

Département de Vaucluse

Commune de *PIOLENC*

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°1

Procédure simplifiée

Quartiers l'Étang et Crépon-Nord

2.a – PIÈCE ÉCRITE MODIFIÉE

**Orientations d'aménagement :
quartier de l'Étang et de Crépon Nord**

*Dossier notification
Septembre 2015*



*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.
10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

5.14.132
sept.-15

II – QUARTIER DE L'ETANG

Ce quartier s'inscrit dans un petit vallon au sud-ouest des dernières pentes du mas sif d'Uchaux. Il est situé au nord de la voie ferrée par rapport au village.

Une partie Est de ce quartier est en partie urbanisée, le long de la voie communale qui longe l'ancien canal de Pierrelatte et qui dessert le quartier de Valbonnette plus au nord.

Objectifs : greffer le futur quartier sur le tissu urbain et la trame viaire existante ; créer et renforcer les continuités écologiques en s'appuyant sur le chemin de l'eau (à partir des fossés qui drainent le secteur) ; créer un espace de centralité à l'échelle du futur quartier comprenant un espace et au moins un équipement public ; offrir une diversité d'offres de logements et utiliser l'espace de manière économe ;

Principes d'aménagement :

Le quartier est divisé en deux plusieurs zones à urbaniser « ouvertes » au sud et une zone à urbaniser fermée « au nord ».

Les zones à urbaniser ouvertes doivent s'aménager dans le cadre d'opérations d'ensemble respectant les principes suivants :

1. zones à urbaniser ouest et centre :

Création d'une coulée verte qui s'appuiera sur le chemin de l'eau existant. Elle aura plusieurs rôles :

- espace vert et espace de transition structurant le paysage et permettant de préserver (voire recréer) une continuité écologique,
- accueil de cheminements piétons et cycles,
- gestion des eaux pluviales.
- protection contre le vent,

Végétalisation : cette coulée verte, devra être complétée par des plantations en limite avec l'espace public réservé au nord afin de la protéger contre le vent et par des plantations d'accompagnement le long des cheminements piétons en site propre.

Dessertes viaires :

Un maillage devra être assuré avec les voies existantes aux abords de la zone :

- la voie communale qui longe la zone au sud (chemin des Chasseurs),
- la voie communale située à l'est (route de Valbonnette), via une des voies qui desservent le lotissement récent situé à l'est de la zone.

La desserte interne principale se raccordera sur la voie communale au sud par un carrefour à aménager et permettra la liaison ultérieure avec la zone à urbaniser située au nord ; Une desserte devra également raccorder l'opération avec l'une des voies du lotissement situé à l'est.

La continuité des cheminements doux (piétons et cycles) entre l'est (lotissement existant) et l'ouest (chemin) ainsi qu'entre le nord (zone AU fermée et voie communale à l'ouest) et le sud (voie communale sud) devra être assurée.

Espace de centralité :

Un espace de centralité recevant équipement et espace public est réservé au nord de la zone afin d'accueillir un futur équipement public pour la jeunesse.

Habitat :

La densité moyenne du secteur devra se situer autour de 20 logements à l'hectare en prévoyant différents types de formes urbaines : petits collectifs (R+2 au maximum), logements intermédiaires et/ou groupés (R+1 au maximum) et logements individuels purs (R+1 maximum).

Comme le prévoit la servitude instaurée au titre de l'article L. 123-2 b sur cette zone de 6,3 ha, un programme d'environ 110 logements comprenant 20% de logements sociaux devra donc être réalisable sur l'ensemble de la zone avec au minimum :

- un tiers de logements collectifs sous forme de bâtiments type R+2 (soit environ 40 logements au moins);
- un quart de logements intermédiaires ou individuels groupés de type R+1 (soit environ 30 logements au moins);

Le positionnement préférentiel de ces 2 typologies de logement est indiqué sur le schéma de principe ci-après.

Le reste des logements sera consacré à des logements individuels de type R ou R+1 : un maximum de 50 logements individuels purs pourront être réalisés.

2. zones à urbaniser est :

Végétalisation : Des plantations devront être réalisées en limite nord de la zone afin de la protéger contre le vent. Des plantations d'accompagnement le long des cheminements piétons en site propre et de la voie principale de desserte doivent également être prévues.

