individuel pur, dont les aspects sont développés ci-après.

Par ailleurs, il convient de prendre en compte le bilan du 1^{er} PLH et les premières orientations du 2^{ème} PLH engagé par l'intercommunalité. A ce titre :

- **Prise en compte de l'objectif de production de logements sociaux au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, en réalisant au minimum 40% des besoins globaux de la commune en**

logement sociaux (soit 240 logements sur 600) à répartir d'une part dans les constructions neuves et d'autre part dans l'existant (via le conventionnement) ;

- **Proposer une ventilation des types de logements locatifs sociaux adaptée** (prépondérance des PLAI et PLUS et part plus réduite de PLS) ;
- **Diversification et équilibre du parc dans les nouveaux programmes de construction, en incitant à la création de petites surfaces de type T2 et de logements intermédiaires de type T3**, tout en maintenant une part de grand logements pour répondre aux besoins des familles recomposées ;

L'habitat individuel pur

L'habitat individuel pur désigne la maison individuelle au milieu de sa parcelle, comprenant un logement unique et disposant d'une entrée particulière, de plein pied ou avec un étage, avec annexes, garage ou possibilité de stationnement dans la parcelle.

Le PLH et le SCOT imposent une **densité brute** (intégrant les voies et les espaces publics nécessaires à l'échelle du projet) **de 15 logements / hectare au minimum**, ce qui revient à une taille moyenne de lot avoisinant les 500m², mais des logements individuels purs peuvent être aussi réalisés sur des parcelles de superficie plus faible ou plus grande.



*Exemples d'habitations individuelles pures et d'aménagement pour une densité d'environ 15 logements / ha.
Sources : Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse - SCOT du Bassin de Vie d'Avignon*

L'habitat individuel groupé

L'habitat individuel groupé désigne la maison individuelle mitoyenne, avec sa parcelle, comprenant un logement unique et disposant d'une entrée particulière, de plein pied ou avec un étage, avec annexes, garage ou possibilité de stationnement dans la parcelle. Toutefois, on peut distinguer les logements dits "intermédiaires", comprenant des logements distincts et superposés, disposant chacun d'une entrée particulière.

Le PLH et le SCOT imposent une **densité brute** (intégrant les voies et les espaces publics nécessaires à l'échelle du projet) **de 30 logements / hectare au minimum**, ce qui revient à une taille moyenne de lot avoisinant les 250m² à 300m².



Exemples d'habitations individuelles groupées et d'aménagement pour une densité d'environ 25 logements / ha, dont une unité de logements sociaux.

Sources : Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse - SCOT du Bassin de Vie d'Avignon

L'habitat collectif

Un immeuble collectif est composé d'au moins 2 logements et dispose d'une entrée unique et collective (INSEE). L'habitat collectif désigne donc un immeuble comprenant plusieurs logements, avec une entrée collective ou plusieurs entrées particulières, de type R+2 ou R+2 en attique, disposant au moins d'un espace collectif, ainsi que de garages individuels ou de parking collectif.

Le PLH et le SCOT imposent une **densité brute** (intégrant les voies et les espaces publics nécessaires à l'échelle du projet) **de 50 logements / hectare au minimum**.



Exemples d'habitations collectives et d'aménagement pour une densité d'environ 50 logements / ha avec ou sans commerces, dont une unité de logements sociaux. Sources : Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse - SCOT du Bassin de Vie d'Avignon



Exemple : Logements collectifs quartier de la Barrade Nord

II-3 QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

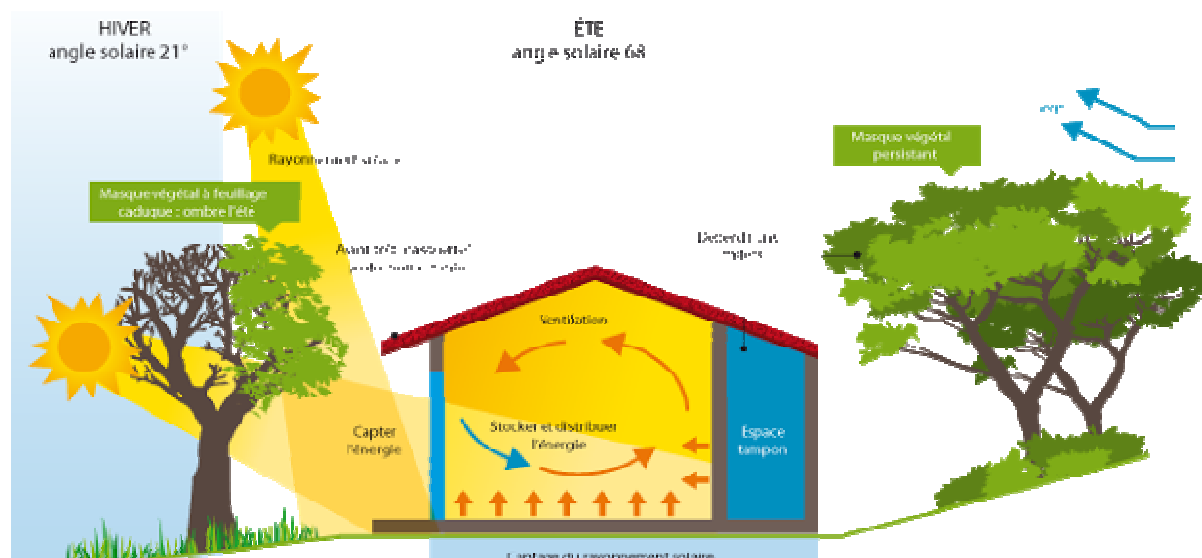
Favoriser le bioclimatisme

Les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l'habitat.

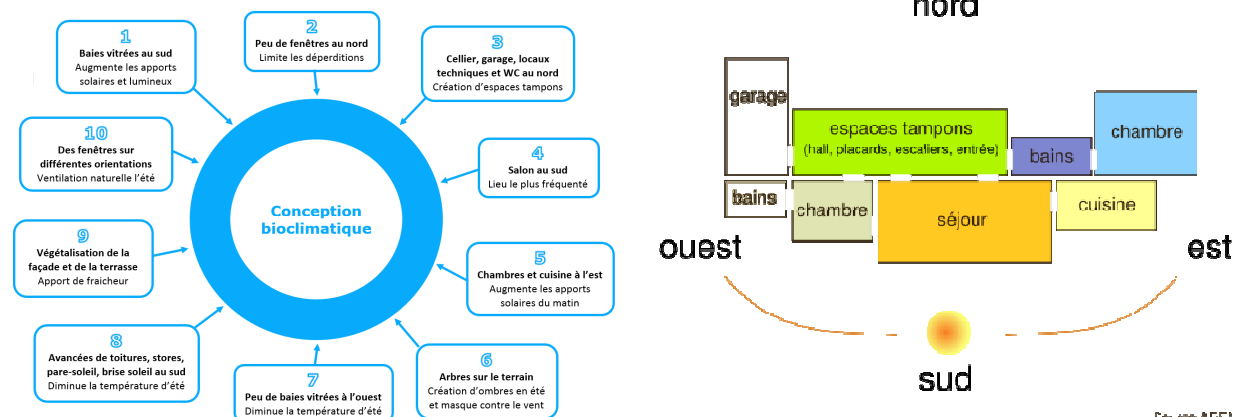
On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Ces stratégies et techniques architecturales cherchent à profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été. C'est pour cela que l'on parle également d'architecture «solaire» ou «passive».

Le choix d'une démarche de conception bioclimatique favorise les économies d'énergies et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.

Afin d'optimiser le confort des occupants tout en préservant le cadre naturel de la construction, de nombreux paramètres sont à prendre en compte. Une attention tout particulière sera portée à l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), au choix du terrain (climat, topographie, zones de bruit, ressources naturelles, ...) et à la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, ...).



Principes bioclimatiques – Source e-RT2012.fr et azur-etude-thermique.fr



Gérer les eaux de ruissellement

Les nouvelles opérations devront contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas augmenter les risques de stagnation des eaux de remontée de nappe et de ruissellement. Cet objectif peut être atteint par la mobilisation de divers leviers :

- une emprise au sol minimisée impliquant une optimisation des hauteurs de bâtiments ;
- le traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette ;
- des dalles plantées, notamment sur les places de stationnement ou de cheminement doux ;
- une orientation des bâtiments respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- toiture végétalisée / réservoir ;
- la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales, dans le respect des prescriptions techniques de la CCPRO et de la Loi sur l'eau, alternant par exemple noues, bassin de rétention et chaussées drainantes. Les noues présentent l'avantage de conjuguer réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec intérêts paysagers et écologiques. Elles pourront devenir partie intégrante du concept paysager de l'opération.



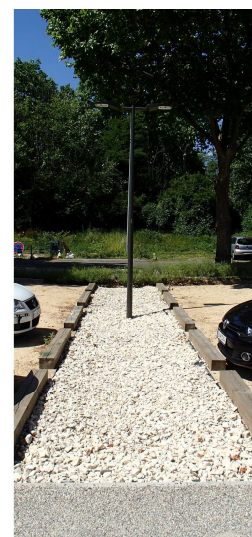
Noue Ecocampus Villeurbanne



Toiture végétalisée Confluences Lyon



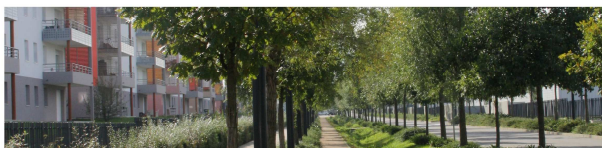
Bassin rétention, infiltration en eau Confluences Lyon



Tranchée Ecocampus Villeurbanne



Bassin de rétention Chassieu



Noues Sathonay



Chaussée réservoir Villeurbanne

Exemples des différentes techniques de gestion des eaux pluviales : noues, toitures végétalisées, tranchées drainantes, bassin de rétention/infiltration, chaussées réservoirs

Source et crédit photos <http://www.graie.org> - GRAIE OTHU

III- OAP N°1 - QUARTIER DE LA BARRADE

Le quartier de la Barrade est situé au Nord-Ouest du centre ville sur un promontoire qui correspond à l'extrémité Sud du plateau viticole des Garrigues. Cette situation dominante donne à voir le territoire et le grand paysage.

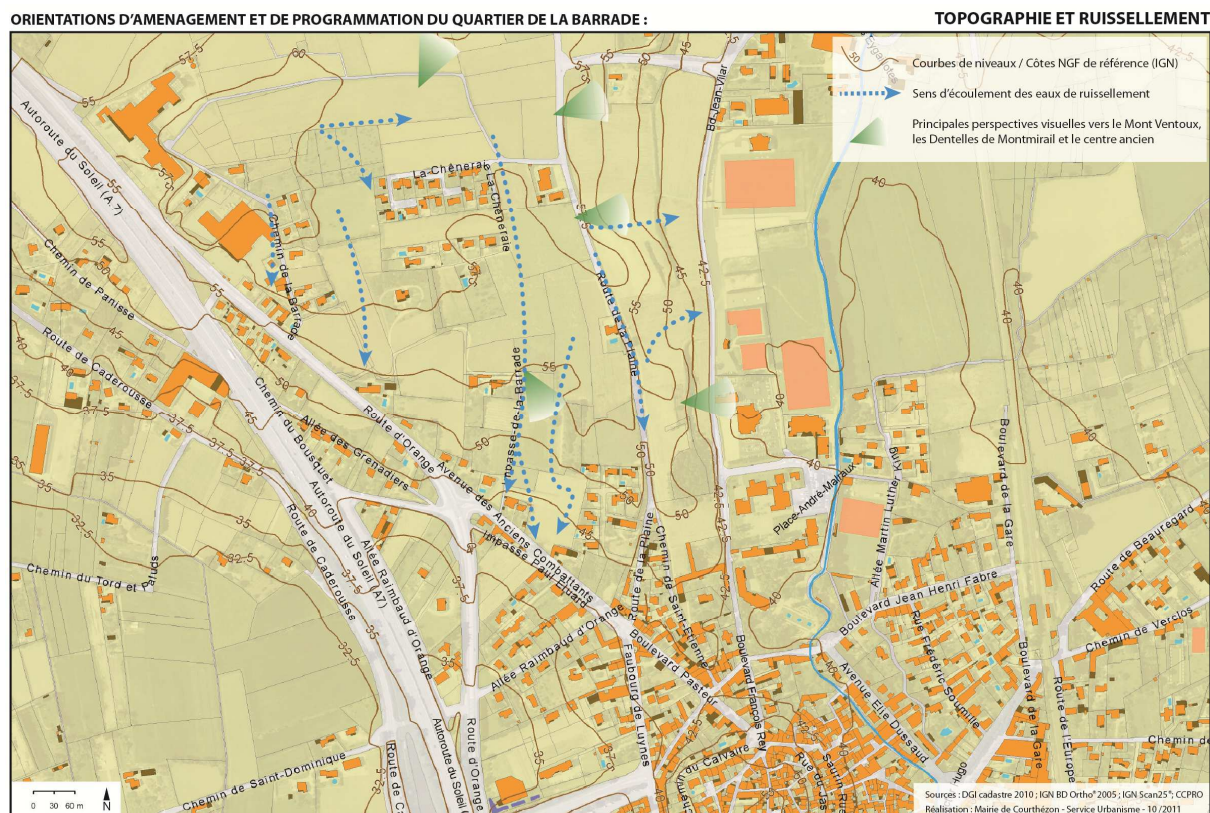
Proche du centre ville et de ses équipements, notamment du nouveau pôle commercial de proximité des Barrières, ce site a conservé quelques caractères agricoles, et a connu une urbanisation récente : la Barrade Nord. En effet, à l'origine le site n'était urbanisé que sur ses franges et présentait quelques noyaux de constructions pavillonnaires, mais une partie de ce site reste exploité pour la viticulture. Il présente également des boisements de chênes verts qui jouent un rôle important dans la qualité du cadre paysager.

Le développement de ce quartier doit se faire de façon cohérente en s'appuyant sur les éléments structurants du paysage (reliefs, vues, boisements, terrasses, habitations et espaces publics existants,...) et en apportant notamment des réponses aux problématiques de déplacements, de raccordement à la voirie et aux réseaux, et de gestion des écoulements pluviaux.

III-1 LE SITE - ENJEUX / OBJECTIFS

Le site de la Barrade se présente sous la forme d'un promontoire qui s'abaisse progressivement vers le Sud-Sud-Ouest, conduisant les écoulements pluviaux vers la cuvette des Tords et Paluds. La gestion du pluvial devra assurer une interception correcte de ces écoulements en préférant la mise en œuvre de noues paysagères perpendiculaires au sens de la pente et de préférence en accompagnement des voiries, et d'ouvrages de rétention dont le nombre, l'implantation et le dimensionnement restent à déterminer.

Par ailleurs, ce relief permet de bénéficier de vues sur le grand paysage des Dentelles de Montmirail et du Massif du Mont Ventoux, ainsi que de façon plus anecdotique sur la silhouette des remparts du centre ville. La composition du plan d'ensemble de l'aménagement de ce quartier devra préserver et valoriser ces vues.



Le quartier de la Barrade est bordé à l'Ouest par la RD907 sur laquelle débouche le chemin de la Barrade qui dessert la partie Nord du quartier. Ce chemin et cet accès ne peuvent assumer la desserte principale nécessaire au développement urbain de la zone.

A l'Est, le quartier est entièrement bordé par la route de la Plaine sur laquelle se greffe les deux uniques dessertes du quartier permettant d'accéder au centre ville, au pôle d'équipements, ou encore à Carpentras Orange et Avignon (RD907/RN7 – A7). Plus au sud le quartier de la Barrade est relié, pour les modes doux, au lotissement St Etienne (accès centre ville). Il est envisagé à long terme qu'un nouvel accès puisse être établi sur la Route de la Plaine, dans le prolongement du chemin du Mourre du Tendre (accès aux équipements sportifs et scolaires / Carpentras-Orange-Avignon).

Au Sud, la zone est bordée par le Bd des Anciens Combattants qui constitue une voie urbaine d'accès au centre ville et au pôle commercial des Barrières, ainsi qu'à la RD907 Avignon-Orange. Cet accès ne pourra se faire sur l'impasse de la Barrade trop excentrée et trop proche du carrefour de la RD907. La connexion devra se faire plus en direction du centre et jouera un rôle prépondérant dans le fonctionnement de ce nouveau quartier en assurant sa desserte principale (voitures, cycles et piétons). De la même manière, il est envisagé que le quartier soit relié au Bd des Anciens Combattants par un cheminement pour les modes doux via le lotissement St-Etienne.

A partir de ces points d'ancrage et de manière à répondre aux enjeux liés à la gestion des eaux de ruissellement, à la mise en valeur du paysage, et à une accessibilité efficace, la trame viaire interne prévue du quartier est :

- tracée en fonction des courbes de niveau du relief (gestion du pluvial, vues) ;
- hiérarchisée (cf. ci-après) afin de répondre à diverses fonctions (voirie structurante au cœur du quartier, dessertes des îlots et de cœurs d'îlots) et assurer diverse types de déplacement (routiers, transports, cycles, piétons) ;
- ponctuée d'espaces publics qui joueront un rôle important dans la qualité du cadre de vie et le bon fonctionnement du quartier (place, placette, jardins, ...)



