

Commune de VENASQUE

Hôtel de Ville, 88. Grand'Rue, 84210 VENASQUE

Tel : 04.90.66.02.93 / Fax : 04.90.66.60.46

Email : mairie@venasque.fr



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VENASQUE



3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dates :

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) prescrite par DCM du 28/03/2012

Règlement National d'Urbanisme entré en vigueur le 27/03/2017

PLU arrêté par DCM du 04/04/2019

PLU approuvé par DCM du 14/11/2019

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOCUMENT APPROUVE - 14/11/2019



POULAIN URBANISME CONSEIL

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



SOMMAIRE

La procédure	2
Partie législative du Code de l'urbanisme	2
Partie réglementaire du Code de l'urbanisme.....	2
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (alinéa 3° du L151-7 du CU)	3
Les orientations d'aménagement sectorielles.....	4
Le secteur urbain patrimonial UAa de Notre Dame de Vie	4
<i>Présentation</i>	<i>4</i>
<i>Le schéma d'aménagement</i>	<i>4</i>
Le secteur urbain patrimonial UAb de Notre Dame Sainte Garde.....	6
<i>Présentation</i>	<i>6</i>
<i>Le schéma d'aménagement</i>	<i>7</i>
La zone UB d'équipements collectifs chemin des Aires.....	9
<i>Présentation</i>	<i>9</i>
<i>Prescriptions et schémas d'aménagement.....</i>	<i>9</i>
Les parcelles dévolues à la mixité sociale et typologique	11
<i>Présentation</i>	<i>11</i>
<i>Prescriptions et recommandations</i>	<i>11</i>
Dispositions portant sur les transports et les déplacements.....	14
Rappel des enjeux mis en évidence.....	14
Les prescriptions à respecter.....	14





La procédure

Partie législative du Code de l'urbanisme

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise que les orientations d'aménagement et de programmation **comprennent**, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

A noter qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT), les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent également les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 (article L.151-6 du Code de l'Urbanisme). Venasque, concerné par le SCoT du Syndicat Mixte Arc Comtat Ventoux, n'est pas concerné par ce cas de figure.

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise que 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 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.

Partie réglementaire du Code de l'urbanisme

L'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme précise :

Les orientations d'aménagement et de programmation **par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement** garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.

L'article R.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent** comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.





Enfin, l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme précise :

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 **dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires** garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (alinéa 3° du L151-7 du CU)

La zone à urbaniser AUS au lieudit Escombeau est destinée à être ouverte à l'urbanisation entre 2020 et 2030. Cette ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par :

- L'étude d'un projet d'aménagement / d'organisation d'ensemble (pour ne pas enclaver de parcelles et prévoir une desserte et une défense incendie suffisante notamment) propre à chaque site, les demandes d'autorisation d'urbanisme pouvant être phasées dans le temps
- L'étude de la mixité bâtie attendue sur chaque site de la zone (cf. paragraphe sur la mixité sociale)
- La mise en œuvre des réseaux viaires et eaux suffisants (intervention privée)
- La mise en place d'une défense suffisante contre l'incendie de forêt (intervention publique et privée)





Les orientations d'aménagement sectorielles

Le secteur urbain patrimonial UAa de Notre Dame de Vie

Présentation

Au lieudit Colombier, au croisement des RD 247 et RD 4, s'étend plusieurs bâtiments touristiques, culturels et patrimoniaux avec en premier lieu Notre Dame de Vie (institut séculier). De plus, deux aires de stationnement paysager sont projetées (parking privé contre la RD 4 et parking public contre la RD 247).



Vue aérienne sur Le Colombier

La présente orientation vise à encadrer le développement touristique du site en préservant au maximum les boisements existants qui concourent à une entrée de ville de qualité, à la préservation des corridors écologiques, etc.

De plus, certains espaces peuvent être destinés à des aménagements légers, de type aire de stationnement, avec une valorisation paysagère à entreprendre, comme c'est déjà le cas aujourd'hui.

Pour rappel, ce site est pour partie en zone inondable. Des mesures spécifiques devront être mises en œuvre pour palier ce risque.

