



Plan Local d'Urbanisme



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de programmation

Révision du POS en PLU prescrite le 20/03/2012
PLU arrêté le 05/07/2016
PLU approuvé le 16/03/2017
Révision allégée n°1 du PLU approuvée le 20/11/2018
Modification n°1 du PLU approuvée le 25/02/2020

SOMMAIRE

Préambule.....	3
Portée et contenu des Orientations d'Aménagement et de programmation.....	4
Les différentes Orientations d'Aménagement et de programmation.....	6
Principes d'aménagements retenus dans les orientations sectorielles.....	7
Orientations d'aménagements et de programmation	10
1. Site de projet : ENTREE DE VILLE OUEST : POUVAREL-ANGEVINES	11
2. Site de projet : GRANGE VIEILLE – SAINT-ROCH	21
3. Site de projet : LES ESTOURANS.....	32
4. Site de projet : ZONE D'ACTIVITES SAINT JOSEPH	45
5. Site de projet : GARE.....	51
6. Entrée de ville : CONURBATION ENTRE LE THOR ET L'ISLE-SUR-LA-SORGUE (RD 901).....	63
7. Site de projet : ILOT HOTEL DIEU	68
8. Synthèse du potentiel global de tous les secteurs	71

PREAMBULE

PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

Règles générales

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU « comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, **des orientations d'aménagement et de programmation**, un règlement et 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. »

Selon l'article L151-6 les orientations d'aménagement et de programmation « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Selon l'article L.151-7 « 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. »

Opposabilité au tiers

En application de l'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. »

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

Articulation avec le règlement écrit 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.

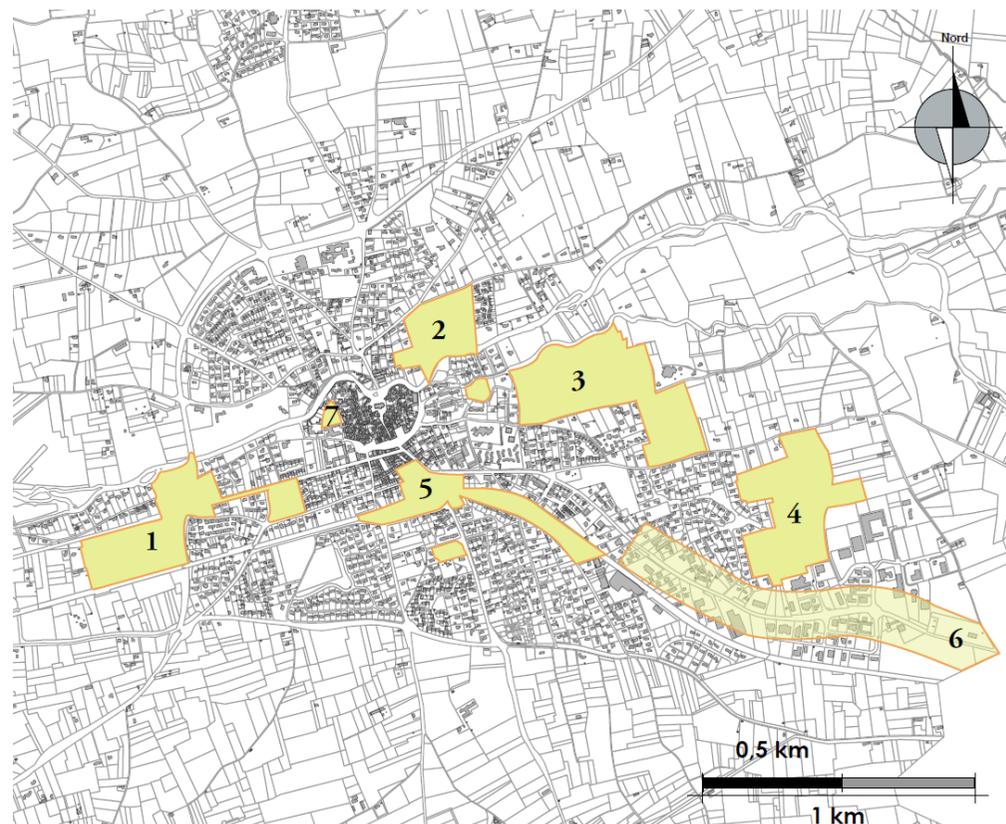
La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur.

LES DIFFERENTES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la Commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'orientations d'aménagement et définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Les orientations concernent :

- un secteur à dominante résidentielle, en entrée de ville ouest, en continuité de l'enveloppe urbaine (1) ;
- un secteur à dominante d'équipements publics, d'espaces de loisirs et d'habitat à proximité du centre ancien (2) ;
- un secteur résidentiel, d'équipements sportifs et de loisirs situé en entrée de ville est en continuité de l'enveloppe agglomérée (3) ;
- un secteur à vocation d'activités économiques situé au sud-est de la commune, en continuité de l'enveloppe agglomérée (4) ;
- un pôle multimodal aux fonctions urbaines diversifiées, jonction entre le nord et le sud de la voie ferrée, situé au sud du centre-ville au cœur de l'enveloppe urbaine (5) ;
- un secteur d'entrée de ville : conurbation entre le Thor et L'Isle-sur-la-Sorgue (RD 901) ;
- un secteur de renouvellement urbain situé en centre-ville (7).



PRINCIPES D'AMENAGEMENTS RETENUS DANS LES ORIENTATIONS SECTORIELLES

Les principes communs aux orientations d'aménagement déclinent diverses thématiques visant à mieux intégrer le développement durable dans les futurs projets urbains.

La qualité environnementale des projets est recherchée, dans le but d'améliorer, à terme, l'empreinte écologique de l'urbanisation nouvelle, l'intégration paysagère des aménagements et de prendre en compte les enjeux liés au risque d'inondation notamment.

Proposer des densités urbaines contextualisées, des densités à vivre

La commune recense une majorité de lotissements pavillonnaires dont les densités varient de 10 à 15 logements à l'hectare en moyenne. Cette configuration urbaine est sur-consommatrice d'espaces naturels ou agricoles.

La densification permet de limiter l'urbanisation d'espaces aux qualités naturelles et agronomiques.

Elle suppose aussi, un renouvellement des formes urbaines et architecturales, un changement dans les pratiques de constructions de maisons individuelles monotypées.

La densification ne suppose pas forcément moins d'espaces libres, mais plutôt une nouvelle répartition de ceux-ci : les espaces libres publics deviennent majoritaires.

Diversifier l'offre résidentielle et promouvoir de nouvelles typologies de logements

L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la taille des habitations, de leur forme et de leur statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes.

En raison de l'actuelle majorité du parc de logement individuel en milieu de parcelles, l'habitat groupé ou intermédiaire sera globalement privilégié par les orientations d'aménagement dans le but de rééquilibrer les types d'habitat sur la commune et d'encourager l'accueil de jeunes actifs.

La qualité et l'innovation architecturales seront privilégiées. Les constructions denses (individuel groupé et petit collectif) devront optimiser les espaces extérieurs : jardins en rez-de-chaussée, terrasses ou balcons « habitables ».

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.

Une majorité des logements devront avoir un caractère traversant afin de garantir une meilleure répartition de l'ensoleillement ainsi qu'une capacité de ventilation naturelle. Ce dispositif simple a un impact sur la forme urbaine et le mode de distribution des logements.

Les constructions devront privilégier une orientation sud pour les pièces principales.

Des dispositions particulières en matière d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs confort thermique et acoustiques.

Gérer les eaux de ruissellement

La conception des opérations nouvelles doit 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 ;
- une orientation des bâtiments respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales alternant entre 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.

Privilégier les déplacements « modes doux » et les espaces de rencontre

Le maillage général de la ville par un réseau piéton / cycle est recherché par les partis d'aménagement pris dans les OAP. L'application de ce principe se retrouvera par deux types d'aménagements viaires différenciés :

- des artères principales bordées de trottoirs élargis, non encombrés par les équipements techniques plus de bandes ou pistes cyclables ;
- des cheminements piétons/cycles propres, desquels sont exclues toutes circulations motorisées ;

Certaines opérations, à l'échelle de croisements fréquentés par des automobilistes et piétons, pourront être aménagées ponctuellement sous la forme « d'espaces de rencontre » dans lesquels les différents types de flux se mêleront, en laissant la priorité au mode le plus vulnérable.

Enfin sur le plan des déplacements, certains secteurs bénéficieront d'une desserte en transport en commun, pour offrir un choix entre les modes de transports.

Ce maillage pourra s'accompagner ponctuellement d'aménagement d'espaces publics plus vastes, favorisant le lien social entre habitants du quartier : places, squares et dispositions de mobilier urbain le long des cheminements seront favorisés.

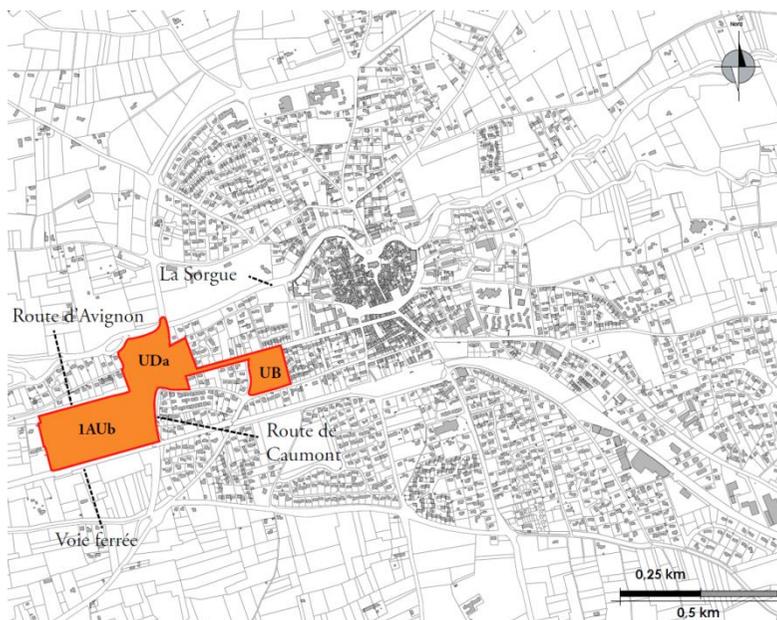
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION

1. SITE DE PROJET : ENTREE DE VILLE OUEST : POUVAREL-ANGEVINES

1.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

En bordure de la route d'Avignon (D901), de la route de Caumont (D 1) et de la voie ferrée, le site d'entrée de ville ouest, ancien espace agricole aujourd'hui en friche, est à cheval sur trois zones du PLU :

- ≈ 6 ha en zone à urbaniser : 1AU,
- ≈ 4 ha en zone urbaine, UDa ;
- ≈ 1,4 ha en zone urbaine, UB.



Les sites de Pouvarel et d'Angevines sont relativement éloignés du réseau Natura 2000, ZNIEFF et des périmètres monuments historiques. Ils sont

également à l'écart des principaux secteurs d'inondabilité de la commune et bénéficie d'une topographie plane qui facilite les opérations d'aménagement.

Le secteur UDa situé au nord de la D901 se trouve à proximité immédiate de la Natura 2000 ZSC de « La Sorgue et l'Auzon », et est partiellement inondable.

1.2. ENJEUX ET OBJECTIFS

- Concevoir un quartier d'entrée de ville mêlant habitat, commerces et services, agréable à vivre ;
- Valoriser l'entrée de ville grâce à un aménagement qualitatif de la zone ;
- Sécuriser les abords du site ;
- Prendre en compte les nuisances sonores dues à la proximité d'importants axes de circulation ; Utiliser la végétation (alignements d'arbres, espace végétalisé, etc.) pour valoriser la qualité de vie du secteur et pallier les nuisances sonores.
- Proposer une offre de logements diversifiée permettant d'assurer une mixité sociale ;
- Développer des espaces de convivialité/espaces publics ;
- Assurer la gestion des eaux pluviales

1.3. OPPORTUNITES

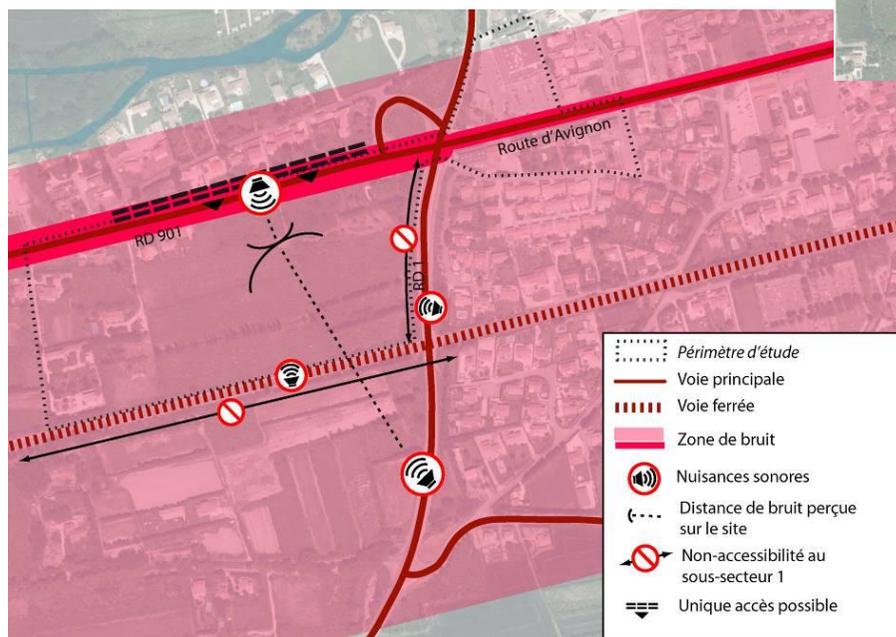
Le site Pouvarel bénéficie :

- d'une topographie plane, facilitant les opérations d'aménagement ;
- d'un site relativement éloigné du réseau Natura 2000, ZNIEFF et périmètres monuments historiques et à l'écart des principaux secteurs d'inondabilité de la commune ;
- d'un espace aujourd'hui peu perceptible : absence de visibilité depuis la D901 ;
- d'une desserte réseaux suffisante (assainissement/eau potable) ;
- d'un espace à valoriser (friche agricole).

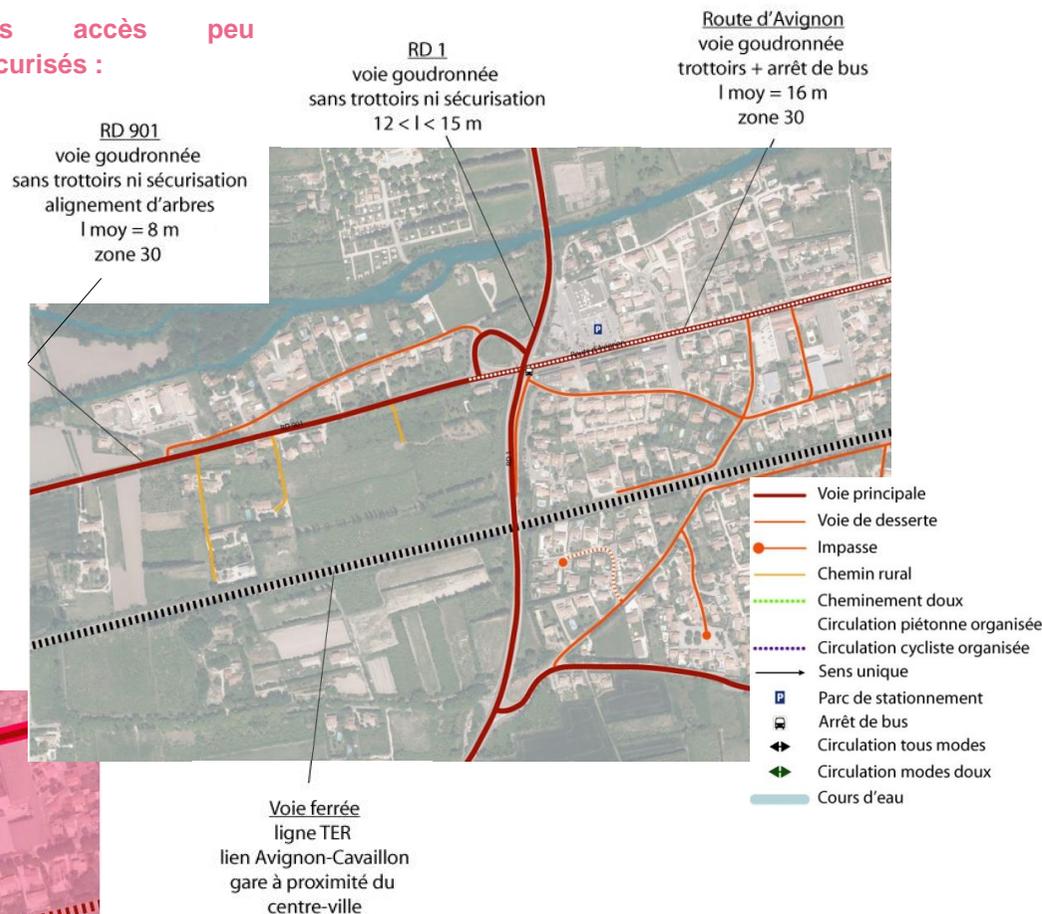
1.4. CONTRAINTES

Des nuisances sonores importantes :

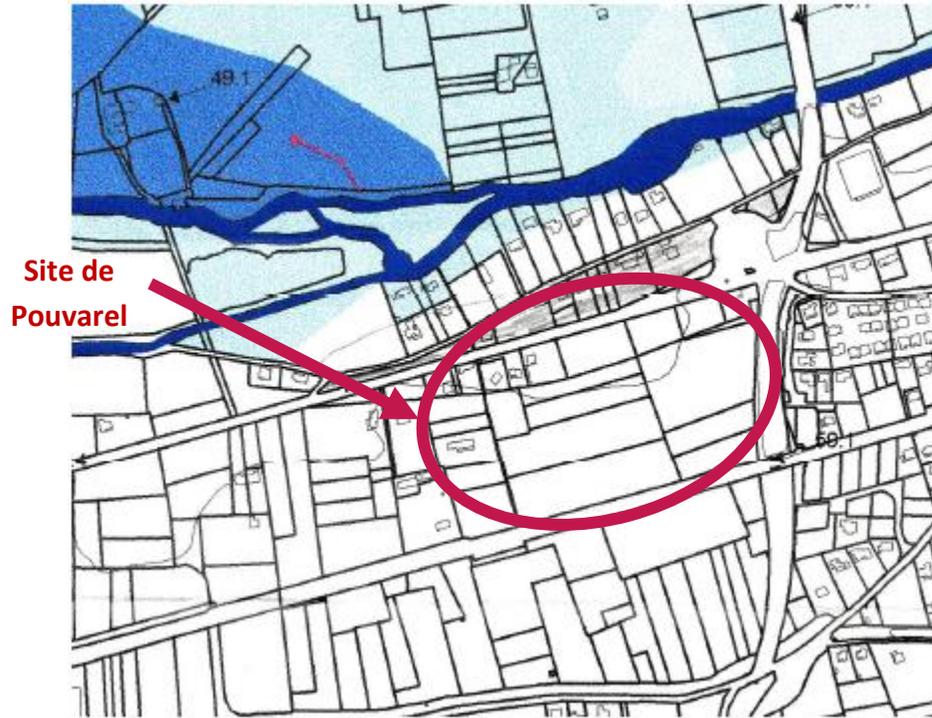
Le site dit d'entrée de ville ouest se situe dans une zone de bruit importante, due notamment à la présence de la voie de chemin de fer et de la route départementale (RD901).



