

CADEROUSSE

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
VAUCLUSE

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
JB.PORHEL	Responsable service urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études urbanisme



Plan Local d'Urbanisme

PIECE N° **2**

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
Portée et contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation	4
Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Caderousse.....	5
PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	6
Des principes communs comme base des différentes OAP.....	7
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	9
OAP n°1 : Renouveau urbain.....	10
1. Localisation et caractéristiques	10
2. Enjeux / Objectifs	10
3. Principe d'aménagement.....	11
OAP n°2 : Route de Châteauneuf.....	14
1. Localisation et caractéristiques	14
2. Enjeux / Objectifs	14
3. Principe d'aménagement.....	15
OAP n°3 : Secteur Sud.....	18
1. Localisation et caractéristiques	18
2. Enjeux / Objectifs	18
3. Principe d'aménagement.....	19
OAP n°4 : Secteur Nord-Ouest.....	22
1. Localisation et caractéristiques	22
2. Enjeux / Objectifs	22
3. Principe d'aménagement.....	23
OAP n°5 : Secteur Nord-Est	26
1. Localisation et caractéristiques	26
2. Enjeux / Objectifs	26
3. Principes d'aménagement	27

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 (OAP), un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.* »

Selon l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, 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* ».

Selon l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- « *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 ;*
- *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 ;*
- *comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- *porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

- *prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *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".* »

Opposabilité au tiers :

En application de l'article L.152-1 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 ».

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause.

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.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COMMUNE DE CADEROUSSE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune de Caderousse concernent les secteurs suivants :

- 1 : OAP renouvellement urbain ;
- 2 : OAP route de Châteauneuf ;
- 3 : OAP Sud ;
- 4 : OAP Nord-Ouest ;
- 5 : OAP Nord-Est .



PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DES PRINCIPES COMMUNS COMME BASE DES DIFFERENTES OAP

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, d'intégrer les aménagements au paysage et de prendre en compte les enjeux liés au risque d'inondation.

Proposer des densités urbaines contextualisées, des densités à vivre

La commune recense un parc de logements majoritairement composé de logements individuels de grande taille conduisant à une sur-consommation d'espaces naturels ou agricoles.

En lien avec les objectifs de la loi ALUR Il s'agira de proposer un développement urbain optimisé permettant de limiter la consommation foncière du territoire.

Cela suppose un renouvellement des formes urbaines et architecturales et un changement dans les pratiques de construction 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 collectifs 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 du nombre important de maisons individuelles, l'habitat collectif et l'habitat groupé seront globalement privilégiés par les orientations d'aménagement dans le but d'obtenir une mixité des formes urbaines et des typologies de logements.

La qualité et l'innovation architecturales seront privilégiées. Les constructions denses (collectifs) 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

Ces nouvelles opérations devront 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.

Gérer le risque inondation

Les aménagements devront prendre en compte le risque d'inondation en respectant les prescriptions applicables selon le niveau d'aléa de chaque zone : rez-de-chaussée non habitable dans les zones d'aléa fort, surélévation des premiers planchers dans les zones d'aléa modéré...

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 et/ou de pistes cyclables, non encombrés par des équipements techniques ;
- des cheminements piétons/cycles propres, desquels sont exclues toutes circulations motorisées.

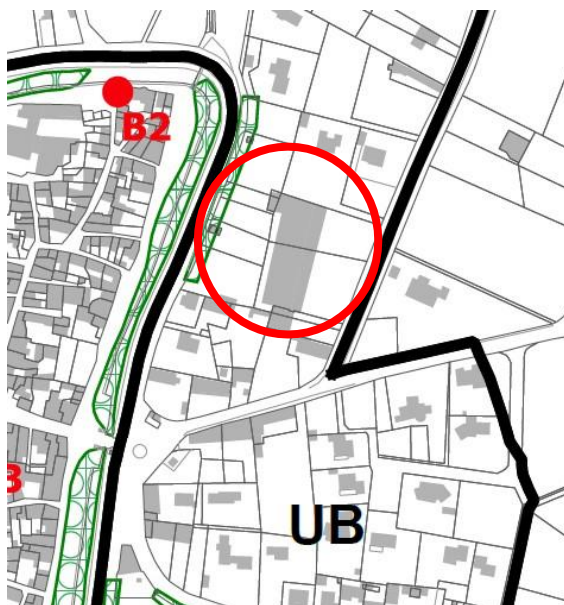
Ce maillage pourra s'accompagner ponctuellement d'aménagement d'espaces publics, favorisant le lien social entre habitants du quartier : places, squares et dispositions de mobilier urbain le long des cheminements seront favorisés.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1 : RENOUVELLEMENT URBAIN

1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Située à l'Est du centre ancien cette OAP est identifiée en zone urbaine (UB) au PLU.



Extrait du zonage du PPRi du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu



