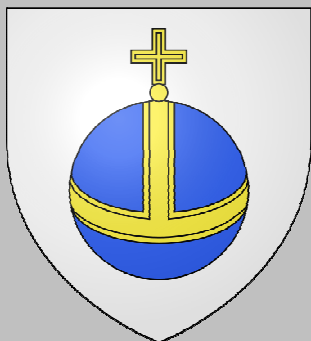


MONDRAGON



DEPARTEMENT DE VAUCLUSE



Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	HABITAT&DEVELOPPEMENT DE Vaucluse
B.WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL M.DUBOIS	Chargé de mission Urbanisme Assistant d'études Urbanisme

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
TYPOLOGIE D'HABITAT-EXEMPLES	4
SECTEUR 1 : LES GRANGETTES	5
SECTEUR 2 : LES GRES	7

PREAMBULE

Rappel réglementaire :

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, définissent ce que doivent être les orientations d'aménagement et de programmation. Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine ;
- Lutter contre l'insalubrité ;
- Permettre le renouvellement urbain ;
- Assurer le développement de la commune ;
- Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont issues des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles précisent les conditions d'aménagement et d'équipement des nouvelles zones d'urbanisation et donnent les orientations de préservation et de mise en valeur de l'environnement et du paysage. Elles sont appliquées en complémentarité au règlement des zones du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les opérations d'urbanisme et les constructions à venir devront être compatibles avec les présentes orientations, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. L'ensemble de ces orientations doit également être établie dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La municipalité a souhaité profiter de cet outil pour encadrer les projets qui pourraient émerger sur des secteurs à enjeux définis dans le PLU. Ainsi, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur deux secteurs de la commune.

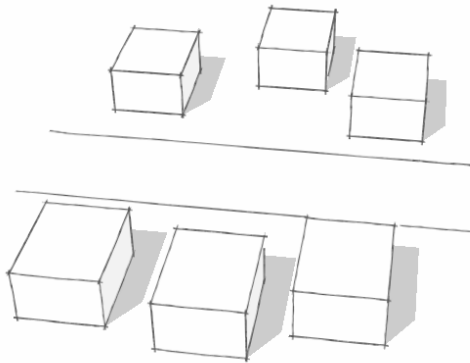
Rappel d'ordre général :

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

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

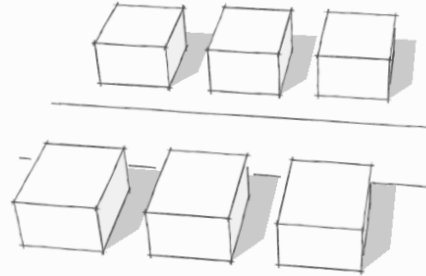
TYPOLOGIE D'HABITAT - EXEMPLES

Habitat individuel



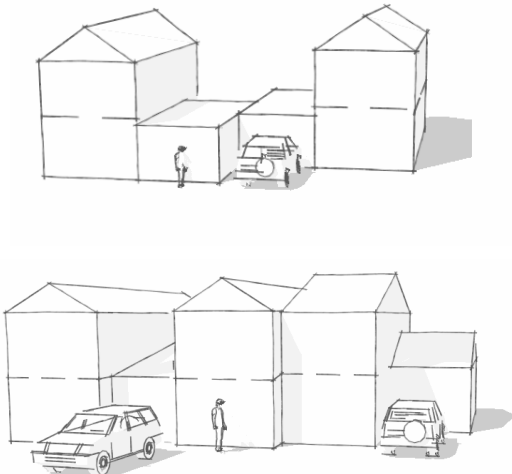
Préférer une organisation en quinconce, plutôt en limite de voie ou en fond de parcelle.

Densité moyenne de 10-15 logements/ha



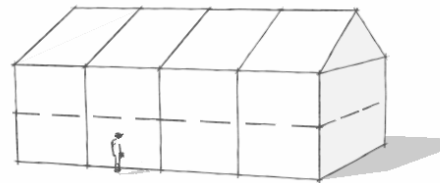
Éviter d'ordonner de manière trop géométrique l'implantation des bâtiments, ainsi que leurs emplacements en milieu de parcelles.

