



**PLU**

PLAN LOCAL D'URBANISME

# Cavaiillon

Elaboration du PLU prescrite le 23 septembre 2013

PLU arrêté le 13 mars 2017

PLU approuvé le 4 avril 2019

## 3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



## Sommaire

Préambule .....	5
1. Portée et contenu des orientations d'aménagement et de programmation .....	6
2. Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Cavaillon .....	7
Principes d'aménagement retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	8
Des principes communs comme base des différentes OAP .....	9
Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	11
1. Site de projet : quartier Est .....	12
1.1. Localisation et caractéristiques .....	12
1.2. Enjeux / Objectifs .....	12
1.3. Principe d'aménagement .....	13
2. Site de projet : Bas de Vidauque .....	18
2.1. Localisation et caractéristiques .....	18
2.2. Enjeux / Objectifs .....	18
2.3. Principe d'aménagement .....	19
3. Site de projet : la Crau .....	23
3.1. Localisation et caractéristiques .....	23
3.2. Enjeux / Objectifs .....	23
3.3. Principe d'aménagement .....	24

4.	Site de projet : Le Camp .....	28
4.1.	Localisation et caractéristiques .....	28
4.2.	Enjeux / Objectifs .....	28
4.3.	Principe d'aménagement .....	29
5.	Site de projet : Zone économique sud .....	32
5.1.	Localisation et caractéristiques .....	32
5.2.	Enjeux / Objectifs .....	32
5.3.	Principe d'aménagement .....	33
6.	Site de projet : pôle santé .....	34
6.1.	Localisation et caractéristiques .....	34
6.2.	Objectif .....	34
6.3.	Principe d'aménagement .....	35
7.	OAP « entrées de ville » .....	38
7.1.	Localisation et caractéristiques .....	38
7.2.	Objectif .....	40
7.3.	Zoom sur les entrées Nord de la ville .....	41
7.4.	Zoom sur les entrées Est de la ville .....	42
7.5.	Zoom sur les entrées Sud de la ville .....	43



# Préambule

# 1. Portée et contenu des orientations d'aménagement 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.

## REGLES GENERALES :

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 échéancier 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.*

## OPPOSABILITE 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 REGLEMENT ECRIT 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.

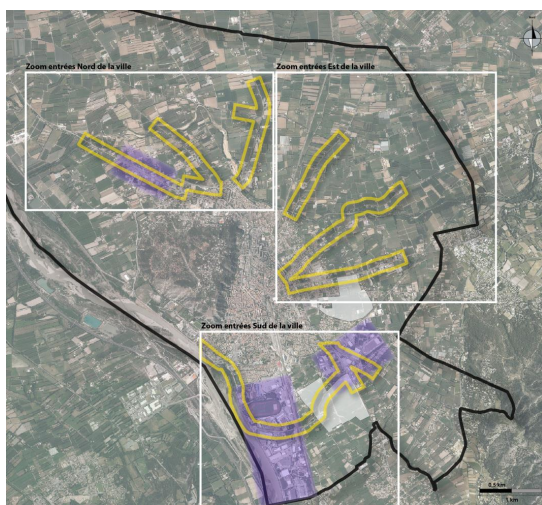
## 2. Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Cavailon

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 de Programmation qui définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