Le schéma d'aménagement

En matière de destination, la présente orientation renforce les préconisations des règlements écrit et graphique. Ainsi, il convient de :

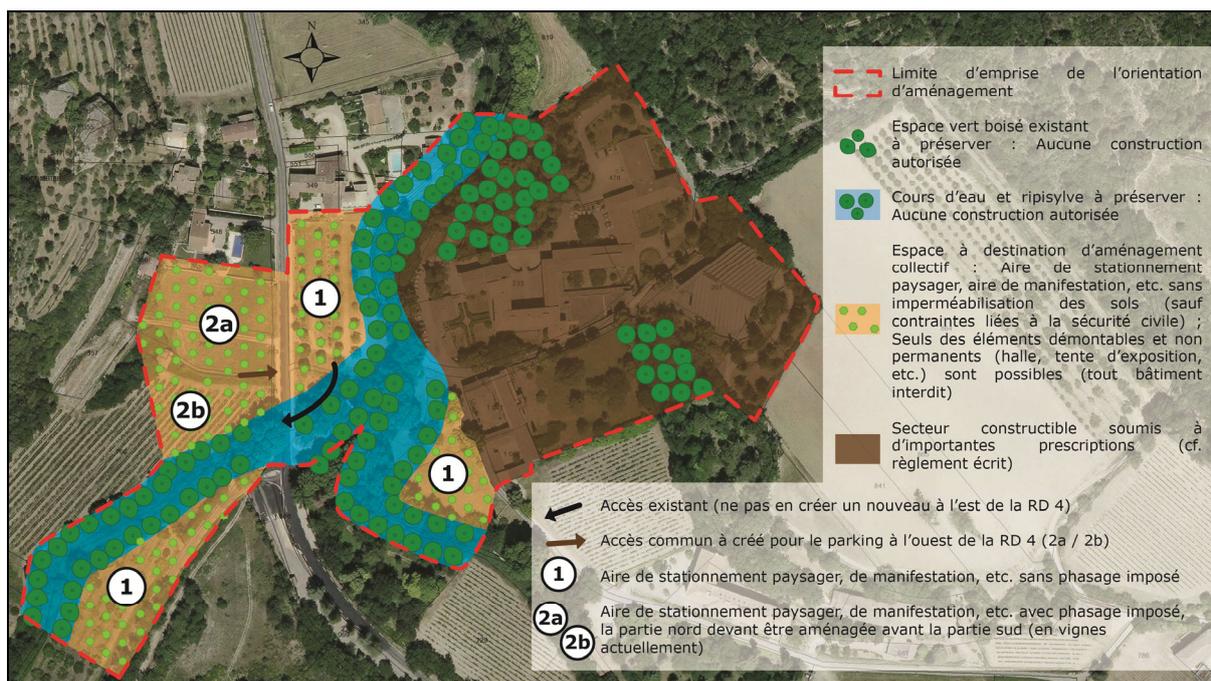
- Préserver deux espaces verts boisés existants. Aucune construction n'y est autorisée.
- Préserver les cours d'eau (Nesque et Rieu) et leur ripisylve. Aucune construction n'y est autorisée.
- Figurer la destination d'aires de stationnements / manifestation à l'ouest de la RD 4 (une étant privée, une étant publique), le long de la RD 247 et le long de la Nesque. Dans ces 4 espaces :
 - Seuls des aménagements collectifs (publics ou privés) de type aire de stationnement paysager, aire de manifestation, etc. sont possibles.





Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- L'imperméabilisation des sols doit être limitée au plus strict pour préserver le caractère rural du site (au moins 80% de la parcelle non imperméabilisée). Ainsi, l'imperméabilisation d'un accès ou autre ne peut être autorisée que s'il répond à des conditions d'accès en matière de sécurité civile ou de personnes à mobilité réduite et si aucune autre possibilité technique n'est envisageable.
- Un arbre tige d'au moins 2 m de haut doit être planté pour quatre places de stationnement créées
- Les sites étant assez plats, les mouvements de sols importants (déblais/remblais) doivent être limités au plus strict.
- Il conviendra de prévoir des plans de gestion de crise des parkings en cas d'inondation
- Pour l'aire située à l'Ouest de la RD 4, il est en sus imposé :
 - L'étude d'un accès commun en concertation avec le Conseil Départemental
 - L'obligation de réaliser l'aménagement de la partie nord du site dans un premier temps. La partie au sud, actuellement occupée par une vigne, ne pourra être aménagée qu'après réalisation de la première phase.
- Pour l'aire située à l'Est de la RD 4, au vu de l'accès existant, aucun nouvel accès sur la RD 4 ne sera possible.