Des accès peu sécurisés :

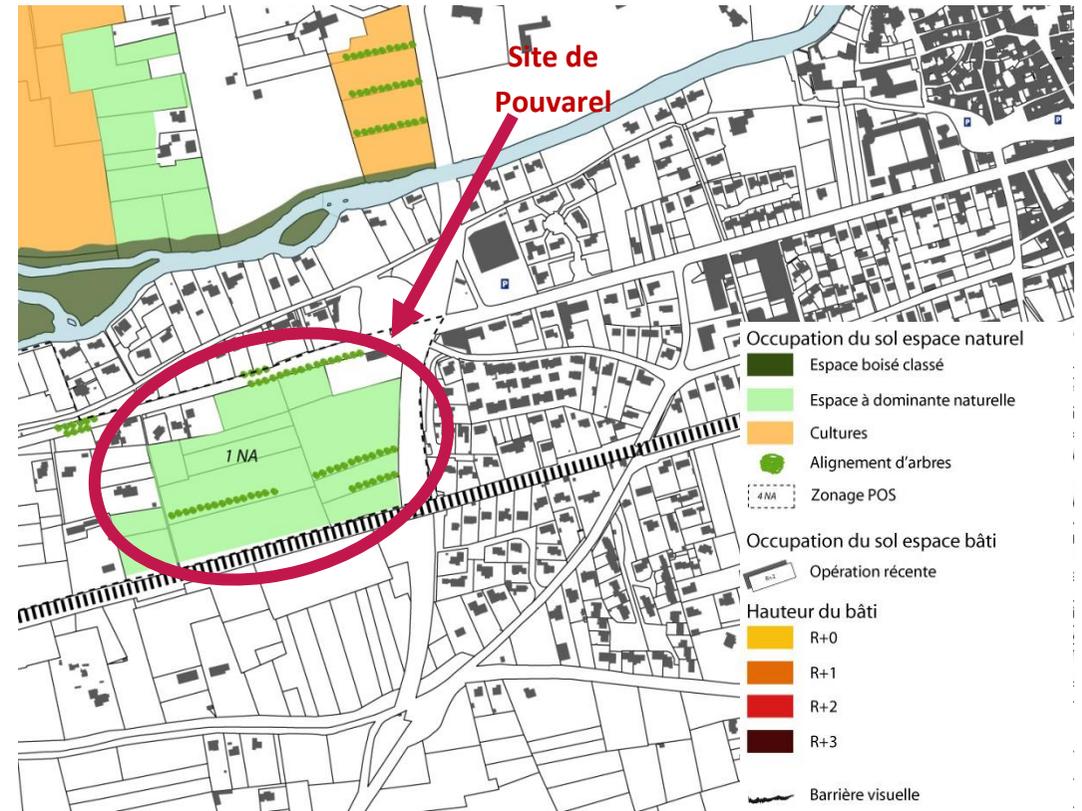


Contrainte de gestion des eaux pluviales (nappes affleurantes)



Extrait de la carte d'inondabilité de la commune du Thor

Présence d'habitations à proximité du site naturel de Pouvarel

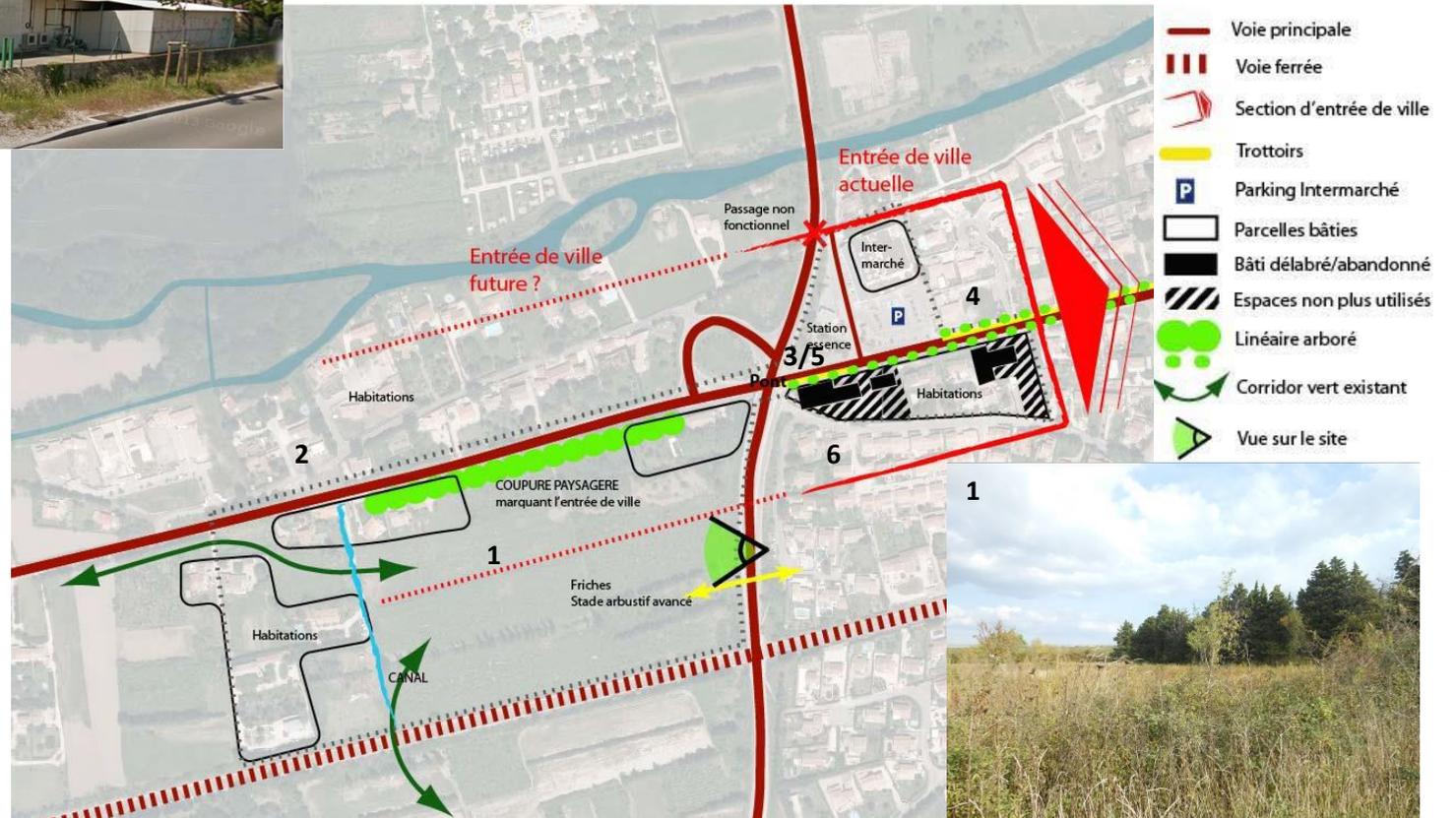


Contraintes de la zone UDa

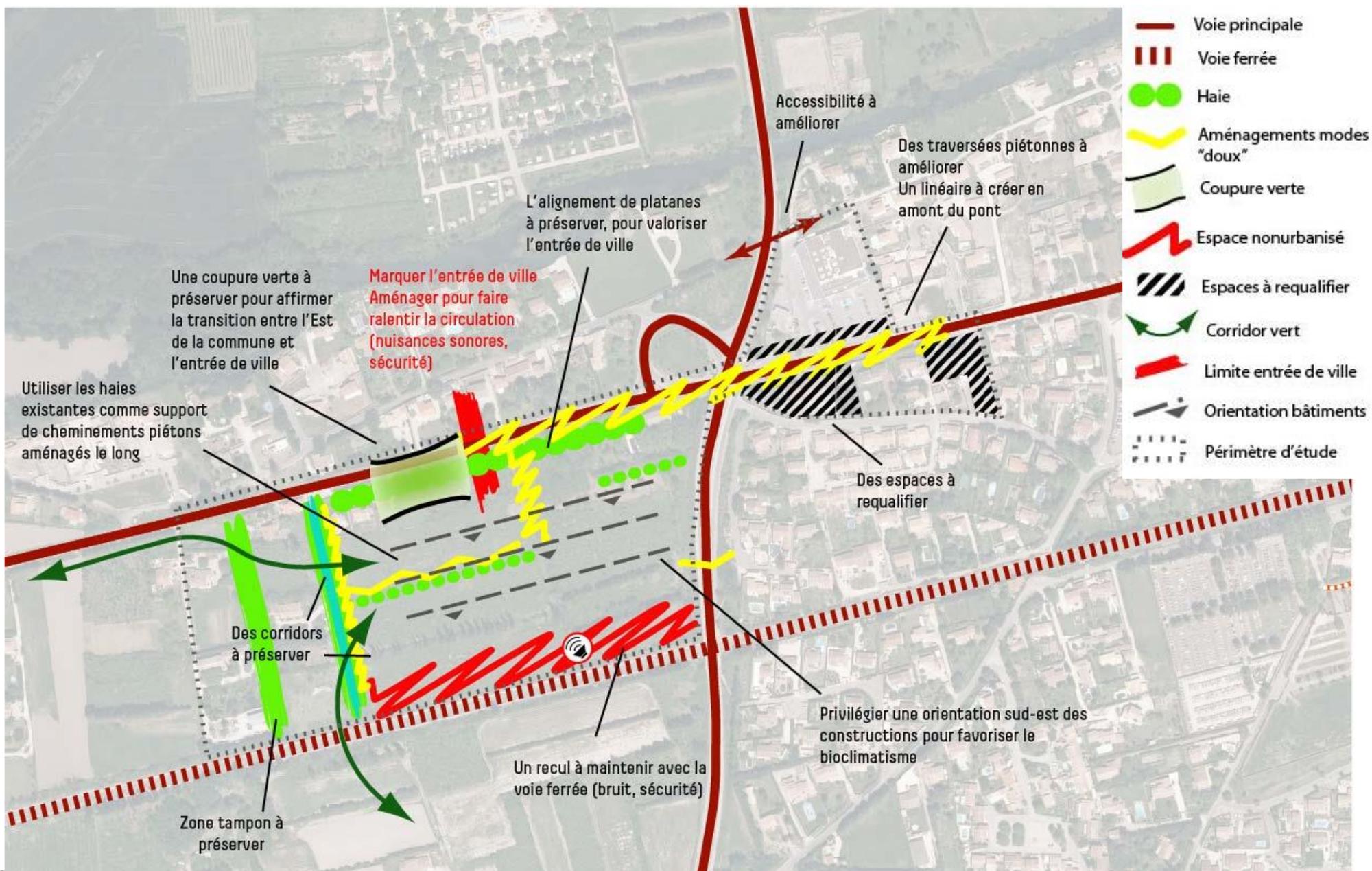
Le secteur UDa au nord de la D901 est situé à proximité du site Natura 2000 et ZNIEFF de la Sorgue. Il est également soumis à un risque d'inondation.



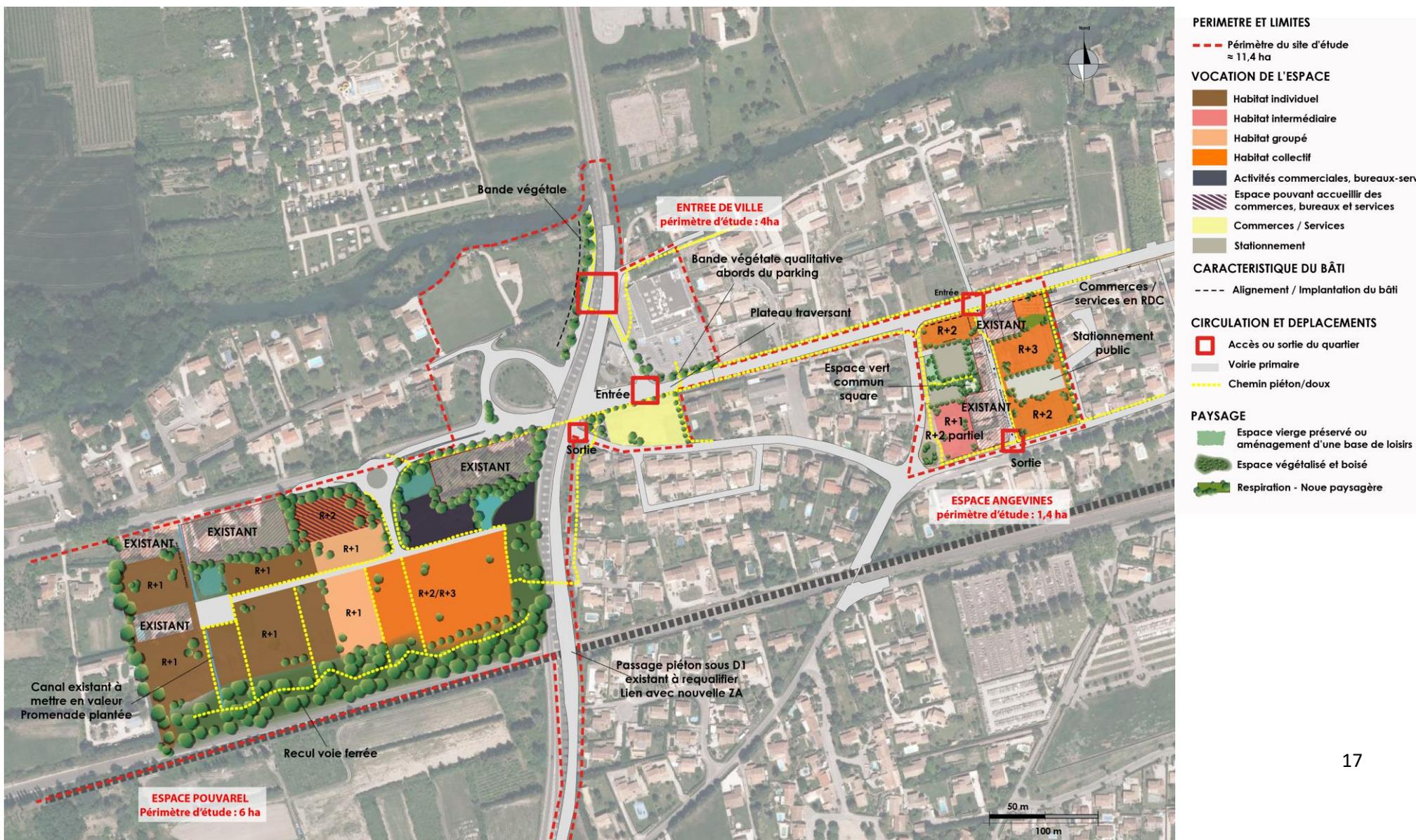
1.5. SYNTHÈSE DES CONTRAINTES PAYSAGÈRES



1.6. SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



1.7. PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Trame viaire, espaces publics et liaisons modes doux

La trame viaire principale du projet est composée de la route d'Avignon pour l'axe est-ouest et de la route de Caumont pour l'axe nord-sud. Les accès par ces voies majeures se feront de façon privilégiée depuis :

- L'aménagement d'un nouveau carrefour giratoire sécurisé sur la route d'Avignon pour desservir le nouveau quartier de Pouvarel ;
- La création d'un accès au nord de la route de Caumont, au niveau du centre commercial ;
- La création d'un accès sécurisé sur la route d'Avignon au niveau du site des Angevines.

Ces accès assureront la desserte des zones de stationnement depuis lesquelles les déplacements piétons seront mis en valeur.

La place faite aux modes doux

Au niveau de l'espace de commerces et services, une zone de traversée piétonne sera réalisée sur la route d'Avignon (face au parking nord). Elle donnera la priorité aux piétons sur les automobilistes (plateau traversant).

Le cheminement piéton existant (situé sous la route de Caumont) limitera la circulation piétonne au niveau de la route départementale par un accès dédié direct et sécurisé.

La place faite aux espaces de rencontre

Sur l'ensemble du projet, le traitement d'espaces publics diversifiés assurera une pluralité d'ambiances urbaines ou plus naturelles sur le site.

Au niveau des Angevines, un espace vert commun (de type square) assurera une fonction de convivialité et de rencontre.

Sur la zone Pouvarel, les espaces publics seront traités du minéral au végétal. Le parc urbain, situé au nord de la voie ferrée, l'aménagement végétalisé de l'espace tampon à l'ouest et la mise en valeur du canal en promenade plantée, permettront à la population de s'approprier ce nouveau quartier de ville.

Densification et diversification des fonctions urbaines

SOUS-SECTEUR : LES ANGEVINES

Sur la partie des Angevines, le projet d'aménagement proposera /

- au nord et au nord-est, une offre d'habitat collectif de type petit collectif en R+2 et R+3 ;
- au sud-est, une offre d'habitat collectif de type petit collectif en R+2 ;
- au sud-ouest, une offre d'habitat intermédiaire en R+1/R+2 partiel.

Ces nouveaux logements s'intégreront aux bâtiments existants. Tous les logements du secteur pourront bénéficier d'un espace vert commun de type square.

Superficie du site : environ 1,4 hectare.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 110 logements (environ 90% de collectifs et 10% d'intermédiaires),

Les bâtiments seront implantés dans un même alignement formant un front urbain d'entrée de ville sur la route d'Avignon, avec un retrait de la voie

pour permettre un traitement paysager de qualité, la gestion des eaux pluviales et l'aménagement d'un cheminement modes doux.

Les bâtiments collectifs face à la voie d'Avignon pourront accueillir des fonctions en rez-de-chaussée comme des commerces ou des services.

La partie Est du secteur des Angevines est soumise à obligation de démolition préalable au titre de l'article L.151.10 du code de l'urbanisme.

Densité moyenne : $\approx 75/80$ log/ha.

SOUS-SECTEUR : POUVAREL-EST

Ce sous-secteur se situe à l'est de la départementale D1. Sur cet espace, le projet d'aménagement proposera des services ainsi qu'une offre commerciale permettant de compléter celle localisée au nord de la route d'Avignon (D.901).

SOUS-SECTEUR : POUVAREL-OUEST

Sur cet espace situé à l'ouest de la D1, le projet d'aménagement proposera une diversité dans l'offre de logements, de services et d'activités.

Il contiendra :

- de l'habitat collectif de type petit collectif en R+2 et R+3 au nord et au sud/est. Sur l'espace nord, une mixité : habitat collectif, commerces, bureaux et services pourra être envisagé ;
- de l'habitat groupé en R+1 au centre ;
- de l'habitat individuel en R+1 à l'ouest, correspondant à la typologie des bâtiments existants situés à l'ouest du projet ;

- une zone d'activités commerciales, bureaux et services au nord-est ;
- de nombreux espaces verts et traitements paysagers (recul voie ferrée, espace tampon, bassin de rétention).

Superficie du site : environ 6 hectares.

Superficie opérationnelle (hors existant) : environ 5 hectares.

Potentiel (à titre indicatif) :

- environ 180 Logements (environ 60% de collectif, 10% de groupé et 30% d'individuel) ;
- une zone d'activités commerciales, bureaux et services.

Densité moyenne : ≈ 35 log/ha (calculée sur la superficie opérationnelle).

Mixité sociale

Au niveau des Angevines, un minimum d'environ 40% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux (environ 40 logements).

Au niveau de Pouvarel, un minimum d'environ 50% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux (environ 85/90 logements).

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, ...).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Le(s) bassin(s) de rétention devront être dimensionnés de manière à compenser l'imperméabilisation des sols et devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Espaces verts

L'espace vert situé au niveau du recul de la voie ferrée, correspondra à un espace arboré identitaire de la région méditerranéenne (pins, cyprès, chênes, etc.) de densité modérée. La qualité bioclimatique du site devra être préservée.

A l'ouest du site, au niveau de la frange urbaine, cette végétation pourra être plus arbustive.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Les bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Performance énergétique :

Les bâtiments devront respecter, à minima, les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique plus basse encore des constructions, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Pour les projets d'habitat collectif, il pourra être étudié un chauffage collectif de type thermodynamique ou bois présentant des taux de couverture ENR variant de 40% à 100% pour le bois énergie.

Types de matériaux : les matériaux locaux seront privilégiés, en particulier pour les constructions à vocation d'habitat.

Architecture

Pour être en harmonie avec les espaces urbains alentours, l'architecture provençale sera privilégiée pour les habitations (toitures en tuiles, façades enduites, génoises, etc.).

Raccordement aux réseaux :

Les aménagements devront être raccordés aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectifs de la commune.

1.8. SYNTHESE DU POTENTIEL DE LOGEMENTS DU SECTEUR POUVAREL/ANGEVINES A TITRE INDICATIF

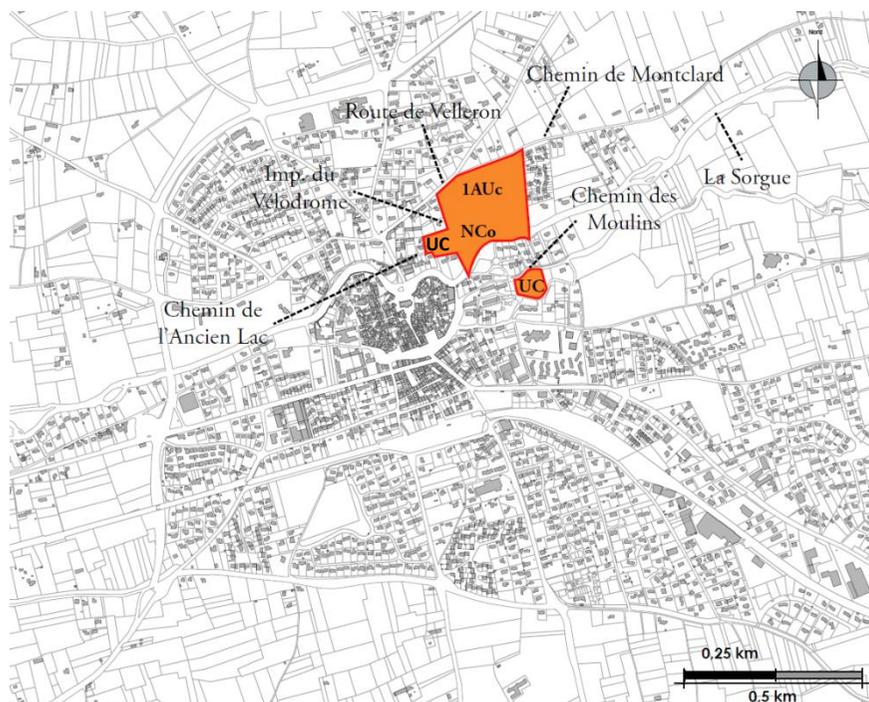
SYNTHESE DU POTENTIEL DE LOGEMENTS DU SECTEUR POUVAREL/ANGEVINES								
Sous secteur	Logements individuels	Logements individuels groupés	Logements intermédiaires	Logements collectifs	Total de log.	Superficie du site (ha)	Superficie opérationnelle (ha)	Densité moyenne (log/ha)
LES ANGEVINES	0	0	10	100	110	1,4	1,4	environ 75/80
POUVAREL-OUEST	50	20	0	110	180	6	5	environ 35
TOTAL	50	20	10	210	290	7,4	6,4	environ 45

2. SITE DE PROJET : GRANGE VIEILLE – SAINT-ROCH

2.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Localisé en dent creuse au nord-est du centre-ville, au sud de la route de Velleron et au nord de la Sorgue, le secteur de Grange vieille – Saint-Roch est identifié au PLU :

- en zone à urbaniser pour la partie nord ;
- en zone protégée NCo pour la partie sud ;
- en zone urbaine, UC.