Cheminement piéton quartier de la Barrade Nord

III-2 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes retenus pour le développement urbain du quartier de la Barrade, sont ;

- Donner un caractère de faubourg à ce nouveau quartier en interface avec les extensions récentes (Barrade Nord), notamment par une répartition des typologies de constructions et un maillage hiérarchisé des voiries, et en rendant possible l'installation de commerces et d'activités compatibles,



- Prendre en compte le relief, les terrasses, les boisements, l'urbanisation préexistante et les vues sur le paysage lointain,
- Apporter une place significative aux espaces publics et de gestion des eaux pluviales (noues paysagères en accompagnement des voiries et tenant lieu d'espace public),
- Se conformer à la charte technique et de qualité des espaces publics, de la voirie et des réseaux de la collectivité (en cours de rédaction / prescriptions CCPRO),



- **Raccrocher ce quartier au centre ville et au secteur des équipements publics** par un réseau de voiries de desserte adapté, donnant la part belle aux déplacements doux, en intégrant les modalités nécessaires aux déplacement des Personnes à Mobilité Réduite,

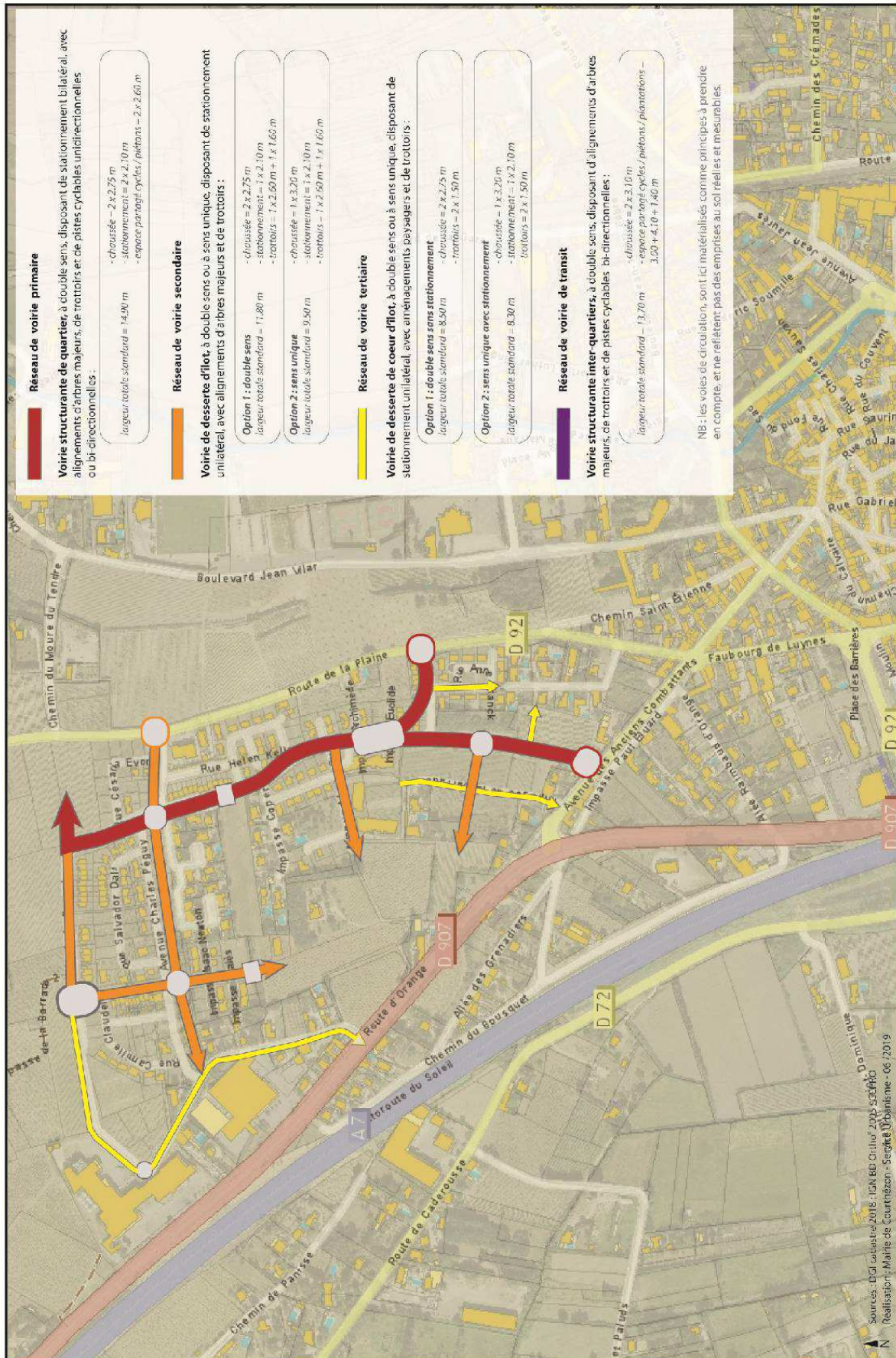


- **Assurer une transition avec les quartiers riverains et les espaces agricoles en veillant notamment à la qualité du front bâti.** Il conviendra de faire particulièrement attention à l'interface avec la zone d'activités occupée actuellement par la cave coopérative en dégagant, à minima, un espace paysagé et arboré,
- **Intégrer les poches viticoles dans le tissu urbain** tout en intégrant la possibilité de créer ultérieurement des connexions entre les différentes partie de ce quartier via ces espaces ;
- **Développer une urbanisation et des constructions prenant en compte les économies d'énergie, d'eau, et mettant en œuvre des matériaux écologiques,**
- **Anticiper, favoriser la connexion du quartier et des constructions aux nouvelles technologies de communications numériques (fibre sur le Bd des Anciens Combattants),**
- **Répondre aux objectifs du SCOT et du PLH, inscrits au PADD** en matière de typologies et de densités de construction (cf II-1 L'équilibre de l'habitat du PADD et paragraphe III-5 suivant),

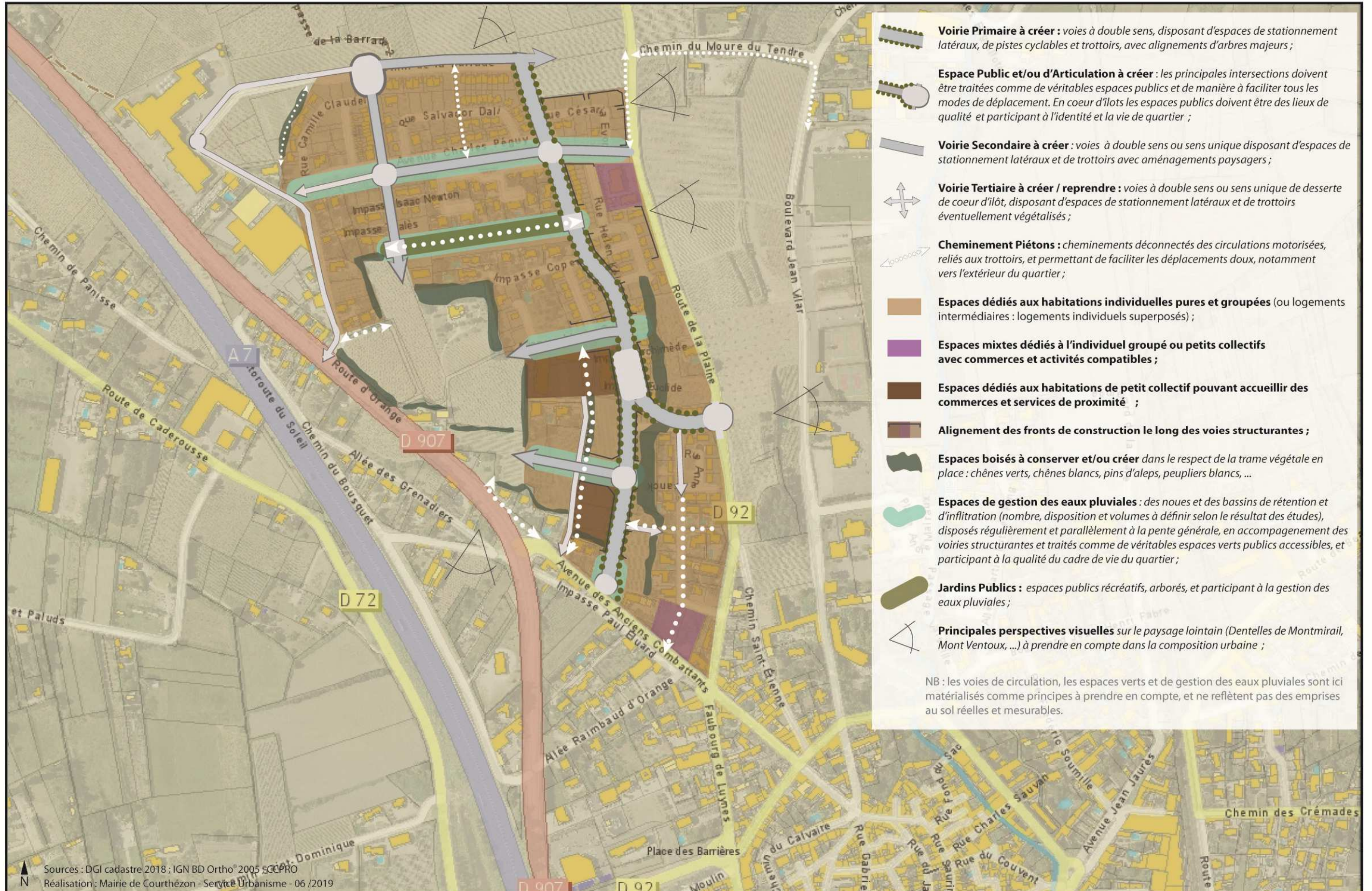


- Hiérarchiser les voies de manière à s'inscrire en continuité de la trame existante et attribuer à chaque espace un rôle adapté à la fonction recherchée.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU QUARTIER DE LA BARRADE :



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : QUARTIER DE LA BARRADE



III-3 FORMES ET DENSITÉS URBAINES

Le quartier de la Barrade, qui s'étend sur 29 ha dont environ 25,2 ha sont déjà urbanisés ou maintenus en agricole, offre **une potentialité d'environ 3,8 ha à bâtir qui pourront être consacrés à l'habitat** (dont voiries tertiaires de desserte et autres espaces publics), sur lesquels la commune envisage de privilégier l'habitat individuel groupé et collectif. Ponctuellement des constructions à usages d'activités incluses dans les bâtiments pourront être développées.

Sur la base des superficies des secteurs dédiés à l'habitat tels que délimités sur le schéma d'aménagement ci-après, **il est possible d'envisager la réalisation d'environ 100 logements :**

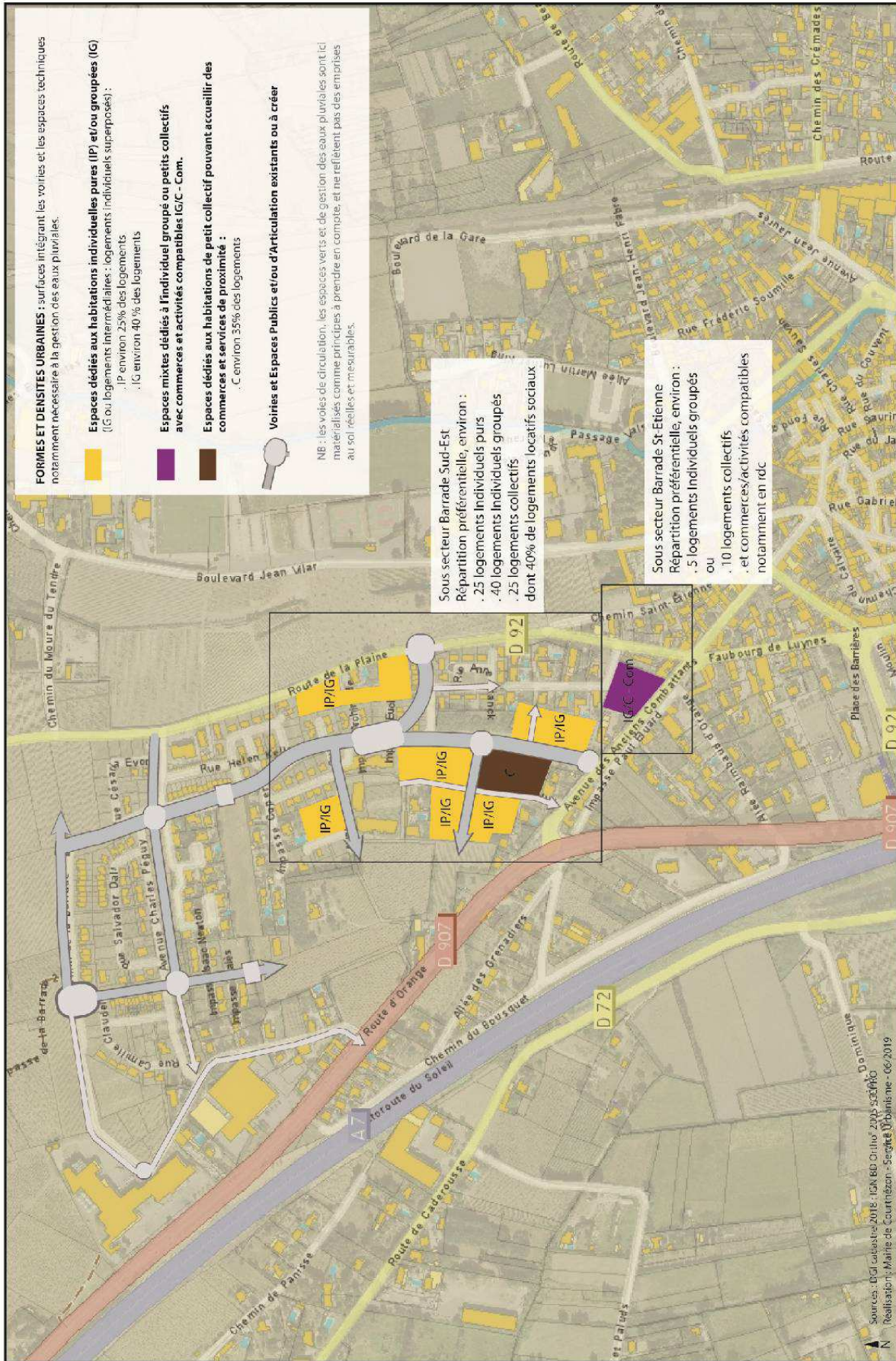
- **25 logements individuels purs**, soit environ **25 % du total de logements** (1,5 ha)
- **40 logements individuels groupés**, soit environ **40 % du total de logements** (1,5 ha)
- **35 logements collectifs**, soit environ **35 % du total de logements** (0,8 ha)
- **et des activités (commerces, artisanats,...)**

dont environ **40% de logements sociaux** au minimum (PLUS, PLA-I ou PLS et PSLA) soit environ **40 logements pour l'ensemble du quartier**, qui fait l'objet d'une **zone de mixité sociale** au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme. **Aucune répartition des logements sociaux n'est imposée entre les immeubles collectifs, les logements individuels purs et les logements individuels groupés.** Toutefois, ce taux de création de logements sociaux s'appliquera pour toute opération d'aménagement dégageant au minimum une Surface de Plancher dont le seuil est précisé dans le règlement.