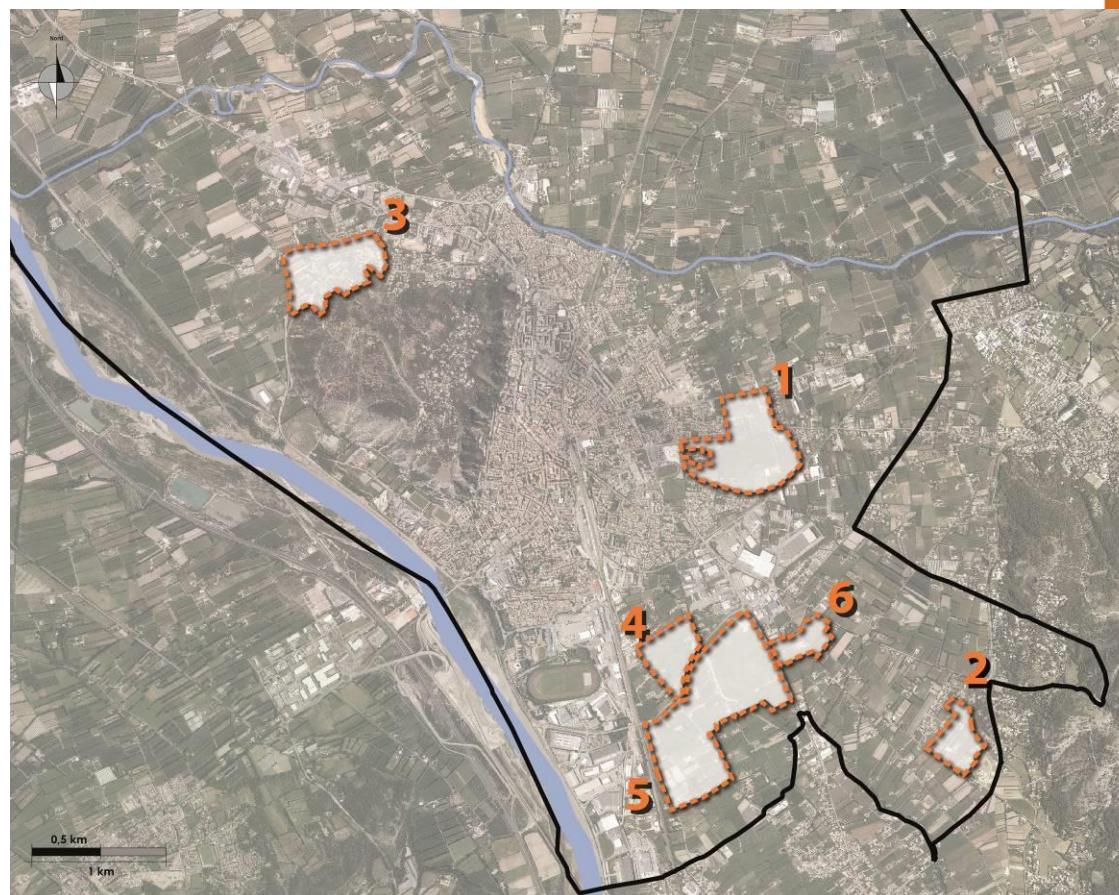
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune de Cavailon concernent six secteurs :

- OAP n°1 : quartier Est, à vocation d'habitat ;
- OAP n°2 : bas de Vidauque, à vocation d'habitat ;
- OAP n°3 : la Crau, à vocation d'habitat ;
- OAP n°4 : le Camps, à vocation économique ;
- OAP n°5 : zone d'activités économique ;
- OAP n°6 : pôle santé.

Une OAP « entrées de ville » a également été réalisée afin de valoriser les entrées de ville de la commune et d'améliorer la qualité paysagère des espaces le long des axes de communication majeur.



Localisation des entrées de ville détaillées dans l'OAP « entrées de ville »



Localisation des sites d'OAP de Cavailon

# **Principes d'aménagement retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation**



## Des principes communs comme base des différentes 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 globalement équilibré entre logements individuels purs, groupés et collectifs. 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 la hausse actuelle des constructions de maisons individuelles, l'habitat groupé, intermédiaire et collectif sera globalement privilégié par les

orientations d'aménagement dans le but de conserver un équilibre entre 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, intermédiaire et 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 thermiques 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.

#### 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.

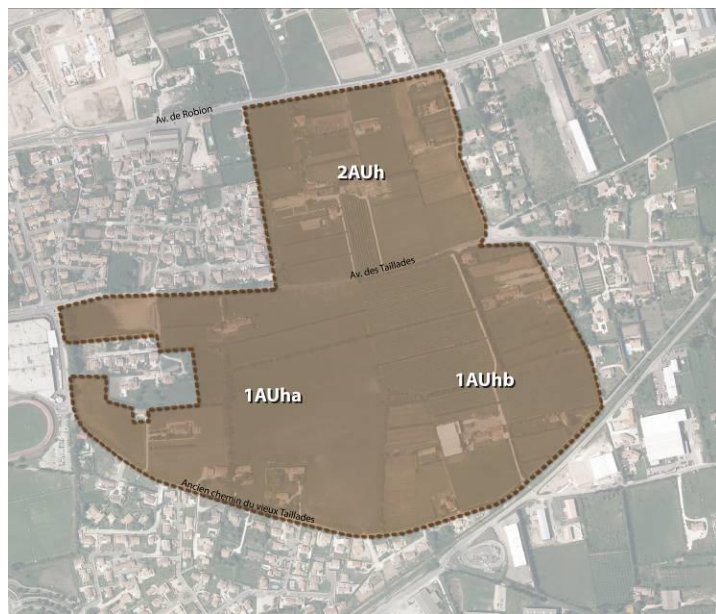
Ce maillage pourra s'accompagner ponctuellement d'aménagement d'espaces publics, favorisant le lien social entre habitants du quartier : places, squares et dispositions de mobilier urbain le long des cheminements seront favorisés.