2.2. ENJEUX ET OBJECTIFS

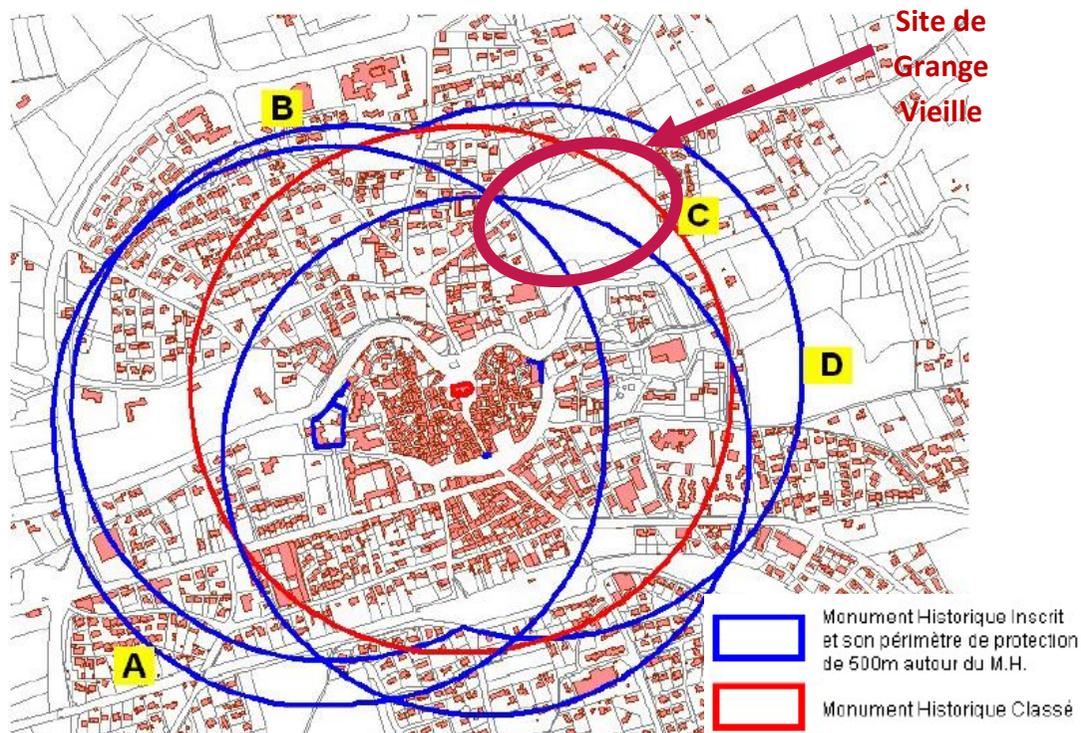
- Aménager un site en dent creuse proche du centre-ville ;
- Développer l'offre en équipements publics à proximité du centre-ville dans un cadre naturel de qualité (bords de la Sorgue, ripisylve, haies brise-vent, prairie) ;
- Accroître l'offre en logements collectifs de la commune dans la zone urbaine en valorisant le cadre de vie et l'accès aux sites naturels et d'équipements (cheminements doux à créer entre le périmètre sud : « l'espace des Moulins » et le périmètre nord « Grange Vieille ») ;
- Préserver la qualité paysagère et environnementale du lieu et la sérénité du site (sécurité en matière de fréquentation routière et absence de nuisance sonore) ;
- Relocaliser le boulodrome existant ;
- Permettre une accessibilité renforcée aux modes doux et valoriser les bords de la Sorgue ;
- Maintenir des grandes zones de respiration entre les constructions ;
- Respecter les prescriptions dues au périmètre de protection (500m) des Monuments Historiques ;
- Prendre en compte le risque inondation (ruissellement, remontée de nappe).

2.3. OPPORTUNITES

Le site de Grange Vieille – Saint-Roch bénéficie :

- d'une localisation au sein de l'enveloppe urbaine dans un secteur en dent creuse ;
- d'espaces naturels de qualité, à préserver (bords de Sorgues, ripisylve, haies brise-vent, prairies) ;
- d'espaces très agréables le long de la Sorgues et de ses canaux, avec un cheminement "doux", des bancs, une passerelle traversant le cours d'eau, le bruit de l'eau, la faune sauvage ; ...
- de percées visuelles sur l'église du Thor, point de repère et point d'appel ;
- d'une proximité avec le centre-ville et d'un accès direct avec le parc des Estourans ;
- d'un environnement calme, non concerné par une zone de bruit et sécurisé en matière de fréquentation routière ;
- de cheminements "doux" existants.

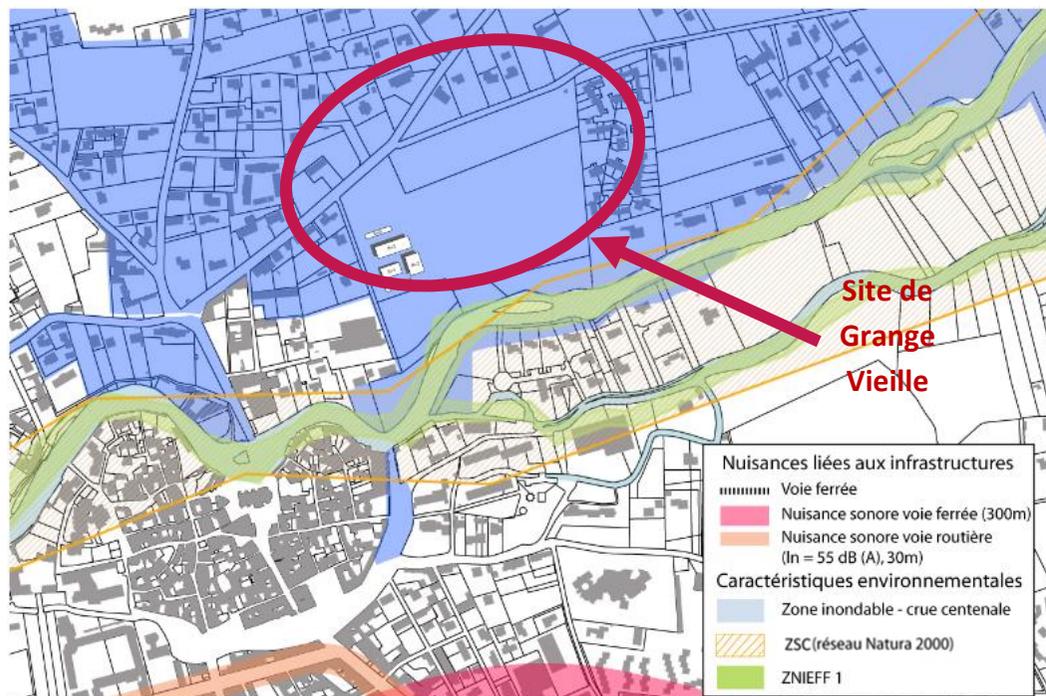
Un site localisé dans une zone de protection de monuments historiques (périmètre de 500 mètres).



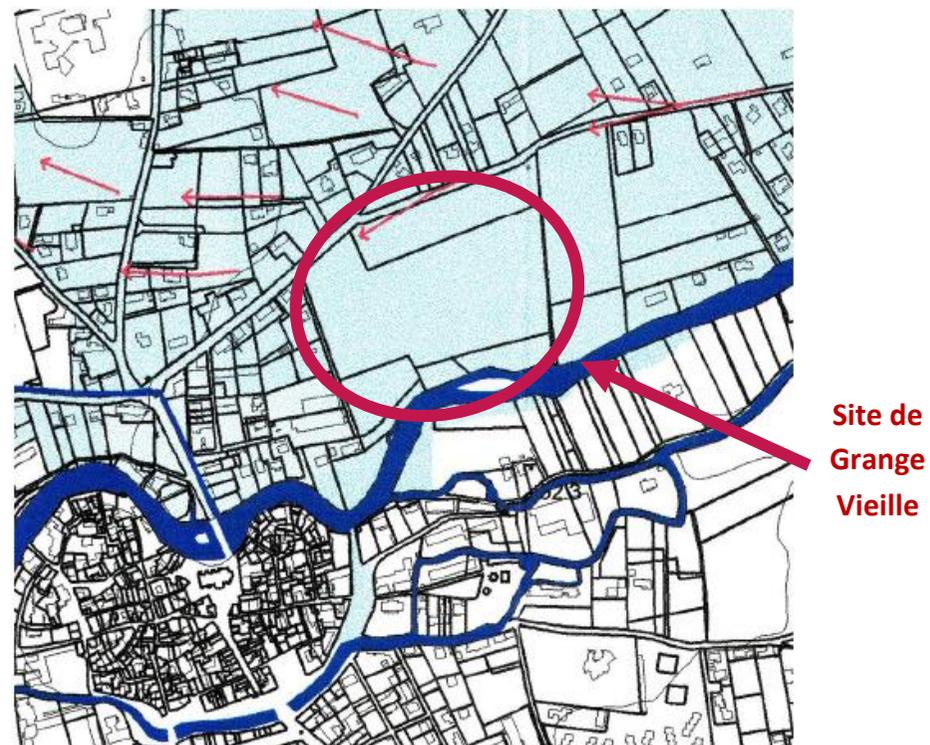
Extrait de la carte des monuments historiques du Porter à Connaissance de l'Etat

2.4. CONTRAINTES

Un secteur à proximité du site Natura 2000 et ZNIEFF de la Sorgue

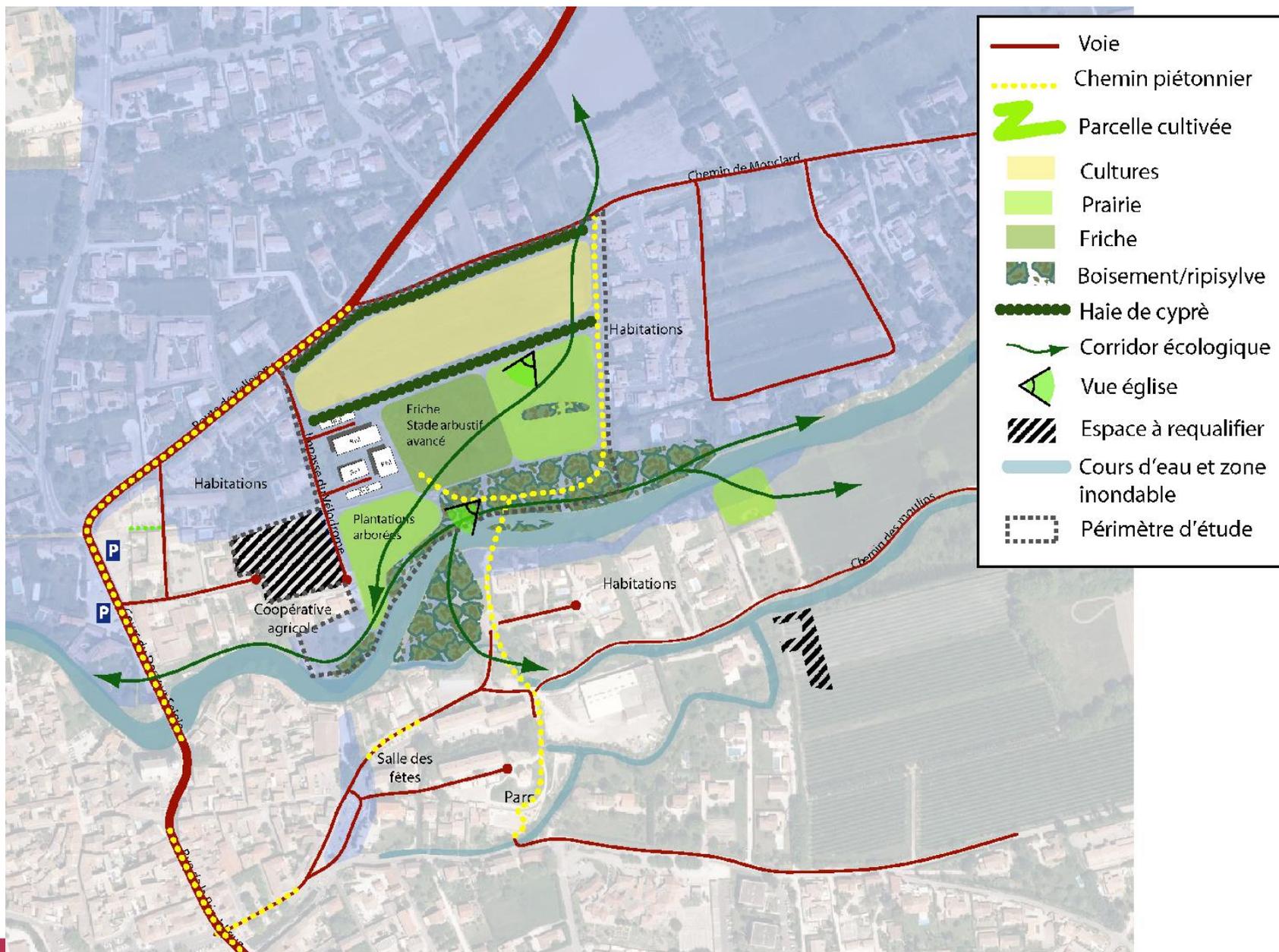


Un site soumis au risque d'inondation

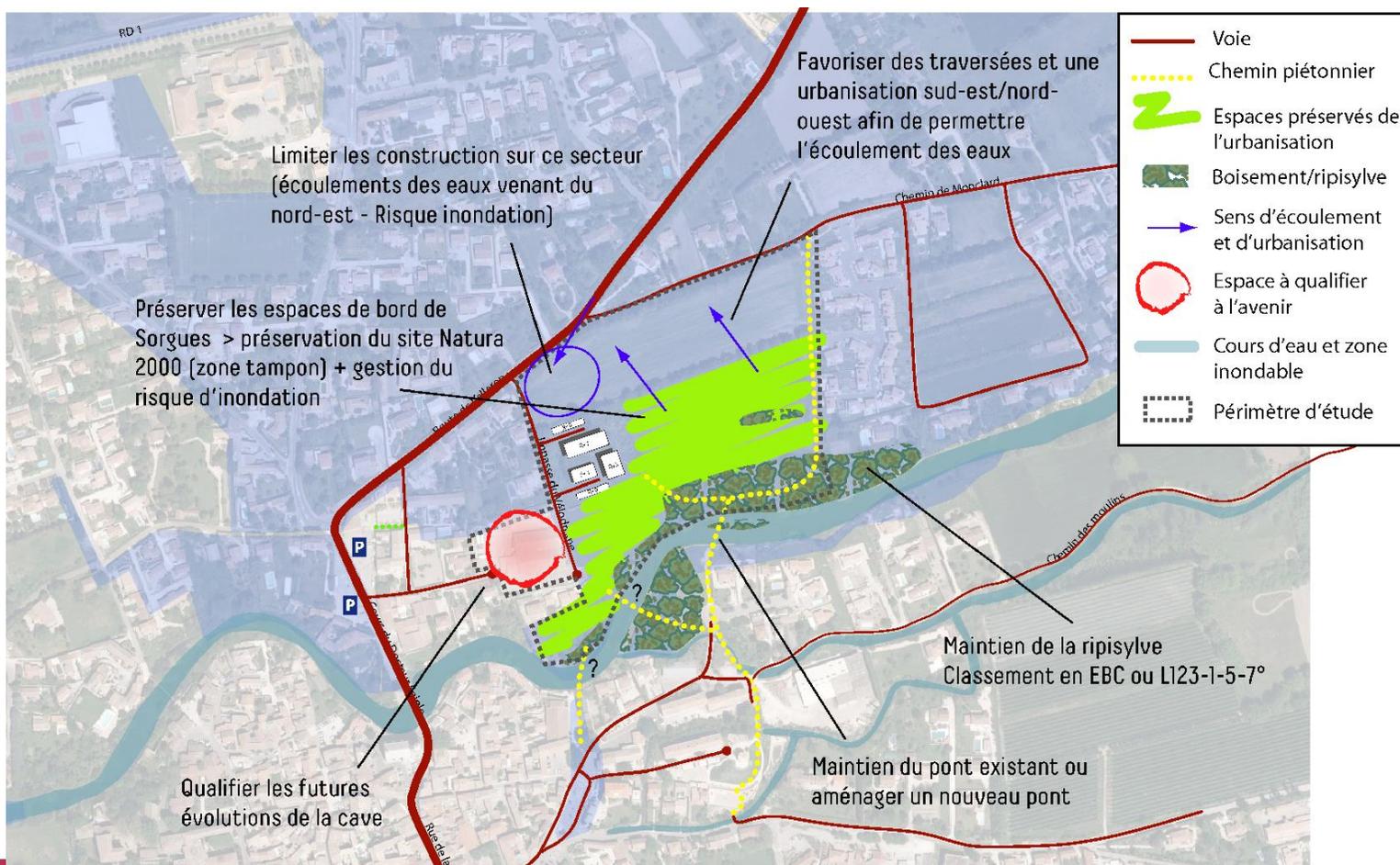
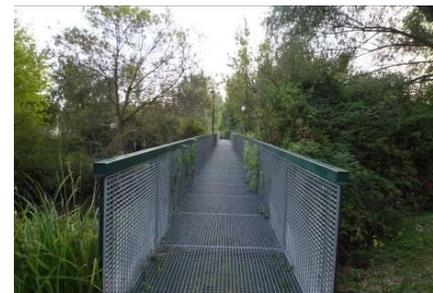


Extrait de la carte des zones inondables du Thor

2.5. CARACTERISTIQUES PAYSAGERES, AGRICOLES ET NATURELLES DU SITE



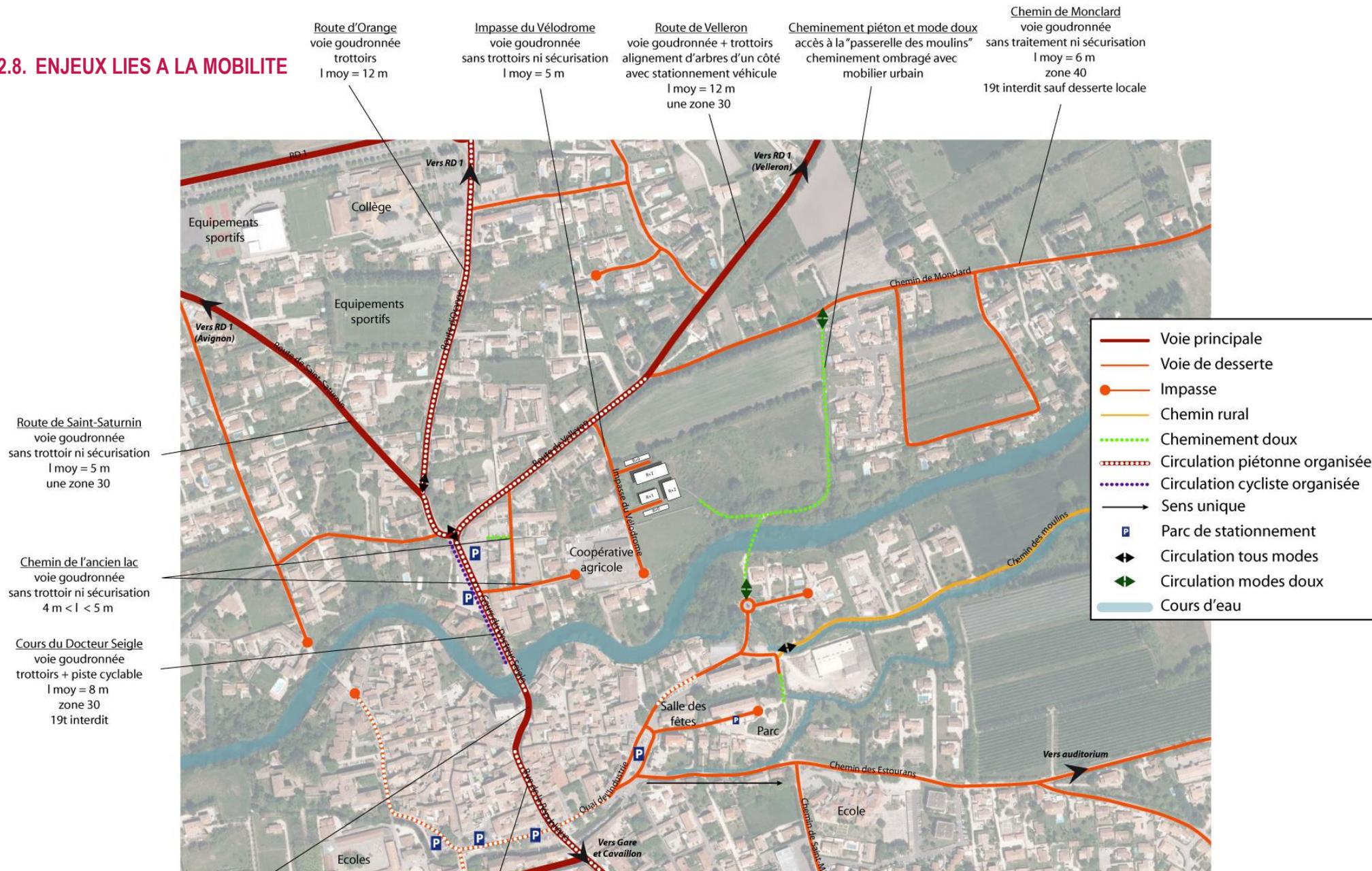
2.6. SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



2.7. OCCUPATION DU SOL



2.8. ENJEUX LIES A LA MOBILITE



2.9. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site d'étude avec parc ≈ 6,6 ha sans parc ≈ 3,1 ha

VOCATION DE L'ESPACE

- Espaces verts
- Equipements et stationnement
- Habitat collectif
- Logement social
- EHPAD et logements séniors

CARACTERISTIQUE DU BÂTI

- Alignement / Implantation du bâti

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès ou sortie du quartier
- Voie primaire
- Voie secondaire
- Chemin piéton/doux

PAYSAGE

- Espace vierge préservé ou aménagement d'une base de loisirs
- Espace boisé à préserver
- Respiration - Noue paysagère

Trame viaire, espaces publics et liaisons modes doux

La trame viaire principale du projet est composée de la route de Velleron et du chemin de Montclard pour l'axe est-ouest au nord et de l'impasse du Vélodrome pour l'axe Nord-sud à l'est. Le site sera accessible :

- Par un accès au croisement de la route de Velleron et de l'impasse du Vélodrome ;
- Par un accès via le chemin de l'Ancien Lac ;
- Par un accès secondaire en arrivant par le chemin de Montclard.

