CABRIERES D'AVIGNON

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

PIECE N° 4

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
VAUCLUSE

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA84
C.MIROUX	Directrice
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
L.CHEVALIER	Assistant d'études urbanisme

16/09/2026

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

SOMMAIRE

Pages

PREAMBULE 3

LOCALISATION DU SECTEUR D'AMENAGEMENT 4

SCHEMA D'AMENAGEMENT .....5 – 6

PRINCIPES D'AMENAGEMENT .....7 – 10

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

PREAMBULE

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 souhaite profiter de cet outil pour encadrer le développement d'un secteur classé en zone 1AU au niveau de Coustellet, dont l'objectif est d'encadrer l'extension de l'urbanisation, et notamment de favoriser le développement d'un équipement.
A travers cette procédure de modification, la Commune affirme son souhait de développer ce secteur et actualise la définition des opérations prévues sur le secteur de l'OAP Coustellet.

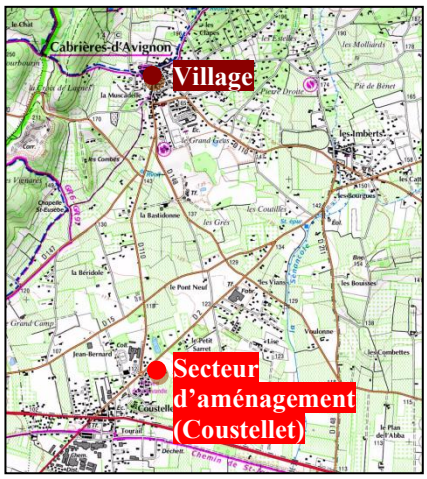
Rappel d'ordre général :

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.**

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

LOCALISATION DU SECTEUR D'AMENAGEMENT



Le secteur d'aménagement se situe à Coustellet, à 3 km du village. Son accessibilité se trouve renforcée par la présence de plusieurs axes importants : RD900 et RD2.

Aujourd'hui, doté en équipements publics (école, crèche, collège, gymnase), en commerces et en services, Coustellet est devenu un pôle urbain de proximité.

Ce projet s'inscrit dans une logique, plus globale, d'aménagement de cet espace, avec l'affirmation de Coustellet comme un véritable pôle de vie, conformément aux orientations définies par le SCOT.



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Objectif : **Réalisation d'une opération d'aménagement accueillant environ 60 nouveaux logements et un équipement (résidence séniors) répartis en deux phases.**



Espace central (espace vert, stationnement, cheminements piétons, desserte viaire, etc.)

Habitat individuel
Habitat mitoyen
Habitat groupé / semi-collectif

Résidence séniors : Bâtiment
Résidence séniors : stationnement

Aménagement paysager des franges

Secteur paysager à préserver
Construction en front
Retrait inconstructible

Accès principal

Principe d'accès et de desserte

Liaison douce (piéton, vélos, etc.)