Desserte viaire :

Un maillage devra être assuré avec les voies existantes aux abords de la zone. La desserte des zones AUa sera assurée à partir de :

- la voie communale qui longe la zone au sud (chemin des Chasseurs),
- la voie communale située à l'est (route de Valbonnette), pour la zone la plus à l'Est.

La continuité des cheminements doux (piétons et cycles) avec la zone à urbaniser ouest devra être assurée.

Habitat :

Cette zone AUa de 1,2 ha est destinée à accueillir principalement de l'habitat individuel.

3. Habitat - logements :

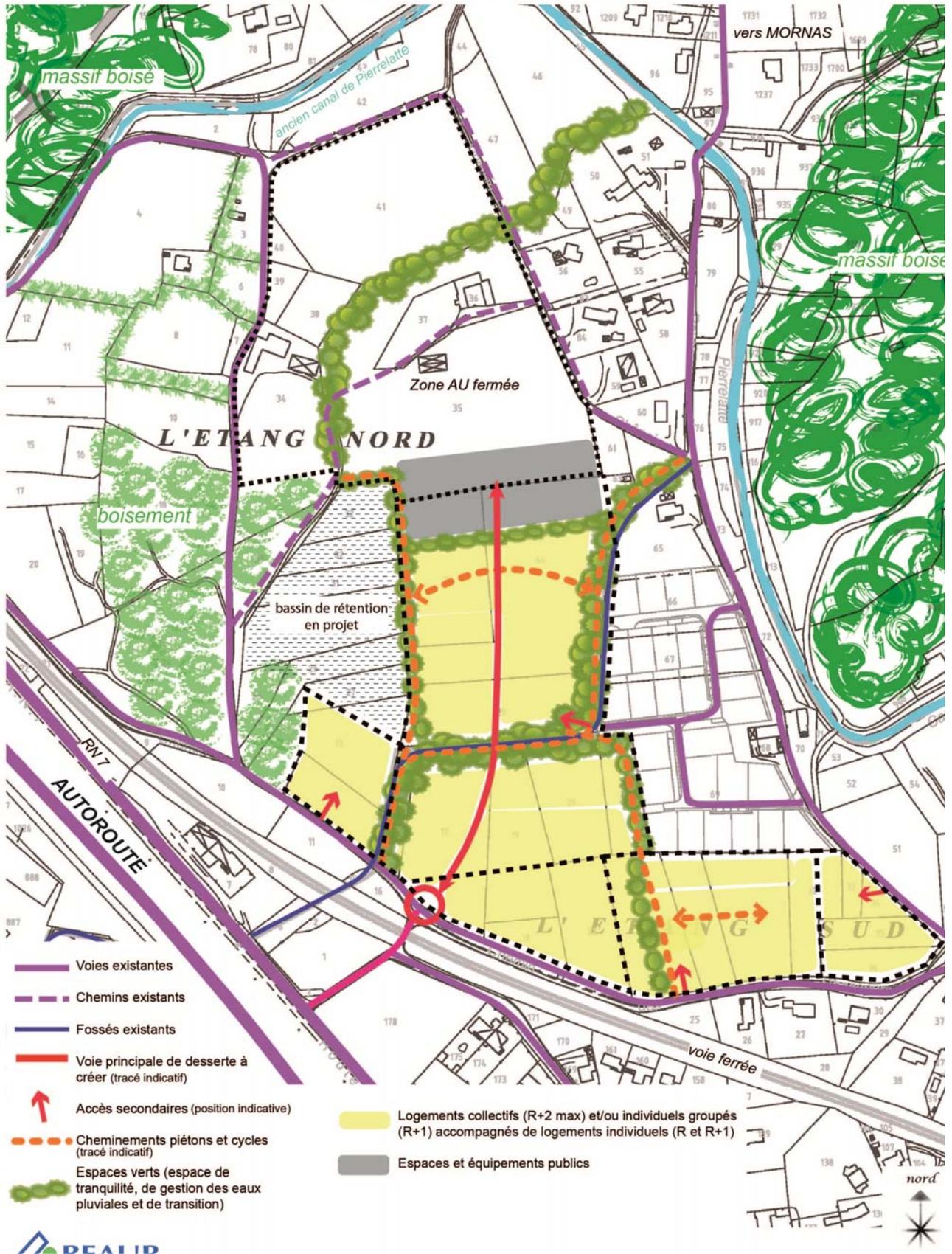
La densité moyenne du quartier devra se situer autour de 20 logements à l'hectare en prévoyant différents types de formes urbaines : petits collectifs (R+2 au maximum), logements intermédiaires et/ou groupés (R+1 au maximum) et logements individuels purs (R+1 maximum).