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

# 1. Site de projet : quartier Est

## 1.1. Localisation et caractéristiques

Située à l'est de l'enveloppe urbaine, l'OAP « quartier Est » est identifiée en zone à urbaniser à vocation d'habitat 1AUha, 1AUhb et 2AUh au PLU.



## 1.2. Enjeux / Objectifs

Ce secteur regroupe différents enjeux/objectifs :

- Urbain ► prévoir le développement du parc résidentiel en répondant aux exigences de mixité et de performance environnementale (diversité des typologies d'habitat, équipements publics : crèche, école, salle des fêtes, trame paysagère et liaisons douces) ;
- paysager ► intégrer l'urbanisation à l'environnement urbain et paysager du secteur : gérer les interfaces avec les habitations existantes, promouvoir les espaces verts et les liaisons douces.



### 1.3. Principe d'aménagement



- PÉRIMÈTRE DU SITE**  
 37,5 hectares (dont environ 4,5 hectares d'espaces verts et 3,5 hectares d'existant = 29,5 hectares de périmètre opérationnel)
- OCCUPATION DU SOL**
- Habitat mixte (collectif, intermédiaire, individuel groupé)
  - Habitat individuel groupé
  - Habitat individuel pur
  - Équipement public (école, salle des fêtes...)
  - Équipement public en RdC (crèche...)
  - Espace de stationnement mutualisé
- DÉPLACEMENTS**
- Accès principal
  - Accès secondaire
  - Carrefour à aménager
- Principe de desserte :**
- Voie principale
  - Voie secondaire
  - Cheminements doux
- CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI**
- Alignement / front bâti
- PAYSAGE / ESPACE VERT**
- Conserv. les cônes de vue sur la colline Saint Jacques et le massif du Luberon (limiter les hauteurs des bâtiments au sein de ces cônes de visibilité)
  - Aménager une véritable coulée verte au sud et à l'est du quartier (connexion nord/sud et est/ouest)
  - Mettre en place un maillage d'espaces verts connecté par un réseau de cheminements doux : aménager un parc central en coeur de quartier
- ESPACE PUBLIC**
- Aménager un véritable espace public central (coeur de quartier) : plateau traversant donnant la priorité aux piétons



## DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

### Réseau viaire

Les accès au nouveau quartier se feront principalement par l'avenue des Taillades qui conviendra de requalifier/sécuriser.

Des accès secondaires sont également prévus au niveau de l'avenue de Robion, du chemin du Jas et de l'ancien chemin du vieux Taillades.

A partir de ces accès, des voies secondaires seront aménagées pour desservir l'ensemble des espaces.

Les voies internes du projet devront permettre une circulation sécurisée des piétons : trottoirs aménagés.