Logements sociaux individuels groupés quartier de la Barrade Nord

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : QUARTIER DE LA BARRADE - FORMES ET DENSITES URBAINES



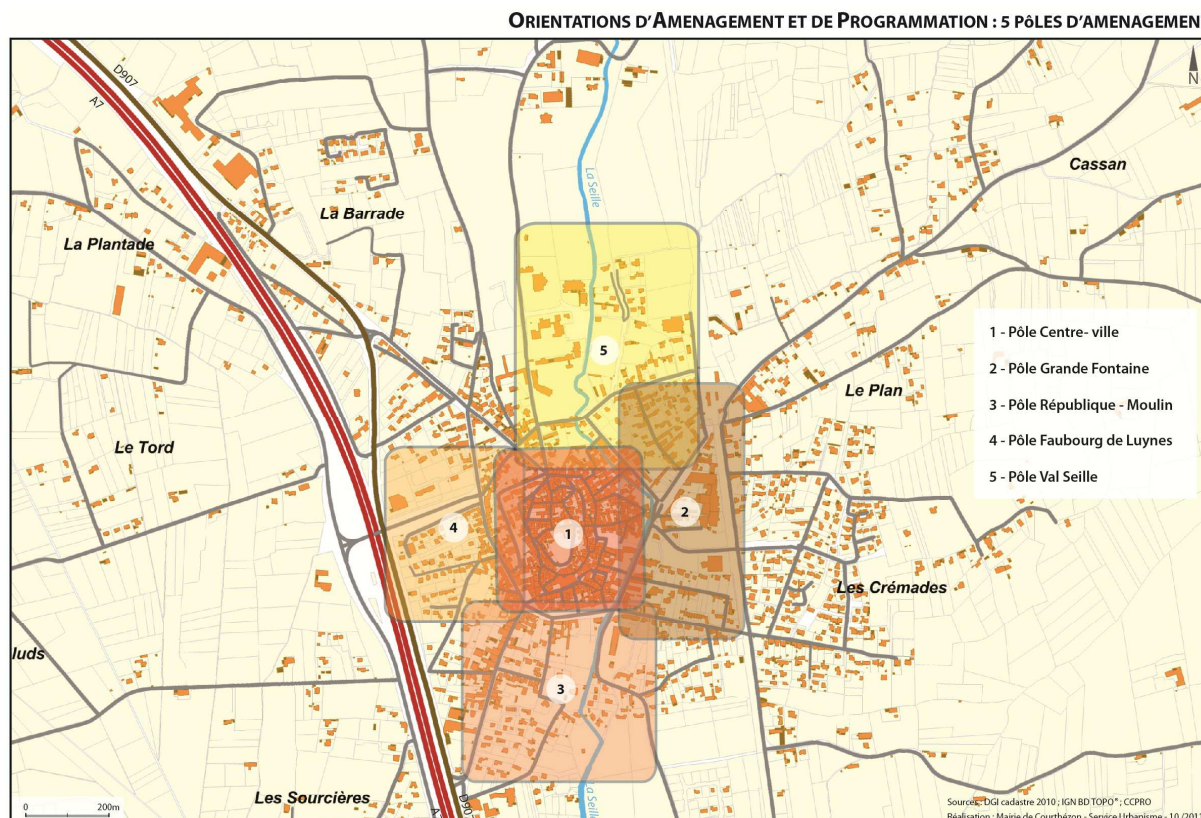
IV- OAP N°2 - CENTRE VILLE ET FAUBOURGS

IV-1 LE SITE - ENJEUX / OBJECTIFS

Le centre ville de Courthézon est l'espace d'expression de la vie sociale, le support du commerce et des services de proximité, et l'image de la commune toute entière, sans oublier qu'il représente une part importante du parc de logements et des services publics. C'est également le lieu de croisement des flux et des échanges (boulevards, avenues, places, lignes de bus et ferroviaire, livraisons, marché, commerces, services, animations culturelles...). Aussi, il se doit d'être fonctionnel, accueillant et de qualité.

5 pôles couvrant le centre ville élargi de Courthézon et se superposant pour partie, ont ainsi été identifiés et pour lesquels des principes d'aménagement spécifiques sont établis :

- **le pôle Centre Ville** : dans les limites fixées par l'enceinte des remparts et des boulevards périphériques notamment le Bd Victor-Hugo et Républiques support des activités commerciales ;
- **le pôle Grande Fontaine** : depuis l'avenue Gambetta jusqu'à la gare, en intégrant notamment le Bd. Victor Hugo, la place du 8 mai 1945 et l'Av. Jean Jaurès, et depuis la place Daladier jusqu'à la voie ferrée, comprenant la friche Serda, l'espace Charles De Gaulle, le site de l'ancien hospice, l'espace Daumier,... ;
- **le pôle République / Moulin** : depuis la rue P. Mendes France jusqu'au Ch de la Paix, en intégrant le Bd de la République et le Ch du Moulin ;
- **le pôle Faubourg de Luynes** : de la Place des Princes au rond point de la route de Châteauneuf, en intégrant le secteur des Barrières ;
- **le pôle Val Seille** : depuis le Fg St-Pierre au Bd. Jean-Henri Fabre en intégrant le Bd. Pasteur, le Bd. Jean Vilar et l'Allée Martin Luther King, et en incluant l'ensemble du pôle d'équipements scolaires, sportifs, culturels et administratifs du quartier de Val Seille / la Roquette ;

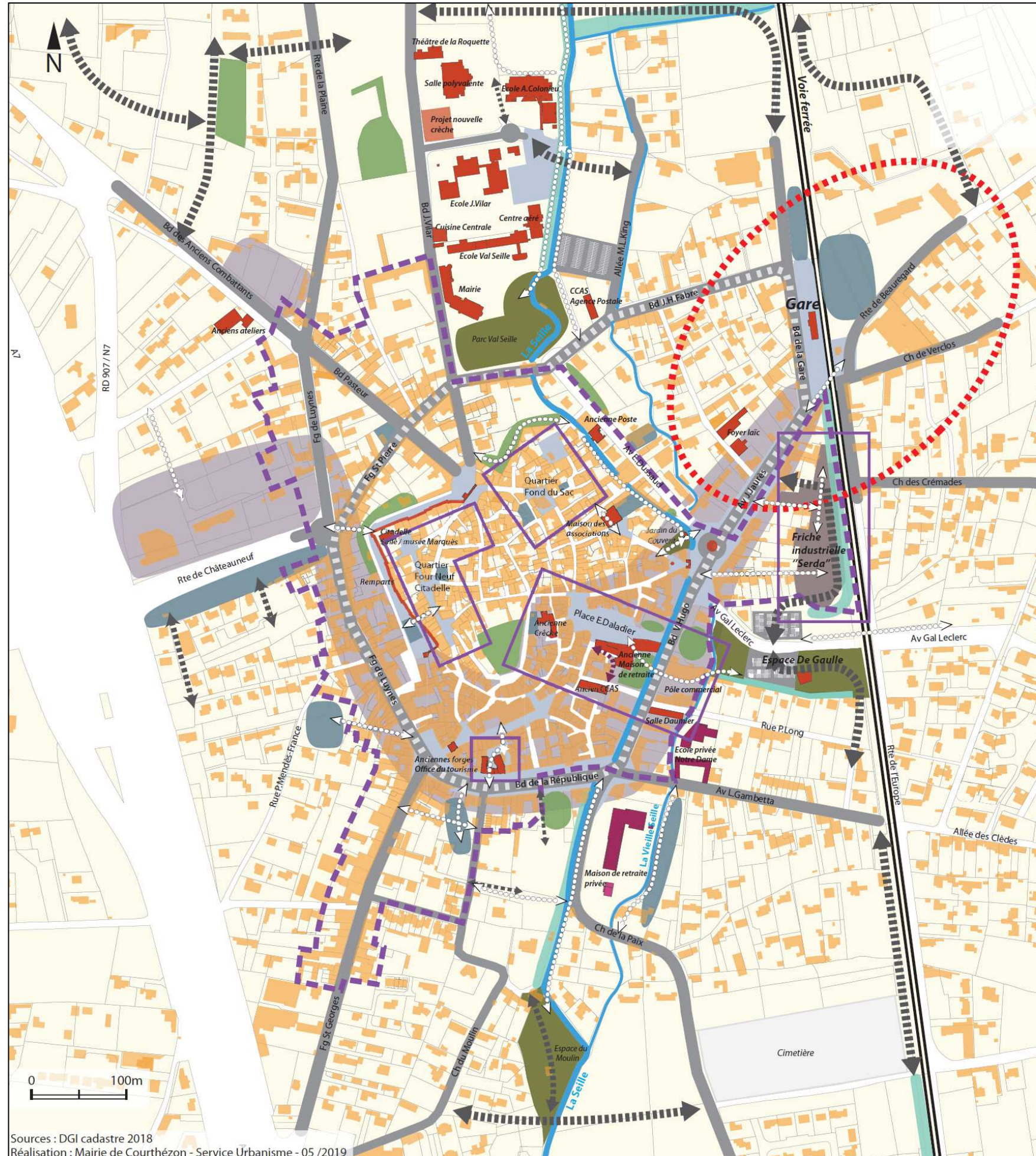


IV-2 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement, communs aux 5 pôles, sont :

- **la mise en valeur des espaces publics d'articulation et de centralité**, par une limitation / rationalisation des espaces de stationnement, et en laissant plus de place aux espaces publics (places, intersections, jardins publics) et aux déplacements doux ;
- **la mise en valeur et la sécurisation des rues structurantes pour le fonctionnement du centre ville**, afin d'améliorer la desserte des commerces et services, et de faciliter les déplacements doux, en rationalisant le stationnement, en régulant le trafic automobile, en recalibrant certaines voies, en créant des cheminements piétons sécurisés et des pistes cyclables, pour vivre la ville autrement... ;
- **la restructuration des ilots « dégradés »**, afin de mettre en valeur les espaces publics et les constructions riveraines, par des rénovations ponctuelles, des réfections de façades, des restructurations / requalifications de site ... ;
- **l'encouragement à la restauration / réhabilitation de logements**, notamment dans le centre ancien, pour lutter contre l'insalubrité, diminuer la vacance et redonner une vie de quartier ;
- **la mise en valeur / reconversion de certains équipements et bâtiments publics**, afin de les faire participer au dynamisme du centre ville ;
- **création de nouvelles liaisons et d'espaces publics**, pour la desserte interne et l'interconnexion des quartiers, la desserte des espaces de stationnement ou des espaces publics, l'accès aux équipements ;
- **le maintien et le développement du commerce et des services** en centre ancien et sur les boulevards périphériques, en améliorant notamment la desserte et l'accessibilité pour tous les modes de déplacement ;
- **la création d'espaces de stationnement de proximité /de report** pour désengorger le centre ancien et les faubourgs périphériques d'un stationnement de fait anarchique, rendant ainsi les déplacements doux plus aisés ;

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CENTRE VILLE ET FAUBOURGS

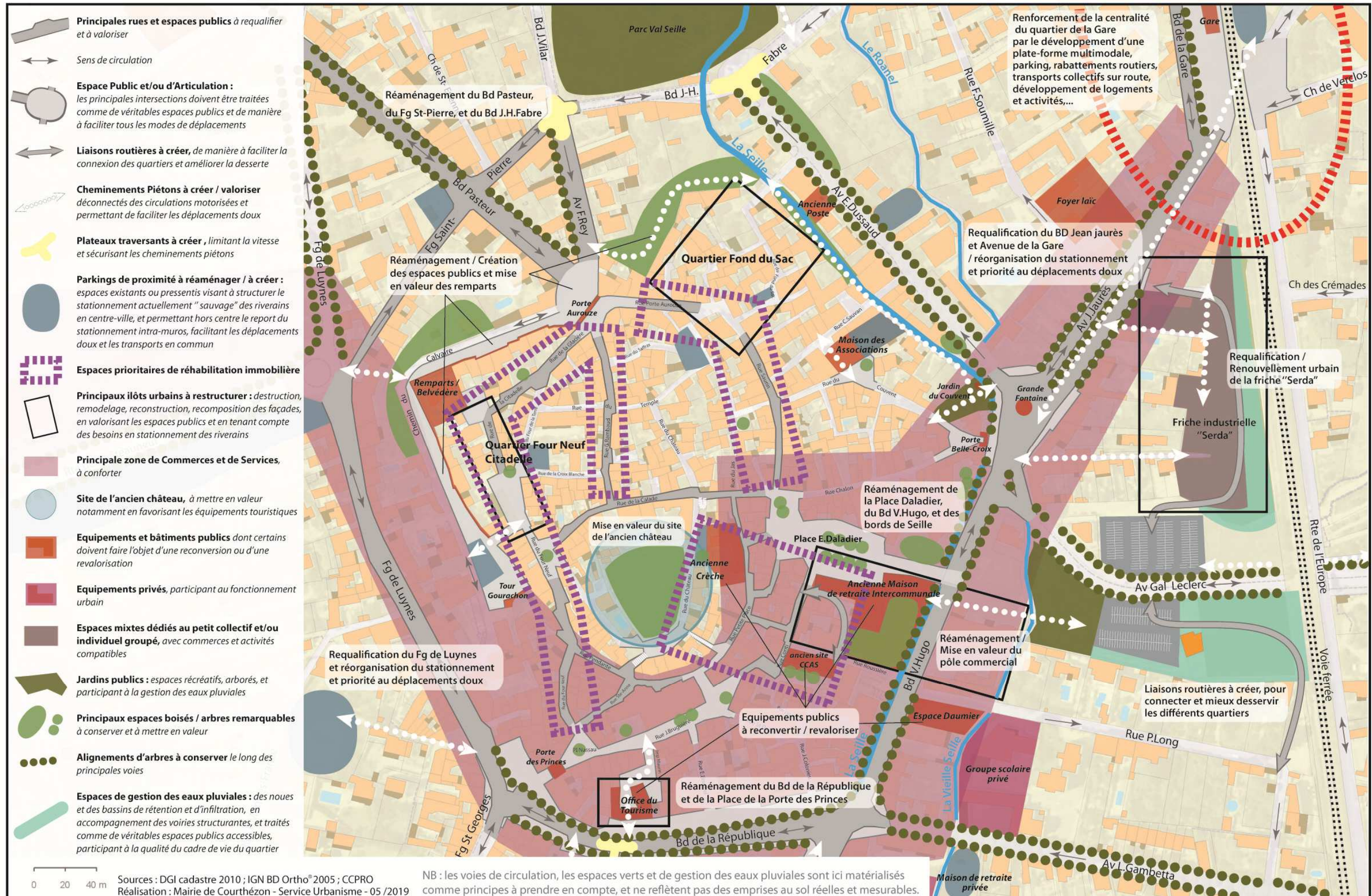


-  **Equipements et bâtiments publics**, dont certains doivent faire l'objet d'une reconversion ou d'une revalorisation
-  **Equipements privés**, participant au fonctionnement urbain
-  **Principaux boulevards à réaménager / conforter** : restructuration / sécurisation des déplacements motorisés et doux / optimisation du stationnement
-  **Ceinture des boulevards périphériques devant faire l'objet d'une requalification** : fluidification des trafics routiers, optimisation du stationnement avec solutions de report dans le tissu urbain, mise en valeur des espaces publics et promotion des déplacements doux
-  **Barreaux routiers à créer**, pour interconnecter, mieux desservir ou désenclaver les différents quartiers
-  **Cheminements piétons à réaliser** : cheminements déconnectés des circulations motorisées, reliés aux trottoirs et permettant de faciliter les déplacements doux
-  **Pôle Gare** : renforcement de la centralité du quartier de la gare, par la création d'une plateforme multimodale, la mise en valeur de l'espace public et la création de stationnement de proximité, rabattement des flux (motorisés et doux)
-  **Parkings de proximité à réaménager ou espaces pressentis pour la création de stationnement de proximité** : espaces visant à structurer le stationnement actuellement "sauvage" des riverains en centre-ville, et permettant hors centre le report du stationnement intra-muros, facilitant les déplacements doux et les transports en commun
-  **Principale zone de Commerces / Activités / Artisans et de Services**, à conforter
-  **Périmètre pressenti / préférentiel OPAH/OPAH-RU / opération façades**
-  **Principaux îlots urbains à restructurer** : destruction, remodelage, reconstruction, recomposition des façades, en valorisant les espaces publics et en tenant compte des besoins en stationnement
-  **Espaces publics à valoriser** : les principales intersections doivent être traitées comme de véritables espaces publics et de manière à faciliter tous les modes de déplacements
-  **Espaces mixtes dédiés au petit collectif ou à l'individuel groupé**, avec commerces et activités compatibles
-  **Jardins publics** : espaces récréatifs, arborés, et participant à la gestion des eaux pluviales
-  **Principaux espaces boisés à conserver et à mettre en valeur**
-  **Espaces de gestion des eaux pluviales** : des noues et des bassins de rétention et d'infiltration, en accompagnement des voiries structurantes, et traités comme de véritables espaces publics accessibles, participant à la qualité du cadre de vie du quartier

NB : les voies de circulation, les espaces verts et de gestion des eaux pluviales sont ici matérialisés comme principes à prendre en compte, et ne reflètent pas des emprises au sol réelles et mesurables.

IV-3 LE POLE CENTRE VILLE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : PÔLE CENTRE - VILLE



Zoom sur l'îlot Elie Dussaud / Pôle Commercial Victor Hugo

Le site - Enjeux/Objectifs

Ce secteur est constitué de deux entités distinctes de part et d'autre du boulevard Victor Hugo, mais dont le fonctionnement et les aménagements doivent être appréhendés de façon globale.

A l'Ouest du boulevard, le site de l'ancienne Maison de Retraite Intercommunale (MRI) Elie Dussaud, situé dans le centre historique, est aujourd'hui imbriqué dans un tissu urbain à vocation résidentielle et de commerce. Il est au cœur de la ville, du secteur commerçant, à proximité de la gare et des services de la commune.

Cet ancien établissement est constitué d'un ensemble contigu de bâtiments. Il est bordé au nord par la place Edouard Daladier, à l'Est de la Seille et du Boulevard Victor Hugo, à l'Ouest de la rue Conti et au sud de la rue Roussière et d'un groupe de maisons, pour l'essentiel propriété communale desservi par une voie publique, l'impasse Delière.