Orientation d'aménagement sur Le Colombier



Le secteur urbain patrimonial UAb de Notre Dame Sainte Garde

Présentation

En limite Ouest du territoire, le site de Notre Dame Sainte Garde est à cheval entre les communes de Saint Didier et Venasque. L'objectif du PLU est de prendre en compte les besoins de l'établissement, notamment en matière d'aires de stationnement paysagères sans pour autant permettre des constructions qui remettraient en cause l'harmonie du site. Le PLU vise également à préserver le caractère patrimonial du site.

Par ailleurs, le bâtiment lui-même, est situé pour partie entre la commune de Saint Didier et pour partie sur la commune de Venasque. Pour faciliter l'instruction des permis, les règles d'urbanisme imposées sur Saint Didier sont reprises pour la parcelle concernée.

Pour rappel, le domaine Notre Dame de Sainte Garde est un Monument Historique Inscrit. Tout projet doit être mené en concertation avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.



Le site de Notre Dame de Sainte Garde



Localisation du secteur UAb soumis à orientation d'aménagement

Le schéma d'aménagement

Le schéma est présenté page suivante. Les prescriptions sont de trois ordres sur le site :

▪ Prescriptions P0

Le rideau arboré en limite Est du site (cf. photo ci-dessus) doit être préservé. Il joue un rôle à la fois écologique (corridor) et paysager (limite entre le site bâti et la plaine agricole). En cas d'abattage d'arbre dûment justifié (maladie, mise en danger d'autrui), tout plant coupé devra être replanté par un arbre tige local d'au moins 3 m de hauteur.

▪ Prescriptions P1

Les sites au nord et au sud de la parcelle bâtie ne peuvent accueillir de constructions. Ils sont destinés à recevoir des aménagements collectifs type aire de stationnement, aire de manifestation, parc, aire de jeux, etc.

L'imperméabilisation des sols doit être limitée au plus strict pour préserver le caractère rural du site (au moins 80% de la parcelle non imperméabilisée). Ainsi, l'imperméabilisation d'un accès ou autre ne peut être autorisée que s'il répond à des conditions d'accès en matière de sécurité civile ou de personnes à mobilité réduite et si aucune autre possibilité technique n'est envisageable.

Un arbre tige d'au moins 2 m de haut doit être planté pour deux places de stationnement.

Les sites étant assez plats, les mouvements de sols importants (déblais/remblais) doivent être limités au plus strict.

▪ Prescriptions P2

Concernant le site déjà urbanisé et constitué en grande partie d'un parc, toute extension ou surélévation des bâtiments est interdite pour ne pas remettre en cause le caractère patrimonial des bâtiments.



L'orientation sur Sainte Garde



La zone UB d'équipements collectifs chemin des Aires

Présentation

Au sud de l'agglomération s'étend la résidence autonomie de Quinsan et des équipements sportifs de la Commune.