Extrait du zonage du PPRi du Rhône

2. ENJEUX / OBJECTIFS

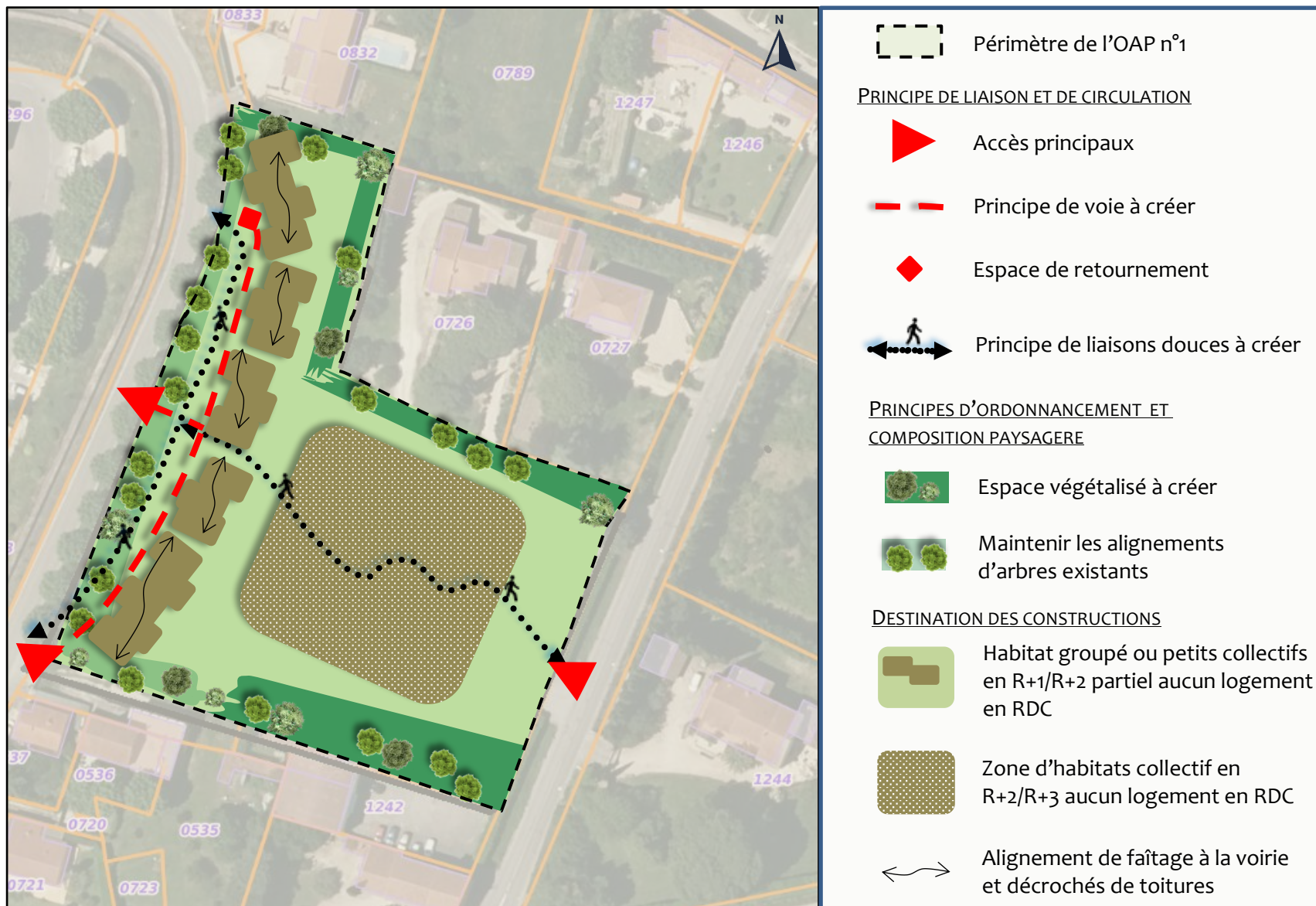
Ce secteur regroupe différents enjeux/objectifs :

Le site est concerné par le risque d'inondation :

- PPRi du Rhône : zone bleu foncé aléa fort – centre urbain.
- PPRi du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu : zone verte – aléa résiduel

- structurer le développement autour du centre historique extra-muros, dans les sites de développement identifiés en cohérence avec le PPRi Rhône révisé et le PPRi du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu ;
- prendre en compte la gestion du risque dans les projets urbains ;
- veiller à la mixité des typologies et des tailles de logements pour répondre aux besoins de la population : renforcer l'offre de T2/T3 et favoriser le développement de l'offre locative.

3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

QUALITE URBAINE DU PROJET

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

La hauteur des constructions est limitée au :

- R+1/R+2 en bordure de l'Avenue du 8 mai 1945 ;
- R+2/R+3 sur le reste du site.

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS / PAYSAGE

La place du végétal sera assurée par le maintien de la végétation existante (alignement d'arbres).

Des espaces végétalisés seront à créer aux limites Sud et Nord du projet de manière à dissimuler l'habitat en R+2/R+3.

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Mixité fonctionnelle et sociale

PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée :

- d'une offre d'habitat individuel groupé ou d'habitat type petit collectif en R+1 de 15 à 20 logements ;
- d'une offre d'habitat, type petit collectif, en R+2/R+3 de 20 à 25 logements.

Superficie globale de l'OAP : environ 1 hectare.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 40 à 50 logements ;

Densité moyenne : environ 40 logements/ha.

Qualité environnementale et prévention des risques

GESTION DE L'EAU

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

RISQUE

Le site est soumis au risque d'inondation :

- PPRI du Rhône : zone bleu foncé aléa fort – centre urbain.
- PPRI du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu : zone verte – aléa résiduel

Le projet devra respecter les règlements des PPRI en vigueur.

Afin de limiter les risques pour les biens et les personnes, aucun logement ne doit être prévu en rez-de-chaussée.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

L'orientation Nord-Sud sera privilégiée pour les constructions traversantes.

Besoin en matière de stationnement

Le projet devra prévoir :

- du stationnement à la parcelle pour les logements individuels groupés ;
- un espace de stationnement mutualisé pour les logements collectifs.

Desserte par les transports en commun

Aucun transport en commun n'existe à Caderousse. Les lignes interurbaines TransVaucluse mises en place par le Conseil Régional PACA ne traversent pas la commune.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :

L'OAP prévoit la réalisation de cheminements doux le long de l'avenue du 8 mai 1945 pour sécuriser les déplacements piétons, notamment depuis le centre ancien.

Un cheminement doux Est-Ouest est également prévu, permettant de mailler l'ensemble du projet et de relier la route d'Orange avec la route du 8 mai 1945.

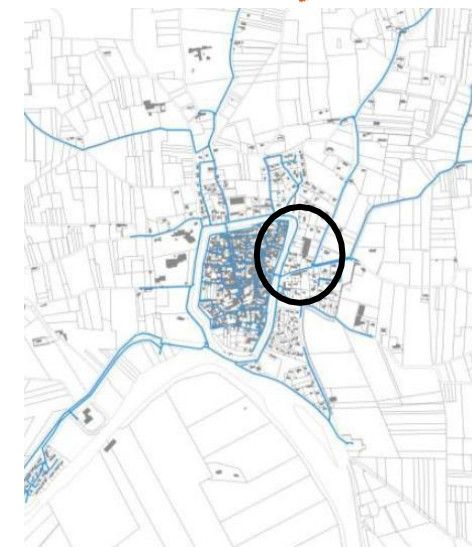
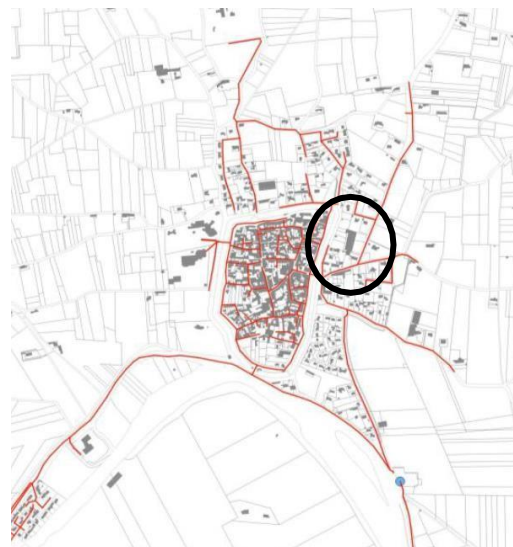
RESEAU VIAIRE