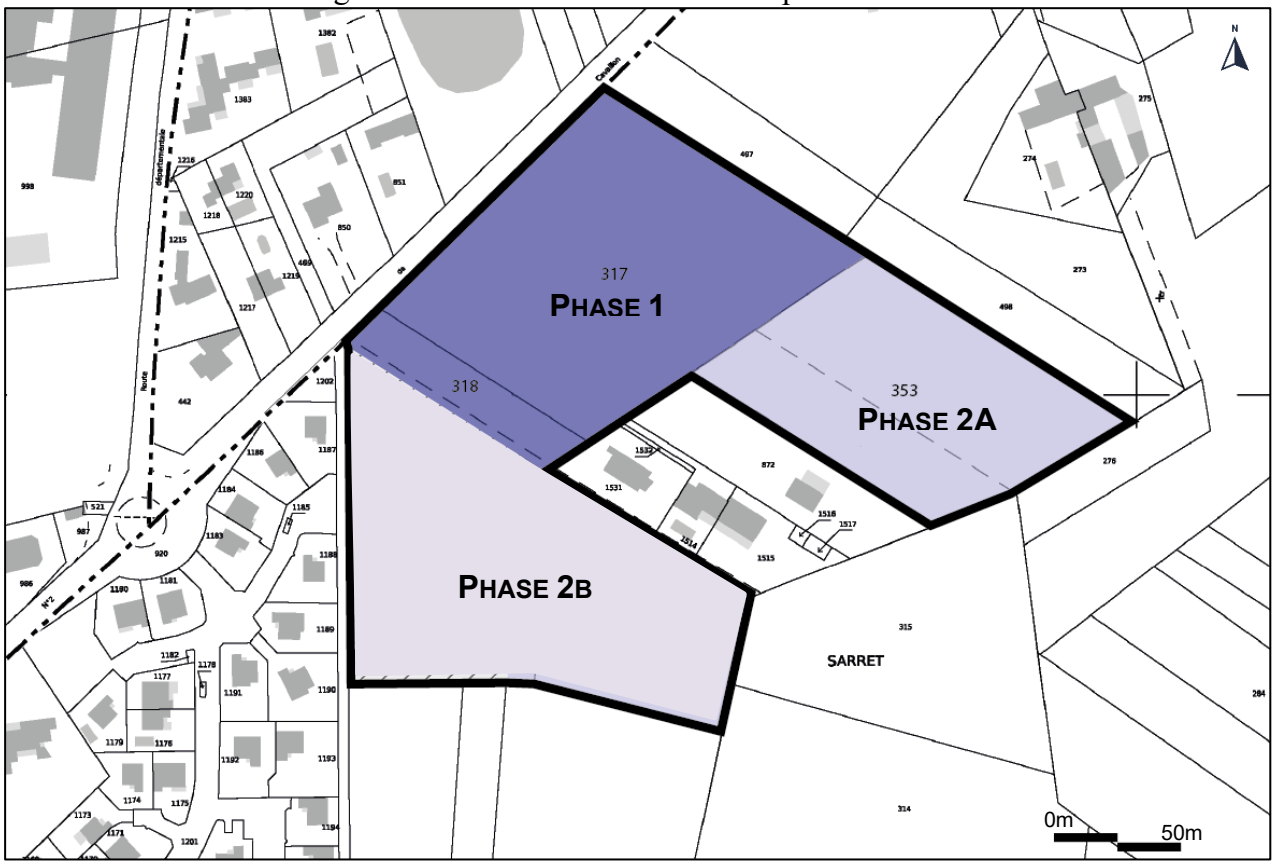
Accès parcelles existantes

Liaison secteur de projet à venir

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

PHASAGE DE L'OPERATION

En premier lieu, la Commune souhaite réaliser l'opération par tranche, afin d'étaler l'arrivée de nouveaux habitants et d'anticiper au mieux leur intégration sur le territoire au cours des dix prochaines années.
Ainsi la Commune envisage la réalisation de l'OAP en deux phases :



La répartition du nombre de logements souhaités pourra varier selon les phases, allant de 28 à 30 logements par phase.

1ERE PHASE	2EME PHASE
Réalisation de **28 à 30 logements**. Le secteur correspond à la partie nord-ouest de la zone 1AU et est directement connecté avec la départementale.	Les deux parties de la phase 2 seront réalisées indépendamment l'une de l'autre. Partie nord (2a) : réalisation de **28 à 30 logements.** Partie sud (2b) : destinée uniquement à l'accueil **d'une résidence séniors**.
L'opération pourra débuter à partir de l'approbation de la modification n°1.	Les opérations prévues sur cette deuxième tranche seront réalisables dés l'approbation de la modification n°2 du PLU.
Au total : 14 757m² *Parcelles cadastrales* : - C 317 (13 007m²) - C 318 (1 750m²)	**Au total : 22 426m²** Partie nord : 8 867m² (*parcelle cadastrale* C 353) Partie sud : 13 559m² : *Parcelles cadastrales* : - C 319 (5 220m²) - C 1432 en partie (1 060m²) - C 790 (5 668m²) - C792 (1 611m²)

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'aménagement de l'OAP du Coustellet doit aboutir à l'émergence de formes urbaines et de types d'habitat variés permettant la diversification des paysages urbains au sein de la commune.
Cet aménagement doit également s'organiser autour d'un espace central. La définition de cet espace permet une lisibilité du quartier (front bâti, angle de rue, volume bâti) et donne un rôle structurant aux éléments végétalisés (traitement de la dissociation espaces publics/espaces privés, parcs, jardins, aires de stationnement).