A l'exception de la petite zone AUa la plus à l'Est, chacune des 5 autres zones AUa est concernée par une servitude de logements S2a, S2b, S2c, S2d et S2e (voir sur le document graphique et le règlement de la zone AUa). Si plusieurs zones AUa sont mises en œuvre simultanément, les servitudes correspondantes seront appréciées sur l'ensemble du périmètre mis en œuvre (notamment pour l'application des 20% de logements sociaux).

Sur l'ensemble des 5 zones AUa concernées, il sera ainsi réalisé **environ 130 logements comprenant 20% de logements sociaux** avec une diversité de formes urbaines : logements collectifs (R+2 max) et/ou individuels groupés (R+1) accompagnés de logements individuels purs.

Commune de **PIOLENC**
Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'aménagement
Zone AUa de l'Etang



III – QUARTIER CRÉPON NORD

Ce quartier s'inscrit sur les pentes orientées au sud du massif de Crépon, dans la continuité d'un quartier déjà urbanisé.

Objectifs : La partie ouest de ce quartier doit accueillir la future gendarmerie (en zone UD), la partie est sera utilisée pour réaliser des logements permettant de diversifier l'offre communale :

- logements sociaux -
- logements groupés et logements intermédiaires et petits collectifs.

Le quartier est divisé en plusieurs zones à urbaniser ouvertes qui doivent chacune s'aménager dans le cadre d'une opération d'ensemble, et comprend également une partie de zone UD qui pourra éventuellement être intégrée à une opération d'aménagement.

Principes d'aménagement :

La zone est longée par une voie communale au sud qui sera à aménager pour assurer la desserte du quartier dans de bonnes conditions.

Le chemin rural existant vers le nord sera aménagé par la commune comme axe secondaire. Il permettra en outre de faire un bouclage avec les pistes de défense incendie qui sont à créer ou aménager au nord du quartier.

Les futurs logements seront desservis par des voies internes aux opérations d'aménagement qui épouseront au maximum les courbes de niveau.

Dans les zones d'habitat, la circulation des piétons sera favorisée par rapport à celle des véhicules.

Des coulées vertes accueillant un espace piéton, permettant la gestion des eaux pluviales et assurant une continuité entre l'espace boisé au nord et le sud de la zone seront prévues.

Les parkings visiteurs seront mutualisés au maximum et pourront être valorisés comme espace de gestion des eaux pluviales.

Les constructions devront être adaptées à la pente, avec un sens du faitage principal orienté parallèlement aux courbes de niveau, ou perpendiculairement à celle-ci. Les constructions seront orientées de manière à bénéficier d'une solarisation optimale.

Habitat : le secteur de Crépon, à la fois proche de Piolenc et d'Orange est particulièrement destiné à favoriser la diversification de l'offre de logements.

Devront donc être respectées :

- une des servitudes S3 instaurées au titre de l'article L. 123-2 b) du code de l'urbanisme qui concernent les zones à urbaniser ouest et sud-est du secteur ainsi que la partie non urbanisée en zone UD : sur l'ensemble de ces 3 zones représentant 4,24 ha au total, un programme comportant au moins 90 logements dont 50% de logements sociaux au minimum devra être réalisé se répartissant comme suit :

- au moins la moitié des logements devront être sous forme de logements collectifs et/ou intermédiaire

- au moins un quart des logements devront être sous forme de logements individuels groupés.

S3a : au moins 10 logements groupés et/ou intermédiaires dont 50% de logements sociaux

S3b : au moins 23 logements dont 10 logements groupés et/ou intermédiaires - 50% de logements sociaux

S3c : au moins 47 logements dont 20 logements groupés et/ou intermédiaires - 50% de logements sociaux