Le projet devra prévoir la sécurisation des accès existants situés sur l'avenue du 8 mai 1945. Ces accès assureront la desserte de la partie Ouest du site via une voie de desserte Nord/Sud.

Le reste du site sera desservi par un accès situé à l'Est de l'OAP, au niveau de la route d'Orange.

DESSERTE DES RESEAUX

Le secteur est facilement raccordable au réseau d'eau potable et au réseau d'eaux usées qui se situent à proximité.





Phasage de l'opération

L'urbanisation de ce secteur devra s'opérer par phases successives qui sont détaillées ci-dessous :



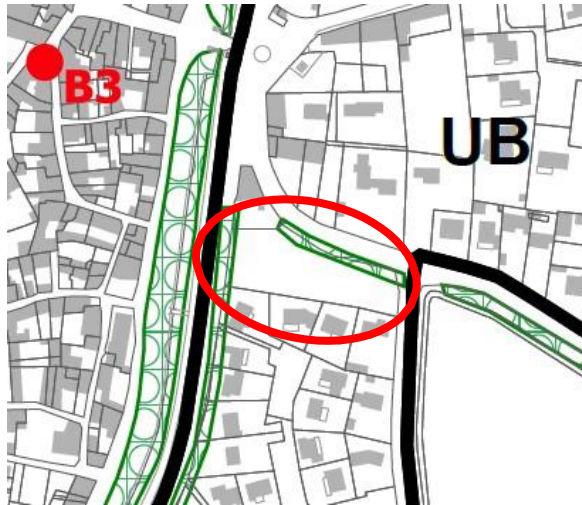
Légende :

-  Phase 1 : Immédiatement urbanisable
-  Phase 2 : Urbanisable six mois après l'obtention d'une autorisation d'urbanisation sur la première phase du projet

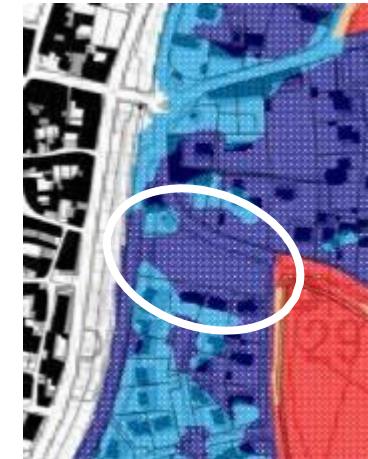
OAP n°2 : ROUTE DE CHATEAUNEUF

1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Située au Sud de la route de Châteauneuf cette OAP est identifiée en zone urbaine (UB) au PLU.



Extrait du zonage du PPRi du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu



Extrait du zonage du PPRi du Rhône

Le site est concerné par le risque d'inondation :

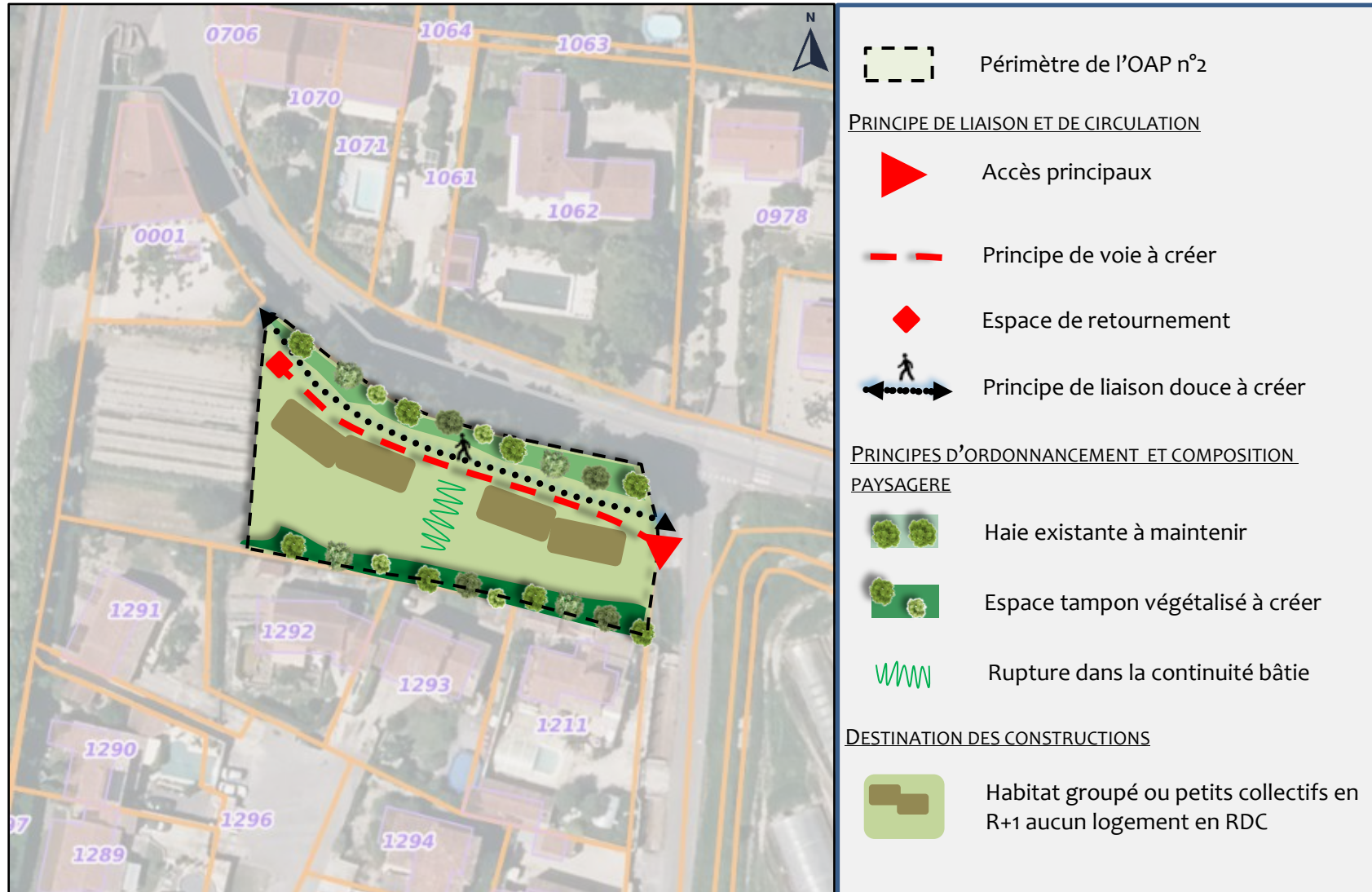
- PPRi du Rhône : zone bleu foncé aléa fort – centre urbain.
- PPRi du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu : zone verte – aléa résiduel