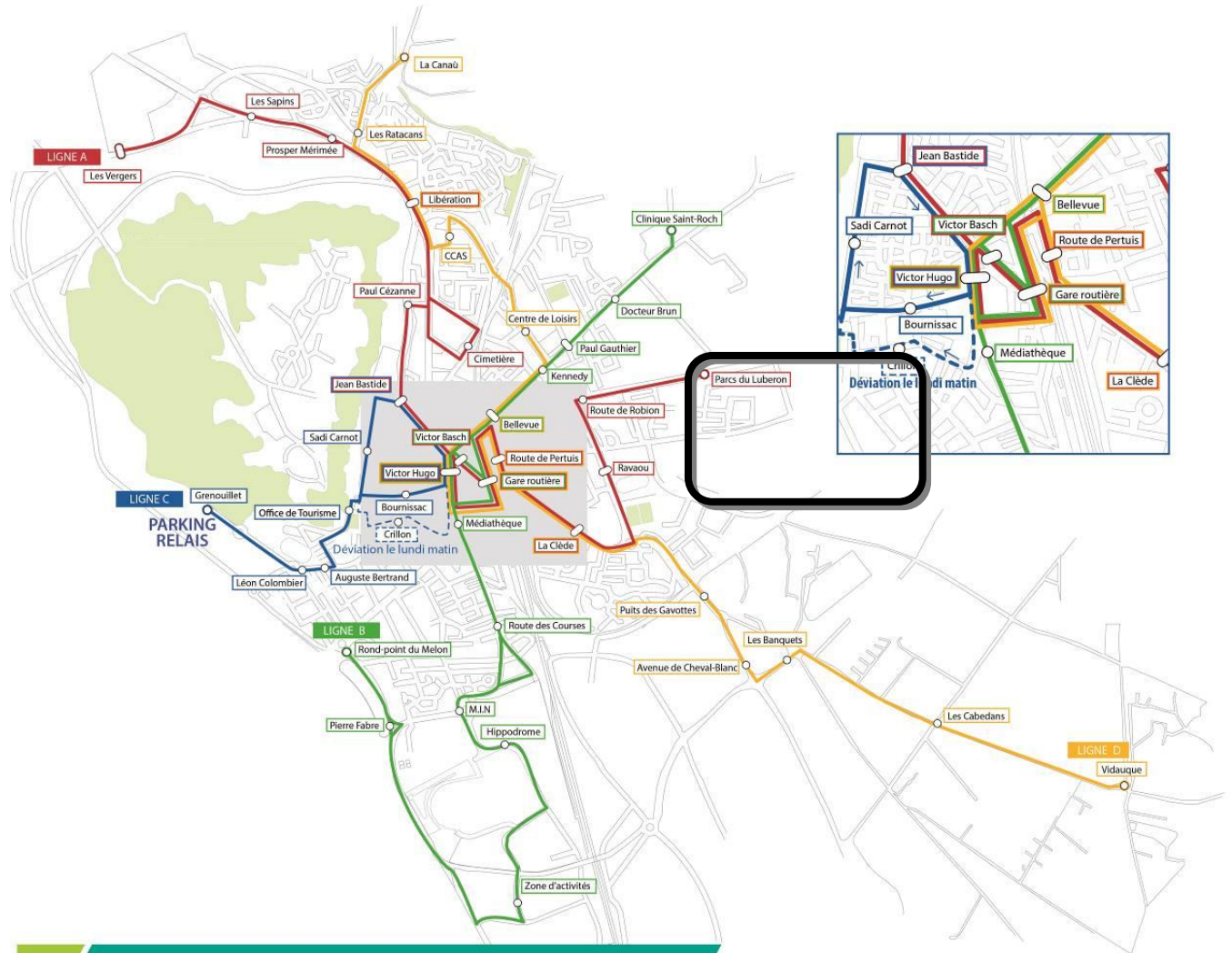
### Desserte en transports collectifs

Le Nord de l'OAP est accessible en transport en commun via la ligne A du réseau urbain « C'est mon Bus » qui dessert l'arrêt « Parcs du Luberon ».

Cependant, afin d'intégrer au mieux le quartier au reste de la commune, le réseau de transports en commun devra être étendu, notamment pour desservir le Sud de l'OAP.

### Desserte des Réseaux

Le secteur fait partie d'une « zone d'assainissement collectif futur » : secteur Cb du schéma directeur d'assainissement.



Plan du réseau de transport urbain de Cavillon

### La place faite aux modes doux :

Le projet prévoit un véritable maillage doux permettant de relier l'ensemble des espaces résidentiels au cœur de vie du quartier.

La « coulée verte » prévue au sud et à l'est du projet permet de structurer ce maillage et de connecter le projet avec les quartiers voisins. La largeur de cet axe vert devra être d'environ 20m, les plantations devront respecter les prescriptions du cahier de recommandation.