Habitat groupé



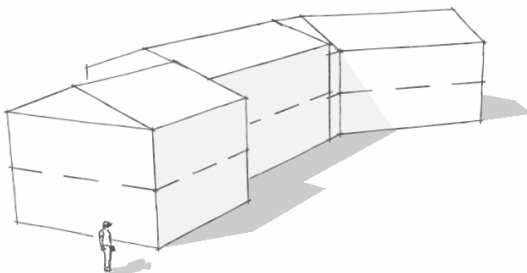
Préférer un habitat groupé plus harmonieux avec des décrochés de façades et de toitures. Les bâtiments peuvent être groupés par les garages ou par les façades (style maison de village).

Densité moyenne de 25-35 logements/ha



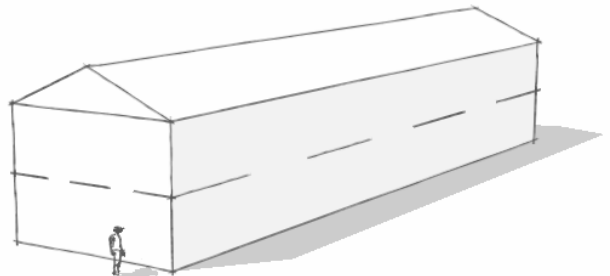
Éviter la réalisation de groupement de bâtiments sans décrochés de façades et de toitures.

Habitat collectif



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

Densité moyenne de 40 -80 logements/ha









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

SECTEUR 1 : LES GRANGETTES

SCHEMA D'AMENAGEMENT



	Secteur d'aménagement		Accès principal
	Sens de faîtage		Connexion au chemin existant
	Recul des constructions par rapport à l'A7		Possibilité d'une liaison piétonne

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Organisation du bâti
 - L'aménagement de la zone se réalisera par le biais d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone.
 - La zone devra accueillir 15 logements minimum.
 - Afin de favoriser une diversification de l'habitat, au moins 20% du nombre total de logement devra se réaliser sous forme d'habitat groupé, et 15% sous la forme d'habitat collectif.

- Les constructions devront s'implanter au Nord des terrains et les faîtages seront orientés au Sud afin de bénéficier d'un ensoleillement optimal.

- L'implantation devra être cohérente et organisée entre les différentes constructions (maintenir une unité d'alignement des constructions, avec des décrochés de façades et de toitures).

- Les constructions devront opérer un recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de l'Autoroute A7.

- Accessibilité et déplacements

- L'accès principal du secteur se situera sur le chemin existant à l'Est.

- La voirie structurante devra permettre la desserte de l'ensemble des constructions et devra prévoir une connexion à l'Ouest pour relier le chemin communal. Des déplacements doux devront être prévus le long de cet axe.

- Un accès piéton reliant le secteur au chemin au Nord pourra être envisagé.