2. ENJEUX / OBJECTIFS

Ce secteur regroupe différents enjeux/objectifs :

- structurer le développement autour du centre historique extra-muros, dans les sites de développement identifiés en cohérence avec le PPRi Rhône révisé et le PPRi du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu ;
- prendre en compte la gestion du risque dans les projets urbains ;
- veiller à la mixité des typologies et des tailles de logements pour répondre aux besoins de la population : renforcer l'offre de T2/T3 et favoriser le développement de l'offre locative.

3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

QUALITE URBAINE DU PROJET

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

La hauteur des constructions est limitée au R+1 en cohérence avec l'habitat pavillonnaire existant à proximité.

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS / PAYSAGE

La place du végétal sera assurée par :

- le maintien de la haie existante située au Nord du projet ;
- la création d'un espace tampon végétalisé au Sud du projet.

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Mixité fonctionnelle et sociale

PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements individuels groupés ou de logements, type petit collectif, en R+1 d'environ 4 logements.

Superficie globale de l'OAP : environ 0,2 hectare.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 4 logements ;

Densité moyenne : environ 25 logements/ha.

Qualité environnementale et prévention des risques

GESTION DE L'EAU

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

RISQUE

Le site est soumis au risque d'inondation :

- PPRI du Rhône : zone bleu foncé aléa fort – centre urbain.
- PPRI du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu : zone verte – aléa résiduel

Le projet devra respecter les règlements des PPRI en vigueur.

Afin de limiter les risques pour les biens et les personnes, aucun logement ne doit être prévu en rez-de-chaussée.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

L'orientation Nord-Sud sera privilégiée pour les constructions traversantes.

Besoin en matière de stationnement

Le projet devra prévoir un espace de stationnement mutualisé.

Desserte par les transports en commun

Aucun transport en commun n'existe à Caderousse. Les lignes interurbaines TransVaucluse mises en place par le Conseil Régional PACA ne traversent pas la commune.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

RESEAU VIAIRE

Le projet devra prévoir la requalification de l'accès existant situé à l'Est du site.

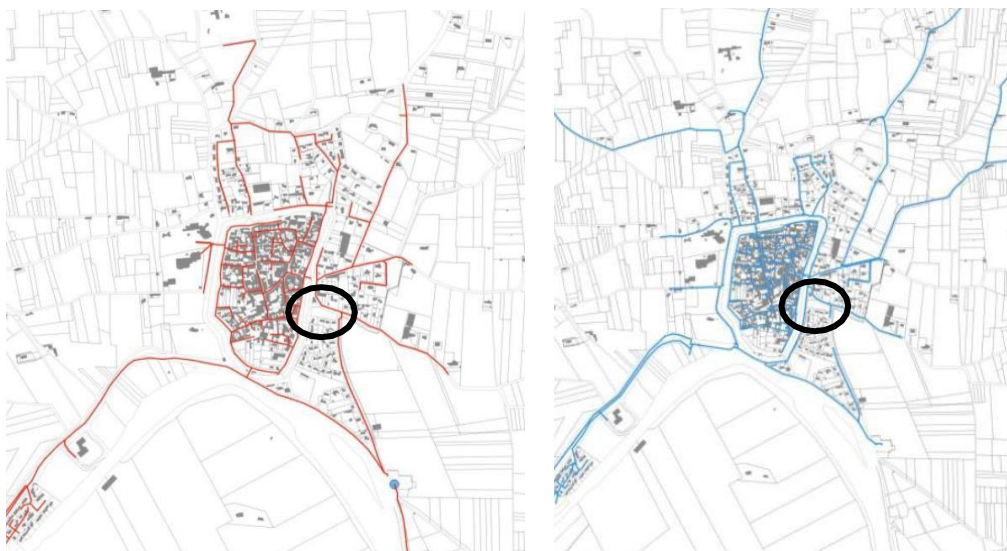
Depuis cet accès une voie de desserte sera créée.

DESSERTE DES RESEAUX

Le secteur est facilement raccordable au réseau d'eau potable et au réseau d'eaux usées qui se situent à proximité.

LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :

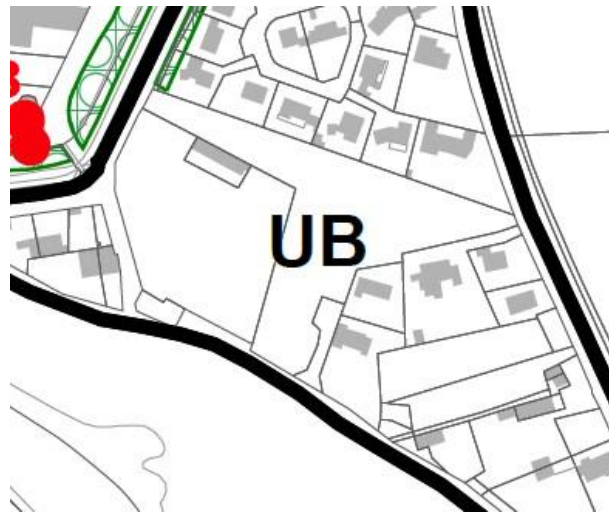
L'OAP prévoit la réalisation de cheminements doux le long de la voie de desserte.