Au cœur du projet un plateau traversant sécurisé permettra de relier les équipements publics du site.

### BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir :

- du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé ;
- deux places par logement pour l'habitat intermédiaire et collectif.

Des espaces de stationnement mutualisés pourront être prévus afin de limiter l'imperméabilisation des sols (mutualisation des places visiteurs notamment). Les logements collectifs et intermédiaires devront privilégier, quand cela est possible, du stationnement enterré.

### MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

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

- d'une offre d'habitat individuel pur d'environ 100 logements en R+1 ;
- d'une offre d'habitat individuel groupé d'environ 250 logements en R+1 ;
- d'une offre d'habitat intermédiaire/collectif d'environ 700 logements en R+1/R+2 et R+3.

Le projet prévoit également de réserver le rez-de-chaussée du bâtiment intermédiaire/collectif situé au cœur du site, à l'ouest de la voie principale Nord/Sud, pour la réalisation d'un équipement public de type crèche. De plus, l'OAP prévoit un emplacement pour la création d'équipements publics de type école, salle des fêtes en phase 2.

Le projet pourra se scinder en trois phases en fonction du niveau d'équipements (réseaux, voirie) existant et du programme d'aménagement.

-la phase 1 correspond à la poursuite de l'urbanisation à l'est de l'ancien chemin du vieux Taillades (à l'est du centre commercial). Cette phase permettra la réalisation d'environ 370 logements et l'implantation d'un équipement (type crèche) en rez-de-chaussée.

-La phase 2 correspond à la poursuite de l'urbanisation à l'est de la première phase. Cette phase permettra de finaliser le programme d'équipements permettant de subvenir aux besoins des nouveaux habitants du quartier. Elle permettra la réalisation d'environ 380 logements.

-La phase 3 correspond à la poursuite de l'urbanisation à l'est du tissu résidentiel des Hautes Ferailles. Cette phase permettra la réalisation d'environ 295 logements.



**Superficie de l'ensemble de l'OAP** : environ 37 hectares.

**Superficie des espaces verts et de l'existant** : environ 8 hectares.

**Superficie opérationnelle** : environ 29 hectares.

**Potentiel (à titre indicatif)** : environ 1 050 logements.

**Densité moyenne** : la densité moyenne obtenue est d'environ 35 logements/ha.

#### MIXITE SOCIALE

Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble des sous-secteurs 1AUha, 1AUhb et de la zone 2AUh au moins 30% de la surface de plancher de chaque opération d'ensemble doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux (au titre de la Loi SRU).

#### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION 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 n'est pas soumis au risque d'inondation du PPRi Durance.

##### 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 des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives. L'utilisation d'énergies renouvelables est à favoriser.

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.

#### QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

##### Qualité urbaine du projet

L'ensemble des bâtiments devront s'intégrer au tissu urbain environnant. Un traitement des franges urbaines devra être réalisé. Il faudra veiller à conserver des zones d'interfaces entre le site de projet et l'environnement agricole (recul des constructions par rapport aux limites séparatives avec l'espace agricole).

Conformément à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'OAP identifie une zone de recul inconstructible de 75m de part et d'autre de la RD2, classée route à grande circulation.

Dans une optique d'insertion urbaine, les densités seront dégressives du centre vers l'extérieur. Ainsi, la hauteur des constructions sera plus importante en bordure de l'avenue des Taillades (cœur de quartier) et plus faible au nord et au sud du projet.

##### Qualité de l'entrée de ville

Les aménagements devront valoriser la qualité de l'entrée de ville. Il conviendra de traiter les abords de voirie : façade, clôtures, espace de stationnement, notamment grâce à un traitement végétalisé.

##### Espaces verts / espaces naturels

Les masses végétales existantes devront être conservées (haies).

La place du végétal sera assurée par la réalisation de deux « coulées vertes » :

- à l'est de l'OAP dans le sens nord/sud ;
- en frange sud du projet dans le sens est/ouest.

Les espaces verts sont à favoriser dans l'ensemble du projet. La réalisation d'un véritable maillage doux est à assurer.

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

## **Paysage**

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

Deux cônes de vue ont été identifiés sur le principe d'aménagement. Les aménagements ne devront pas nuire à la visibilité vers ces espaces paysagers qu'il convient de conforter. La hauteur des constructions est ainsi limitée (cf. principe d'aménagement de l'OAP).