Les accès assureront la desserte des zones de stationnement depuis lesquelles les déplacements piétons seront mis en valeur.

La place faite aux modes doux

Afin de permettre un accès simple, sécurisé et agréable aux habitants, un cheminement piéton sera réalisé entre l'espace des Moulins, au sud, et le secteur Grange Vieille au nord (via la passerelle existante ou délocalisée).

La place faite aux espaces de rencontre

Au niveau des équipements et des zones naturelles, des espaces publics seront réalisés afin d'assurer les échanges entre la population.

Les espaces naturels de qualité à préserver (bords de Sorgue, ripisylve, haies brise-vent, prairie), deviendront des lieux de rencontre privilégiés au cœur de l'enveloppe urbaine.

Densification et diversification des fonctions urbaines

SOUS-SECTEUR : PERIMETRE NORD « GRANGE VIEILLE »

Sur la partie nord « Grange Vieille », le projet d'aménagement proposera essentiellement une offre en équipements publics diversifiée (équipements sportifs et EHPAD) et d'importants espaces naturels à préserver ou à aménager.

Superficie globale : environ 6 hectares.

Superficie opérationnelle : environ 2,5 hectares (hors parc).

Potentiel (à titre indicatif) :

- environ 80 lits pour personnes âgées en EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) ;
- environ 20 logements pour séniors ;
- environ 20 logements sociaux.

Total d'environ 40 logements et 80 lits pour personnes âgées.

Densité moyenne sur superficie opérationnelle : environ 15 log/ha hors 80 lits de l'EHPAD.

SOUS-SECTEUR : PERIMETRE SUD « L'ESPACE DU MOULIN »

Sur la partie sud « l'espace du Moulin », le projet d'aménagement proposera une offre d'habitat collectif de type petit collectif en R+2 et R+1.

Superficie globale et opérationnelle : environ 0,6 hectares.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 35 logements collectifs.

Les bâtiments seront implantés dans un même alignement formant un front urbain sur le chemin des Moulins, avec un retrait de la voie pour permettre un traitement paysager de qualité et la gestion des eaux pluviales.

Densité moyenne : 55 à 60 log/ha

L'urbanisation de l'OAP Grange-Vieille _ Saint-Roch pourra se réaliser via plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Mixité sociale

Au nord du site, un minimum d'environ 50% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux (environ 20 logements).

Dans l'espace des moulins, un minimum d'environ 40% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux (environ 15 logements).

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, ...).

Les espaces libres et espaces verts, bordant les nouveaux bâtiments, devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Le(s) bassin(s) de rétention devront être dimensionnés de manière à compenser l'imperméabilisation des sols et devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Espaces verts

La zone protégée en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, située au sud de Grange Vieille, devra être préservée et mise en valeur. La végétation devra restée sauvage mais entretenue.

Au nord du projet, les alignements d'arbres existants devront être conservés et intégrés à l'aménagement.

Sur l'ensemble du site, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Les bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons. La qualité bioclimatique du site devra être préservée.

Performance énergétique :

Les bâtiments devront respecter, à minima, les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique plus basse encore des constructions, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Types de matériaux : les matériaux locaux seront privilégiés, en particulier pour les constructions à vocation d'habitat.

Architecture

Pour être en harmonie avec les espaces urbains alentours, l'architecture provençale sera privilégiée pour les habitations (toitures en tuiles, façades enduites, génoises, etc.).

Raccordement aux réseaux :

Les aménagements devront être raccordés aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectifs de la commune.

2.1. SYNTHÈSE DU POTENTIEL DE LOGEMENTS DU SECTEUR GRANGE VIEILLE

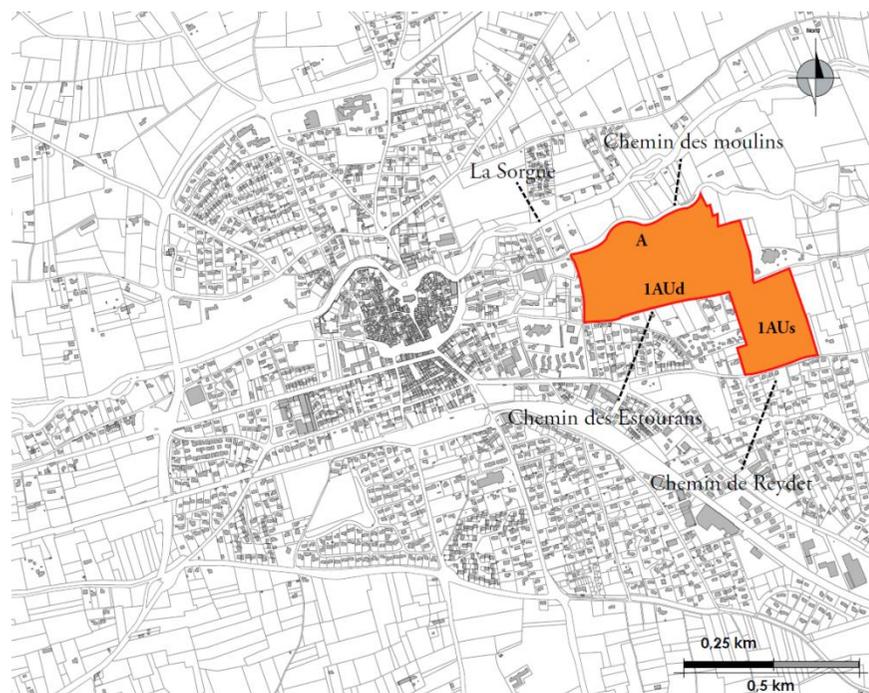
SYNTHÈSE DU POTENTIEL DE LOGEMENTS DU SECTEUR GRANGE VIEILLE							
Sous-secteur	Logements collectifs et ou sociaux	Logements en résidence sénior	Total de log.	Superficie du site (ha)	Superficie opérationnelle (ha)	Densité moyenne (log/ha)	Lits en EHPAD
Nord GRANGE VIEILLE	20	20	40	6	2,5	environ 15	80
ESPACE DES MOULINS	35	0	35	0,6	0,6	environ 55 à 60	
TOTAL	55	20	75	6,6	3,1	environ 25	

3. SITE DE PROJET : LES ESTOURANS

3.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Localisé à l'est du centre-ville, en continuité de l'enveloppe urbaine existante, au sud du chemin des moulins et au nord des chemins des Estourans et de Reydet, le secteur des Estourans est identifié au PLU en zone :

- agricole au nord ;
- à urbaniser à vocation d'habitat au centre ;
- à urbaniser à vocation d'équipements au sud-est.



3.2. ENJEUX ET OBJECTIFS

- Concevoir un espace de qualité, proche des équipements culturels et du centre-ville ;
- Elargir l'offre en équipements de la commune (pour le sport par exemple en utilisant le parking mutualisable avec l'auditorium départemental) ;
- Intégrer l'auditorium au tissu urbain ;
- Développer les modes doux en entrée de ville et rendre accessible les bords de la Sorgue ;
- Promouvoir un nouvel habitat (prise en compte des objectifs de compacité et du besoin d'intimité des futurs habitants.) ;
- Conserver l'identité du site (espace naturel et ancienne agriculture) en prenant en compte le contrat de rivière de la Sorgue et la proximité avec les sites Natura 2000 et ZNIEFF ;
- Protéger la rivière et l'aménager pour la faune et la flore (création d'un îlot de biodiversité) ;
- Respecter les prescriptions dues au périmètre de protection (500m) des Monuments Historiques ;
- Prendre en compte les problématiques de remontée d'eau de nappe.
- Préserver une part des vergers existants ;
- Affirmer une limite nette d'urbanisation à l'est du site.

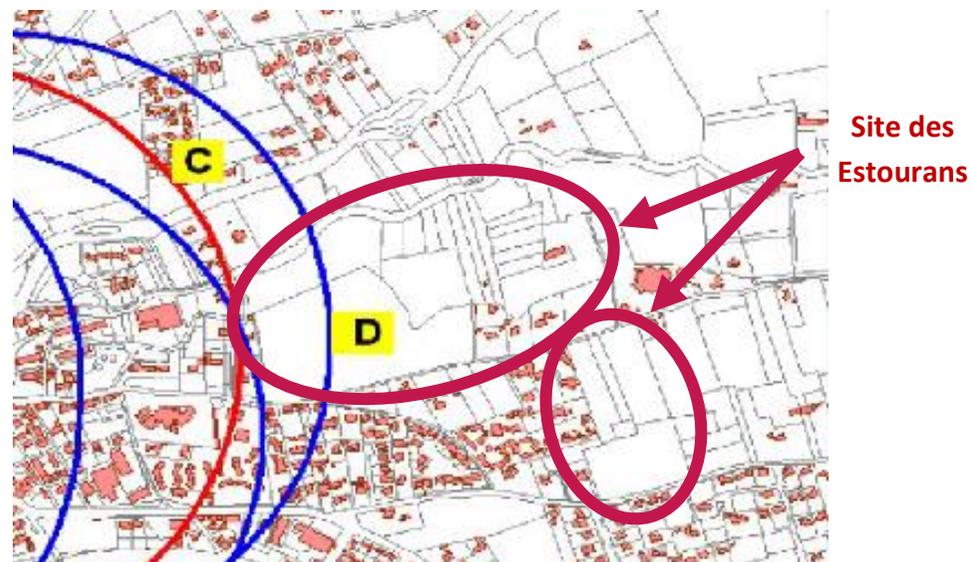
3.3. OPPORTUNITES

Le secteur des Estourans bénéficie :

- d'espaces cultivés et naturels de qualité, à préserver, notamment sur la partie nord du chemin des Estourans ;
- d'un site localisé à proximité des équipements culturels et non loin du centre-ville ;
- d'un secteur non soumis au le risque d'inondation ;
- d'un espace calme, non concerné par une zone de bruit, et sécurisé en matière de fréquentation routière

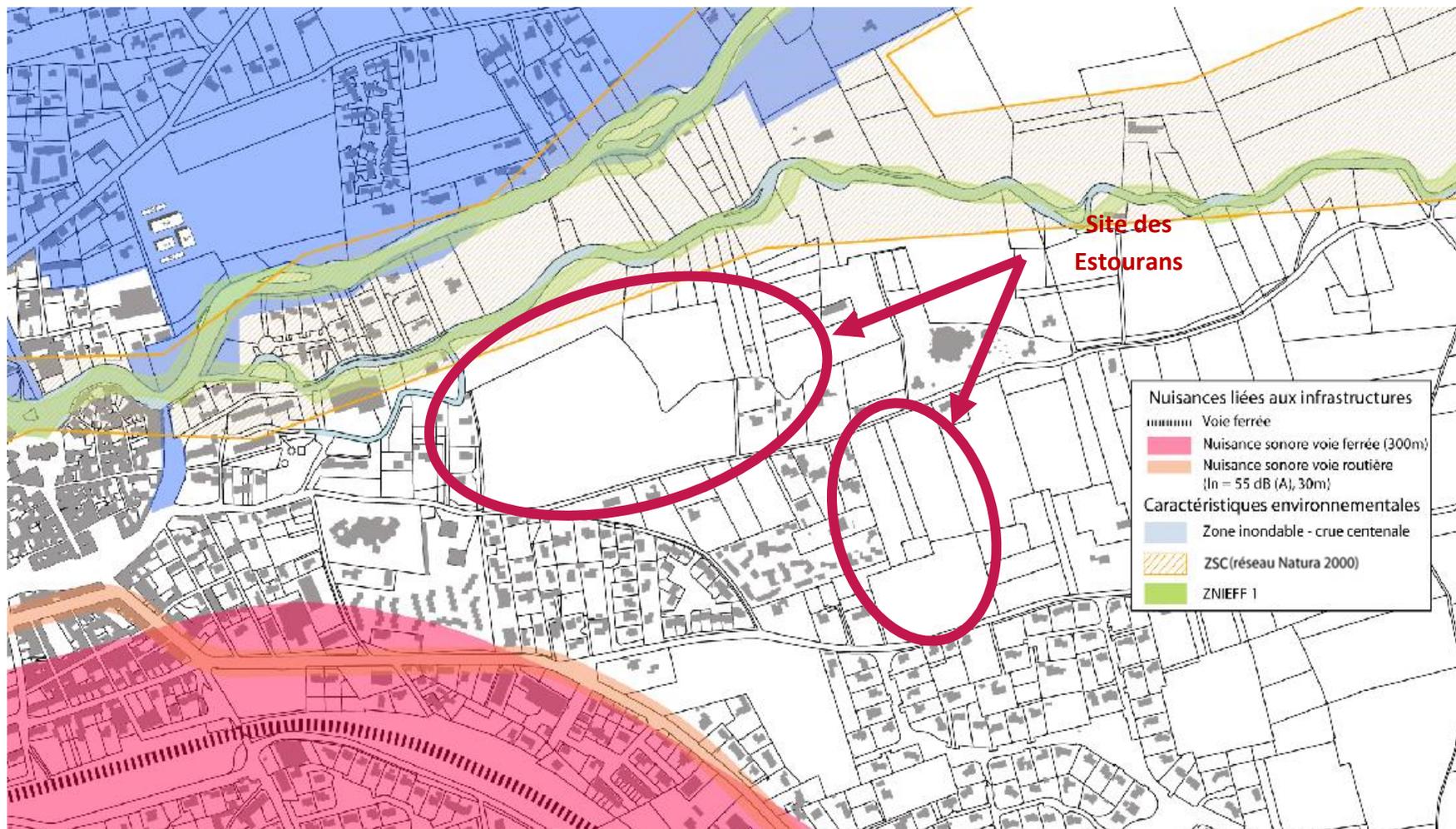
3.4. CONTRAINTES

Un site localisé dans la zone de protection (périmètre de 500 mètres) de la Porte de l'Horloge

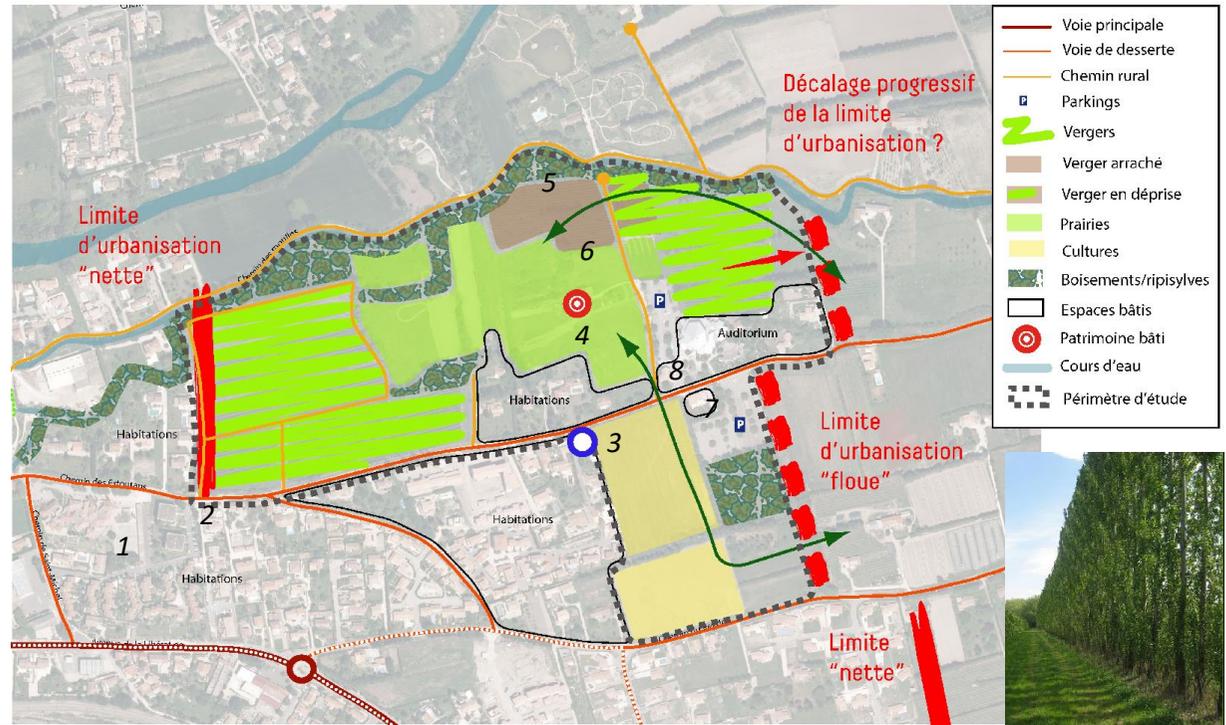


Extrait de la carte des monuments historiques
du Porter à Connaissance de l'Etat

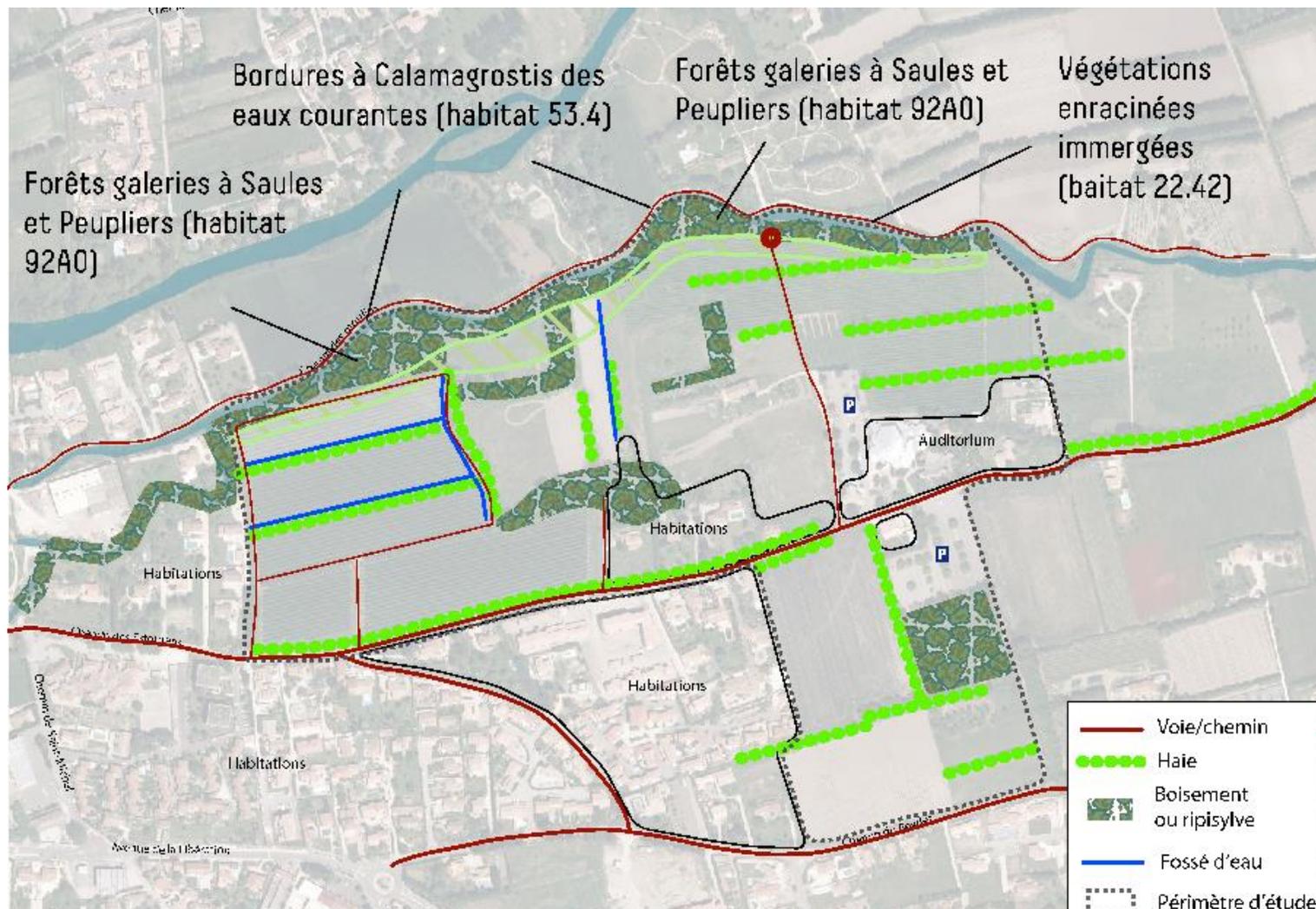
Un secteur à proximité du site Natura 2000 et ZNIEFF de la Sorgue