OAP N°3 : SECTEUR SUD

1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Située au Sud-Est du centre ancien cette OAP est identifiée en zone urbaine (UB) au PLU.

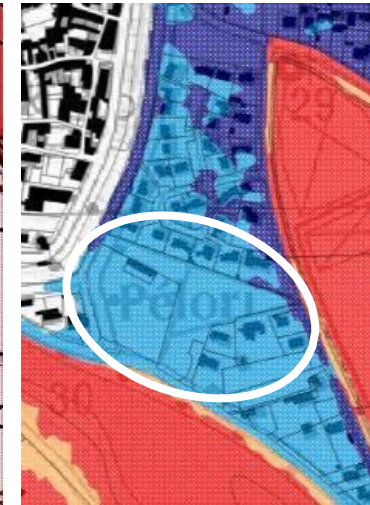


Le site est concerné par le risque d'inondation :

- PPRi du Rhône : zone bleue - aléa modéré – zone urbanisée.
- PPRi du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu : zone verte – aléa résiduel



Extrait du zonage du PPRi du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu



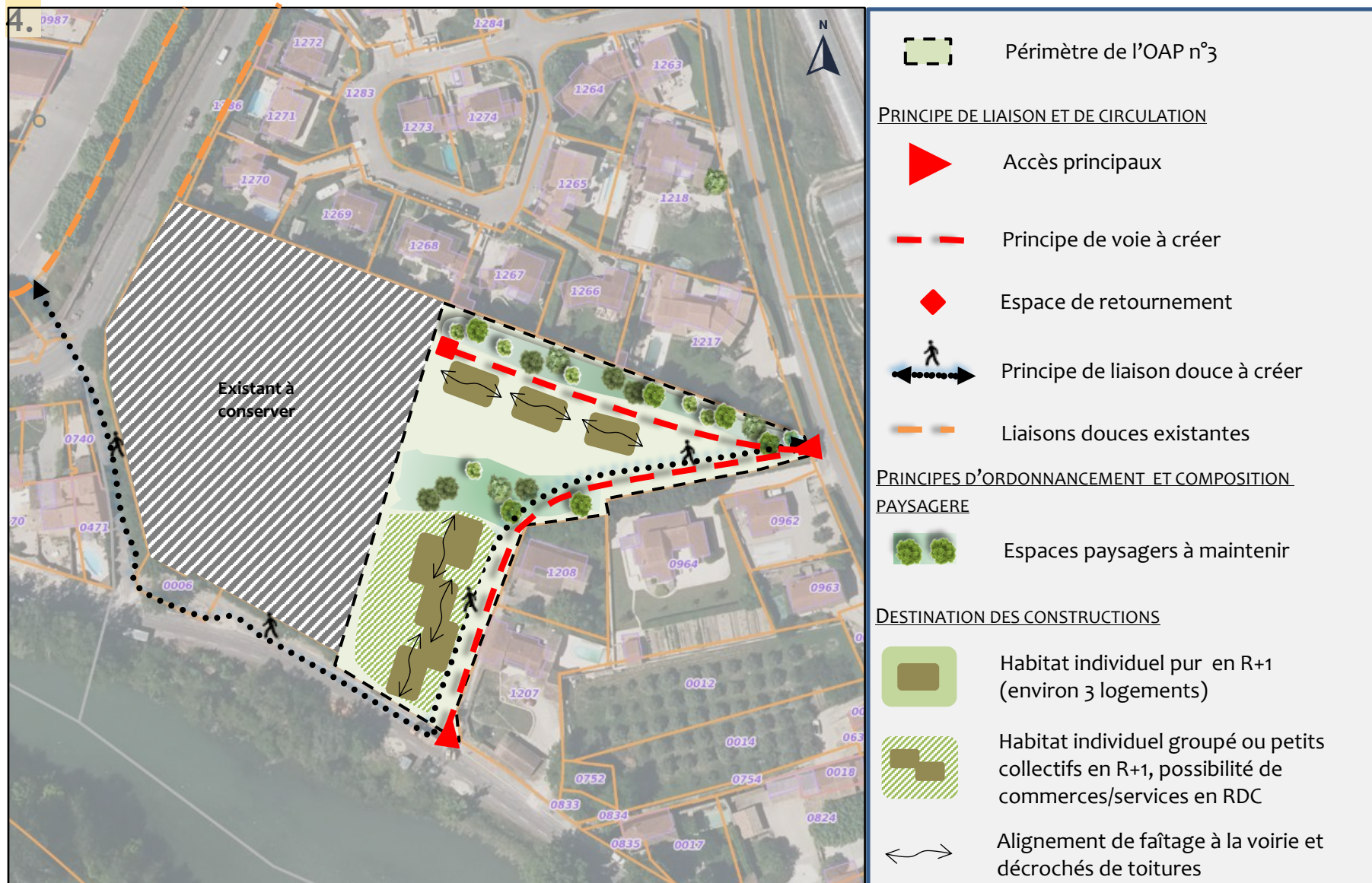
Extrait du zonage du PPRi du Rhône

2. ENJEUX / OBJECTIFS

Ce secteur regroupe différents enjeux/objectifs :

- structurer le développement autour du centre historique extra-muros, dans les sites de développement identifiés en cohérence avec le PPRi Rhône révisé et le PPRi du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu ;
- prendre en compte la gestion du risque dans les projets urbains ;
- maintenir une offre de logements individuels extra-muros répondant aux besoins des familles.

3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

QUALITE URBAINE DU PROJET

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

La hauteur des constructions est limitée au R+1 en cohérence avec l'habitat pavillonnaire existant à proximité.

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS / PAYSAGE

La place du végétal sera assurée par :

- le maintien de la haie existante située au Nord du projet ;
- le maintien d'un espace libre végétalisé au centre du projet ;
- le maintien d'un espace vert protégé à l'Ouest du site.