L'unité foncière de l'ancienne MRI est constituée de trois parcelles : AR 197, 198 et 199, représentant près de 2740m² de foncier. Le bâtiment, formé pour partie par un ancien hospice avec sa chapelle et par un bâtiment plus récent, fait environ 1964 m². Il s'organise selon un plan en forme de T et s'élève sur 3 niveaux (RDC de 931.96 m² - premier étage de 757.90 m² - second étage de 273.53 m²). Le bâtiment dispose également d'un vaste jardin d'agrément sur lequel il s'ouvre largement. Sur cet espace qui borde la Seille, s'élève une tour vestige des remparts de la commune de Courthézon et deux cèdres remarquables.

L'enjeu est donc de préserver le patrimoine architectural et paysager de cette unité, tout en redonnant de nouvelles vocations à ces espaces de manière à animer et dynamiser le centre-ville.



A l'Est du boulevard Victor Hugo, face au parc de l'ancienne maison de retraite, se situe un pôle commercial pour partie vacant. Cet ensemble s'organise autour d'un espace de stationnement avec au nord les locaux d'une ancienne superette dont le bâtiment original en R+1, qui a connu de nombreuses activités, présente un certain intérêt architectural à revaloriser au travers d'un projet de réinvestissement commercial. Au sud de l'espace central se déploient de petites unités commerciales, de plain-pied. Ces unités, assez dynamiques économiquement, pourraient bénéficier d'un cadre plus attractif et plus fonctionnel, et peuvent être recomposées

Ces sites se trouvent entre la place Edouard Daladier, qui constitue le cœur de Courthézon et devant être requalifié, et le nouveau parc de stationnement de proximité Leclerc / de Gaulle. Les îlots bâtis adjacents et continus, ainsi que les différents bras de la Seille, constituent des ruptures qu'il convient de gommer pour apporter plus de perméabilité à ces ensembles et en améliorer ainsi le fonctionnement et l'attractivité.

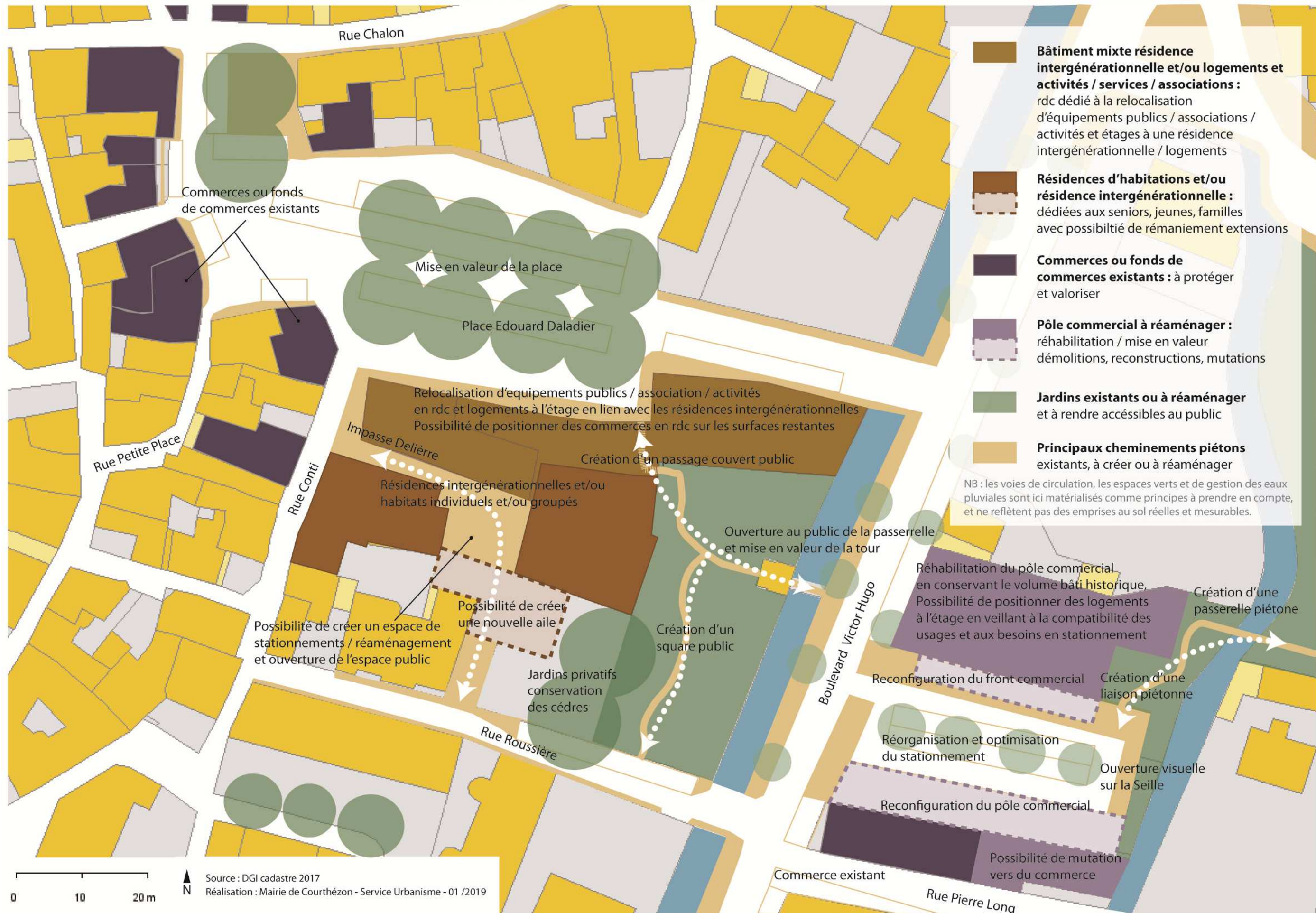
Principes d'aménagement

- **création de nouvelles liaisons et d'espaces publics**, pour la desserte interne et l'interconnexion des quartiers, la desserte des espaces de stationnement ou des espaces publics, l'accès aux équipements. Cette orientation passe par :
 - o le percement de l'impasse Dellière, la création d'un ou de passages piétons sous bâtiments, notamment depuis la place Edouard Daladier,
 - o intégration du parc dans l'espace public et création de cheminement connectant la place Edouard Daladier, la rue Roussière et le boulevard Victor Hugo,
 - o réouverture publique de la passerelle de la tour de l'hospice entre le parc et le boulevard,
 - o création d'une passerelle piétonne sur la Seille entre le pôle commercial et l'espace Leclerc / de Gaulle ;
- **développement d'un programme mixte mariant équipements publics et programmes de logements à vocation intergénérationnelle au sein de l'ensemble de l'îlot Elie Dussaud**. Avec de façon préférentielle
 - o en rez-de-chaussée coté place des locaux dédiées à des équipements publics ou activités, associations, ou fonctions complémentaires aux logements
 - o aux étages et dans les bâtiments de l'impasse Dellière, des logements individuels groupés et/ou résidences notamment à vocation sociale ;
- **possibilité de créer une extension de l'ancienne maison de retraite** au sud de l'ensemble dans le cadre des programmes de logements ;
- **préservation des deux cèdres** et possibilité de maintenir en espace privatif une partie du parc ;
- **restructuration du pôle commercial**, en réaffectant l'ancienne superette à une ou des activités commerciales et artisanales de manière à remettre en valeur l'architecture d'origine. Remodelage avec possibilité d'extension de l'ensemble des unités commerciales de plain-pied ;
- **réorganisation et mise en valeur de l'espace de stationnement du pôle commercial ainsi que des berges de la Seille ;**

Formes et densités urbaines

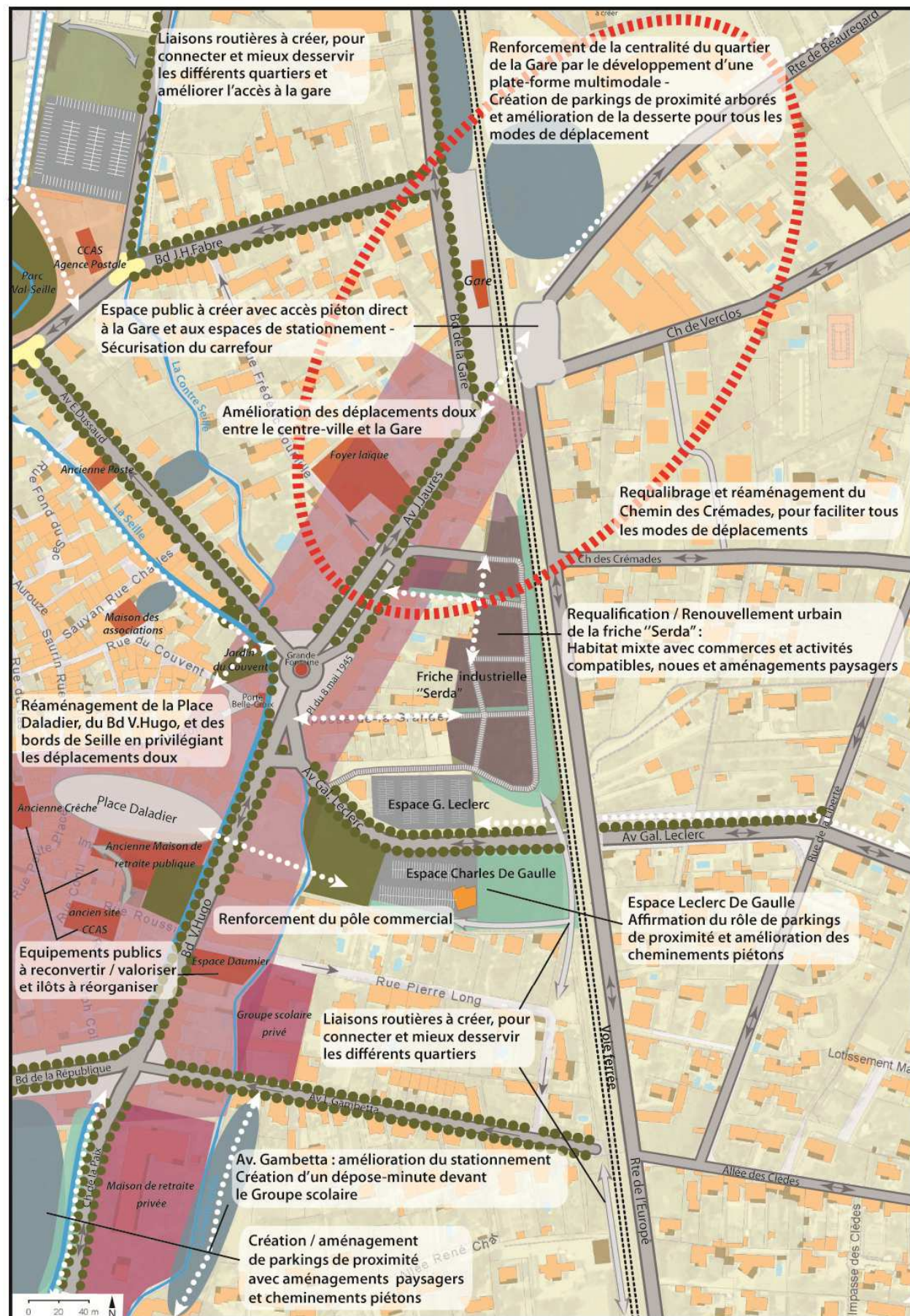
Pour le volet consacré à l'habitat il est possible d'admettre pour ce sous secteur la réalisation d'une cinquantaine de logements collectifs et individuels groupés, dont 40% consacré à des logements locatifs sociaux, soit de 15 à 20 logements. Le pôle commercial pourra également admettre la création de logements au niveau R+1 de l'ancienne superette.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : ELIE DUSSAUD - BD. VICTOR HUGO



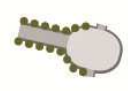
IV-4 LE POLE GRANDE FONTAINE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : QUARTIER GRANDE FONTAINE



Voiie Primaire et Secondaire

voies à double sens ou sens unique, disposant d'espaces de stationnement latéraux, de pistes cyclables et trottoirs, avec alignement d'arbres majeurs



Espace Public et/ou d'Articulation

les principales intersections doivent être traitées comme de véritables espaces publics et de manière à faciliter tous les modes de déplacements.



Voiie Tertiaire

voies à double sens ou à sens unique de desserte de coeur d'îlot, disposant d'espaces de stationnement latéraux et de trottoirs éventuellement végétalisés



Cheminements Piétons

cheminements déconnectés des circulations motorisées, reliés aux trottoirs et permettant de faciliter les déplacements doux



Parkings de proximité à créer, avec aménagements paysagers

espaces pressentis permettant le report du stationnement du centre-ville, et facilitant les déplacements doux et les transports en commun



Equipements et bâtiments publics dont certains doivent faire l'objet d'une reconversion ou d'une revalorisation



Equipements privés, participant au fonctionnement urbain



Principale zone de Commerces et de Services, à conforter



Espaces mixtes dédiés principalement aux activités et commerces et dans une moindre mesure aux petits logements collectifs ou individuels groupés



Jardins publics

espaces récréatifs, arborés, et participant à la gestion des eaux pluviales



Espaces de gestion des eaux pluviales et de mise en valeur des cours d'eau

noues et bassins de rétention et d'infiltration, en accompagnement des voiries structurantes et traités comme de véritables espaces publics accessibles, participant à la qualité du cadre de vie du quartier

NB : les voies de circulation, les espaces verts et de gestion des eaux pluviales sont ici matérialisés comme principes à prendre en compte, et ne reflètent pas des emprises au sol réelles et mesurables.

Zoom sur la Friche Serda

Le site - Enjeux/Objectifs

La friche dite "Serda" se situe à l'Est du centre historique de Courthézon le long de la voie ferrée Lyon/ Marseille. C'est un ensemble foncier détenu par la société Serda Crecioni, composé d'un ensemble d'entrepôts et de bâtiments industriels, qui occupe une assiette foncière de 8044m² sur 9 parcelles. Les bâtiments se trouvent dans un îlot en forme de triangle avec à l'Ouest l'Av Jean Jaurès qui relie le centre ville et la gare, à l'Est la voie ferrée, et au Sud le parking et l'Av du Général Leclerc, seul passage sous la voie ferrée reliant le centre ville et les extensions récentes des quartiers Est.

La société Serda Crecioni avait pour activité la fabrication d'articles de brosse (pinceaux et rouleaux). Cette société, fondée en 1983, a été déclarée en liquidation judiciaire en 2007. Auparavant ce site était une usine de fabrication de carrelages (briqueterie fine, tomettes, mosaïques carreaux hydrofuges...). Aujourd'hui les bâtiments sont désaffectés à l'exception d'un local au Sud de l'ensemble qui est occupé par une activité de loisir (ancienne carrosserie).

La friche industrielle est aujourd'hui imbriquée dans un tissu urbain à vocation résidentielle et de commerces, elle est en effet très proche du centre ville, de la gare et des quartiers d'habitations, qui se sont développés au cours du XX^{ème} siècle et en fait un site stratégique pour le développement économique mais également pour l'habitat.

La desserte du quartier n'est assurée que par les boulevards de ceinture du centre historique et le passage sous la voie ferrée de l'avenue Général Leclerc. Aujourd'hui une rangée d'habitations s'interpose entre les entrepôts et l'avenue Jean Jaurès à l'Ouest. Depuis cette avenue 3 impasses publiques relativement étroites desservent les bâtiments et des résidences. Au Nord l'îlot se termine par un ensemble d'habitations, tandis qu'au Sud les entrepôts longent le parking Général Leclerc. Dans la configuration actuelle il n'y a pas d'accès au Sud à l'exception de celle de l'ancienne carrosserie.

Cet ensemble est constitué de 9 principaux bâtiments de type hangar béton et parpaings avec, en général, toitures deux pentes en fibrociment. S'ajoute à cela de petites constructions et annexes de même facture. Seule la partie longeant l'avenue Jean Jaurès présente une architecture différente de type petit immeuble de village (partie bureaux et administration). Il s'agit d'un bâtiment en L le long de l'avenue Jean Jaurès et d'une des impasses, variant entre R+1 et R+2, aligné sur les constructions voisines et participant à la structuration de l'espace public qui convient de conserver et intégrer dans tout projet.

La friche Serda est entièrement en zone inondable d'aléa fort à moyen dans le centre ancien et est classée en zone rouge hachurée. Les nouvelles constructions à usage d'habitation, individuelles ou collectives, sont autorisées sous conditions (cf réglementation du PPRI). Le secteur est également soumis aux servitudes de protection des Monuments Historiques (AC1). Une attention particulière devra être portée à la qualité urbaine et architecturale de tout projet.

Ce site est ainsi amené à devenir, soit par le biais d'une opération de réhabilitation ou de renouvellement urbain total ou partiel, un quartier à vocation d'activités économiques compatibles avec son imbrication dans le tissu résidentiel. Sa proximité avec la gare et du centre historique le dédie à des activités tertiaires, artisanales ou commerciales. Ce projet peut admettre un volet secondaire consacré à l'habitat.