## **Types de matériaux**

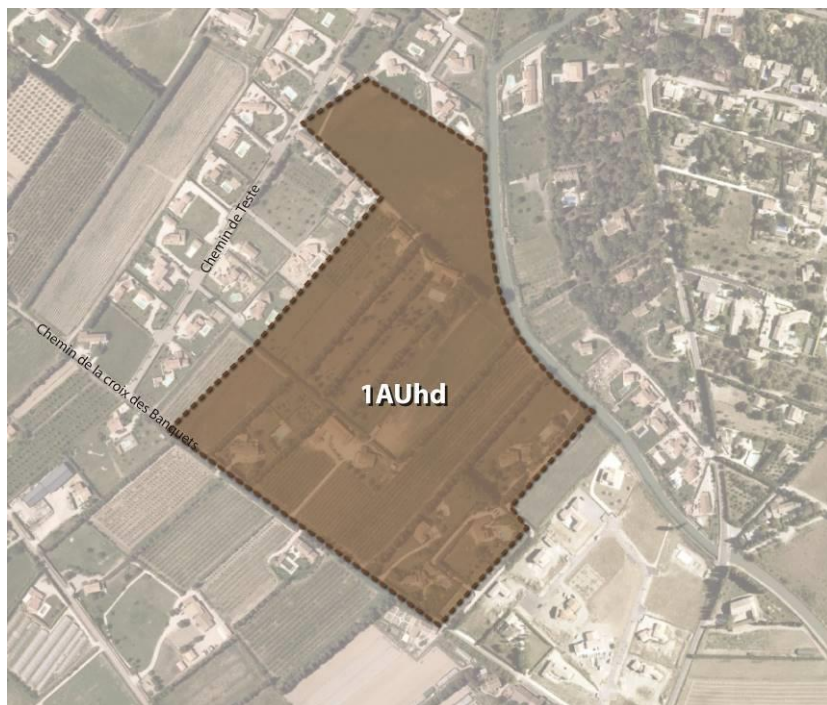
Les matériaux locaux seront privilégiés.



## 2. Site de projet : Bas de Vidauque

### 2.1. Localisation et caractéristiques

Au sud de la commune, à l'est du chemin de la croix des Banquets, l'OAP bas de Vidauque est identifiée en zone à urbaniser 1AUhd au PLU.



### 2.2. Enjeux / Objectifs

Ce secteur regroupe différents enjeux/objectifs :

- urbain : poursuivre l'urbanisation résidentielle du bas de Vidauque, secteur « hors d'eau de la commune » (non impacté par le risque d'inondation) ;
- paysager ► intégrer l'urbanisation à l'environnement urbain et paysager du secteur : préserver la trame paysagère existante.