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Mixité fonctionnelle et sociale

PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée :

- d'une offre d'habitat individuel groupé ou d'habitat type petit collectif en R+1 d'environ 5 logements pouvant accueillir en Rdc des commerces et services ;
- d'une offre d'habitat individuel pur en R+1 d'environ 3 logements.

Superficie globale de l'OAP : environ 0,65 hectare.

Superficie opérationnelle dédiée à l'habitat : environ 0,4 hectare.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 8 logements ;

Densité moyenne : environ 20 logements/ha.

Qualité environnementale et prévention des risques

GESTION DE L'EAU

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

RISQUE

Le site est soumis au risque d'inondation :

- PPRi du Rhône : zone bleue - aléa modéré – zone urbanisée.
- PPRi du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu : zone verte – aléa résiduel

Le projet devra respecter les règlements des PPRI en vigueur.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

L'orientation Nord-Sud sera privilégiée pour les constructions traversantes.

Besoin en matière de stationnement

Le projet devra prévoir du stationnement à la parcelle.

Desserte par les transports en commun

Aucun transport en commun n'existe à Caderousse. Les lignes interurbaines TransVaucluse mises en place par le Conseil Régional PACA ne traversent pas la commune.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

RESEAU VIAIRE

Le site sera accessible via :

- un accès existant à requalifié au Sud ;
- un accès à créer au Nord-Est.

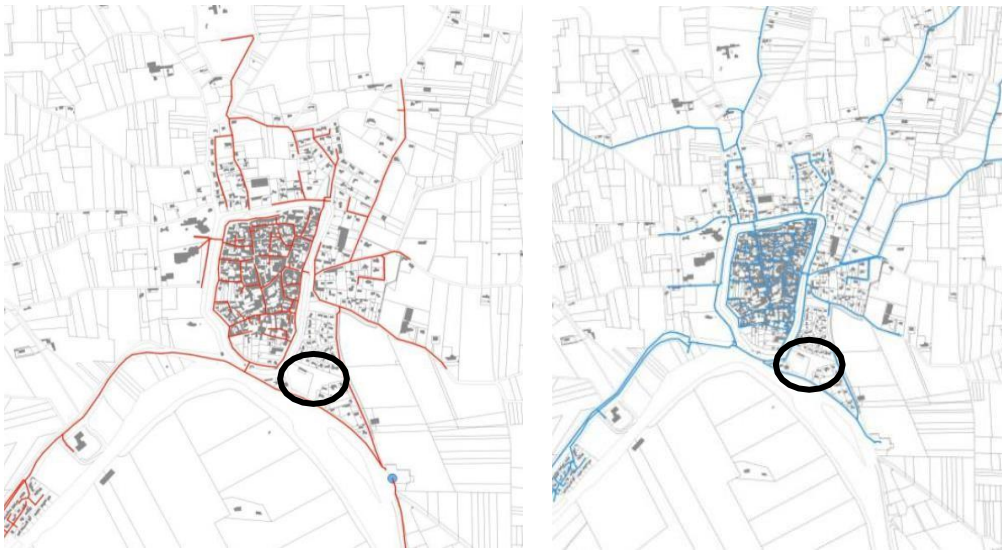
Depuis ces accès une voie de desserte sera créée.

DESSERTE DES RESEAUX

Le secteur est facilement raccordable au réseau d'eau potable et au réseau d'eaux usées qui se situent à proximité.

LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :

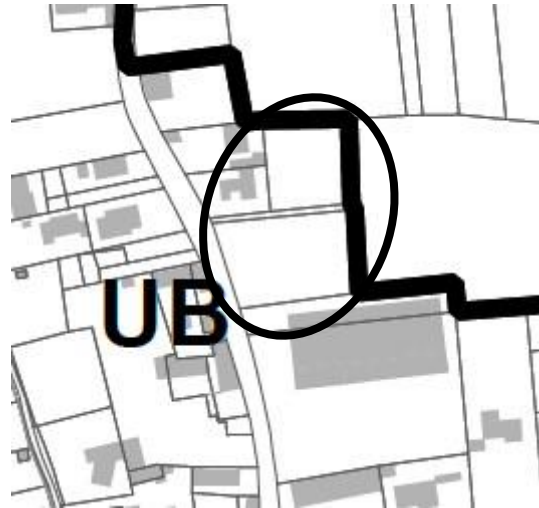
L'OAP prévoit la réalisation de cheminements doux le long de la voie de desserte, vers l'espace libre central et vers la digue.



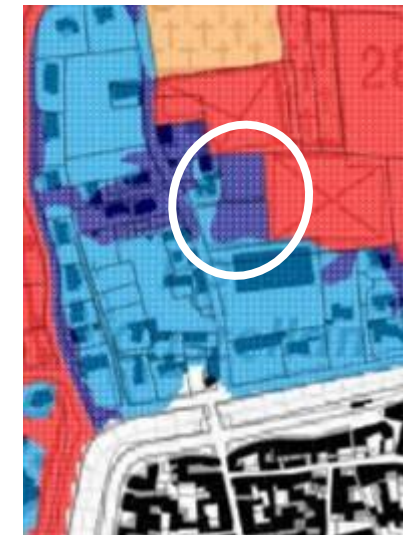
OAP N°4 : SECTEUR NORD-OUEST

1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Située au Nord du centre ancien cette OAP est identifiée en zone urbaine (UB) au PLU.



Extrait du zonage du PPRi du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu



Extrait du zonage du PPRi du Rhône

Le site est concerné par le risque d'inondation :

- PPRi du Rhône : zone bleu foncé aléa fort – centre urbain.
- PPRi du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu : zone verte – aléa résiduel

2. ENJEUX / OBJECTIFS

Ce secteur regroupe différents enjeux/objectifs :

- structurer le développement autour du centre historique extra-muros, dans les sites de développement identifiés en cohérence avec le PPRi Rhône révisé et le PPRi du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu ;
- prendre en compte la gestion du risque dans les projets urbains ;
veiller à la mixité des typologies et des tailles de logements pour répondre aux besoins de la population : renforcer l'offre de T2/T3 et favoriser le développement de l'offre locative.

3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

QUALITE URBAINE DU PROJET

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

La hauteur des constructions est limitée au R+1 en cohérence avec l'habitat pavillonnaire existant à proximité.