Principes d'aménagement

- **une continuité de la voirie et des espaces publics par la création dans le prolongement des voies existantes, d'une nouvelle trame viaire hiérarchisée. Cette trame sera complétée par une voie secondaire de desserte interne** et par un réseau de cheminements piétons Nord/Sud et Est/Ouest dans le prolongement des impasses ;
- **une gestion des ruissellements urbains et des écoulements de crues par la création de noues / bassins de rétention paysagers.** Ces noues devront accompagner les voies créées en prolongement des rues existantes Est/Ouest, et reliées à une noue plus importante, orientée Nord/Sud, à créer entre la voie ferrée et la voie structurante du quartier, et qui conduira les eaux vers un bassin de rétention au Sud de la zone qui constituera un écran végétal aux nuisances de la voie ferrée ;
- **une insertion dans le tissu urbain local avec la création de petites unités** de type résidences collectives ou individuelles groupées en R+2 au maximum. **Le projet peut également admettre une conservation des constructions existantes totale ou partielle, mais devra dans ce cas s'attacher à assurer une perméabilité fonctionnelle en termes de desserte routière et piétonne mais également pour l'écoulement des crues ;**
- **une implantation des constructions prenant en compte :**
 - o Les nuisances sonores liées à la voie ferrée : les constructions seront donc implantées de préférence perpendiculairement à la voie ferrée,
 - o Les écoulements et ruissellement Nord/Sud : transparence hydraulique des constructions,
 - o Le vent et l'exposition solaire : une implantation des constructions dans un axe Est/Ouest permettrait une exposition optimum au Sud et une protection au Mistral,
 - o Les alignements sur rue pour garantir la continuité du tissu urbain ;
- **le maintien de certaines constructions.** Le long de l'avenue Jean Jaurès les constructions de type immeuble villageois devront être conservées dans la mesure du possible. Ces bâtiments pourraient être consacrés à des activités, commerces ou professions libérales ;



- **une gestion maîtrisée des espaces de stationnement des voitures,** avec de préférence un stationnement à niveau en rez-de-chaussée des constructions. Ces espaces devront être ouverts sur l'extérieur avec brises vue ajourés (pour laisser le libre écoulement des eaux) et non cloisonnés afin d'éviter la transformation des box en caves ;
- **la création d'espaces dédiés aux activités** (commerces, professions libérales,..) notamment sur les parties à conserver coté avenue Jean Jaurès ou soumises à la servitude des 12 m de la voie ferrée ;
- **la création d'une trame verte** permettant de hiérarchiser la trame viaire (alignements d'arbres), de créer des espaces collectifs extérieurs (noues et bassins), de se protéger des nuisances et contraintes (écrans végétaux contre le bruit, le vent et le soleil) ;

Formes et densités urbaines

Dans le cas où le projet développe un volet consacré à l'habitat il est possible d'admettre pour ce sous secteur la réalisation de 15 à 20 logements collectifs, dont :

- 40% minimum de logements sociaux avec possibilité de réaliser une opération 100% sociale (PLUS, PLA-I ou PLS et PSLA) soit environ une vingtaine de logements au maximum qui fait l'objet d'une zone de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme. Aucune répartition des logements sociaux n'est imposée entre les immeubles collectifs, les logements individuels purs et les logements individuels groupés. Toutefois, ce taux de création de logements sociaux s'appliquera pour toute opération d'aménagement dégageant au minimum une Surface de Plancher dont le seuil est précisé dans le règlement ;

Principes d'aménagement dans l'hypothèse d'une reconfiguration totale

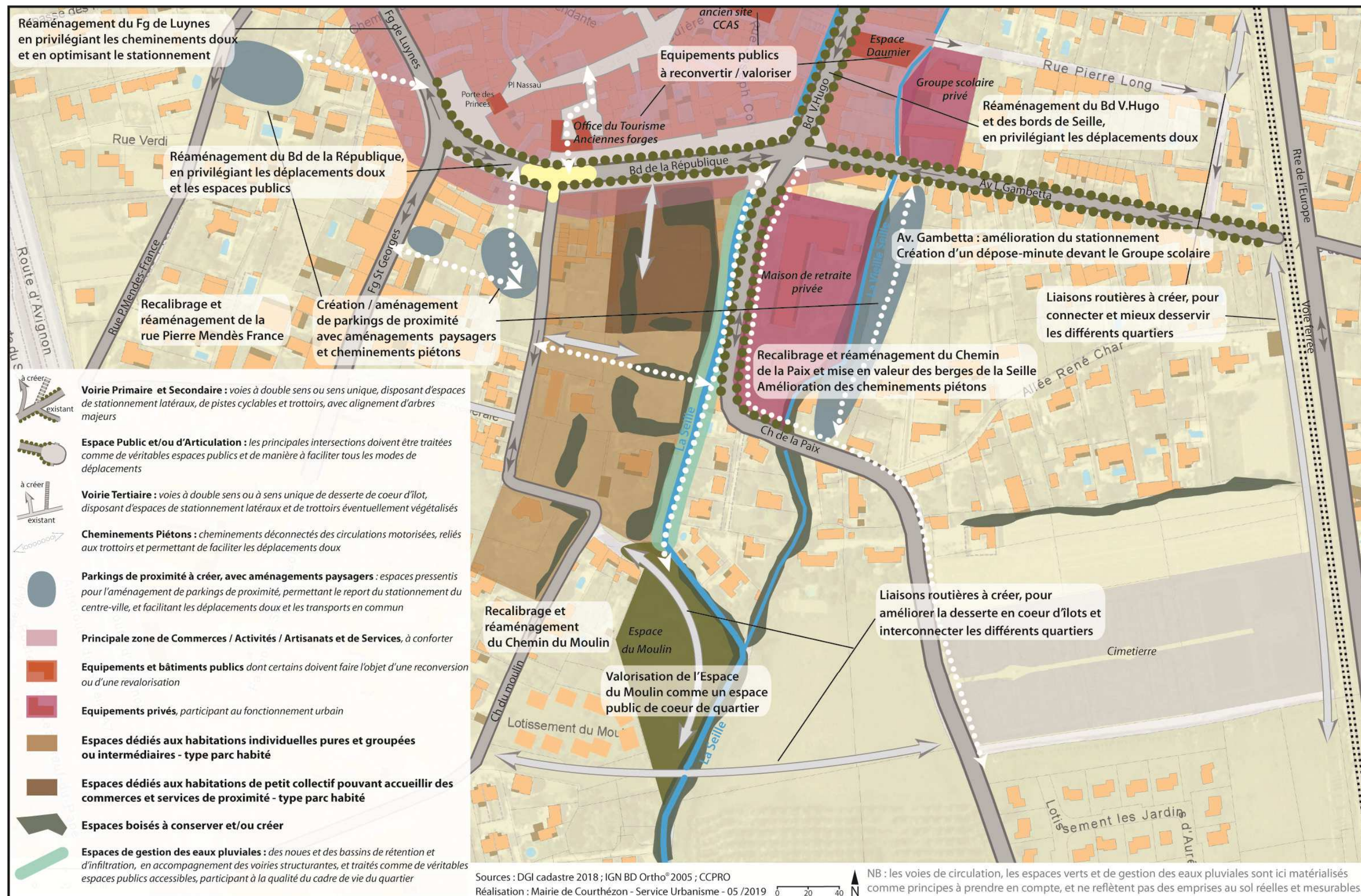


	Voie ferrée		Noues avec alignements d'arbres à créer		Implantation des constructions à privilégier
	Voies publiques existantes		Noue paysager / écran végétal		Constructions à conserver
	Voies à créer (chaussées, trottoirs, espaces de stationnements et de plantations,...)		Alignements d'arbres à créer en accompagnement des voies		
	Cheminement à créer				

NB : les voies de circulation, les espaces verts et de gestion des eaux pluviales sont ici matérialisés comme principes à prendre en compte, et ne reflètent pas des emprises au sol réelles et mesurables.

IV-6 LE POLE RÉPUBLIQUE - MOULIN

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : QUARTIER REPUBLIQUE / MOULIN



Zoom sur l'ilot du Parc République / Moulin

Le site - Enjeux/Objectifs

Le quartier République Moulin est situé en continuité immédiate du Sud du centre-ville et plus particulièrement de l'espace accueillant l'essentiel des commerces. A ce titre il est particulièrement attractif et propice à l'émergence d'opérations participant à la dynamique du centre-ville.

Le cœur de cet ilot, délimité par le bd de la République, la Seille et le chemin du Moulin, fait l'objet de prescriptions plus détaillées compte tenu de sa superficie et de son intérêt patrimonial et paysagé plus marqué. Par ailleurs une partie du site est soumise à un risque d'inondation qu'il convient d'intégrer dans le respect du règlement du PPRI.

Il présente de nombreuses dents creuses qui disposent toutes d'un intérêt paysager et patrimonial qu'il convient de préserver : hôtel particulier, maison de maître, accompagnés de parc et jardins avec des arbres remarquables. De même, cet espace confrontant un boulevard très animé du centre-ville, tout aménagement doit y être parfaitement intégré.



Compte tenu de cette configuration et de cette situation, cet espace doit ainsi faire l'objet d'une attention particulièrement de manière à ne pas en dénaturer les caractères. Aussi, cet ilot se prête à un aménagement imbriquant végétation et constructions pouvant renvoyer à l'appellation de parc habité. Cette notion résume l'image souhaitée en proposant une forme urbaine aérée et abondamment plantée, qui bénéficie aux quartiers des faubourgs limitrophes et où les voiries, équipements techniques, stationnement, s'effacent pour ne laisser place qu'aux habitations au milieu de la végétation.

Une attention particulièrement doit également être portée aux traitements des séparations des ensembles. Le végétal devant être prépondérant de façon à assurer une continuité de l'aménagement comme si ce n'était qu'un seul et même ensemble.

Les principes d'aménagement

- **Préservation de l'hôtel particulier bordant le boulevard de la République ainsi que du portail et sa grille ;**
- **Conservation des principaux massifs arborés** et l'espace de jardin à l'arrière de la grille donnant sur le boulevard de la République, de manière à conserver la structure historique du boulevard et ménager un espace de respiration entre le centre-ville et les nouvelles constructions ;
- **Maintien de l'accès depuis la grille du Bd de la République et création d'un nouvel accès depuis le Chemin du Moulin.** Cet ensemble doit être irrigué de cheminements piétons de manière à inciter les habitants à utiliser les modes doux pour se déplacer et préserver le cadre et le calme de ce quartier. Un cheminement piéton Est/Ouest permettant de relier le chemin du Moulin et les berges de la Seille et le Chemin de la Paix, doit être envisagé ;
- **Limitation de la desserte routière.** Les voiries devront être réduites au minimum et être les plus intégrées possible. Elles seront **de niveau tertiaire** ;



- **Le stationnement devra être limité et regroupé et préférentiellement intégré** au rez-de-chaussée des constructions. Dans ce cas les espaces dédiés au stationnement devront être ouverts sur l'extérieur avec brises vue ajourés (pour laisser le libre écoulement des eaux) et non cloisonnés afin d'éviter la transformation des box en caves ;



- **une gestion des ruissellements urbains et des écoulements de crues par la création en majorité de noues accompagnant de préférence les voies et cheminements.** Si des bassins de rétention sont nécessaires, ils devront être paysagers et servir d'espaces communs et donc être accessibles ;
- **la création d'une trame verte** permettant de hiérarchiser la trame viaire (alignements d'arbres), de créer des espaces collectifs extérieurs (noues et bassins), de se protéger des nuisances et contraintes (écrans végétaux contre le bruit, le vent et le soleil) ;
- **une implantation des constructions prenant en compte :**
 - o Les écoulements et ruissellement Nord/Sud : transparence hydraulique des constructions,
 - o Le vent et l'exposition solaire : une implantation des constructions dans un axe Est/Ouest permettrait une exposition optimum au Sud et une protection au Mistral,
 - o Les masses végétales à conserver et intégrer dans les constructions.
- **une insertion dans le tissu urbain local avec la création de petites unités** de type résidences collectives ou individuelles groupées en R+2 au maximum et quelques unité de logements individuels purs ;

Formes et densités urbaines

Cet îlot, qui est largement déjà urbanisé, offre **une potentialité d'un peu moins de 1 ha à bâtir qui pourront être consacrés à l'habitat** (dont voiries tertiaires de desserte et autres espaces publics), sur lesquels la commune envisage privilégier une déclinaison des typologies d'habitat ; du collectifs à l'habitat individuel.

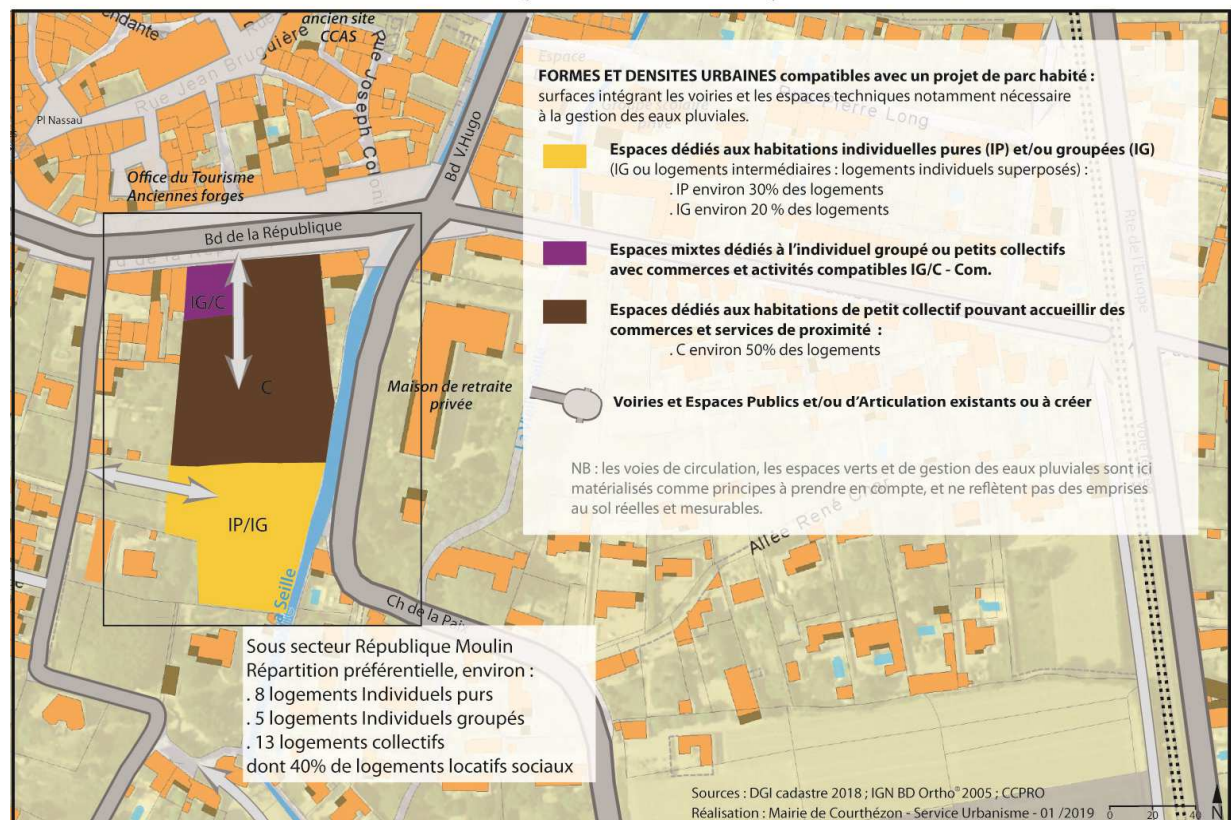
Sur la base des superficies des secteurs dédiés à l'habitat tels que délimités sur le schéma d'aménagement ci-après, **il est possible d'envisager, la réalisation de 25 à 30 logements, soit pour 26 logements :**

- **8 logements individuels purs, soit environ 30 % du total de logements,**
- **5 logements individuels groupés, soit environ 20 % du total de logements,**
- **13 logements collectifs, soit environ 50 % du total de logements (0,81 ha),**

dont environ **40% de logements sociaux** au minimum (PLUS, PLA-I ou PLS et PSLA) soit environ **10 logements pour l'ensemble de l'îlot, qui fait l'objet d'une zone de mixité sociale** (plus large) au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme. **Aucune répartition des logements sociaux n'est imposée entre les immeubles collectifs, les logements individuels purs et les logements individuels groupés.** Toutefois, ce taux de création de logements sociaux s'appliquera pour toute opération d'aménagement dégageant au minimum une Surface de Plancher dont le seuil est précisé dans le règlement.

Ponctuellement des constructions à usages d'activités incluses dans les bâtiments pourront être développées, en particulier à proximité du boulevard de la République et notamment dans l'hôtel particulier. Ce dernier pourra soit conserver sa forme d'habitat individuel groupé, avec un ou plusieurs logements lesquels pourront être comptabilisés dans l'objectif général, soit évoluer en immeuble de logements collectifs et dans tous les cas accueillir des activités compatibles avec le caractère résidentiel du quartier.

OAP : QUARTIER REPUBLIQUE / MOULIN - FORMES ET DENSITES



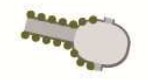
IV-7 LE POLE FAUBOURG DE LUYNES

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : FAUBOURG DE LUYNES - LES BARRIERES



Voirie Primaire et Secondaire

voies à double sens ou sens unique, disposant d'espaces de stationnement latéraux, de pistes cyclables et trottoirs, avec alignement d'arbres majeurs



Espace Public et/ou d'Articulation

les principales intersections doivent être traitées comme de véritables espaces publics et de manière à faciliter tous les modes de déplacements.