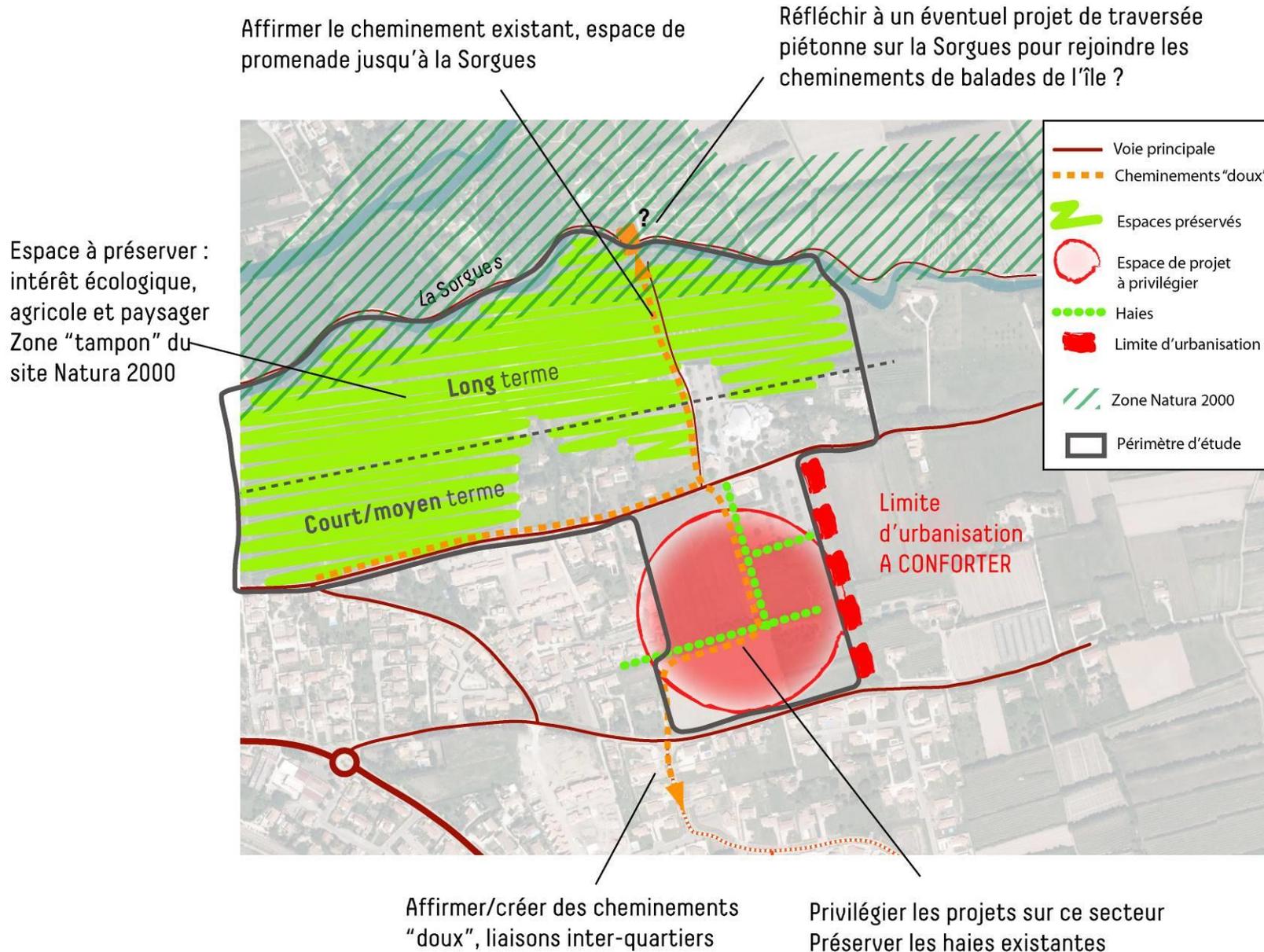
3.5. CARACTERISTIQUES PAYSAGERES, AGRICOLES ET NATURELLES DU SITE



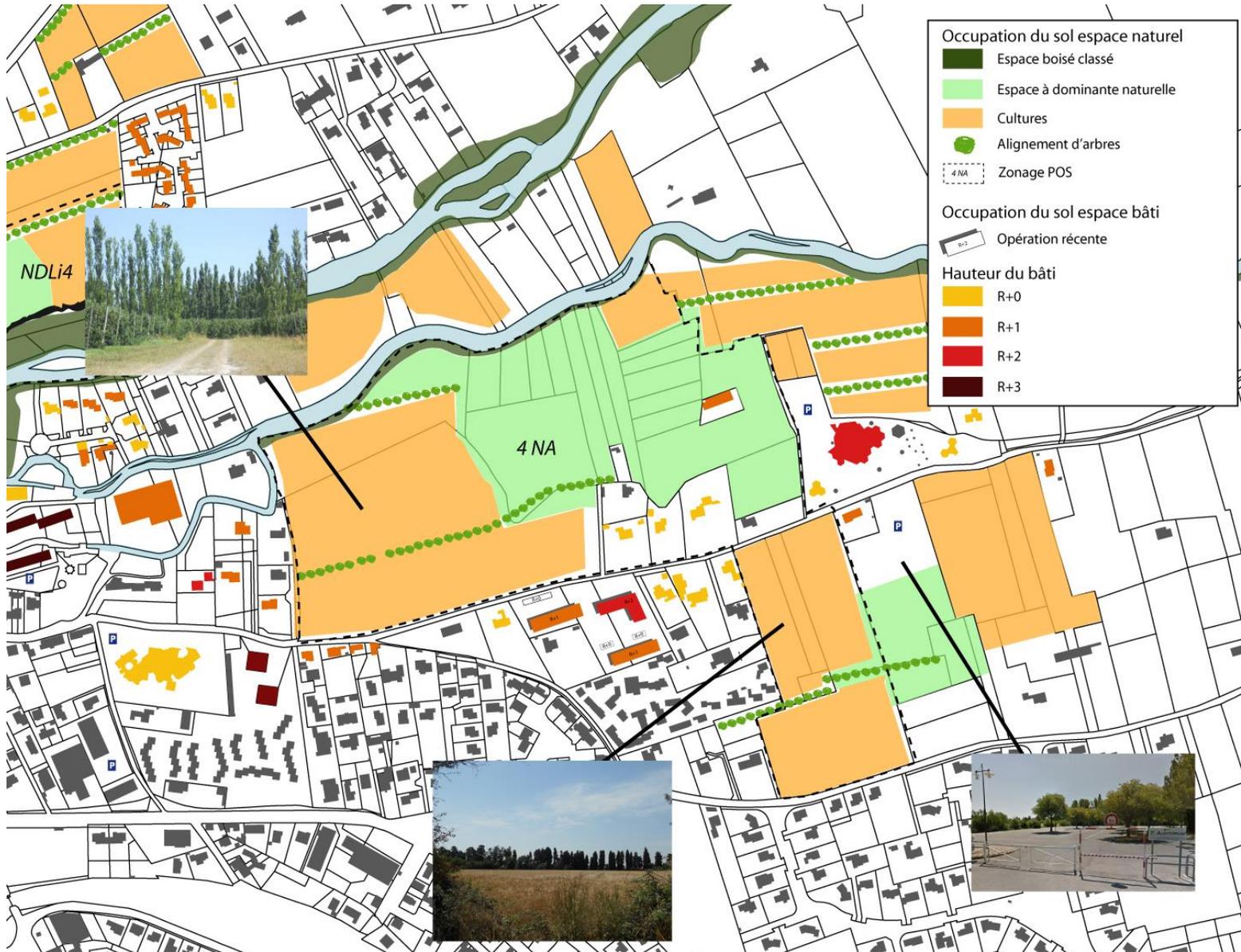
3.6. ZOOM SUR LES CARACTERISTIQUES NATURELLES DU SITE



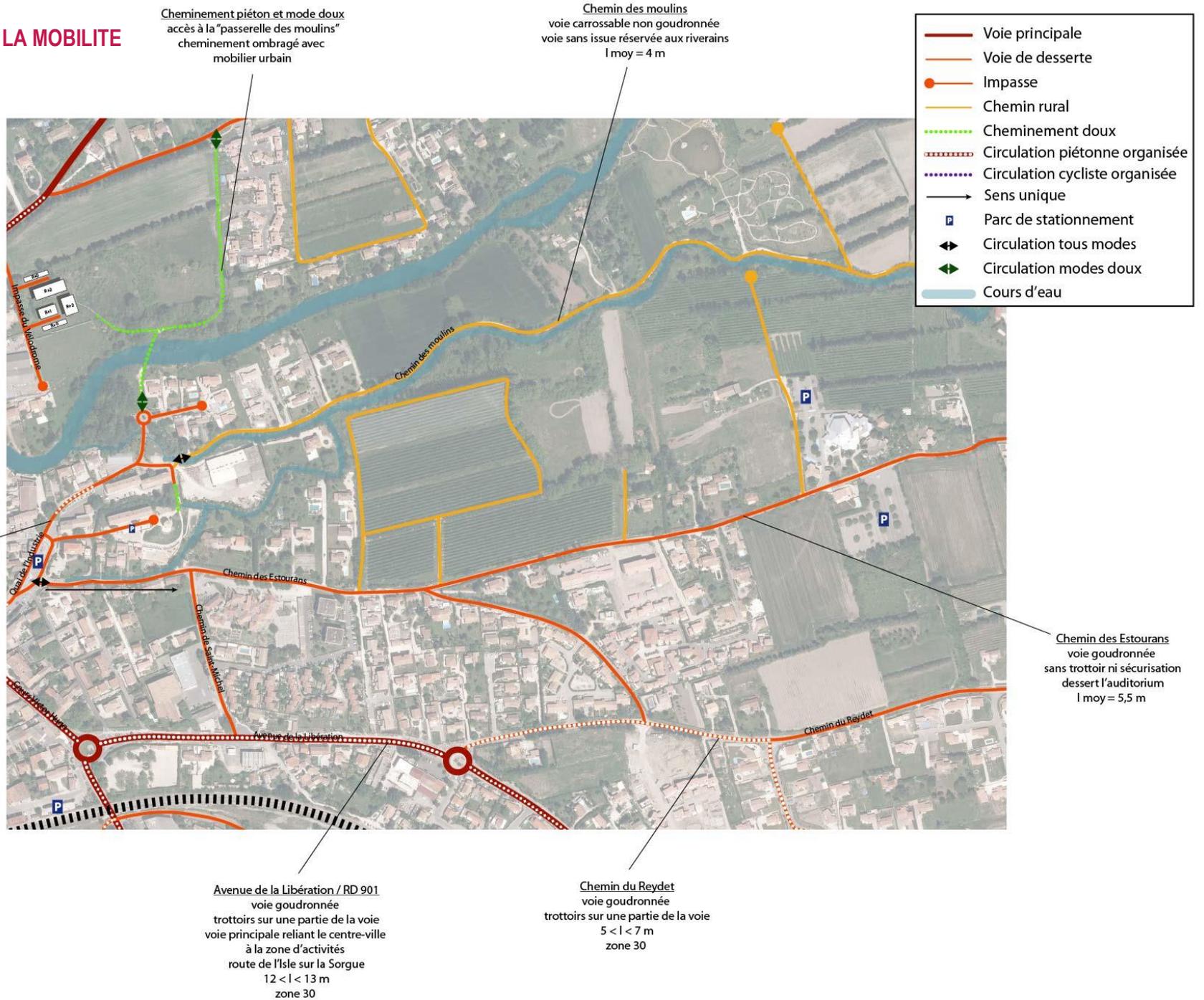
3.7. SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



3.8. OCCUPATION DU SOL



3.9. ENJEUX LIES A LA MOBILITE



3.10. PRINCIPES D'AMENAGEMENT



PERIMETRE ET LIMITES

- - - Périmètre du site ≈ 20 ha
- périmètre d'étude de la zone résidentielle au nord du chemin des estourans : ≈ 1,9 ha
- périmètre d'étude de la zone d'équipements au sud du chemin des estourans : ≈ 5 ha

VOCATION DE L'ESPACE

- Habitat intermédiaire
- Habitat individuel pur/groupé
- Habitat collectif
- Equipements sportifs
- Zone d'accueil

CARACTERISTIQUE DU BÂTI

- - - Alignement / Implantation du bâti

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès ou sortie du quartier
- Voirie primaire
- Chemin piéton/doux
- Intention de déviation

PAYSAGE

- Espace agricole à préserver
- Espace naturel à préserver
- Respiration - Nouve paysagère
- Bassin de rétention paysager

Trame viaire, espaces publics et liaisons modes doux

La trame viaire principale du projet est composée de différents axes est-ouest :

- Le chemin des moulins au nord ;
- Le chemin des estourans au centre ;
- Le chemin de Reydet au sud.

Ainsi, le site sera accessible :

- Par le chemin des Estourans, à l'est et à l'ouest ;
- Par le chemin de Reydet à l'ouest.

Les accès assureront la desserte des zones de stationnement depuis lesquelles les déplacements piétons seront mis en valeur.

La place faite aux modes doux

Afin de permettre un accès simple, sécurisé et agréable aux habitants, un cheminement piéton sera réalisé entre les équipements publics et la zone d'habitation.

La place faite aux espaces de rencontre

Sur l'ensemble du projet, le traitement d'espaces publics diversifiés assurera une pluralité d'ambiances urbaines ou plus naturelles sur le site.

Densification et diversification des fonctions urbaines

Sur l'ensemble du site, le projet d'aménagement proposera :

- une offre importante en équipements publics sur environ 5 ha (de type sportif) ;
- d'importants espaces naturels et agricoles à préserver ou à aménager ;
- une offre diversifiée d'habitat sur environ 1,9 ha, comportant :
 - o de l'habitat collectif de type petit collectif en R+2 ;
 - o de l'habitat intermédiaire en R+1 et R+2 ;
 - o de l'habitat individuel pur/groupé en R+1.

Ces nouveaux logements pourront bénéficier d'un espace de vie calme entouré de nature comportant des espaces verts communs (comme des aires de jeux par exemple).

L'opération pourra se scinder en trois secteurs (A, B, C) conformément au découpage suivant.

L'urbanisation de chaque secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

PERIMETRE ET LIMITES

- - - Périmètre du site ≈ 20 ha
 périmètre d'étude de la zone résidentielle au nord du chemin des estourans : ≈ 1,9 ha
 périmètre d'étude de la zone d'équipements au sud du chemin des estourans : ≈ 5 ha

VOCATION DE L'ESPACE

- Habitat intermédiaire
- Habitat individuel pur/groupé
- Habitat collectif
- Equipements sportifs
- Zone d'accueil

CARACTERISTIQUE DU BÂTI

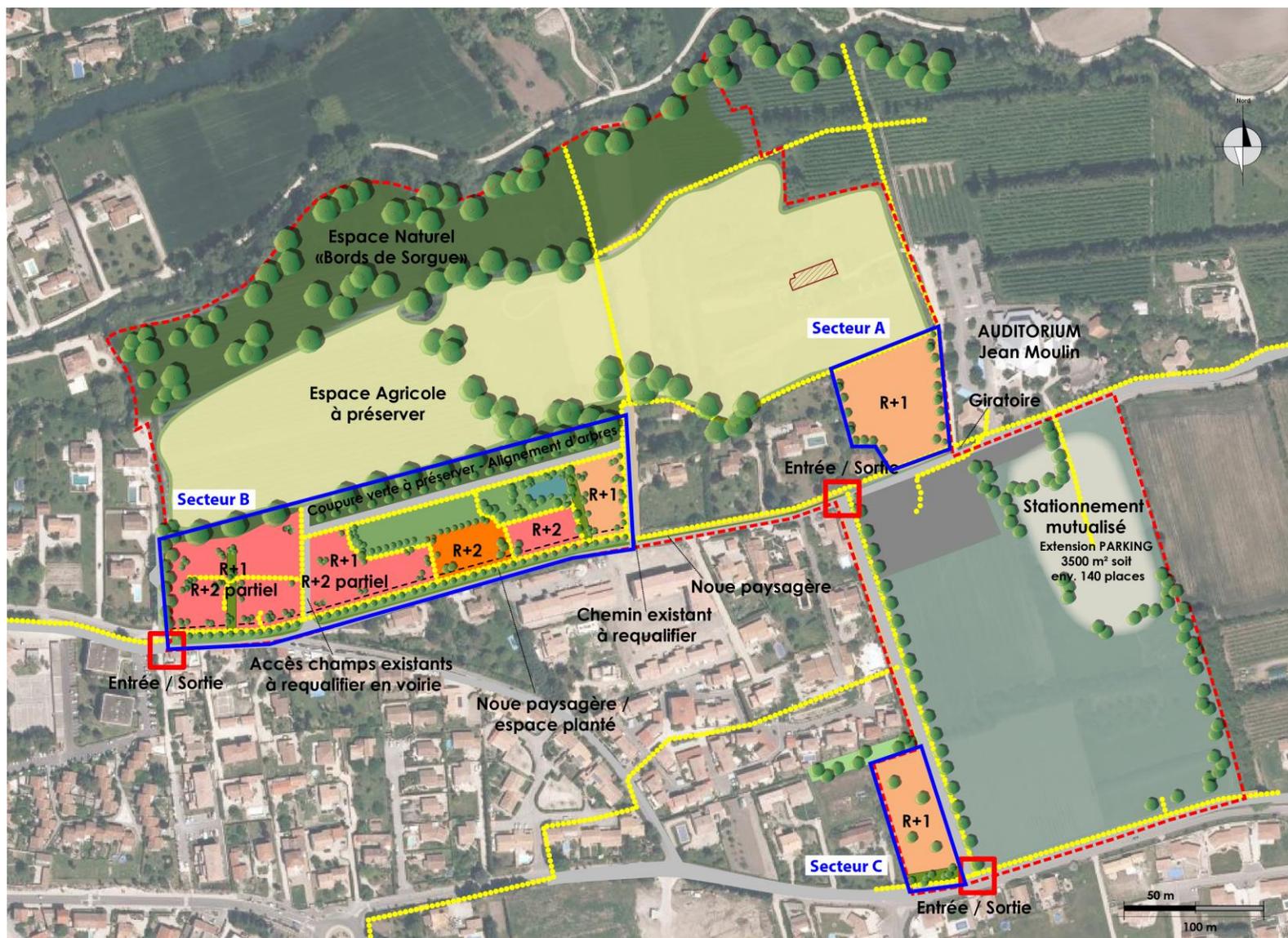
- - - Alignement / Implantation du bâti

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès ou sortie du quartier
- Voirie primaire
- Chemin piéton/doux
- Intention de déviation

PAYSAGE

- Espace agricole à préserver
- Espace naturel à préserver
- Respiration - Noue paysagère
- Bassin de rétention paysager



Superficie globale : environ 20 hectares.

Superficie opérationnelle dédiée à la production de logements : environ 2 hectares.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 80 logements répartis comme suit :

Au nord de l'OAP (au sud de la zone agricole) l'offre de logements sera composée d'environ :

- 20 logements collectifs ;
- 5 logements individuels purs/groupés ;
- 50 logements intermédiaires.

Au sud (à l'ouest de la zone d'équipements sportifs) l'OAP programme le développement d'environ 5 logements individuels purs/groupés.

Les bâtiments seront implantés dans un même alignement formant un front urbain sur le chemin des Estourans, avec un retrait de la voie pour permettre un traitement paysager de qualité, la gestion des eaux pluviales et l'aménagement d'un cheminement modes doux.

Densité moyenne :

- zone d'habitation au nord du chemin des Estourans : \approx 40 log/ha ;
- zone d'habitat individuel à l'ouest des équipements : \approx 25 log/ha.

Mixité sociale

Au nord du site, un minimum d'environ 50% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux (\approx 40 logements).

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales sera assurée par un aménagement limité de la zone.

Le(s) bassin(s) de rétention devront être dimensionnés de manière à compenser l'imperméabilisation des sols et devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Espaces verts

Les espaces naturels « Bord de Sorgue » et « zone agricole » seront préservés et mis en valeur.

La coupure verte et les alignements d'arbres devront également être conservés.

Sur le reste du site, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Les bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons. La qualité bioclimatique du site devra être préservée.

Performance énergétique :

Les bâtiments devront respecter, à minima, les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique plus basse encore des constructions, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Pour les projets d'habitat collectif, il pourra être étudié un chauffage collectif de type thermodynamique ou bois présentant des taux de couverture ENR variant de 40% à 100% pour le bois énergie.

Types de matériaux : les matériaux locaux seront privilégiés, en particulier pour les constructions à vocation d'habitat.

Architecture

Pour être en harmonie avec les espaces urbains alentours, l'architecture provençale sera privilégiée pour les habitations (toitures en tuiles, façades enduites, génoises, etc.).

Raccordement aux réseaux :

Les aménagements devront être raccordés aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectifs de la commune.