Ainsi, les opérations devront respecter les principes d'aménagement suivants :

1. PRINCIPES DE COMPOSANTES URBAINES

POUR LA PHASE 1 ET LA PHASE 2A :

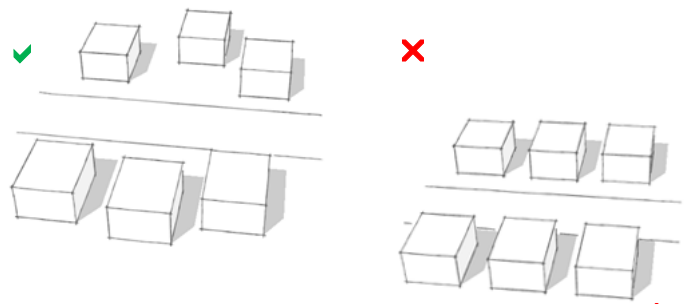
- Affecter au **minimum 20% des logements créés à du logement locatif social**.
- Proposer une typologie de logement variée de type T2, T3 et T4.
- Rechercher à s'approprier une **conception bioclimatique** au travers, des choix d'implantation du bâti en favorisant une exposition naturelle (prévoir l'orientation principale des constructions au sud de manière à profiter au maximum des apports solaires) ; de l'utilisation de matériaux plus isolants ; de la mobilisation des énergies locales renouvelables.
- Implanter les constructions de manière cohérente et organisée entre les différentes constructions (maintenir une unité d'alignement des constructions, avec des décrochés de façades et de toitures).
- Respecter les **principes de formes urbaines** définies en trois zones d'habitat et détaillées ci-dessous :

1. Habitat individuel

Maximum 8 logements en habitat individuel sur le total de logements à réaliser par phase (1+2A).

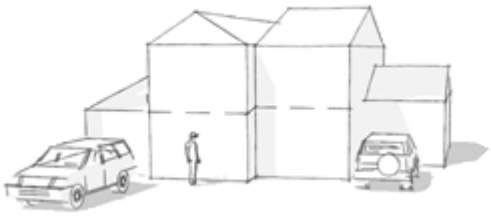
Au sein de cette zone, les constructions devront respecter :
- Un gabarit maximum de 2 niveaux (R+1).
- Une forme de l'habitat correspondant à la maison individuelle ou à la maison jumelée.

Maisons individuelles :



Préférer une organisation en quinconce, plutôt en limite de voie ou en fond de parcelle. En privilégiant l'orientation des espaces jardins au sud.

Maisons jumelées:



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

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

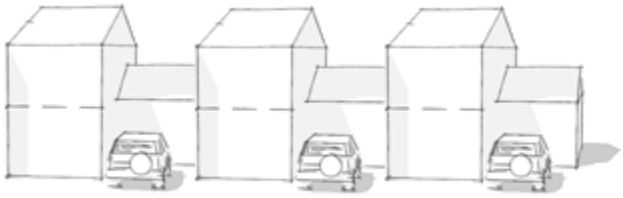
ⓘ Afin de réduire les espaces dédiés à la maison individuelle, le jardin privé peut être conçu différemment (cours, patio, terrasse…) tout en préservant l'intimité.

2. Habitat mitoyen

Maximum 10 logements en habitat mitoyen sur le total de logements à réaliser par phase (1+2A).

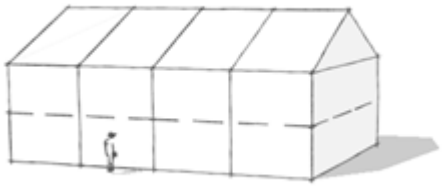
Au sein de cette zone, les constructions devront respecter :
- Un gabarit maximum de 2 niveaux (R+1).
- Une forme de l'habitat correspondant à la maison mitoyenne par le garage ou par la façade.

Maisons mitoyennes par le garage :



Préférer un habitat mitoyen 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).

Maisons mitoyennes par la façade :



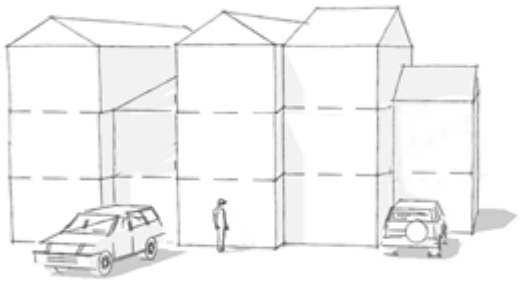
Éviter la réalisation de groupement de bâtiments sans décrochés de façades et de toitures.

3. Habitat groupé / semi-collectif

Minimum 12 logements en habitat groupé sur le total de logements à réaliser par phase (1+2A).

Au sein de cette zone, les constructions devront respecter :
- En phase 1 un gabarit maximum de 3 niveaux (R+2).
- En phase 2A un gabarit maximum de 2 niveaux (R+1).
- Une forme de l'habitat correspondant à un groupement de minimum 4 maisons (exemple type maisons à patio, en plot, etc.) ou à un petit collectif (appartement avec rez-de-jardin et terrasses).