Voirie Tertiaire

voies à double sens ou à sens unique de desserte de coeur d'îlot, disposant d'espaces de stationnement latéraux et de trottoirs éventuellement végétalisés



Cheminements Piétons

cheminements déconnectés des circulations motorisées, reliés aux trottoirs et permettant de faciliter les déplacements doux

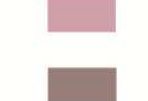


Parkings de proximité à créer, avec aménagements paysagers

espaces pressentis pour l'implantation de parkings de proximité, permettant le report du stationnement du centre-ville, et facilitant les déplacements doux et les transports en commun



Equipements et bâtiments publics dont certains doivent faire l'objet d'une reconversion ou d'une revalorisation



Principale zone de Commerces / Activités / Artisanats et de Services, à conforter



Espaces mixtes dédiés au petit collectif ou individuel groupé, avec commerces et activités compatibles



Jardins publics

espaces récréatifs, arborés, et participant à la gestion des eaux pluviales



Espaces boisés à conserver et/ou créer

NB : les voies de circulation, les espaces verts et de gestion des eaux pluviales sont ici matérialisés comme principes à prendre en compte, et ne reflètent pas des emprises au sol réelles et mesurables.

IV-8 LE POLE VAL SEILLE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : QUARTIER VAL-SEILLE



V- OAP N°3 - QUARTIER DES ECLUSES

V-1 LE SITE - ENJEUX / OBJECTIFS

Le quartier des Ecluses se situe à 400 m environ au Nord Est du centre-ville, à proximité immédiate de la Gare. Bordé par la voie ferrée à l'Ouest, le quartier est uniquement accessible par la Rte de Beauregard, qui relie le centre ancien à la RD950d (route de Vaison et de Carpentras), et n'est desservi que par le Chemin des Ecluses, une voie privée non aménagée en impasse. L'accès à la gare n'est pas directement possible pour les véhicules, qui doivent rejoindre le passage sous la voie de l'Av du Général Leclerc et remonter l'Av Jean Jaurès. En revanche, il existe un passage piéton et cycle souterrain, au carrefour de la Rte de l'Europe et de la Rte de Beauregard, permettant de rejoindre la gare ou le centre-ville en quelques minutes.

Le site est parcouru d'Est en Ouest par le Petit Roanel, drainant les eaux de la source des Bassaques située plus au Nord, jusqu'au Grand Roanel, de l'autre côté de la voie ferrée. Au Nord du site se déploie un ensemble de jardins familiaux, profitant d'une terre de qualité et de possibilité d'arrosage. Cette zone de jardin est irriguée par le Grand Roanel.

Le Sud du site a accueilli en 2018 un ensemble de 52 logements collectifs sociaux réparti sur deux bâtiments. Le Nord quant à lui abrite quelques maisons individuelles et des entrepôts. Une résidence privée de deux étages, accompagnée d'un parc présentant des sujets arborés remarquables se distingue également sur l'Ouest de ce secteur à proximité des voies ferrées et de la gare. Ce site est donc déjà partiellement urbanisé, diminuant la **surface réellement constructible à environ 2 ha**.

Ces terrains sont soumis intégralement à un risque inondation caractérisé par de faibles vitesses de crue (**zone Orange hachuré : aléa moyen plaine aval**). Les nouvelles constructions à usage d'habitation, individuelles ou collectives, sont autorisées sous conditions (cf réglementation du PPRI).

46

Ainsi, ce quartier gare stratégique a déjà vu son offre de logements renforcée, une offre qui doit être complétée par une gamme de logements individuels. Par ailleurs, **ce quartier doit également assurer une fonction de nœud routier** entre des voies de transit de désenclavement des quartiers Est et de la gare à créer et avec les voies de dessertes existantes (Route de Beauregard, chemin de Verclos, route de l'Europe). Ce désenclavement passe par la création de voies de transit Nord-Sud devant relier à termes, la zone d'activités de Grange Blanche sur la RD950d au quartier Gare/Ecluses et de là le centre-ville via le quartier le Plan/Les Crémades qui doit s'urbaniser à moyen et long terme.

V-2 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes retenus pour le développement de ce secteur sont :

- **veiller à la qualité et la fonctionnalité des espaces publics, notamment de la voirie de desserte futur voie de transit (recalibrage et extension du Ch des Ecluses) ;**
- **assurer la continuité de la desserte vers les jardins situés au Nord du secteur ;**
- **faciliter et sécuriser les déplacements doux, notamment le long de la route de Beauregard, et en direction de la gare par la création d'un espace partagé piétons-cycles ;**
- **préserver et valoriser les haies et espaces boisés existants, notamment en bordure de la voie ferrée, le long des cours d'eau et fossés comme le Petit Roanel et en limite des jardins situés au Nord ;**

- assurer une transition avec les constructions riveraines et les espaces agricoles en veillant notamment à la qualité du front bâti et au traitement des clôtures ;
- gérer les ruissellements urbains et des écoulements de crues par la création en majorité de noues accompagnant de préférence les voies et cheminements. Si des bassins de rétention sont nécessaires, ils devront être paysagers et servir d'espaces communs et donc être accessibles ;
- créer une trame verte permettant de hiérarchiser la trame viaire (alignements d'arbres), de créer des espaces collectifs extérieurs (noues et bassins), de se protéger des nuisances et contraintes (écrans végétaux contre le bruit, le vent et le soleil) ;
- compléter l'offre résidentielle du quartier en développement des logements individuels ;
- préférer une implantation des constructions prenant en compte :
 - o Les écoulements et ruissellement Nord-Est/Sud-Ouest : transparence hydraulique des constructions,
 - o Le vent et l'exposition solaire : une implantation des constructions dans un axe Est/Ouest permettrait une exposition optimum au Sud et une protection au Mistral,
 - o Les masses végétales à conserver et intégrer dans les constructions.

V-3 FORMES ET DENSITÉS URBAINES

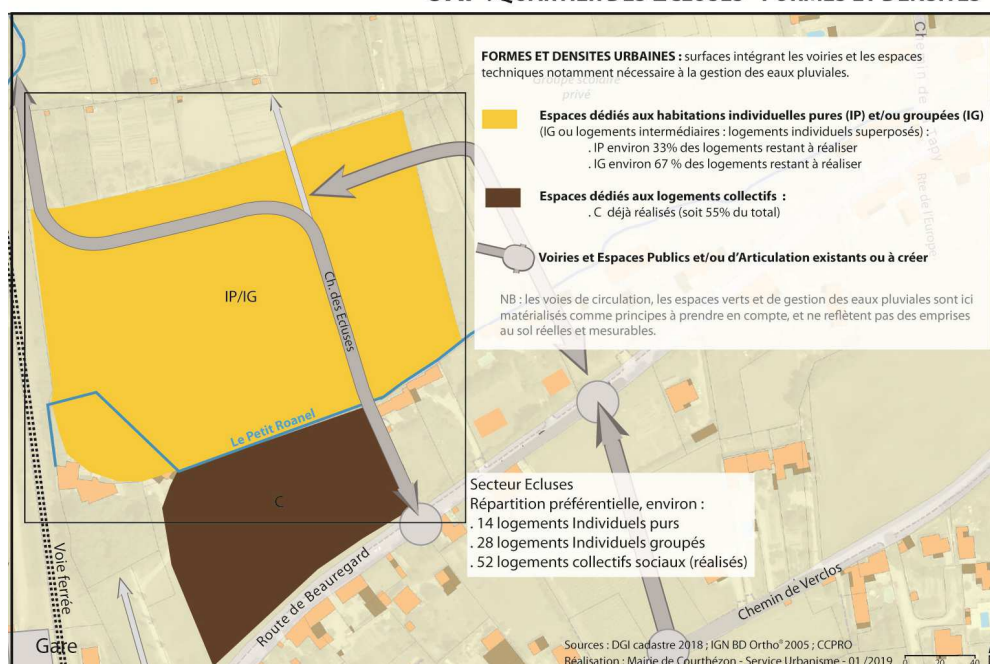
Ce quartier, qui est largement déjà urbanisé, offre une **potentialité d'environ 2 ha à bâtir qui pourront être consacrés à l'habitat** (dont voiries tertiaires de desserte et autres espaces publics), sur lesquels la commune envisage de privilégier l'habitat individuel de manière à compléter l'offre (le quartier dispose déjà d'une résidence de 52 logements collectifs sociale représentant 55% des logements du quartier).

Sur la base des superficies des secteurs dédiés à l'habitat tels que délimités sur le schéma d'aménagement ci-après, **il est possible d'envisager, la réalisation de 40 à 45 logements, soit pour 42 logements :**

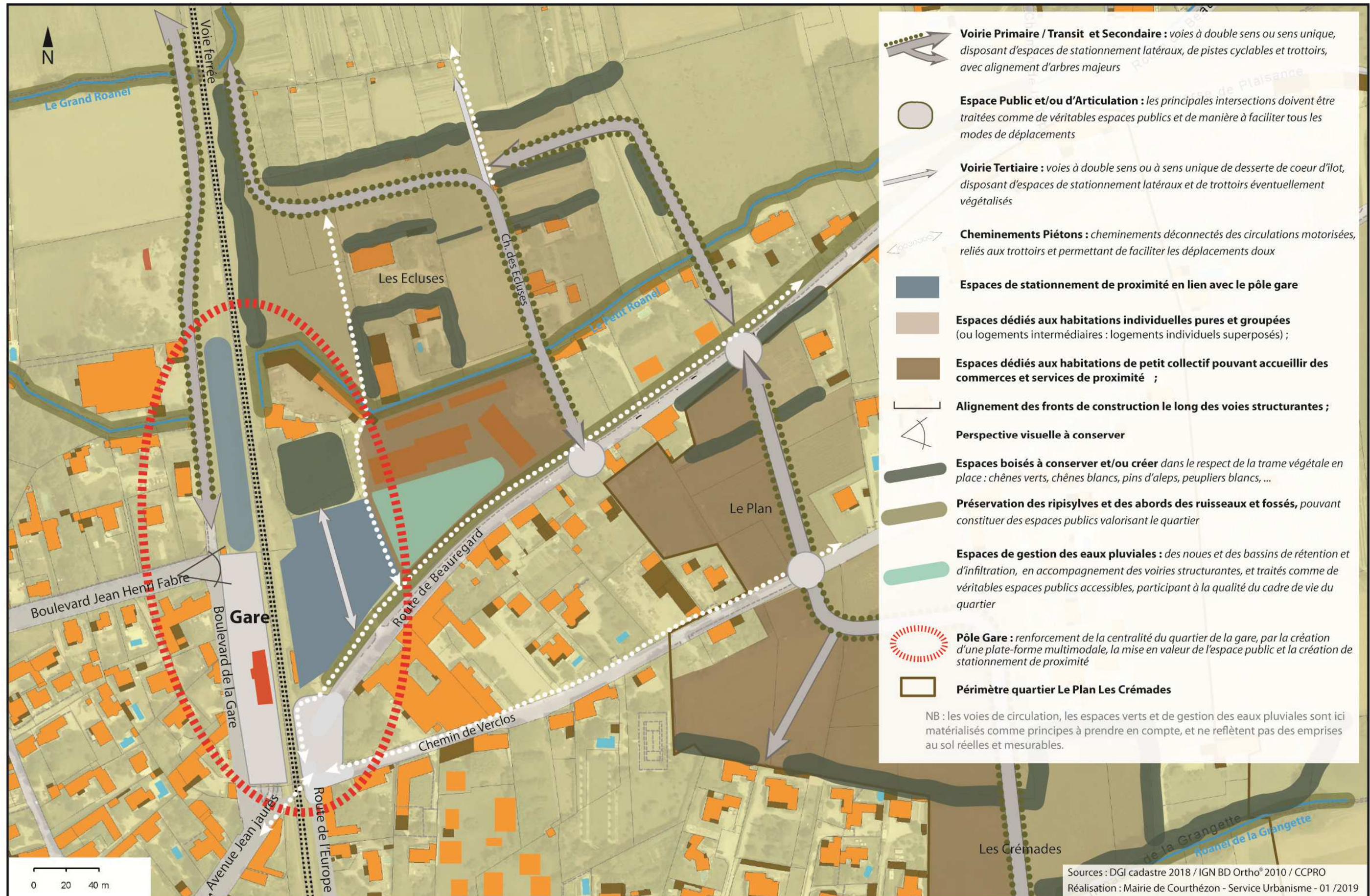
- 14 logements individuels purs, soit environ 33 % du total de logements,
- 28 logements individuels groupés, soit environ 67 % du total de logements,

Ponctuellement des constructions à usages d'activités incluses dans les bâtiments pourront être développées ou maintenues.

OAP : QUARTIER DES ECLUSES - FORMES ET DENSITÉS



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : QUARTIER DES ECLUSES



VI- OAP N°4 - QUARTIER DES SOURCIERES

VI-1 LE SITE - ENJEUX / OBJECTIFS

Le quartier des Sourcières se situe à environ 700 m au Sud-Ouest du centre ancien, à l'Ouest de l'A7. C'est un quartier pavillonnaire excentré qui s'est développé, sans plan de composition, à la fin des années 1970 le long de la route de Châteauneuf et de part et d'autre du chemin Louise Michel. Un camping est également installé à proximité immédiate des habitations.

Immédiatement au Nord du camping, se trouvent des terrains nus constituant une enclave dans cette zone urbanisée d'une superficie de 2,43 ha, et sont dédiés à l'accueil d'habitations individuelles en cohérence avec la trame de ce quartier.

L'accès à ces secteurs ne peut se faire que par le chemin Louise Michel dont le réaménagement et l'élargissement ponctuel doivent permettre d'en améliorer la fluidité. A terme, avec le développement de ce secteur, la voie sera nécessairement recalibrée ou mise à sens unique pour fluidifier et sécuriser le trafic.

VI-2 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- **veiller à la qualité des voiries de desserte et à leur connexion au chemin Louise Michel ;**
- **anticiper le prolongement futur des voies de desserte : au chemin des Sourcières et au futur barreau de contournement Ouest du quartier ;**
- **faciliter et sécuriser les déplacements doux, notamment le long du chemin Louise Michel, et en direction du lotissement riverain des Jardins de Noélie ;**
- **créer des espaces publics au centre du quartier et en jonction avec les voies riveraines ;**
- **assurer une transition avec les constructions riveraines et les espaces agricoles en veillant notamment à la qualité du front bâti et au traitement des clôtures ;**
- **créer une trame verte** permettant de hiérarchiser la trame viaire (alignements d'arbres), de créer des espaces collectifs extérieurs (noues et bassins), de se protéger des nuisances et contraintes (écrans végétaux contre le bruit, le vent et le soleil), mais aussi pour gérer les covisibilités avec les constructions voisines ;
- **prendre en considération les nuisances sonores** liées à l'A7 et la proximité du camping dans les constructions et aménagements paysagers et l'organisation du quartier ;
- **gérer les ruissellements urbains par la création en majorité de noues accompagnant de préférence les voies et cheminements.** Si des bassins de rétention sont nécessaires, ils devront être paysagers et servir d'espaces communs et donc être accessibles ;
- **compléter l'offre résidentielle du quartier en développement des logements individuels dont un programme social ;**
- **préférer une implantation des constructions prenant en compte :**
 - o Les écoulements et ruissellement à l'échelle de l'ensemble du quartier,
 - o Le vent et l'exposition solaire : une implantation des constructions dans un axe Est/Ouest permettrait une exposition optimum au Sud et une protection au Mistral,

VI-3 FORMES ET DENSITÉS URBAINES

Cet ilot, offre **une potentialité d'environ 2,4 ha à bâtir qui pourront être consacrés à l'habitat** (dont voiries tertiaires de desserte et autres espaces publics), sur lesquels la commune envisage de privilégier une déclinaison des typologies d'habitat individuels.

Sur la base des superficies des secteurs dédiés à l'habitat tels que délimités sur le schéma d'aménagement ci-après, **il est possible d'envisager, la réalisation d'une quarantaine de logements, soit pour 42 logements :**

- **18 logements individuels purs, soit environ 43 % du total de logements,**
- **24 logements individuels groupés, soit environ 57 % du total de logements,**

dont environ **25% de logements sociaux** au maximum (PLUS, PLA-I ou PLS et PSLA) soit environ **10 logements pour l'ensemble de l'ilot, qui fait l'objet d'une zone de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme. Aucune répartition des logements sociaux n'est imposée entre les immeubles collectifs, les logements individuels purs et les logements individuels groupés.** Toutefois, ce taux de création de logements sociaux s'appliquera pour toute opération d'aménagement dégageant au minimum une Surface de Plancher dont le seuil est précisé dans le règlement.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : QUARTIER DES SOURCIERES



VII- OAP N°5 - QUARTIER PAUL ELUARD

VII-1 LE SITE - ENJEUX / OBJECTIFS

Le quartier Paul Eluard se situe à proximité immédiate du centre ancien, en entrée d'agglomération, entre le Bd des Anciens Combattants et la RD907. La commune a souhaité consacrer ce secteur à l'accueil d'habitations individuelles en cohérence avec sa situation en entrée de ville et en bordure de la voie départementale.