Vue sur les aménagements publics chemin des Aires



La résidence Autonomie de Quinsan au sud du chemin des Aires

Prescriptions et schémas d'aménagement

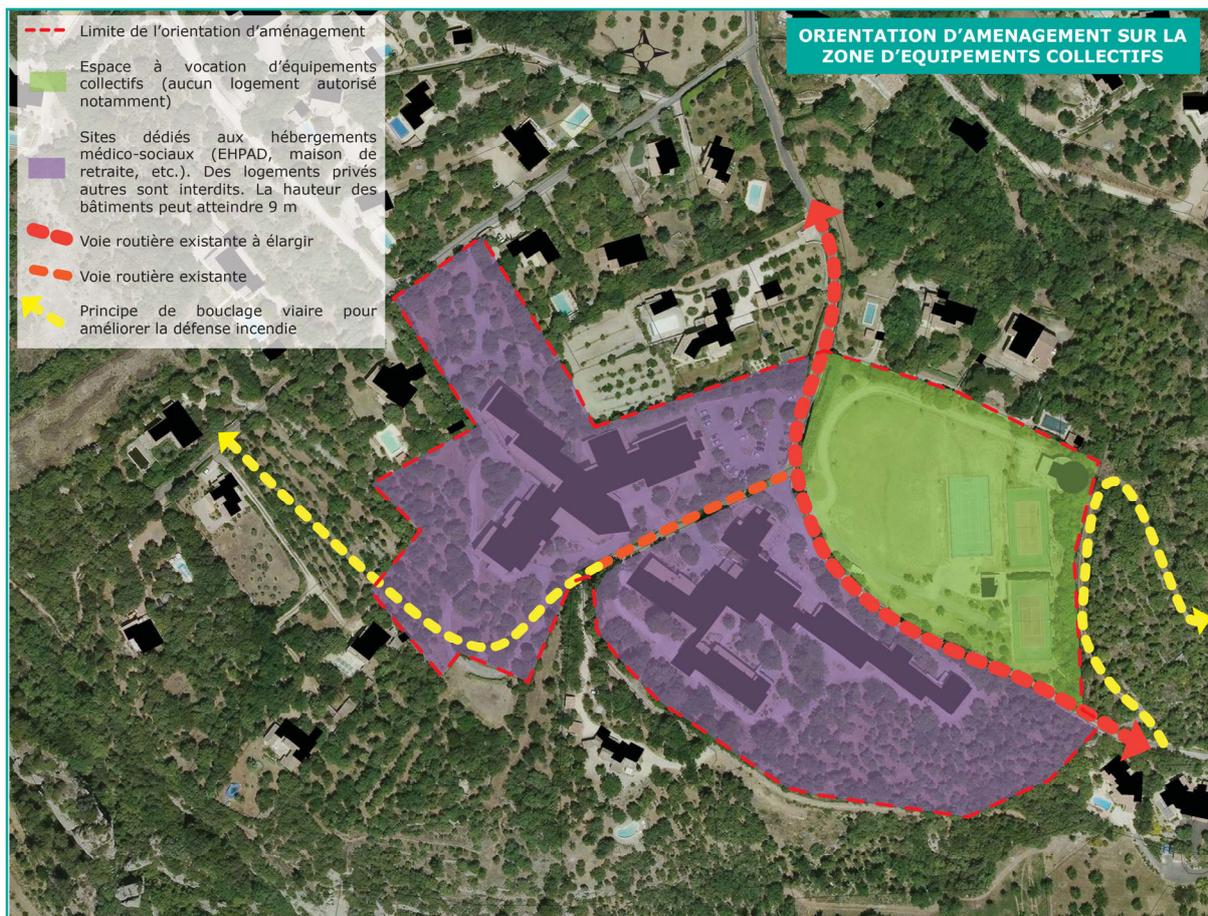
La présente orientation vise à geler la destination de la partie sud-est de la zone UB. Dans le site au nord du chemin des Aires (espace en vert sur le schéma), seuls des aménagements et équipements collectifs / publics sont possibles. Aucun logement ne sera ainsi possible sur les parcelles communales.

Au sud du chemin des Aires (espace en violet sur le schéma), seuls des hébergements médico-sociaux sont possibles (EHPAD, maison de retraite, etc.). Dans ce secteur, il est possible d'atteindre 9 m à l'égout du toit.

Dans l'orientation concernant les déplacements, le bouclage viaire à créer au sud et à l'est du site (pistes DFCI) est rappelé (cf. pages suivantes). Les parties de terrain concernées par ce tracé sont rendues inconstructibles.



Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Orientation d'aménagement sur la zone d'équipements collectifs





Les parcelles dévolues à la mixité sociale et typologique

Présentation

En zones urbaines U et à urbaniser AU, cinq sites ont été définis pour accueillir les logements individuels semi-groupés attendus dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Syndicat Mixte Arc Comtat Ventoux et pour imposer les densités bâties attendues.

La présente orientation vise à imposer la typologie propre à chaque site, le nombre de logements minimum attendus (densité), la mixité sociale imposée, l'accès principal et d'éventuelles contraintes paysagères.

A noter que la zone AUS (qui regroupe les sites D et E) sera par ailleurs concernée par une orientation d'aménagement sectorielle lors de son ouverture à l'urbanisation.