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS / PAYSAGE

La haie existante, située au centre et à l'Est de l'OAP est à conserver.

Des haies au nord et au sud-est de l'OAP sont à créer pour gérer l'interface avec les serres existantes à proximité du site.

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Mixité fonctionnelle et sociale

PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements individuels groupés ou de logements en petit collectif en R+1 d'environ 8 logements.

Superficie globale de l'OAP : environ 0,29 hectare.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 8 logements.

Densité moyenne : environ 30 logements/ha.

Qualité environnementale et prévention des risques

GESTION DE L'EAU

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

RISQUE

Le site est soumis au risque d'inondation :

- PPRI du Rhône : zone bleu foncé aléa fort – centre urbain.
- PPRI du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu : zone verte – aléa résiduel

Le projet devra respecter les règlements des PPRI en vigueur.

Afin de limiter les risques pour les biens et les personnes, aucun logement ne doit être prévu en rez-de-chaussée.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

L'orientation Nord-Sud sera privilégiée pour les constructions traversantes.

Besoin en matière de stationnement

Le projet devra prévoir un espace de stationnement mutualisé.

Desserte par les transports en commun

Aucun transport en commun n'existe à Caderousse. Les lignes interurbaines TransVaucluse mises en place par le Conseil Régional PACA ne traversent pas la commune.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

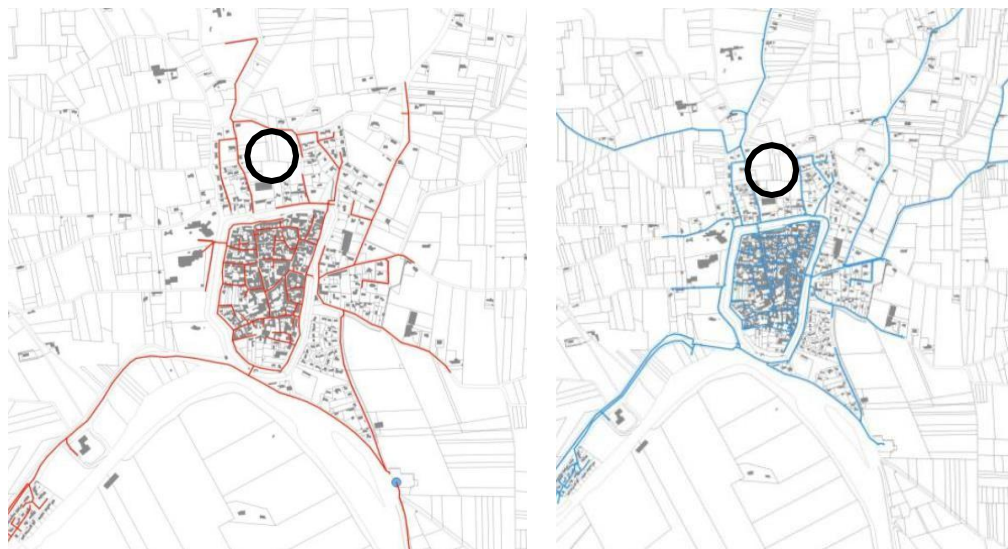
RESEAU VIAIRE

Le site sera accessible via l'accès existant situé à l'Ouest du projet.

Le projet devra maintenir un accès pour les agriculteurs.

DESSERTE DES RESEAUX

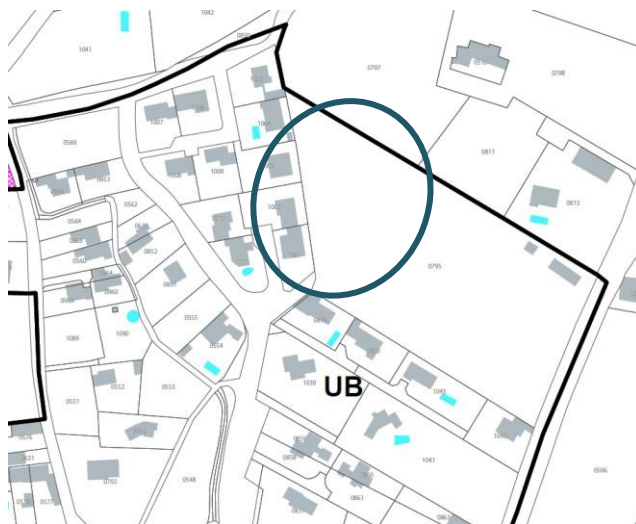
Le secteur est facilement raccordable au réseau d'eau potable et au réseau d'eaux usées qui se situent à proximité.



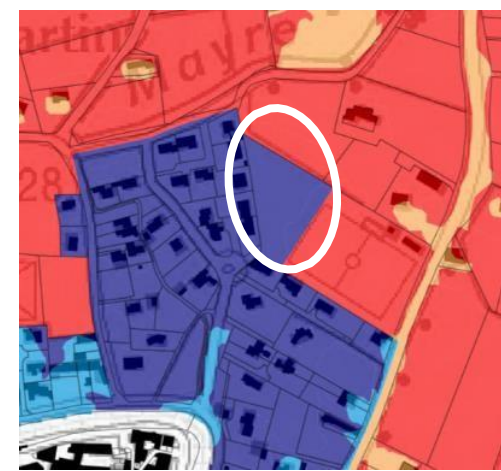
OAP N°5 : SECTEUR NORD-EST

1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Située au Nord-Est du centre ancien cette OAP est identifiée en zone urbaine (UB) au PLU.