D'une superficie de 0,67 ha, ce secteur est grevé par une servitude de recul des habitations de 35m depuis l'axe de la voie départementale RD907 (25m pour les autres constructions), réduisant ainsi le potentiel constructible pour l'habitat à 0,37 ha et 0,47 ha pour les autres types de constructions.

L'accès à ce secteur n'est possible que par le Bd des Anciens Combattants puis par l'impasse Paul Eluard, autrefois ouverte sur la RD907 et fermée pour des raisons de sécurité.

Situé au Sud et en contrebas du quartier de la Barrade, constituant la partie méridionale du plateau des Garrigues, ce secteur collecte une partie des eaux de ruissellement, l'essentiel étant dirigé dans le réseau pluvial de l'impasse Paul Eluard qui est ensuite canalisé sous la RD907 et l'A7, et aboutit dans la cuvette des Tord et Paluds, réceptacle naturel des eaux pluviales. Une attention particulière devra être portée à ces ruissellements dans l'aménagement de ce secteur.

Il est par ailleurs doublement situé dans les zones de bruit de l'A7 et de la RD907, qui imposent donc des dispositions particulières en matière d'isolation acoustique des constructions. Enfin, ce secteur est intégralement situé dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, en co-visibilité directe avec les remparts.

VII-2 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes retenus pour l'aménagement de ce secteur sont :

- **veiller à la qualité des voiries de desserte et à leur connexion l'impasse Paul Eluard et faciliter et sécuriser les déplacements doux ;**
- **créer un espace public en jonction avec l'impasse Paul Eluard ;**
- **assurer une transition avec les constructions riveraines et la RD907, en veillant notamment à la qualité du front bâti et au traitement des clôtures ;**
- **créer une trame verte** permettant de hiérarchiser la trame viaire (alignements d'arbres), de créer des espaces collectifs extérieurs (noues et bassins), de se protéger des nuisances et contraintes (écrans végétaux contre le bruit, le vent et le soleil) mais aussi pour gérer les covisibilités avec les constructions voisines ;
- **prendre en considération les nuisances sonores** liées à l'A7 et la RD907 dans les constructions et aménagements paysagers et l'organisation du quartier ;
- **respecter les obligations de recul** liées à la RD907 et privilégier une implantation des bâtiments côté Bd des Anciens Combattants et les aménagements paysagers et de gestion des eaux pluviales coté RD907 ;
- **gérer les ruissellements urbains à l'échelle du quartier.** Si des bassins de rétention sont nécessaires, ils devront être paysagers et servir d'espaces communs et donc être accessibles ;

- compléter l'offre résidentielle du quartier en développement des logements individuels purs et individuels groupés ;
- préférer une implantation des constructions prenant en compte :
 - o Les écoulements et ruissellement à l'échelle de l'ensemble du quartier,
 - o La pente et l'exposition solaire,
- prendre en compte les prescriptions architecturales liées au voisinage des Monuments historiques, notamment en matière de hauteur de bâtiment compte-tenu de l'alignement du site avec les remparts depuis la RD907 en provenant d'Orange ;

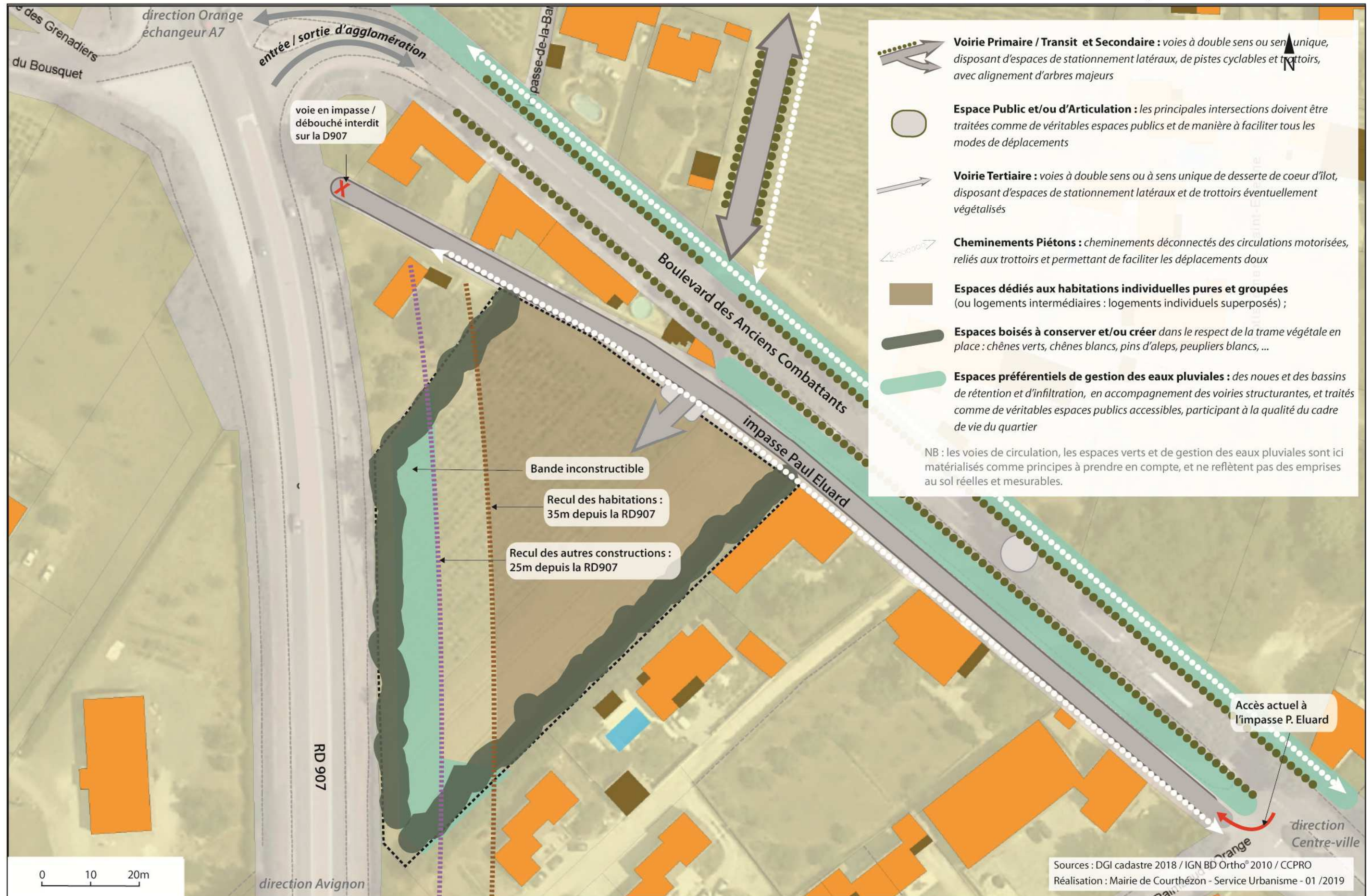
VII-3 FORMES ET DENSITÉS URBAINES

Cet îlot, offre une potentialité d'environ 0,67 ha à bâtir qui pourront être consacrés à l'habitat (dont voiries tertiaires de desserte et autres espaces publics), sur lesquels la commune envisage de privilégier une déclinaison des typologies d'habitat individuels.

Sur la base des superficies des secteurs dédiés à l'habitat tels que délimités sur le schéma d'aménagement ci-après, il est possible d'envisager, la réalisation d'une dizaine de logements, soit pour 11 logements :

- 5 logements individuels purs, soit environ 45 % du total de logements,
- 6 logements individuels groupés, soit environ 55 % du total de logements,

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : QUARTIER PAUL ELUARD



VIII- OAP N° 6 - LE PLAN - LES CRÉMADES

VIII-1 LE SITE – ENJEUX / OBJECTIFS

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune de Courthézon a préalablement identifié les quartiers du "Plan" et des "Crémades" comme un des secteurs potentiels de développement urbain pour les prochaines décennies.

De manière à en assurer un développement maîtrisé, cohérent et raisonné, ce périmètre a donné lieu à la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui a été entériné par Arrêté Préfectoral n° SI2009-02-16-0020-DDEA du 16 février 2009.

La ZAD est un outil opérationnel d'Aménagement qui permet à la collectivité de disposer, pour une durée de 6 ans renouvelables, d'un droit de préemption sur toutes les ventes et cessions conclues à titre onéreux. L'objet étant pour cette dernière de conduire une stratégie foncière, d'acquisition puis d'équipement de terrains, préalablement à toute urbanisation.

La ZAD étant devenue obsolète les secteurs n'en n'ont pas pour autant perdu leur caractère stratégique tant du point de vue du développement urbain que des déplacements. En effet les quartiers Est se situent dans l'enveloppe préférentielle de développement urbain définie au SCOT et souffrent par ailleurs d'une desserte routière inadaptée en particulier entre la gare et le centre-ville. **Dès lors il convient d'anticiper tout nouvel aménagement.**

Le secteur du Plan et des Crémades, situés à l'Est du centre ville et de la voie ferrée, couvre environ 42 ha de terrains, majoritairement en zone agricole et comprend également des poches déjà urbanisées.

Le périmètre s'appuie à l'Ouest sur le front bâti des quartiers urbanisés et la limite des zones desservies par les réseaux d'adduction en eau potable (excepté à l'extrémité du Chemin des Crémades) et d'assainissement. A l'Est, il marque la limite de l'enveloppe maximale de développement urbain définie par le SCOT. La route de Beauregard et le Chemin de St Laurent (voies desservies par le réseau d'eau potable) constituent respectivement les limites Nord et Sud du périmètre de la ZAD.

Actuellement, l'accès au cœur de la zone n'est possible qu'en empruntant le Chemin des Crémades ou l'Allée des Clèdes, voies qui se terminent toutes deux en impasse, ou dans une moindre mesure, par les chemins de Verclos ou de St Laurent. Bien qu'en limite de zone urbanisée, le site nécessite avant tout la réalisation d'un réseau de voirie hiérarchisé pour la desserte interne du secteur, mais aussi pour réorganiser et fluidifier le trafic des quartiers des Crémades et des Clèdes, vers le centre-ville mais également vers la route de Beauregard puis la RD950 au Nord, et Bédarrides au Sud, créant ainsi une liaison directe Nord-Sud irriguant l'agglomération.

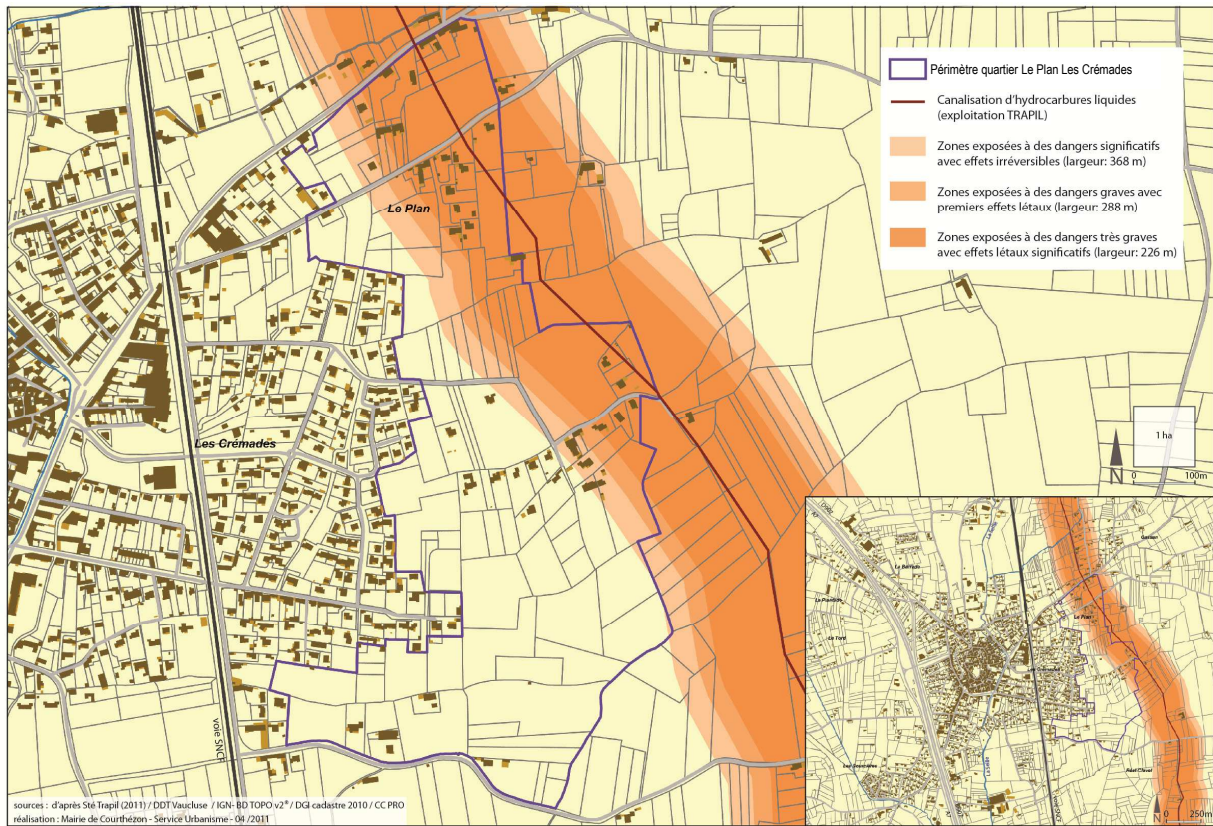
L'ensemble de ce quartier est exposée au risque inondation, règlementé par le PPRI : la majeure partie du périmètre est classée en zone jaune d'aléa faible. Seul un secteur au Nord est classé en zone orange hachurée, d'aléa moyen plaine aval.

La canalisation d'hydrocarbures liquides, exploitée par la société Trapil, est implantée sur la frange Est du secteur. Ceci implique des dispositions particulières en matière d'aménagement au voisinage immédiat du pipeline, ainsi que la prise en considération de zones de danger potentiel, qui concernent des secteurs plus vastes.

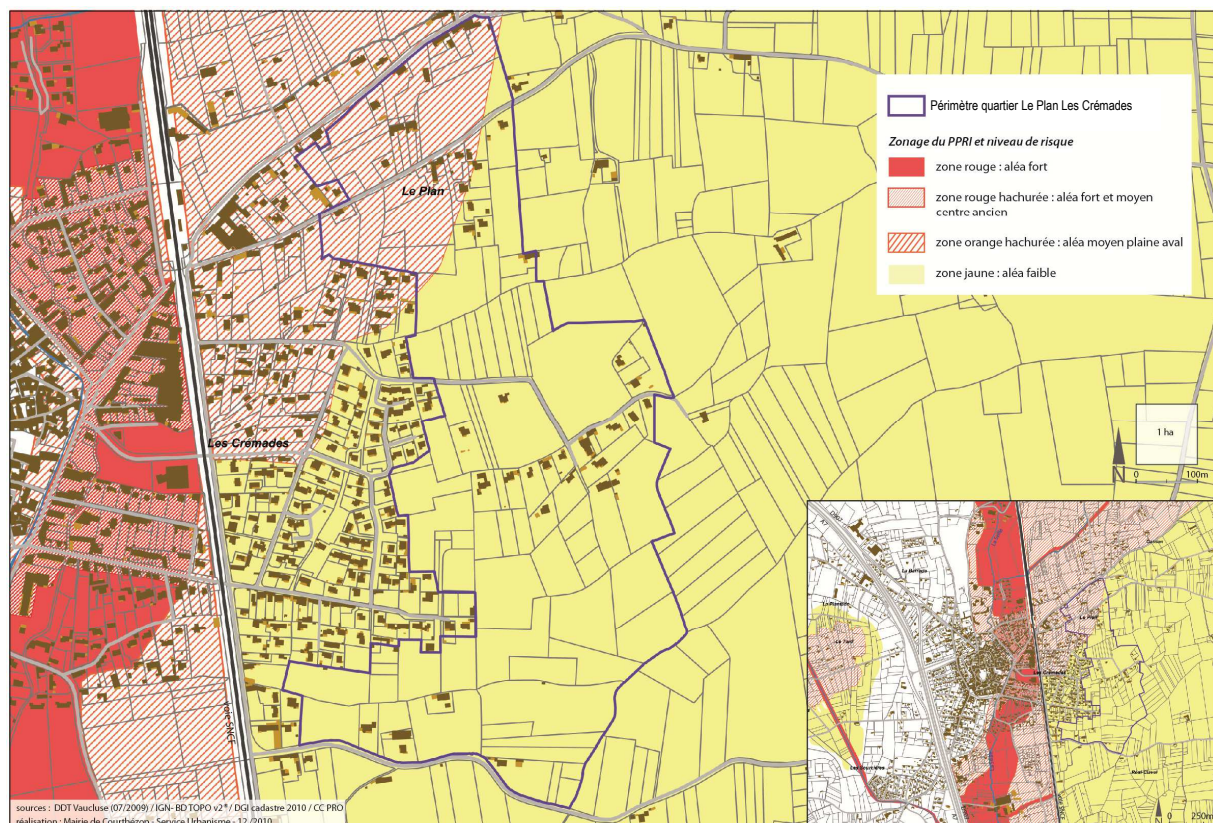
Le quartier Le Plan Les Crémades



Risque d'exposition aux matières dangereuses



Zonage du Plan de Prévention du Risque Inondation



VIII-2 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Seule une partie du quartier Le Plan Les Crémades fait l'objet d'un classement en zone à urbaniser dans le cadre du présent PLU. Les principes retenus pour encadrer et anticiper le développement du quartier Le Plan / Les Crémades sont :