3.11. SYNTHÈSE DU POTENTIEL DE LOGEMENTS DU SECTEUR DES ESTOURANS

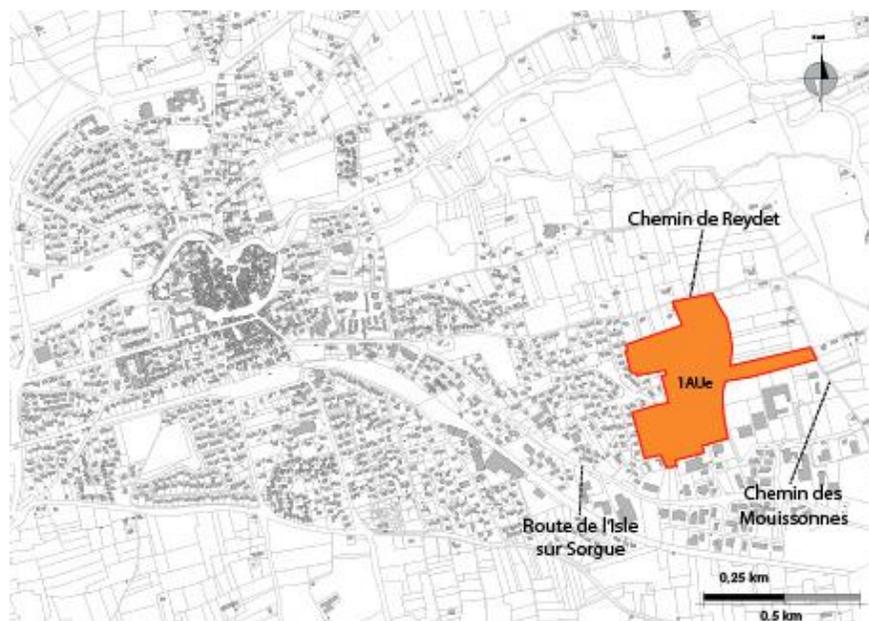
SYNTHÈSE DU POTENTIEL DE LOGEMENTS DU SECTEUR DES ESTOURANS								
Sous secteur	Logements individuels	Logements individuels groupés	Logements intermédiaires	Logements collectifs	Total de log.	Superficie du site (ha)	Superficie opérationnelle (ha)	Densité moyenne (log/ha)
NORD	0	5	50	20	75	14	1,9	40
SUD	5	0	0	0	5	6	0,1	50
TOTAL	5	5	50	20	80	20	2	40

4. SITE DE PROJET : ZONE D'ACTIVITES SAINT JOSEPH

4.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Localisé au sud-est, en continuité de l'enveloppe urbaine, au sud du chemin de Reydet et au nord de la route de l'Isle sur Sorgue, le secteur de Saint Joseph est identifié en zone à urbaniser à vocation économique, 1AUe, au PLU.

La zone fait l'objet d'une procédure de ZAC dont le dossier de création a été approuvé par délibération n°16-59 du 26 mai 2016.



4.2. ENJEUX ET OBJECTIFS

- Concevoir un pôle d'activités d'ampleur et de qualité (requalification des zones d'activités le long de la RD 901, prévue dans le SCOT, en lien avec les zones déjà existantes (la Cigalière notamment) ;
- Concevoir des aménagements durables (activités polluantes voire bruyantes à proscrire) en accord avec le tissu urbain environnant ;
- Intégrer cette nouvelle zone d'activités :
 - o au fonctionnement de la Cigalière, pour ne faire qu'un seul pôle économique ;
 - o au tissu existant afin d'éviter les conflits d'usage avec les habitations environnantes ;
- Préserver l'identité paysagère locale ;
- Maintenir la biodiversité (haies) et les percées visuelles vers les espaces naturels comme le Mont du Vaucluse ;
- Rendre accessible la zone en développant les déplacements doux et collectifs et en favorisant les nouveaux modes de déplacement.

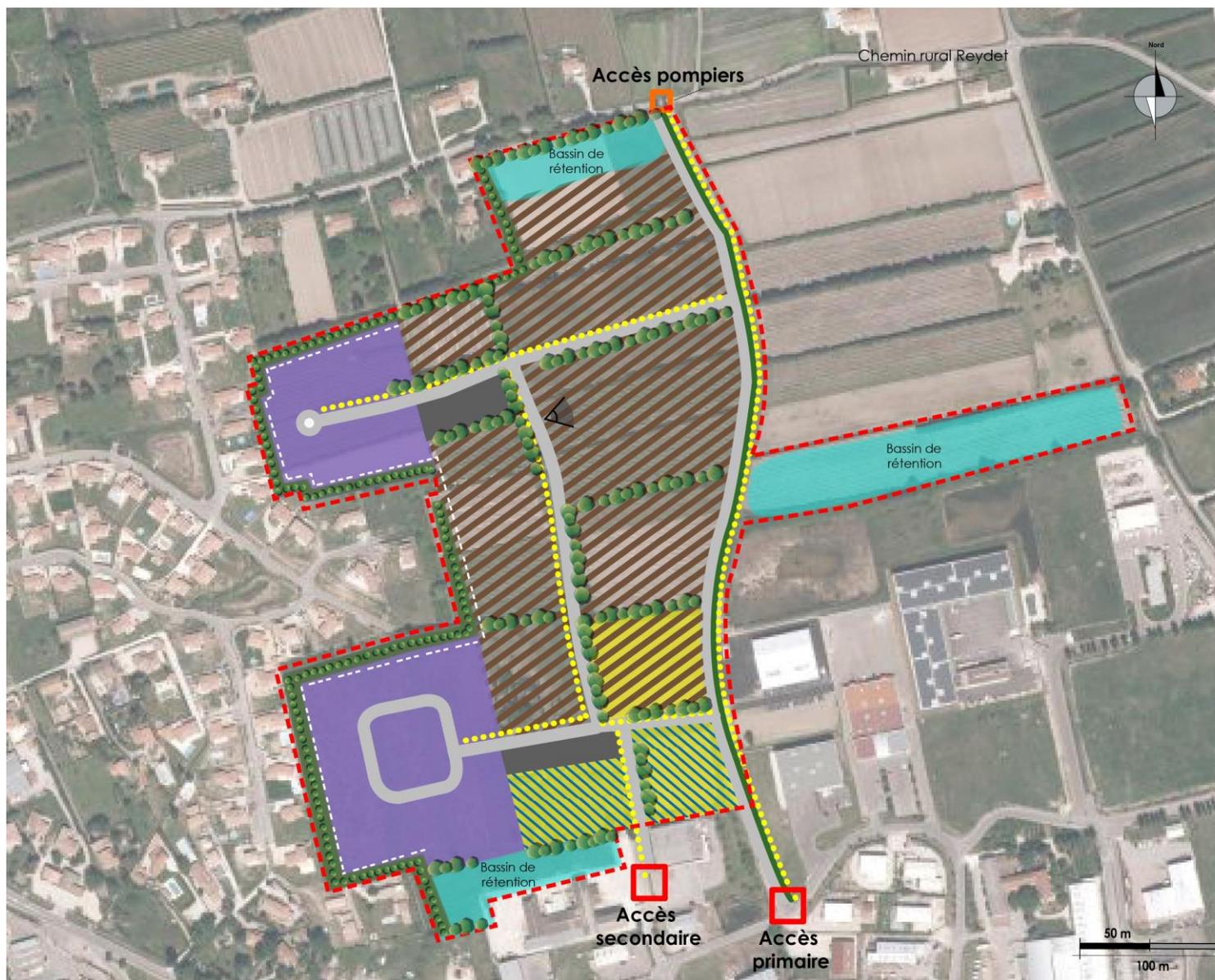
4.3. OPPORTUNITES

- Zone d'activités le long de la RD 901 (participe à la requalification des zones d'activités de cet axe prévue dans le SCoT) ;
- Zone intégrée au tissu urbain tout en étant proche des terrains agricoles ;
- Un terrain libre de toute construction ;
- Un site déjà structuré par les haies qui indiquent le parcellaire en laissant présager le découpage futur du site ;
- Un paysage naturel de qualité, avec des vues lointaines perceptibles sur les monts de Vaucluse à l'est ;
- La gestion du climat (Mistral fort) par les haies.

4.4. CONTRAINTES

- Accès par le nord contraint par le profil du chemin de Reydet pour les flux en rapport avec la zone (camions) ;
- Trames paysagères qui contraignent les parcelles au nord et au sud ;
- Proximité de zones résidentielles à l'ouest pouvant entraîner des conflits d'usage avec les activités ;
- Propriété des terrains.

4.5. PRINCIPES D'AMENAGEMENT



PERIMETRE ET LIMITES

- Périètre du site d'étude
≈ 16 ha

VOCATION DE L'ESPACE

- Vocation artisanale
- Vocation industrielle et entrepôt
- Commerces/bureaux/services
- Possibilité d'hébergement hôtelier
- Bassin de rétention

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès ou sortie du quartier
- Voirie primaire
- Chemin piéton/doux
- Stationnement

PAYSAGE

- Haie à préserver ou à reconstituer si déplacement nécessaire
- Espace vert d'interface
- Bande verte à créer
- Point de vue paysagé vers le mont du Vacluse à conserver

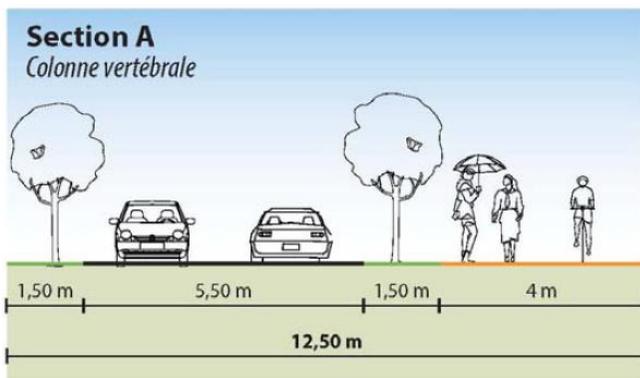
CARACTERISTIQUE DU BÂTI

- Implantation en limite de fond de parcelle

Trame viaire, espaces publics et liaisons modes doux

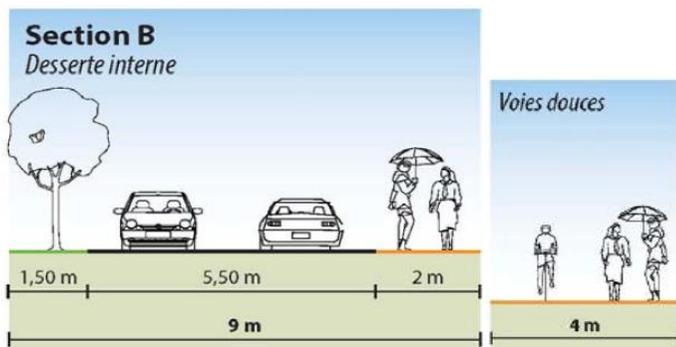
La trame viaire principale du projet se hiérarchise comme suit :

- Véritable colonne vertébrale, une transversale permettant une desserte nord-sud est située à l'est du projet. Son aménagement intégrera une bande verte dédiée aux modes doux (piétons, cyclistes) ;



Extrait du dossier de création de la ZAC Saint-Joseph - MAP / Cyclade, 2015.

- Des voies internes reliant et desservant les différentes parcelles.



Extrait du dossier de création de la ZAC Saint-Joseph - MAP / Cyclade, 2015.

Leur aménagement intégrera une voie dédiée aux modes doux (piétons, cyclistes).

Au vu des flux engendrés par la zone (camions) et du profil de voie du chemin de Reydet, l'entrée de la zone par le nord s'avère contraint. L'accès par cette entrée/sortie sera exclusivement réservé aux pompiers

Ce site sera donc accessible par le sud.

Les accès assureront la desserte des zones de stationnement depuis lesquelles les déplacements piétons seront mis en valeur.

Densification et diversification des fonctions urbaines

Sur l'ensemble du site, le projet d'aménagement proposera :

- des ilots à vocation industrielle et d'entrepôt (est et centre) ;
- des ilots à vocation artisanale (ouest) ;
- des ilots à vocation de commerces, bureaux et services, dont 1 pouvant accueillir de l'industrie (sud-est) ;
- deux ilots pouvant accueillir de l'hébergement hôtelier (sud) ;
- des bassins de rétention (nord, est et sud).

Implantation du bâti / intégration paysagère et urbaine / matériaux

Privilégier une implantation Est/Ouest des bâtiments afin de préserver les vues sur le Mont de Vaucluse.

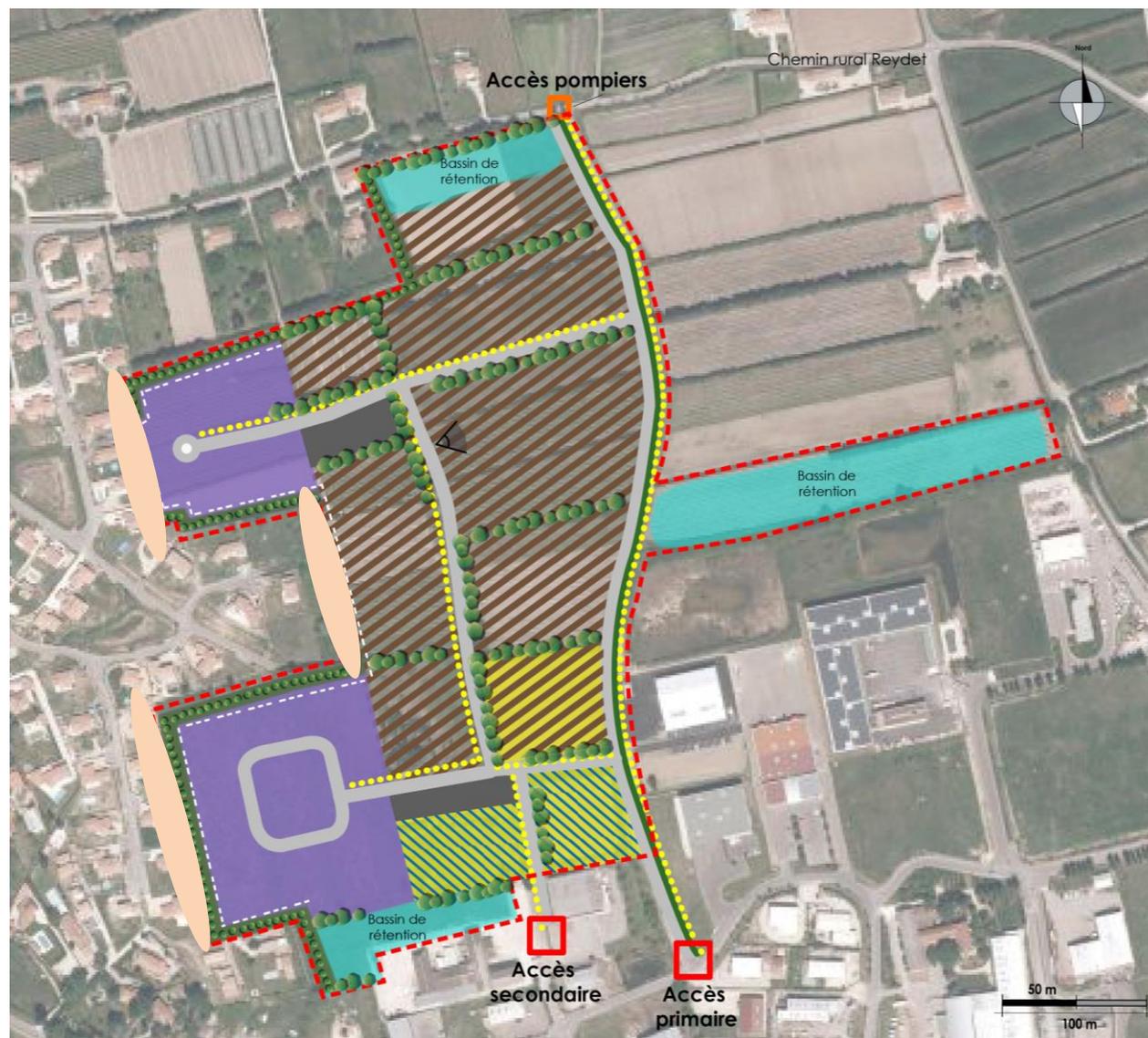
A l'ouest du site, les bâtiments devront être implantés en fond de parcelle.

Afin de limiter les nuisances sonores à l'interfaces des zones d'habitat, les entrées et les ouvertures sont interdites en façade ouest des bâtiments.

L'intégration du projet dans son environnement sera assurée par une limitation des hauteurs conformément aux règles définies par secteur dans le règlement du PLU.

Sur l'ensemble du projet il conviendra de privilégier les éco-matériaux. Il est recommandé d'utiliser au moins 50% de matériaux éco-certifiés.

Les déchets seront ramassés collectivement au sein de la zone.



Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, ...).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Le(s) bassin(s) de rétention devront être dimensionnés de manière à compenser l'imperméabilisation des sols et pourront être masqués par des haies en complément des clôtures.

Espaces verts

Les haies existantes identifiées sur le principe d'aménagement sont à préserver. Obligation d'implanter les bâtiments en retrait de 5m par rapport à la base des haies.

En cas de nécessité, la suppression des haies identifiées à l'OAP pourra être envisagée notamment pour permettre l'implantation de certains projets sur des lots regroupés. Les haies supprimées devront être reconstituées, et de valeur paysagère identique.

Un espace vert public d'interface devra être réalisé sur toute la partie ouest du site afin de créer une jonction végétale entre la nouvelle zone d'activités et le tissu urbain voisin existant.

Performance énergétique :

Les bâtiments devront respecter, à minima, les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique plus basse encore des constructions, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Raccordement aux réseaux :

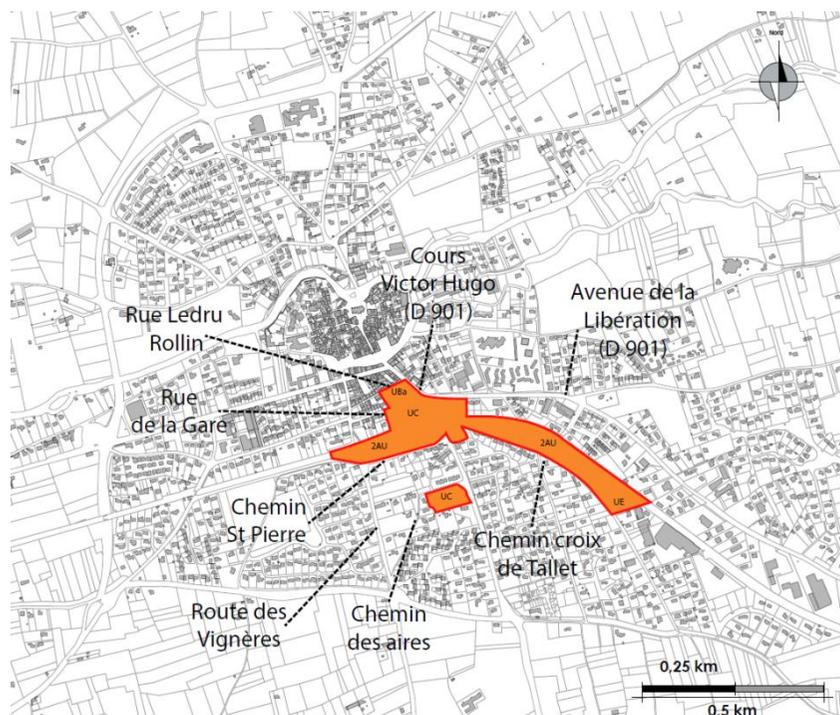
Les aménagements devront être raccordés aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectifs de la commune.

5. SITE DE PROJET : GARE

5.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Localisé au sud immédiat du centre-ville dans l'enveloppe urbaine, le secteur de la gare bénéficie d'une position centrale au sein de la commune. Au sud du Cours Victor Hugo (D 901) et au nord du chemin Saint Pierre, ce potentiel de renouvellement urbain est identifié au PLU en zone :

- urbaine, UC et UBa pour la partie nord ;
- à urbaniser fermée, 2AU pour la partie en limite de la voie ferrée ;
- urbaine, UC et UE au sud.



5.2. ENJEUX

Les enjeux principaux sont :

- La mobilisation d'un potentiel foncier en cœur de ville ;
- L'organisation de la circulation et du stationnement (« désenclavement » du quartier, voirie à aménager pour plus de confort et de sécurité) ;
- La reconstruction de la trame urbaine grâce aux liaisons douces ;
- L'articulation d'une multimodalité des déplacements (voie ferrée, gare routière, stationnements pour véhicules et deux roues, voies douces) ;
- La limitation des nuisances (notamment celles sonores).

5.3. OBJECTIFS

Les trois principaux objectifs sont :

- Valoriser « l'entrée de ville Gare » et améliorer la qualité urbaine de cet espace ;
- Concevoir un projet mixte en cœur de ville agréable, sécurisé et accessible par les différents modes de déplacement ;
- Structurer le réseau viaire du cœur urbain, développer les liaisons douces et créer un véritable pôle d'échanges à proximité du centre-ville.

5.4. CONTRAINTES

Un problème d'accessibilité à traiter :

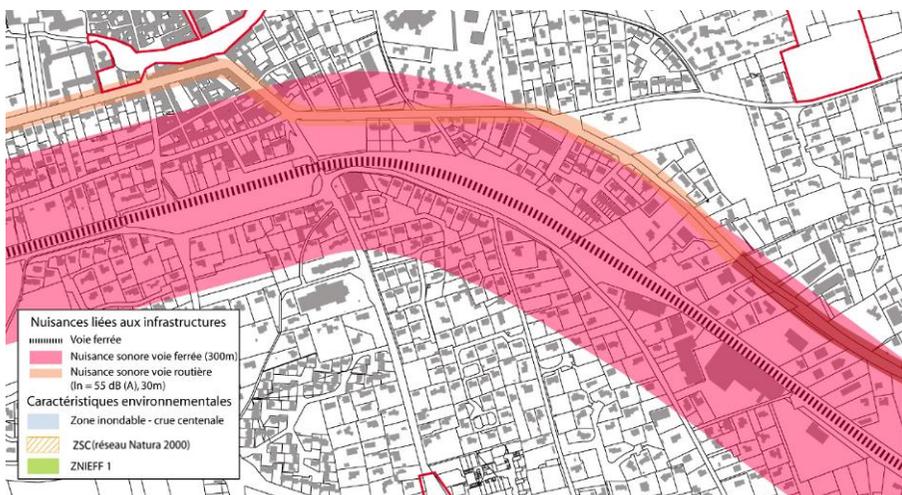
Le quartier de la Gare s'avère relativement enclavé et difficile à atteindre depuis les quartiers au sud-est de la voie ferrée.