Localisation des sites stratégiques en zones U et AU

Prescriptions et recommandations

▪ Nombre et typologies des logements imposés

Cette orientation permet de répondre strictement aux objectifs du PADD, notamment en matière de logements individuels semi-groupés. 28 logements semi-groupés sont ainsi imposés.



Pour leur part, 36 logements individuels purs doivent être créés dans ces secteurs pour exploiter au mieux les sites et éviter une poursuite rapide de l'urbanisation. Là aussi, les densités imposées (en sus des autres contraintes) vont obliger les propriétaires / porteurs d'affaire à étudier finement leurs projets.

La surface utile / exploitable de chaque site a été calculée en tenant compte notamment des espaces inconstructibles relatifs à l'interface feu de forêt ou des dessertes imposées. Par ailleurs, les densités des secteurs D et E visent les 17 logt/ha pour que le PLU soit compatible avec le SCoT en cours de révision (la zone AUS étant considérée comme un secteur d'extension).

Les objectifs par sites sont détaillés ci-après. Il s'agit d'un nombre de logements au minimum (il peut y en avoir plus, tant que les règles d'urbanisme propres à chaque site sont respectées).

Site	Zone du PLU	Superficie utile*	Logements attendus (au minimum)	Individuels semi-groupés (au minimum)	Individuels purs (au minimum)	dont Logement Locatif Social (au minimum)	Densité moyenne (pour information)
Site A	Zone UB	4 497	6	4	2	2	13,3 logt/ha
Site B	Zone UB	10 630	16	8	8	5	15,1 logt/ha
Site C	Zone UB	3 564	4	2	2	0	11,2 logt/ha (opération en cours)
Site D	Zone AUS	8 511	15	6	9	0	17,6 logt/ha
Site E	Zone AUS	13 550	23	8	15	0	17,0 logt/ha
		40 752	64	28	36	7	15,7 logt/ha

* Surface non bâtie

▪ Quelques contraintes paysagères

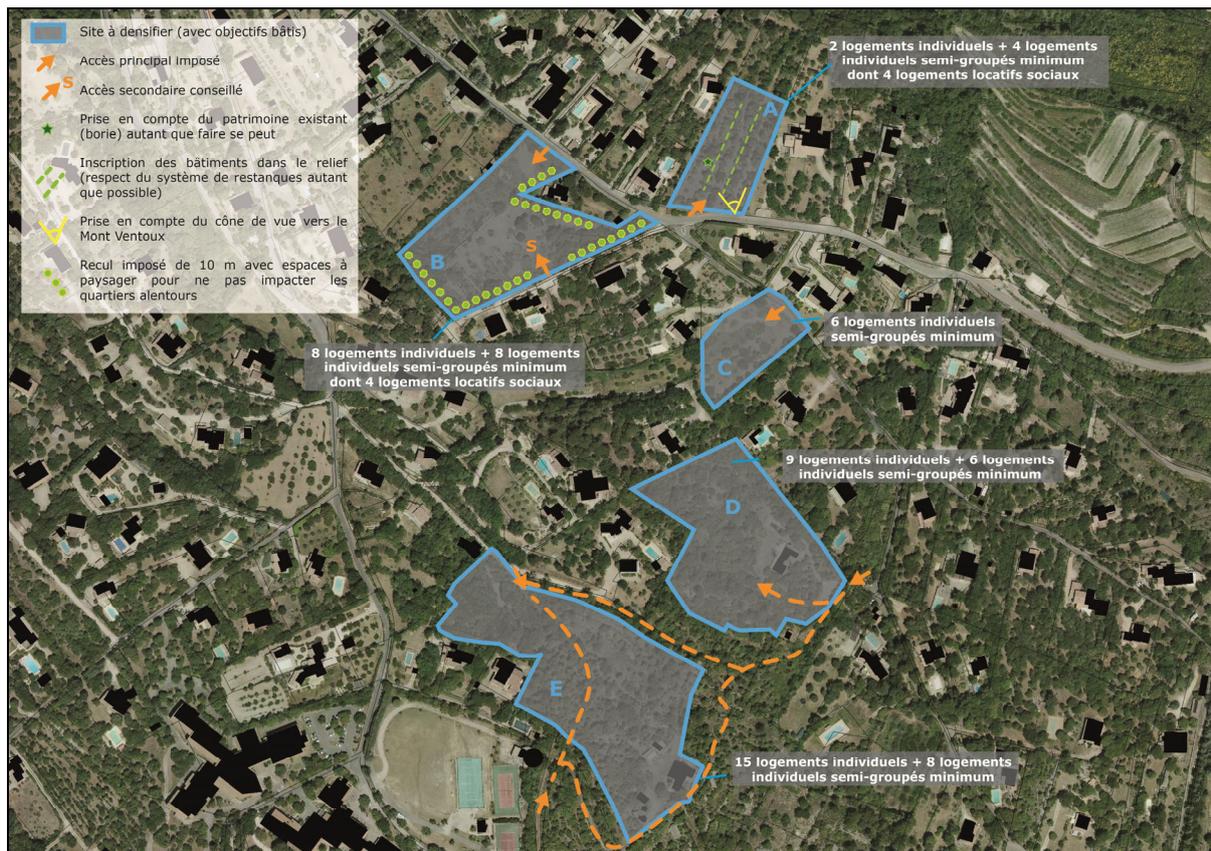
La présente orientation précise :