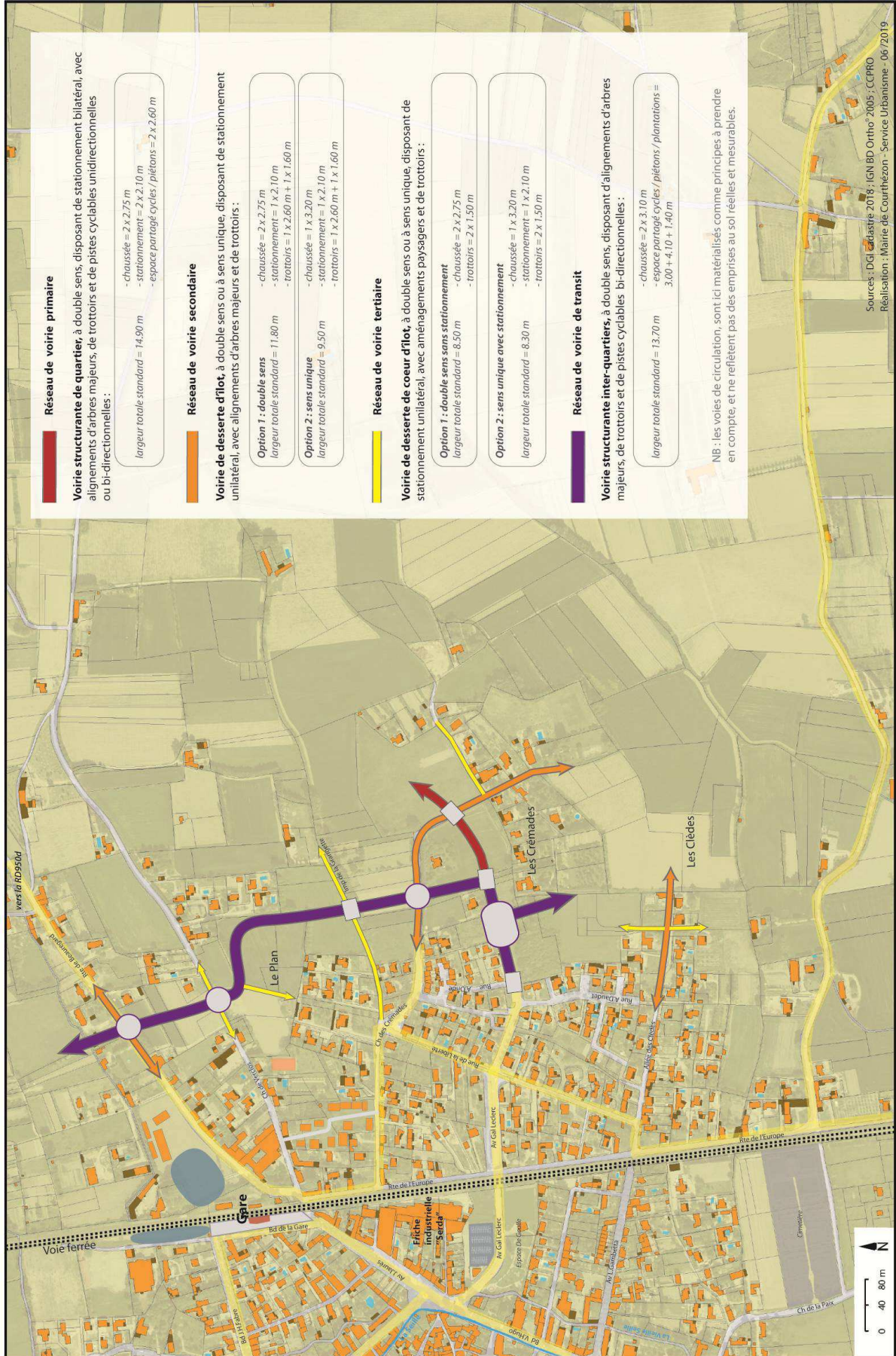
- **Recomposer le front urbain des quartiers Est, principalement de l'Allée des Clèdes à la Rte de Beauregard :**
 - par une urbanisation très localisée sous forme d'opérations d'ensemble, afin d'amorcer le tracé du réseau viaire et anticiper un développement urbain ultérieur ;
 - créer des centralités avec des intensités urbaines plus fortes et proposant aux besoins activités et services aux principaux carrefours et à proximité de la gare ;
 - proposer une urbanisation moins denses dans les secteurs le plus exposés au risque lié au transport de matières dangereuses ;
 - dessiner, au cœur de la zone, un ensemble urbain sous la forme d'un éco-quartier s'appuyant sur la richesse du site et en complémentarité de l'offre résidentielle ;
 - par une urbanisation cohérente et de qualité, protégeant les cours d'eau, les ripisylves et les haies vives, intégrant les contraintes liées au risque d'inondation, et préservant les vues sur la Plaine de l'Ouvèze, les Dentelles de Montmirail et le Mont Ventoux ;

- **Elaborer un réseau hiérarchisé de voirie** (plan ci-après) qui permette :
 - la desserte interne du secteur, en s'appuyant notamment sur le réaménagement / prolongement des voies existantes (Allée des Clèdes, Av du G^{al} Leclerc, Ch des Crémades, Imp de la Grangette) ;
 - de palier le manque de fluidité du réseau des quartiers Est, en offrant la possibilité de rentrer / sortir de l'agglomération sans que le trafic ne se reporte le long de la voie ferrée (Rte de Beauregard, Ch de Verclos, Ch des Crémades), où la voirie est mal adaptée et déjà fortement fréquentée ;
 - d'offrir une possibilité de contournement de l'agglomération, par la création d'un barreau Nord-Sud de transit reliant le quartier des Ecluses, la Rte de Beauregard et le Ch de Verclos (et la RD 977 en amont) et à terme vers le Ch de St-Laurent et à la Rte de l'Europe, menant à Bédarrides ;



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LE PLAN - LES CREMADES :

GABARITS DE VOIRIE



- Apporter une place significative aux espaces publics et de gestion des eaux pluviales (noues paysagères en accompagnement des voiries et tenant lieu d'espace public),
- Se conformer à la charte technique et de qualité des espaces publics, de la voirie et des réseaux de la collectivité (en cours de rédaction / prescriptions CCPRO),
- Raccrocher ce quartier au centre ville et au secteur des équipements publics par un réseau de voiries de desserte adapté, donnant la part belle aux déplacements doux, en intégrant les modalités nécessaires aux déplacement des Personnes à Mobilité Réduite,



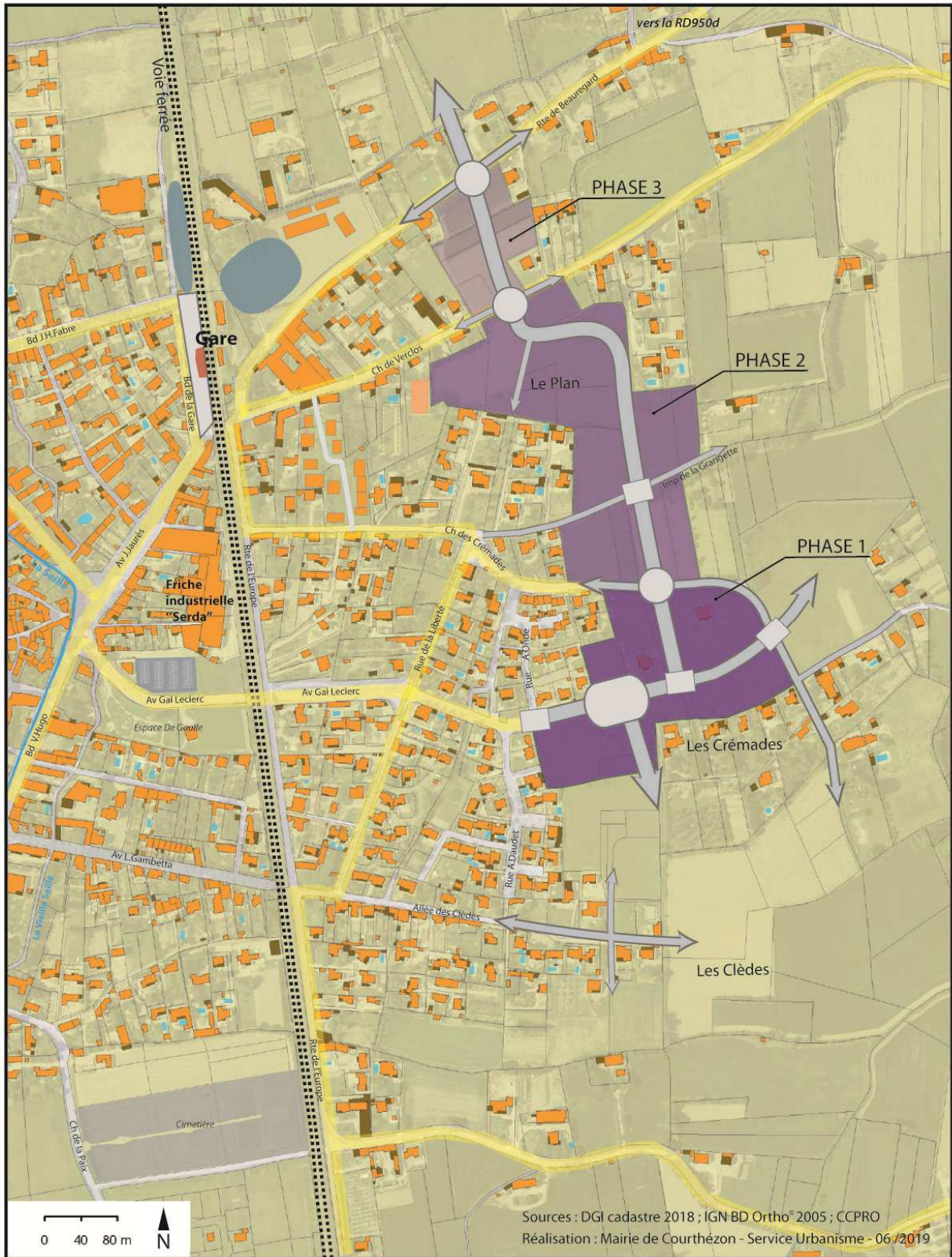
- Assurer une transition avec les quartiers riverains et les espaces agricoles en veillant notamment à la qualité du front bâti,
- Développer une urbanisation et des constructions prenant en compte les économies d'énergie, d'eau, et mettant en œuvre des matériaux écologiques,



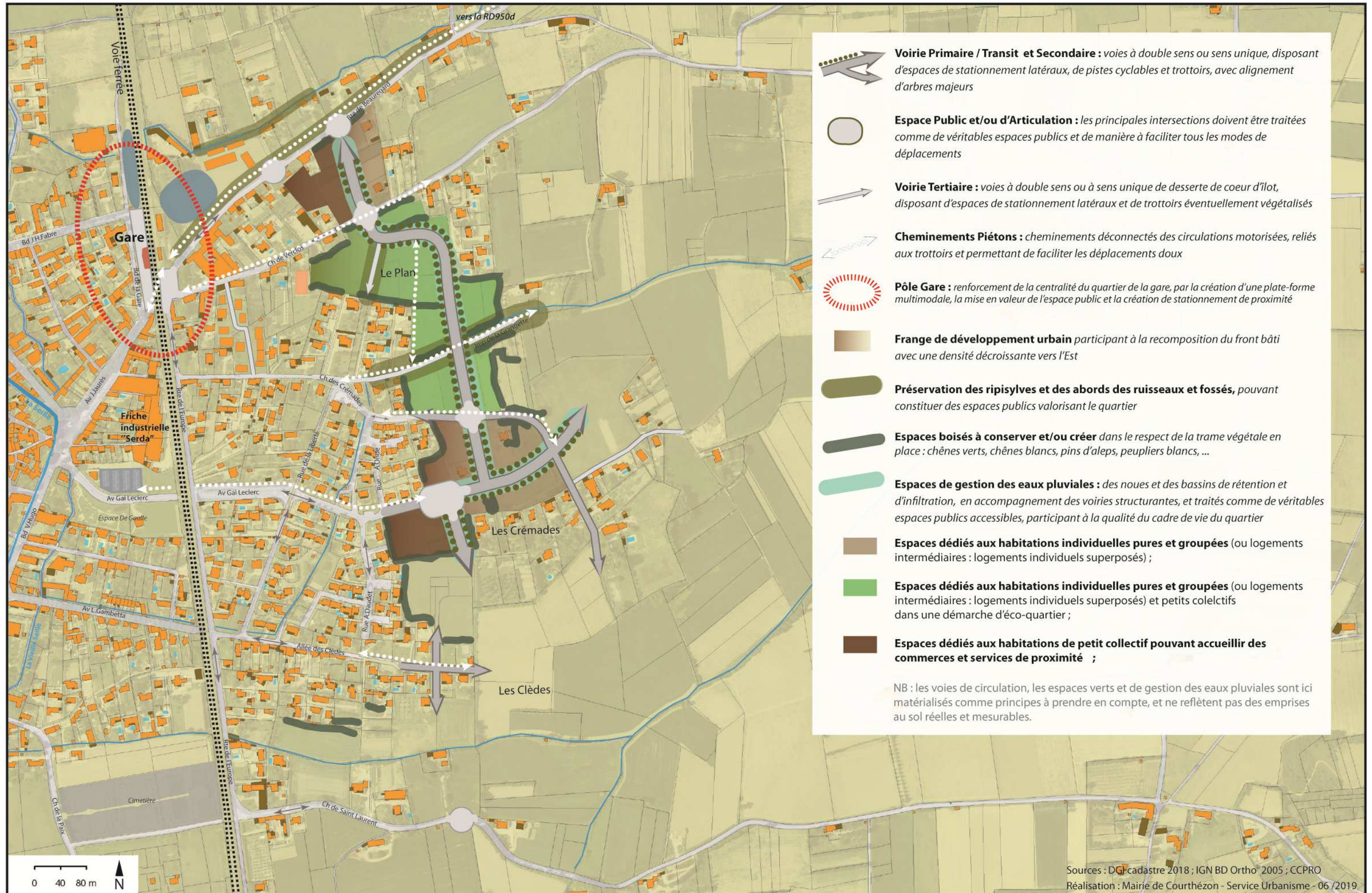
- Anticiper, favoriser la connexion du quartier et des constructions aux nouvelles technologies de communications numériques,
- Répondre aux objectifs du SCOT et du PLH, inscrits au PADD en matière de typologies et de densités de construction (cf II-1 L'équilibre de l'habitat du PADD et paragraphe III-5 suivant),
- Phaser le développement urbain selon le plan ci-après et le règlement, afin d'assurer un développement adapté au renforcement du niveau d'équipement de la commune et afin de permettre une meilleure greffe au tissu existant ;

OAP : LE PLAN - LES CREMADES :

PHASAGE



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LE PLAN - LES CREMADES



VIII -3 FORMES ET DENSITÉS URBAINES

Le quartier Le Plan Les Crémades, qui s'étend sur plus de 40ha, offre **une potentialité de 9,4 ha à bâtir qui pourront être consacrés à l'habitat** (dont voiries tertiaires de desserte et autres espaces publics), sur lesquels la commune envisage de privilégier l'habitat individuel pur et groupé et quelques petits collectifs. Ponctuellement des constructions à usages d'activités incluses dans les bâtiments pourront être développées.

Sur la base des superficies des secteurs dédiés à l'habitat tels que délimités sur le schéma d'aménagement ci-après, **il est possible d'envisager la réalisation d'environ 195 logements :**

- **50 logements individuels purs, soit environ 25,6 % du total de logements (5 ha)**
- **60 logements individuels groupés, soit environ 30,8 % du total de logements (2,7 ha)**
- **85 logements collectifs, soit environ 43,6 % du total de logements (1,7 ha)**

dont environ **40% de logements sociaux** au minimum (PLUS, PLA-I ou PLS et PSLA) soit environ **78 logements pour l'ensemble du quartier, qui fait l'objet d'une zone de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme. Aucune répartition n'est imposée entre les immeubles collectifs, les logements individuels purs et les logements individuels groupés.** Toutefois cette disposition s'appliquera pour toute opération d'aménagement dégageant au minimum 900m² de Surface de Plancher.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LE PLAN - LES CREMADES - FORMES ET DENSITES URBAINES