Petit collectif :
Avec le gabarit maximum



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

POUR LA PHASE 2B :

- Accueillir une résidence séniors. Les infrastructures techniques et de desserte nécessaires au bon fonctionnement de cet équipement devront être anticipées et intégrées au projet d'aménagement du secteur. Les espaces de stationnement devront se situées en entrée du site (partie nord)
- Développer un bâtiment au centre du terrain.
- Organiser la construction autour d'espaces paysagers afin de favoriser l'intégration du bâtiment au site.

2. PRINCIPES DE MAILLAGE

- *De manière générale sur l'ensemble de l'opération* : Optimiser le maillage viaire du site et le partage des surfaces dédiées aux stationnements, dans le but de limiter la consommation d'espaces et l'imperméabilisation des sols. Sera privilégié, l'utilisation de revêtement de sol adapté favorisant l'infiltration des eaux de pluie, pour les stationnements, les abords des voiries, les cheminements, les pieds d'arbres, etc.

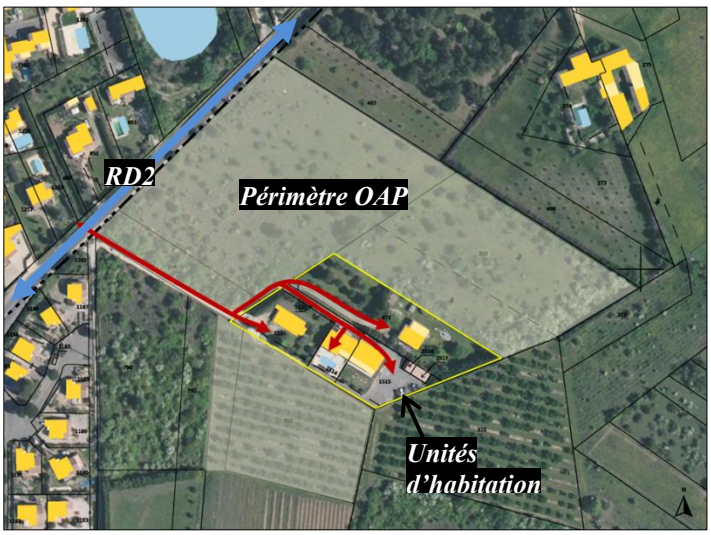
- Réaliser l'accès principal au secteur, à l'ouest depuis la route de Gordes, à l'endroit le plus adapté. Sécuriser l'accès au secteur et l'intersection entre les axes.

- Maintenir les accès aux parcelles des unités d'habitation déjà existantes à proximité du secteur. Ainsi que prendre en compte leur desserte dans le redimensionnement des voiries.

Le périmètre de l'OAP vient entourer quatre unités d'habitation.

Il s'agit des parcelles identifiées par la section 000 C et numérotées : 1531, 1532, 1514, 1515, 872, 1516 et 1517.

Ces habitations sont accessibles depuis la route de Gordes (RD2) à travers un chemin inclut dans le périmètre de l'OAP et situé sur la parcelle 000 C 318.



- Prévoir l'aménagement de deux accès en lien avec les projets futurs au sud du secteur de l'OAP. Les voies existantes devront laisser la possibilité de venir se connecter avec le maillage des zones à urbanisées fermées.

- Prendre en compte la problématique du stationnement à l'échelle de chaque opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et des accès au secteur.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

3. PRINCIPES D'INSERTION PAYSAGERE

- Assurer un traitement paysager des abords du secteur et des espaces partagés, afin de faciliter l'intégration des constructions dans l'environnement, notamment par la dissociation espaces publics/espaces privés.

- Arborer ou végétaliser les axes de déplacements.

- Proposer un espace central généreux afin de compenser la réduction des espaces extérieurs privés et développer la convivialité des quartiers d'habitat. Ce partage de l'espace ne doit pas générer d'espaces « résiduels ».

- Considérer la gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération et adapter à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, …). Cette gestion des eaux pluviales doit être **traitée comme un élément paysager** qui compose et agrémente le quartier.
  Par exemple, le long d'un cheminement piéton sous forme de caniveau paysager planté de végétaux hydrophiles et agrémenté de galets ou encore de noue paysagère ou de fossé enherbé à ciel ouvert, dans le but d'éviter l'aménagement d'un bassin de rétention trop volumineux.

- Traiter de manière qualitative (matérialisée par des plantations) le retrait de 5 mètres aux limites des zones agricoles, ainsi que l'interface entre le terrain du projet de maison de retraite et les espaces cultivés limitrophes, afin de distinguer l'espace rural de l'espace urbain. Ces espaces mettant en scène la vue sur les paysages agricoles.