Extrait du zonage du PPRI du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu



Extrait du zonage du PPRI du Rhône

Le site est concerné par le risque d'inondation :

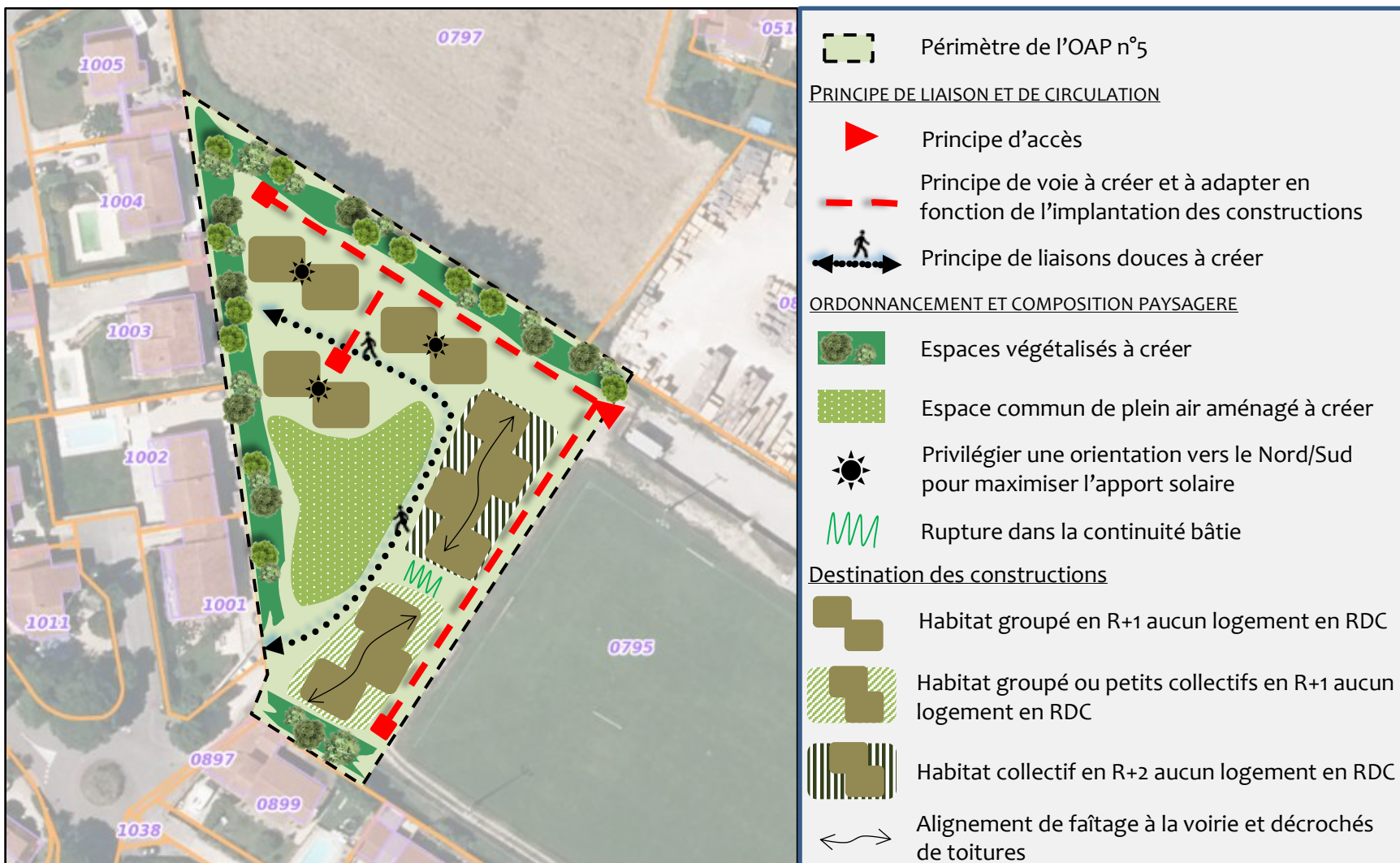
- PPRI du Rhône : zone bleu foncé aléa fort – centre urbain.
- PPRI du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu :
 - o En partie sud : zone verte – aléa résiduel
 - o En partie nord : zone rouge clair. Il s'agit d'une zone inconstructible du PPRI. L'urbanisation de ce secteur ne sera possible qu'après une modification du PPRI du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu.

2. ENJEUX / OBJECTIFS

Ce secteur regroupe différents enjeux/objectifs :

- structurer le développement autour du centre historique extra-muros, dans les sites de développement identifiés en cohérence avec le PPRI Rhône révisé et le PPRI du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu ;
- prendre en compte la gestion du risque dans les projets urbains ;
- veiller à la mixité des typologies et des tailles de logements pour répondre aux besoins de la population : renforcer l'offre de T2/T3 et favoriser le développement de l'offre locative

3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

QUALITE URBAINE DU PROJET

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

En cohérence avec l'environnement urbain existant à proximité, la hauteur des constructions à l'Ouest de l'OAP est limitée au R+1. Sur la partie Est de l'OAP, en limite de l'équipement sportif existant, la hauteur est limitée au R+1/R+2.

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS / PAYSAGE

La haie bordant le Nord du site est à conserver. Une frange paysagère devra être créée à l'Ouest, au Sud et au Nord de l'OAP, en bordure du lotissement existant de la Blanquette et du terrain agricole.

Un espace commun de plein air aménagé sera à créer.

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Mixité fonctionnelle et sociale

PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements groupés en R+1 d'environ 6 logements et collectifs en R+1/R+2 partiel d'environ 11 logements minimum.

Superficie globale de l'OAP : environ 0,5 hectare.

Superficie opérationnelle de l'OAP (hors frange paysagère) : environ 0,4 hectare.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 15 logements minimum.

Densité moyenne : environ 30 logements/ha.

Qualité environnementale et prévention des risques

GESTION DE L'EAU

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

RISQUE

Le site est soumis au risque d'inondation :

- PPRI du Rhône : zone bleu foncé aléa fort – centre urbain.
- PPRI du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu :
 - o En partie sud : zone verte – aléa résiduel
 - o En partie nord : zone rouge clair. Il s'agit d'une zone inconstructible du PPRI. L'urbanisation de ce secteur ne sera possible qu'après une modification du PPRI du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu.

Le projet devra respecter les règlements des PPRI en vigueur.

Afin de limiter les risques pour les biens et les personnes, aucun logement ne doit être prévu en rez-de-chaussée.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

L'orientation Nord-Sud sera privilégiée pour les constructions traversantes.

Desserte par les transports en commun

Aucun transport en commun n'existe à Caderousse. Les lignes interurbaines TransVaucluse mises en place par le Conseil Régional PACA ne traversent pas la commune.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

RESEAU VIAIRE

Le site est accessible par les voies existantes.

DESSERTE DES RESEAUX

Le secteur est facilement raccordable au réseau d'eau potable et au réseau d'eaux usées qui se situent à proximité.