- La réalisation complexe d'un nouveau carrefour ► hausse des coûts.

Des nuisances sonores à pallier :

Un site intégré à la bande de bruit de la voie ferrée

- Aménagement en conséquence du secteur (recul de 10 mètres de la voie ferrée, bande paysagère, etc.) ► Diminution des surfaces à bâtir.



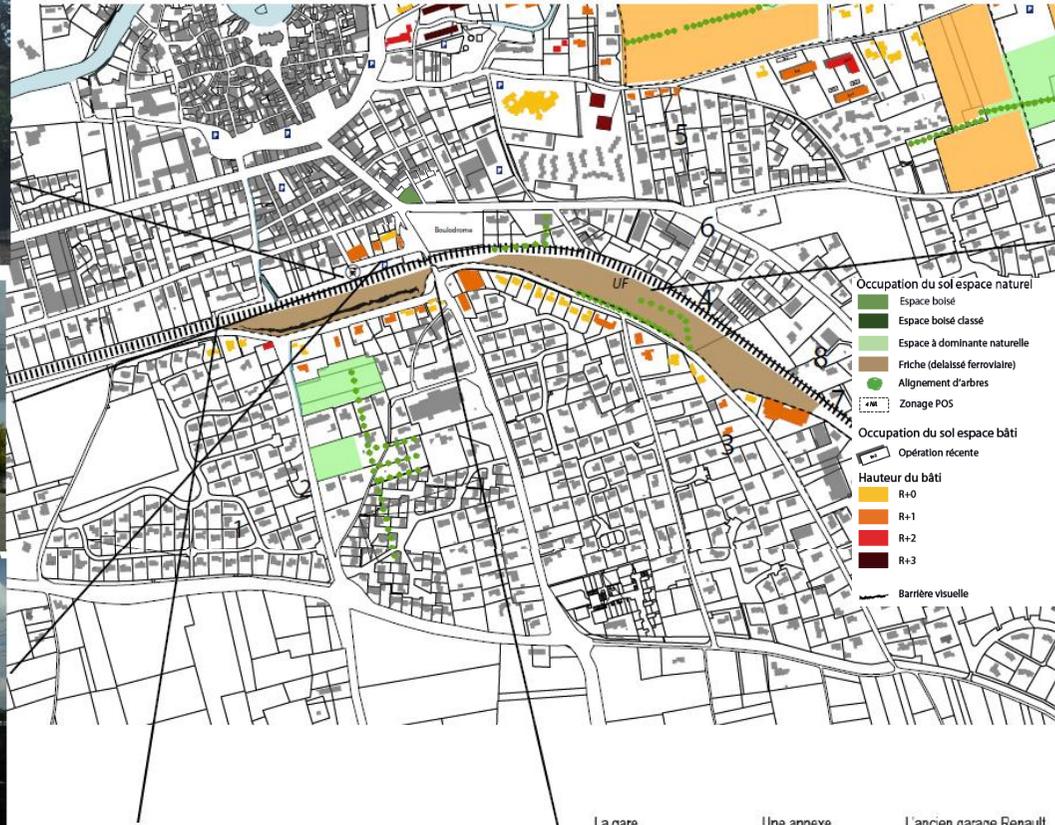
Un sol pollué à assainir

- Une dépollution nécessaire sur quelques parties du site (sondage présentant une pollution des sols (S6 et S8) ► hausse des coûts.

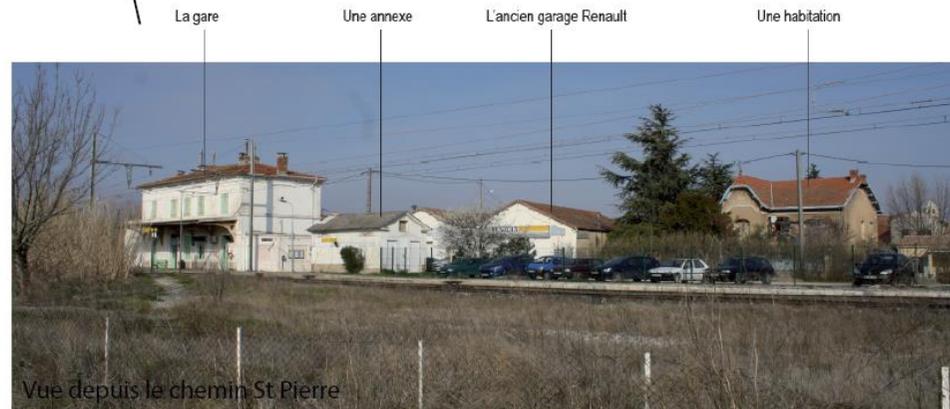


Un réseau d'assainissement à renforcer ► hausse des coûts.

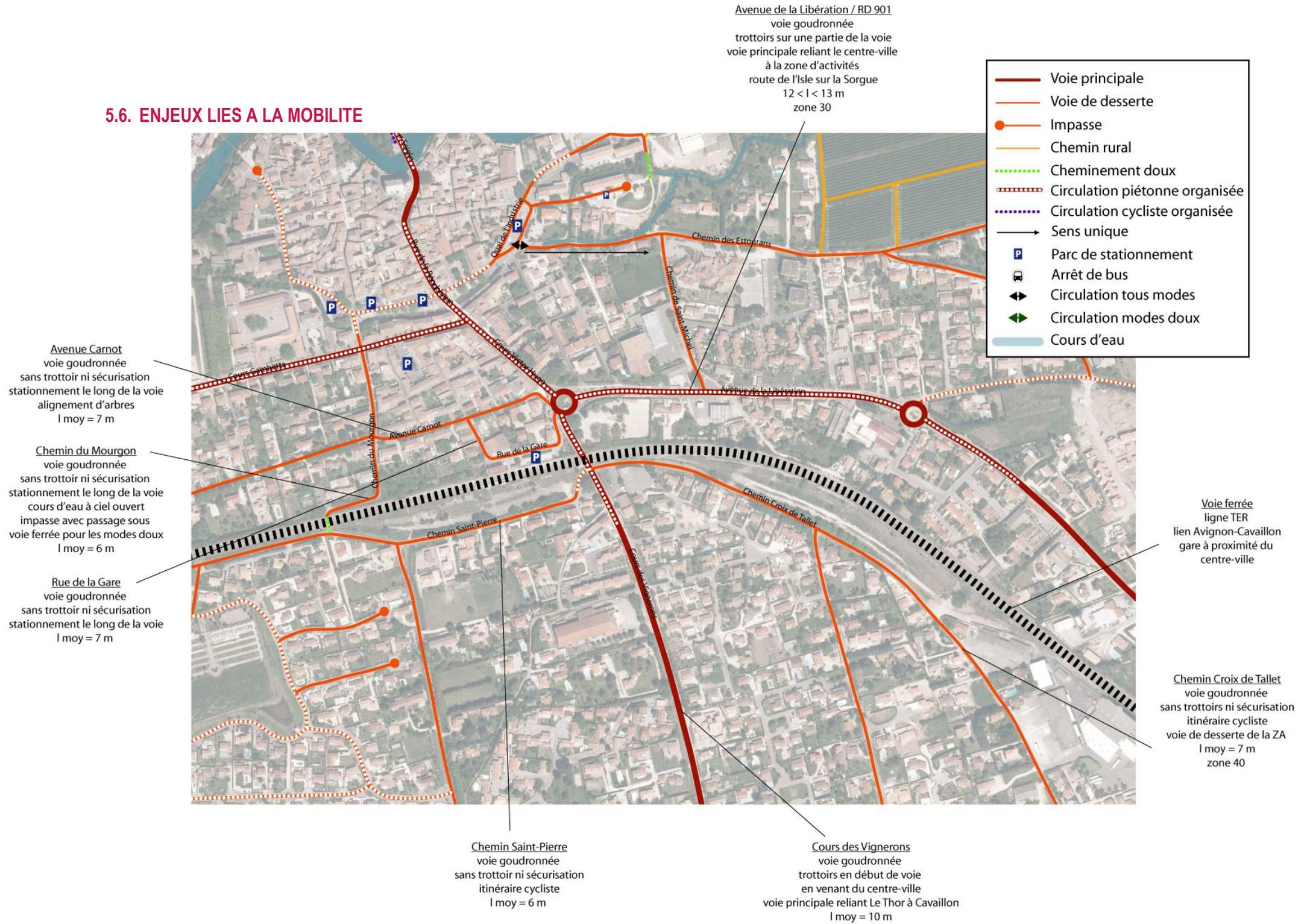
5.5. OCCUPATION DU SOL, CARACTERISTIQUES PAYSAGERES, AGRICOLES ET NATURELLES DU SITE