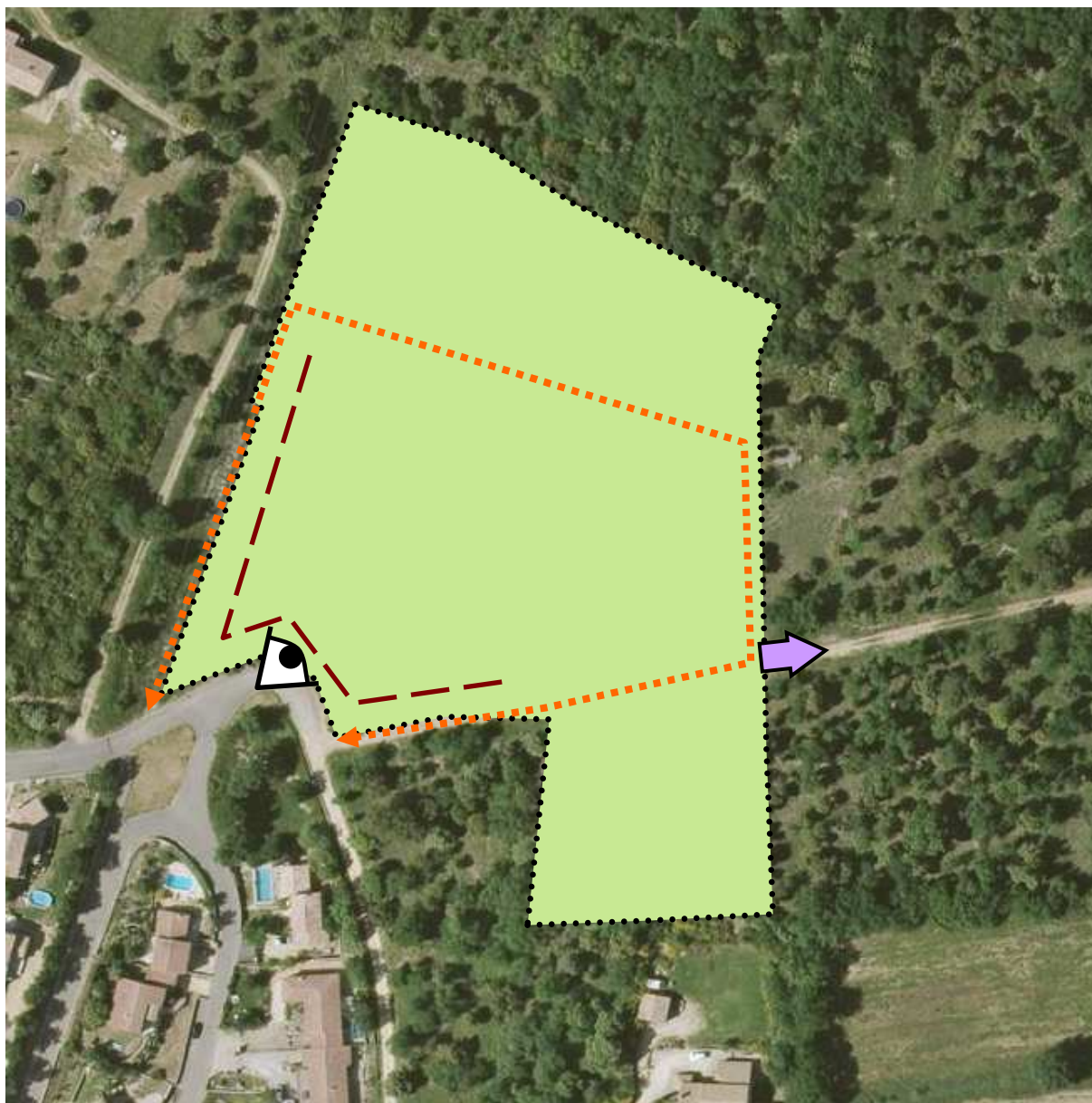
- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération.






- Traitement paysager et gestion environnementale

- La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

SECTEUR 2 : LES GRES

SCHEMA D'AMENAGEMENT



	Secteur d'aménagement		Voirie structurante
	Front bâti d'habitat groupé		Anticiper l'extension de la voirie
	Conserver des perméabilités visuelles entre les constructions		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le secteur est concerné dans sa grande majorité par la zone B2 du PPRIF du Massif d'Uchaux, et pour le reste par la zone B3, dont les principes devront être respectés. Ces principes figurent dans le règlement du PPRIF qui se trouve dans les annexes du PLU (Pièce 7.4)

- Organisation du bâti

- Le secteur devra être prévu de manière à ce que l'aménagement porte sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte.

- Chaque opération devra respecter une densité minimale de 20 logements par hectare.

- Afin de favoriser une diversification de l'habitat, au moins 30% du nombre total de logement devra se réaliser sous forme d'habitat groupé, et 20% sous la forme d'habitat collectif.

- Un front bâti d'habitat groupé sera constitué en entrée de secteur au Sud-Ouest, tout en laissant des perméabilités visuelles entre les constructions afin de prendre en compte la topographie et le caractère boisé du site.

- L'implantation devra être cohérente et organisée entre les différentes constructions (maintenir une unité d'alignement des constructions, avec des décrochés de façades et de toitures).

- Accessibilité et déplacements

- La voirie structurante permettra de créer un système de bouclage sur le secteur. Elle s'appuiera sur le chemin existant. Des déplacements doux devront être prévus le long de cet axe.

- Il devra être envisagé la possibilité d'une connexion future avec la zone 2AU à l'Est.

- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération.

- Traitement paysager et gestion environnementale

- La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).