S3d : au moins 6 logements dont 50% de logements sociaux

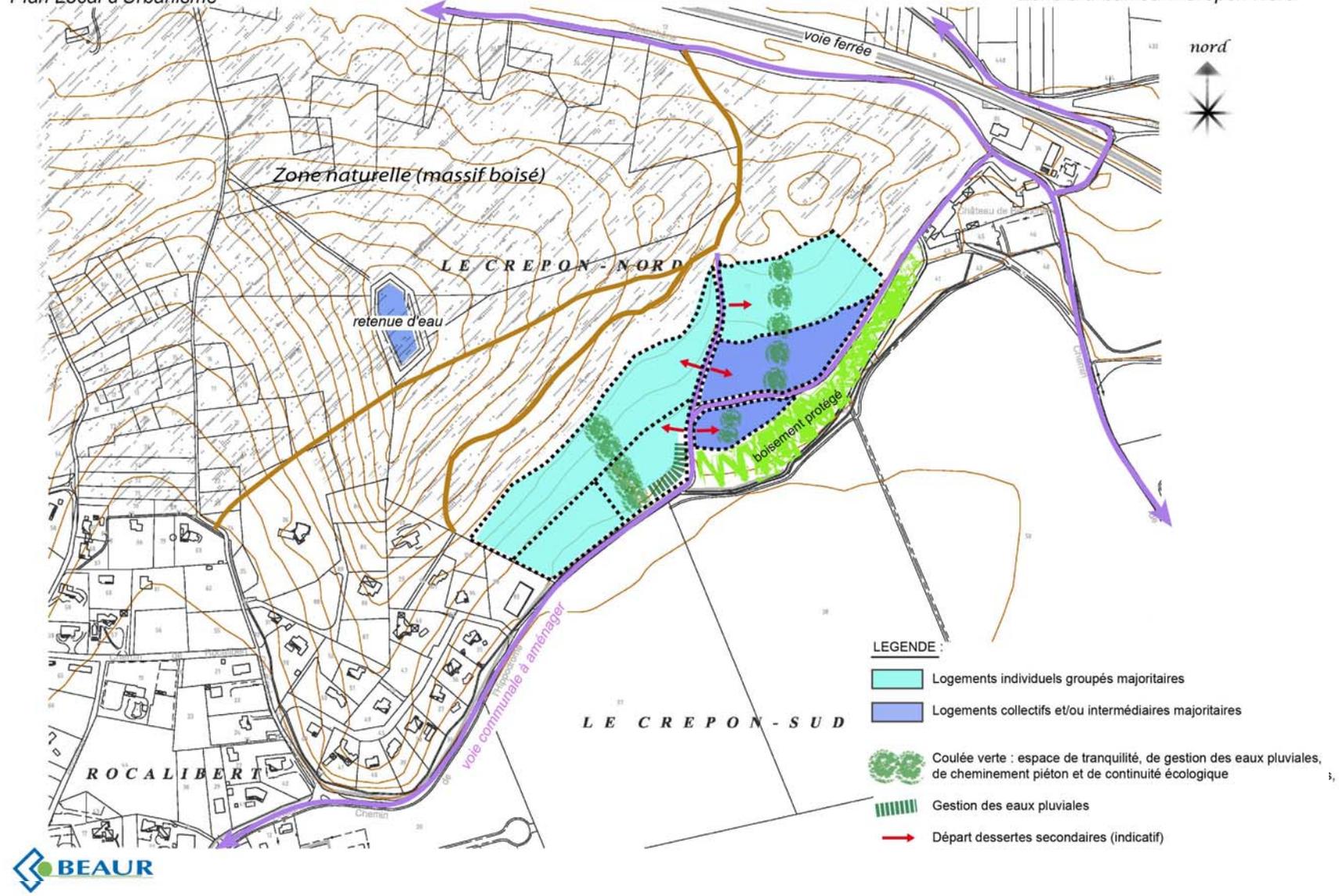
S3e : au moins 12 logements dont 50% de logements sociaux

Nota : si plusieurs secteurs sont mis en œuvre simultanément, le nombre et la répartition des logements seront appréciés sur l'ensemble du périmètre mis en œuvre.

- une servitude S5 instaurée au titre de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme pour la zone AUa nord-est (1,5 ha) dans laquelle le programme de logements devra comprendre au moins 20% de logements sociaux.

Commune de **PIOLENC**
Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'aménagement
Zone à urbaniser / Crépon Nord



- LEGENDE :**
-  Logements individuels groupés majoritaires
 -  Logements collectifs et/ou intermédiaires majoritaires
 -  Coulée verte : espace de tranquillité, de gestion des eaux pluviales, de cheminement piéton et de continuité écologique
 -  Gestion des eaux pluviales
 -  Départ dessertes secondaires (indicatif)