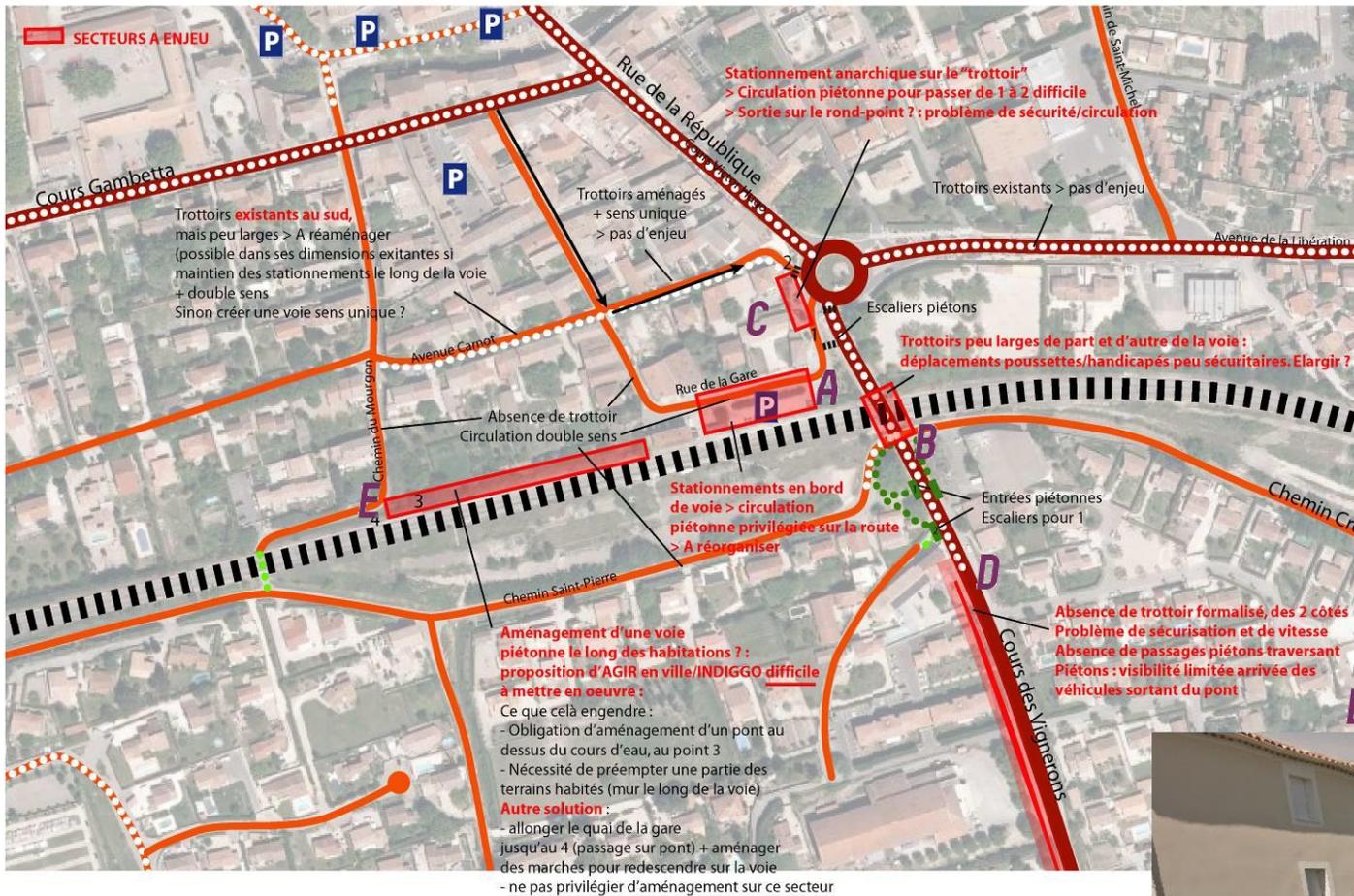


Le passage sous la voie ferrée



5.6. ENJEUX LIES A LA MOBILITE





ZOOM SUR LES ENJEUX A PROXIMITE IMMEDIATE DE LA GARE

C



C

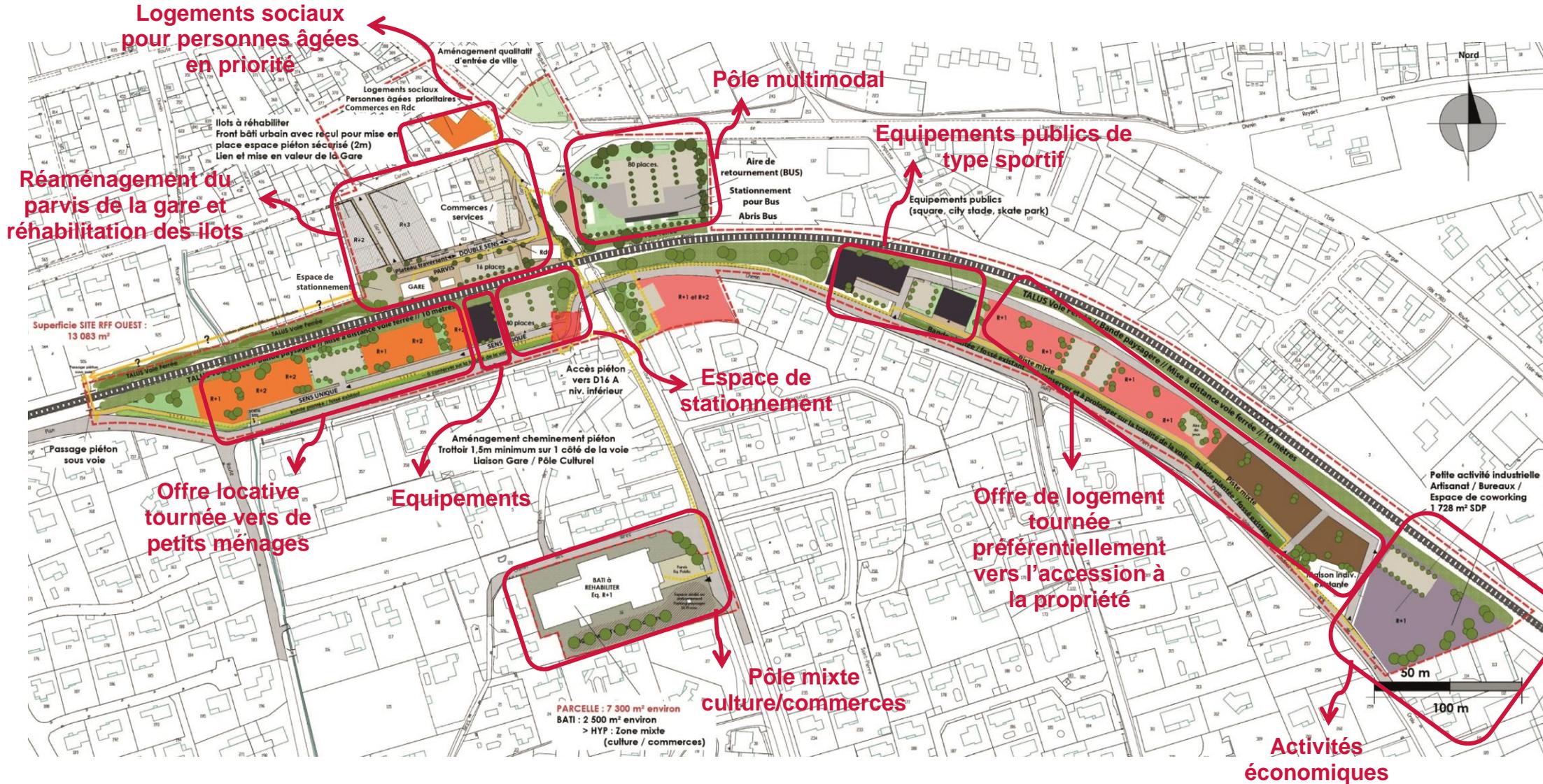


E

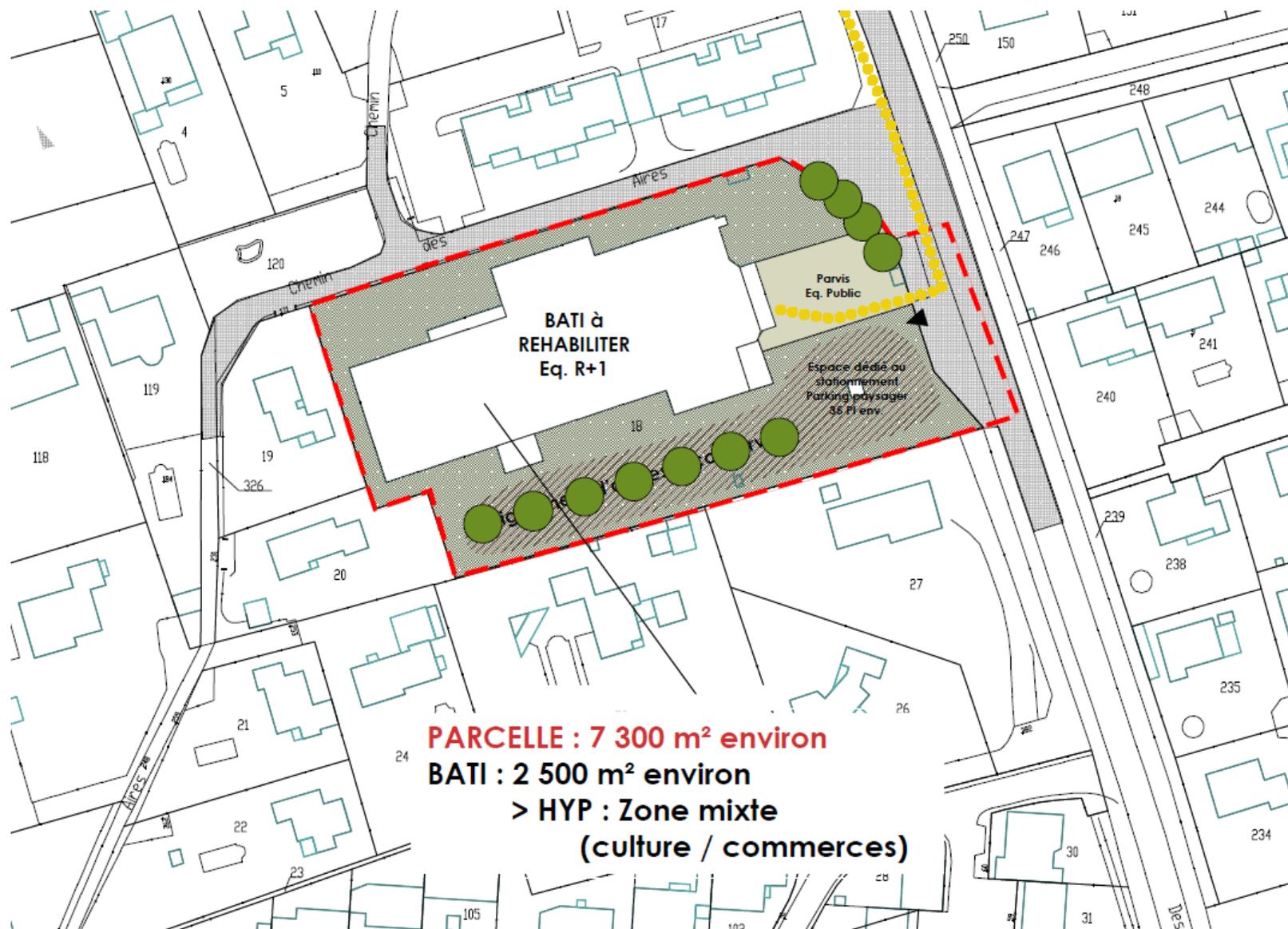


5.1. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Plan général



GARE ZOOM 2 – Cave coopérative



PERIMETRE ET LIMITES

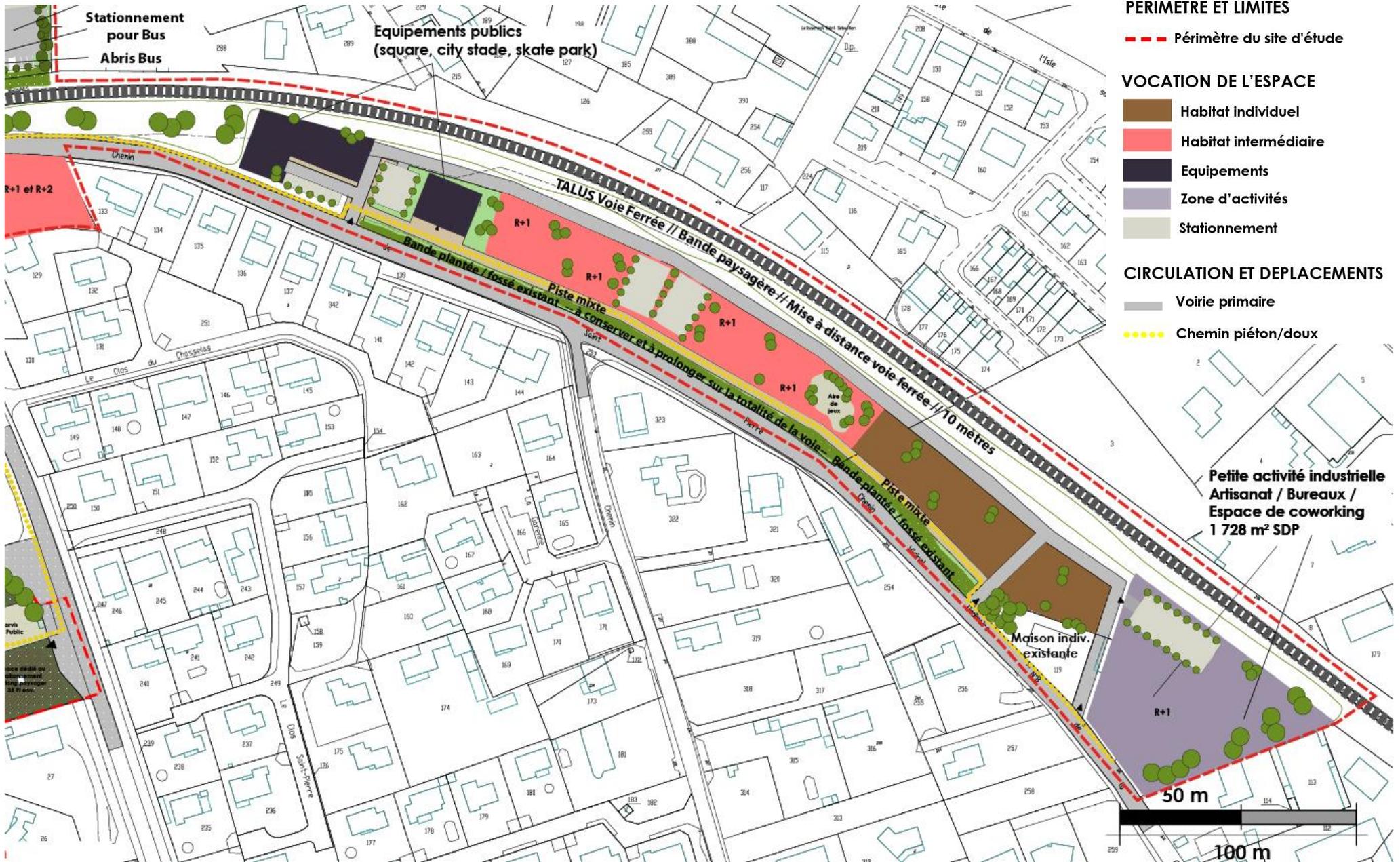
--- Périmètre du site d'étude

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

■ Voirie primaire

●●●●● Chemin piéton/doux

GARE ZOOM 3 – Partie Est



PERIMETRE ET LIMITES

--- Périomètre du site d'étude

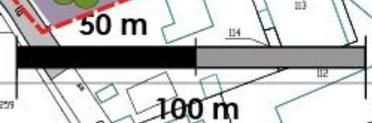
VOCATION DE L'ESPACE

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire
- Equipements
- Zone d'activités
- Stationnement

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voirie primaire
- Chemin piéton/doux

**Petite activité industrielle
Artisanat / Bureaux /
Espace de coworking
1 728 m² SDP**



Trame viaire, espaces publics et liaisons modes doux

La trame viaire principale du projet se compose de la voirie existante du centre-ville à savoir :

- Le chemin Saint Pierre et le chemin de la croix de Tallet pour la partie nord du projet (zoom1 et zoom3) ;
- La route des Vignères et le Cours des Vignerons pour la partie sud (zoom 2).

Le site sera accessible :

- Pour la partie nord :
 - o Par un nouveau carrefour giratoire sécurisé à la sortie du Cours des Vignerons (au centre du projet) ;
 - o Par un sens unique situé à la sortie du nouveau giratoire, qui desservira la partie nord-ouest du site et rejoindra le chemin de Saint-Pierre;
 - o Par une zone de desserte en double sens au niveau du parvis de la Gare ;
 - o En second temps, par le chemin de la Grange (à l'ouest) et le chemin de la croix de Tallet (à l'est).
- Pour la partie sud :
 - o Par la route des Vignères (à l'ouest) ;
 - o Par le Cours des Vignerons (à l'est).

Les accès assureront la desserte des zones de stationnement depuis lesquelles les déplacements piétons seront mis en valeur.

L'espace multimodal, situé au nord-est de l'OAP sera accessible via le carrefour existant. Depuis ce pôle, des cheminements doux seront aménagés.

La place faite aux modes doux

Les déplacements piétons seront assurés par des aménagements sécurisés (trottoirs, passerelles piétonnes aériennes ou souterraines).

La place faite aux espaces de rencontre

Sur l'ensemble du projet, le traitement d'espaces publics diversifiés assurera une pluralité d'ambiances urbaines ou plus naturelles sur le site.

Densification et diversification des fonctions urbaines

CONCERNANT LE ZOOM 1, LE PROJET D'AMENAGEMENT PROPOSERA :

- une offre en équipements publics en cœur de ville ;
- une offre en habitat collectif de type petit collectif (tourné vers de petits ménages) en R+1 et R+2 ;
- un espace multimodal (stationnement véhicules/cycles/bus).

CONCERNANT LE ZOOM 2, LE PROJET D'AMENAGEMENT PROPOSERA :

- une offre mixte (équipements publics/commerces) en renouvellement urbain ;

CONCERNANT LE ZOOM 3, LE PROJET D'AMENAGEMENT PROPOSERA :

- une offre en équipements publics ;
- une offre en habitat intermédiaire en R+1 et R+2, en accession à la propriété;

- une offre en habitat individuel en R+1, en accession à la propriété.
- une zone d'activités (pour des petites activités industrielles, de l'artisanat, des bureaux, des espaces de coworking, etc.).

Superficie zoom 1 : environ 1,3 hectare.

Superficie zoom 2 : environ 0,7 hectare.

Superficie globale zoom 3 : environ 3,3 hectares.

Superficie opérationnelle dédiée à la production de logements zoom 3 : environ 1,5 hectare.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 140 logements sur l'ensemble du site.

Le projet d'aménagement du Zoom 1 comportera environ :

- 105 logements collectifs ;
- 5 logements intermédiaires.

Le projet d'aménagement du Zoom 2 comportera :

- Un équipement public en renouvellement urbain de la superficie du bâtiment existant (env. 2500 m²).

Le projet d'aménagement du Zoom 3 comportera environ :

- 20 logements intermédiaires ;
- 10 logements individuels ;
- ≈1400 m² de surface de plancher pour les équipements publics ;

- ≈1700 m² de surface de plancher pour la zone d'activités ;

Densité zoom 1 : environ 80 log/ha ;

Densité zoom 3 : environ 15 log/ha.

Mixité sociale

Un minimum d'environ 50% de logements sera réservé aux logements sociaux (environ 70 logements).

Gestion de l'eau

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Espaces verts

Le talus de la voie ferrée et le recul de 10 mètres seront traités en bande paysagère tout le long de la voie.

Au nord du projet, au niveau du fossé, la bande plantée sera conservée sur la totalité de la voie.

Un espace de stationnement sera aménagé au niveau du parvis de la Gare.

Les alignements d'arbres existants seront conservés sur tout le site.

Sur l'ensemble du site, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Les bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Performance énergétique :

Les bâtiments devront respecter, à minima, les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique plus basse encore des constructions, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Pour les projets d'habitat collectif, il pourra être étudié un chauffage collectif de type thermodynamique ou bois présentant des taux de couverture ENR variant de 40% à 100% pour le bois énergie.

Types de matériaux : les matériaux locaux seront privilégiés, en particulier pour les constructions à vocation d'habitat.

Architecture

Pour être en harmonie avec les espaces urbains alentours, l'architecture provençale sera privilégiée pour les habitations (toitures en tuiles, façades enduites, génoises, etc.).

Raccordement aux réseaux :

Les aménagements devront être raccordés aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectifs de la commune.

-  Logements sociaux (type petit logement du T1 au T3)
-  Logements en accession à la propriété

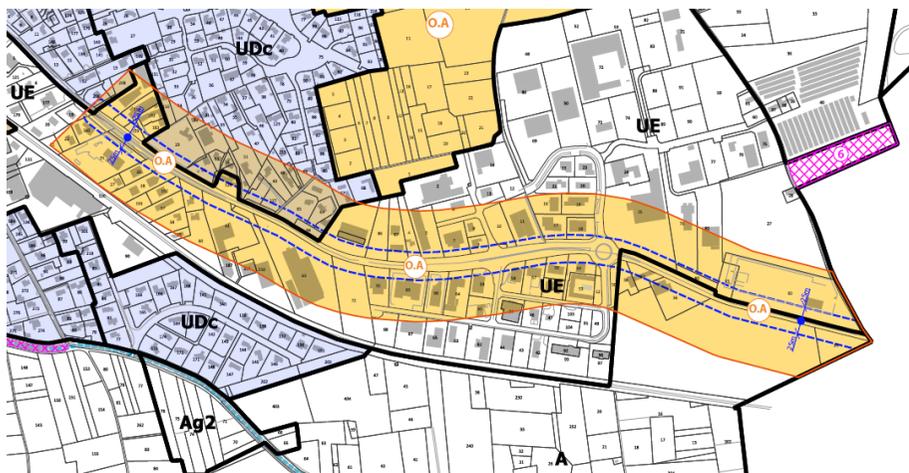
5.2. SYNTHÈSE DU POTENTIEL DU SECTEUR POLE GARE

SYNTHÈSE DU POTENTIEL DE LOGEMENTS DU SECTEUR POLE GARE							
Sous secteur	Logements individuels	Logements intermédiaires	Logements collectifs	Total de log.	Superficie du site (ha)	Superficie opérationnelle (ha)	Densité moyenne (log/ha)
ZOOM 1	0	5	105	110	1,3	1,3	80
ZOOM 2	0	0	0	0	0,7	0,7	
ZOOM 3	10	20	0	30	3,3	1,5	15
TOTAL	10	25	105	140	5,3	2,8	50

6. ENTREE DE VILLE : CONURBATION ENTRE LE THOR ET L'ISLE-SUR-LA-SORGUE (RD 901)

6.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

L'entrée de ville, située entre la commune du Thor et de l'Isle-sur-la-Sorgue au niveau de la départementale RD901 fait l'objet d'un classement en zone UE et A au PLU.



Ce secteur, localisé à la conurbation entre les zones d'activités de l'Isle-sur-la-Sorgue et du Thor, est caractérisé par un environnement urbain d'activités.

6.2. ENJEUX ET OBJECTIFS

L'OAP a pour objectif d'améliorer la qualité paysagère de cette entrée de ville car elle constitue une des premières images perçues de la commune.

Cela en lien avec :

- l'objectif général du PLU qui vise à soigner la qualité paysagère et architecturale des espaces urbains, notamment des secteurs d'entrée de ville ;
- l'orientation du SCOT qui vise à préciser les objectifs relatifs à la qualité paysagère de cette entrée de ville.

6.3. SEQUENCE 1

Afin de garantir et d'améliorer la qualité paysagère de cet espace, la bande de recul par rapport à l'axe de la voie doit être végétalisée et les haies existantes doivent être maintenues. De plus :

- sont interdits :
 - les clôtures maçonnées ;
 - les dépôts de toute nature ;
 - les constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire.
- le stationnement doit être paysagé/végétalisé.



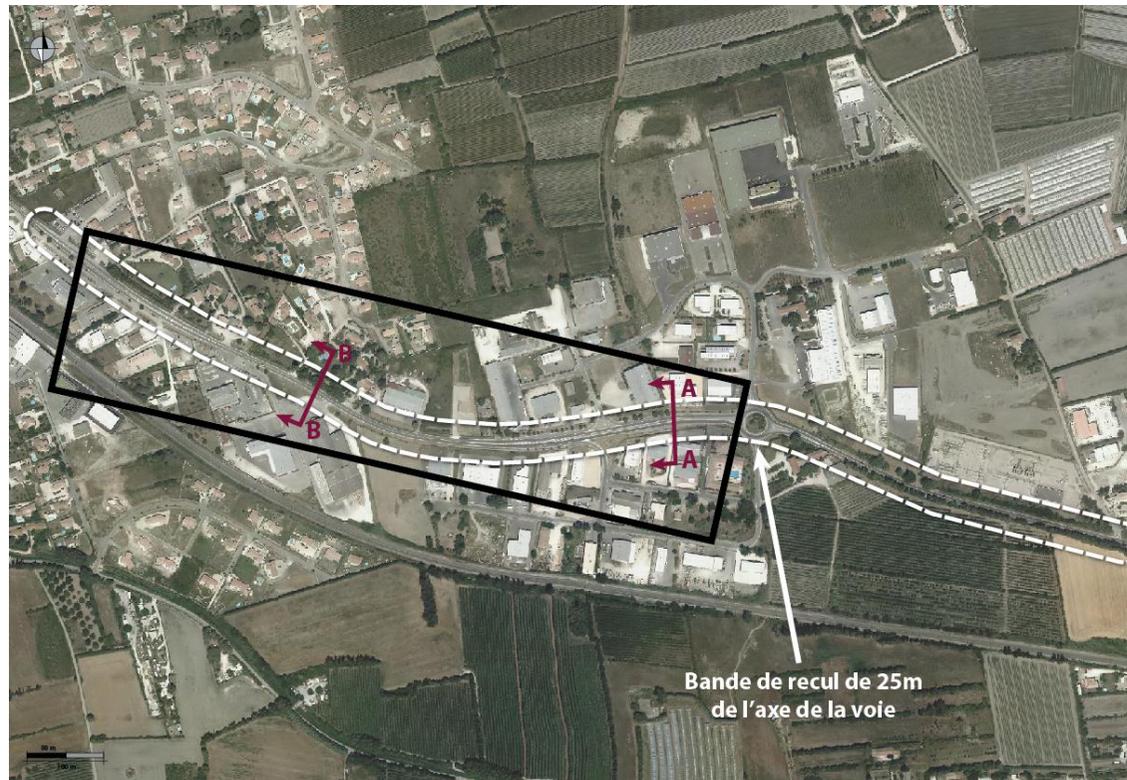
Visualisation du site

PRINCIPE A RESPECTER :



Localisation de la séquence

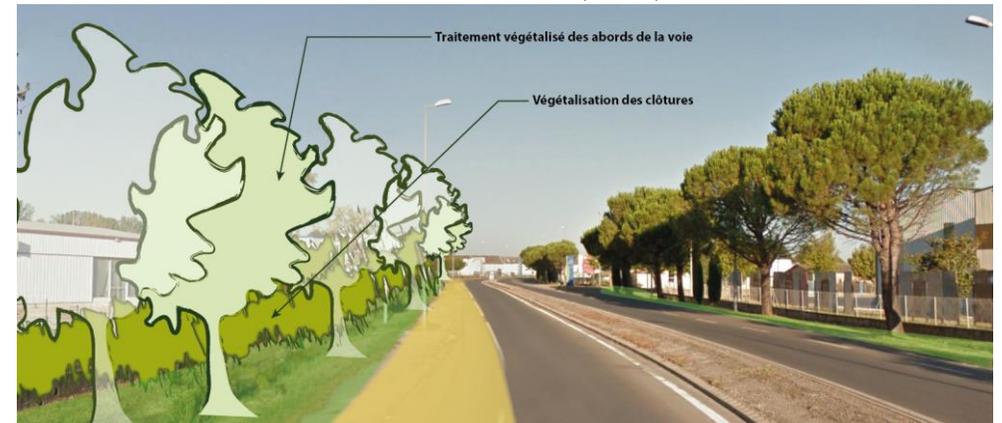
6.4.SEQUENCE 2



Localisation de la séquence



Visualisation du secteur (vue AA)



Dessin de principe (vue AA)



Visualisation du secteur (vue BB)

Afin de garantir et d'améliorer la qualité paysagère de cet espace, la bande de recul par rapport à l'axe de la voie doit être végétalisée et les arbres existants doivent être maintenus.

De plus :

- sont interdits :
 - les murs pleins sur toute la hauteur ;
 - les dépôts de toute nature ;
 - les constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire.

Le stationnement et les clôtures doivent être végétalisés.

PRINCIPE A RESPECTER :



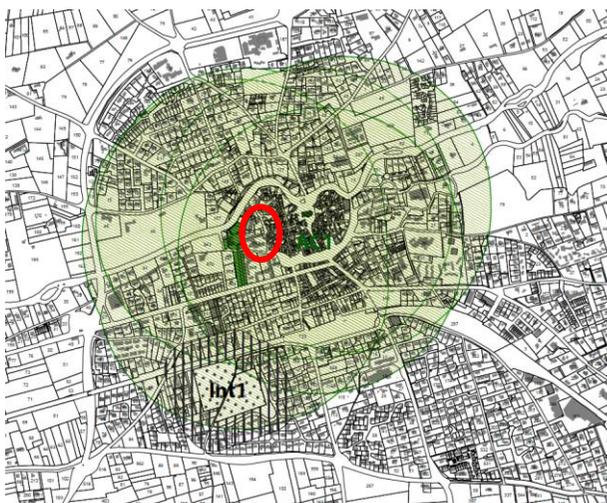
7. SITE DE PROJET : ILOT HOTEL DIEU

7.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Situé en centre-ville, ce site de renouvellement urbain est identifié en zone UA au zonage du PLU :



L'OAP se situe dans plusieurs périmètres de protection de monuments inscrits ou classés. Elle est notamment proche du Château et de ses abords situés à quelque mètres à sa gauche.



7.2. ENJEUX ET OBJECTIFS

Cette OAP vise à encadrer le renouvellement de ce site en cohérence avec les demandes de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Le projet devra ainsi :

- reconstruire l'ancien maillage viarie est-ouest du centre-ville en maintenant des coupures bâties face aux voies existantes ;
- indiquer les fronts bâtis à composer au nord, est et sud pour recréer l'effet de rue du centre-ville ;
- s'intégrer à son environnement en prévoyant notamment les espaces non bâtis à l'ouest du projet, les espaces verts et le stationnement.

7.4. PRINCIPES D'AMENAGEMENT



PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+...) Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Emprise du bâtiment existant à démolir

■ Espace public à maintenir

- - - Alignement des futures constructions à respecter

↔ Coupure d'urbanisation entre les futures constructions à maintenir pour recréer l'ancien maillage viaire est-ouest

■ Espace vert et de stationnement à créer

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

□ Principe d'accès

Trame viaire, espaces publics et liaisons modes doux

Les accès au projet se feront via la rue de Verdelin et la place de Verdun.

Les espaces publics situés au nord et au sud de l'OAP devront être préservés et les liaisons modes doux devront être assurées.

Le projet devra prévoir de nouveaux espaces de stationnement. Ces derniers devront être localisés à l'ouest de l'OAP.

Densification et diversification des fonctions urbaines

Le projet proposera une offre de logements collectifs sociaux en R+1/R+2 d'une trentaine de logements.

Les bâtiments devront être implantés suivant les alignements indiqués sur le principe d'aménagement. L'objectif étant de composer un front bâti face aux constructions déjà existantes pour recréer l'effet de rue du centre-ville.

Afin de recréer l'ancien maillage viaire est-ouest, le front bâti situé à l'est de l'OAP sera composé de deux alignements permettant de maintenir des coupures d'urbanisation face aux rues voisines existantes.

Superficie du site : environ 0,4 hectare.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 30 logements.

Densité moyenne : ≈ 75 log/ha.

Mixité sociale

100% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux (soit 30 logements).

Gestion de l'eau

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Espaces verts

Afin de mettre en valeur les remparts du Château, les espaces verts devront être localisés à l'ouest de l'OAP.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Les bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Performance énergétique :

Les bâtiments devront respecter, à minima, les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique plus basse encore des constructions, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Il pourra être étudié un chauffage collectif de type thermodynamique ou bois présentant des taux de couverture ENR variant de 40% à 100% pour le bois énergie.

Types de matériaux : les matériaux locaux seront privilégiés, en particulier pour les constructions à vocation d'habitat.

Raccordement aux réseaux :

Les aménagements devront être raccordés aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectifs de la commune.

8. SYNTHÈSE DU POTENTIEL GLOBAL DE TOUS LES SECTEURS

SYNTHÈSE DU POTENTIEL GLOBAL DE LOGEMENTS APRES MODIFICATION DU PLU										
Sites de projet	Logements individuels	Logements individuels groupés	Logements intermédiaires	Logements collectifs	Logements en résidence sénio	Total de log.	Dont Logements sociaux	Superficie opérationnelle (ha)	Densité (log/ha)	Lits en EHPAD
POUVAREL - ANGEVINES	50	20	10	210	0	290	environ 130	6,4	environ 45	
GRANGE VIEILLE- ESPACE DES MOULINS	0	0	0	55	20	75	environ 35	3,1	environ 30	80
ESTOURANS	5	5	50	20	0	80	environ 40	2	environ 40	
POLE GARE	10	0	25	105	0	140	environ 70	2,8	environ 50	
ILOT HOTEL DIEU	0	0	0	30		30	environ 30	0,4	environ 75	
TOTAL	65	25	85	420	20	615	environ 305	14,7	environ 40	