- Un accès principal imposé pour chaque site
- Un accès secondaire recommandé pour le site B afin d'en améliorer l'accessibilité
- L'existence d'une borie sur le site A qu'il convient de prendre en compte autant que faire se peut (essayer de la conserver et de l'intégrer dans un espace collectif)
- L'existence d'un relief fait de restanques sur le site A avec l'obligation pour les bâtiments de respecter autant que possible les courbes de niveaux (ne pas générer d'importants mouvements de terrain)
- L'existence d'un cône de vue depuis le site A vers le Mont Ventoux qu'il convient de prendre en compte (ne pas créer un front bâti parallèle à la voie qui interdirait tout dégagement visuel)
- Un recul de 10 m qui est imposé sur le site B avec des espaces paysagers à planter pour ne pas impacter les quartiers aux alentours





Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Prescriptions sur les sites à densifier





Dispositions portant sur les transports et les déplacements

Rappel des enjeux mis en évidence

Sur Venasque, plusieurs contraintes liées aux déplacements ont été mises en évidence lors de l'analyse de territoire :

- Le chemin des Aires est sur-utilisé car il concentre tous les flux pour sortir de l'agglomération (le chemin des Combettes étant en sens unique)
- Le chemin des Aires ne peut être élargi dans sa partie nord (entre le village et le chemin des Combettes) mais il est possible d'envisager la création d'aires de stationnement / arrêt temporaire
- Le chemin des Aires pourrait être élargi dans sa partie Sud (entre le chemin des Combettes et les équipements sportifs)
- Le chemin de l'Appie ne peut recevoir tous les flux liés au développement urbain souhaité sur la commune
- Il est nécessaire d'envisager des voies de bouclage dans la partie Est de l'agglomération pour faciliter l'intervention des pompiers (bouclage chemin des Aires – chemin de la Peyrière)
- Les cheminements piétonniers méritent une mise en valeur en dehors du village où l'espace est clairement piétonnier

De fait, plusieurs emplacements réservés ont été définis au règlement graphique pour élargir des voiries, améliorer des carrefours, créer des sentes piétonnes, etc.

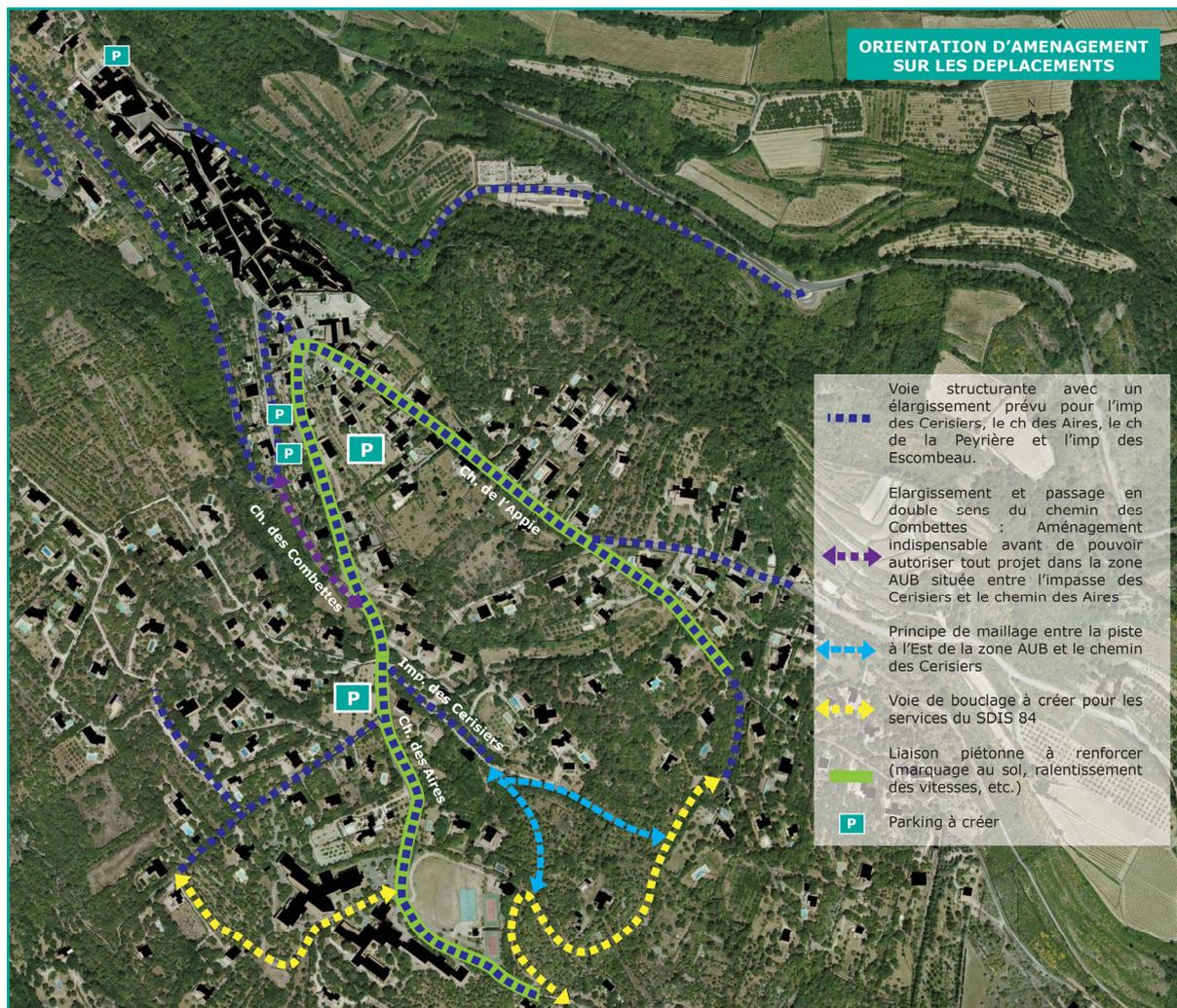
Les prescriptions à respecter

La présente orientation définit plusieurs actions :

- Le chemin des Combettes doit être élargi et passer à double sens pour désengorger le chemin des Aires et l'entrée sud du village (intervention publique). Cet aménagement est indispensable avant de pouvoir autoriser tout projet dans la zone AUS située entre l'impasse des Cerisiers et le chemin des Aires.
- L'élargissement de l'impasse des Cerisiers est un préalable indispensable à toute urbanisation de la zone AUS (intervention publique).
- A l'Est de la zone AUS, une piste DFCI doit être mise en œuvre (intervention publique).
- Au sein de la zone AUS, deux voies de desserte doivent être créées entre la piste de bouclage à l'Est et l'impasse des Cerisiers à l'Ouest (intervention privée).
- Une voie de bouclage doit être créée pour les services du SDIS 84 au sud de l'agglomération, sous Quinsan (intervention publique/privée).
- Les liaisons piétonnes doivent être valorisées sur les chemins de l'Appie et des Aires : marquage au sol, ralentissement des vitesses, etc. (intervention publique).
- Des parkings doivent être créés sur des sites stratégiques proches des zones urbanisées et/ou touristiques (intervention publique).

L'objectif est de préserver les atouts (trame viaire et douce existante) tout en apaisant les déplacements (ralentir les vitesses, valoriser les déplacements doux).





Orientations liées aux déplacements