## 2.3. Principe d'aménagement



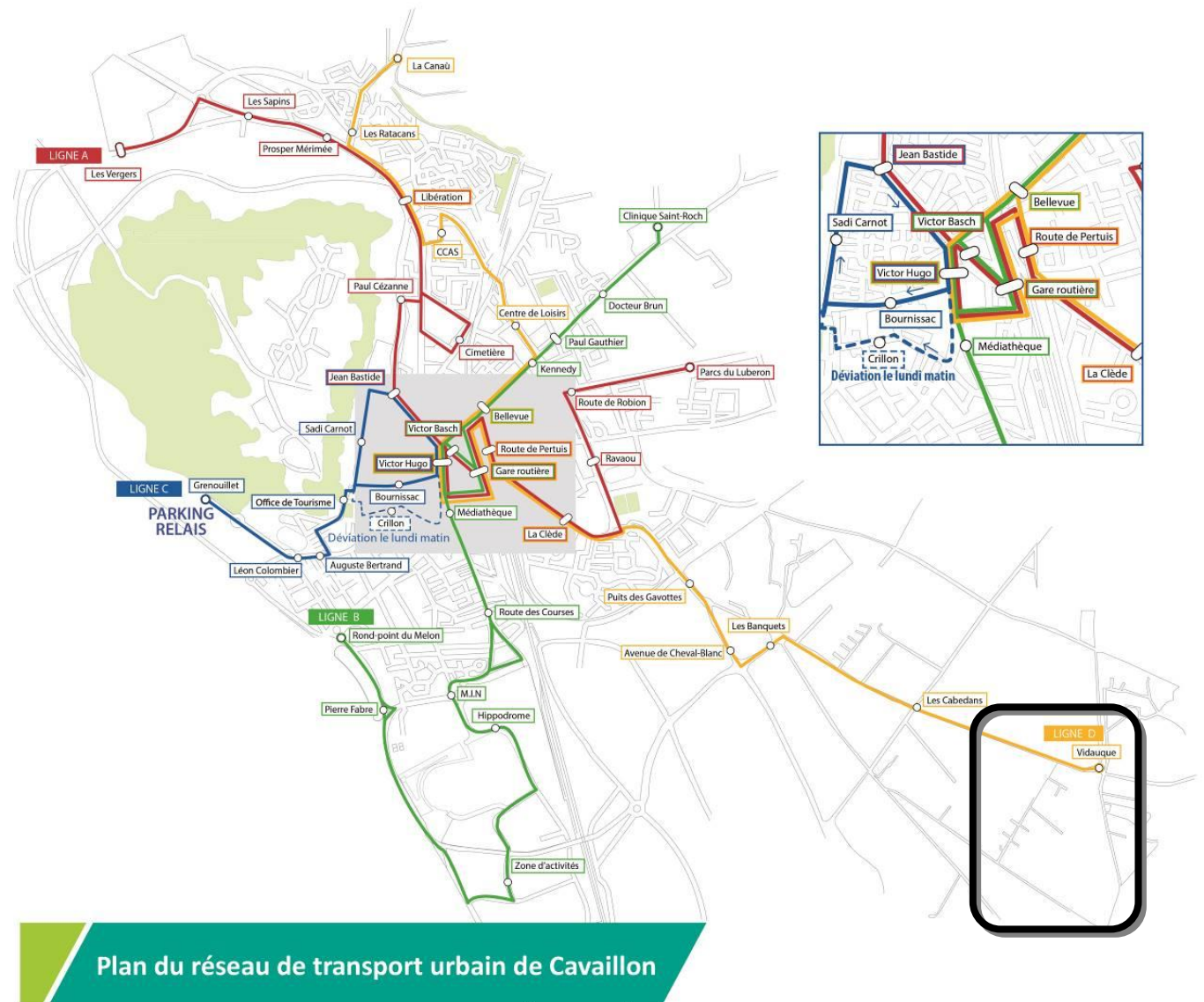
## DESSERTÉ DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

### Réseau viaire

Les accès au nouveau quartier se feront via le chemin de la croix des Banquets et le chemin de Teste.

### Desserte en transports collectifs

Ce secteur est accessible en transport en commun via la ligne D du réseau urbain « C'est mon Bus » qui dessert l'arrêt « Vidauque ».



### Desserte des Réseaux

Le secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif. Il fait partie de la zone A du schéma directeur d'assainissement indiquant que l'assainissement autonome est possible sur le secteur.

### La place faite aux modes doux :

Les voies internes du projet devront permettre une circulation sécurisée des piétons.

### BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé.

### MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre d'habitat individuel.

**Superficie opérationnelle** : environ 6,5 hectares (hors existant).

**Potentiel de production de logements** : une cinquantaine de logements.

**Densité moyenne** : environ 8 logements à l'hectare.

### MIXITE SOCIALE

Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble du sous-secteur 1AUhd, en cas de réalisation d'un programme de logements supérieur à 20 logements ou de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 30% de la surface de plancher doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux (au titre de la Loi SRU).

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION 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 n'est pas soumis au risque d'inondation du PPRI Durance.

#### 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 des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

### QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

#### Qualité urbaine du projet / paysage

L'ensemble des bâtiments devront s'intégrer au tissu urbain environnant.

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré. Il faudra veiller à conserver des zones d'interfaces entre le site de projet et l'environnement agricole (recul des constructions par rapport aux limites séparatives avec l'espace agricole).

#### Espaces verts / espaces naturels

La trame paysagère existante, identifiée sur le principe d'aménagement, devra être conservée (haies).

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes



enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

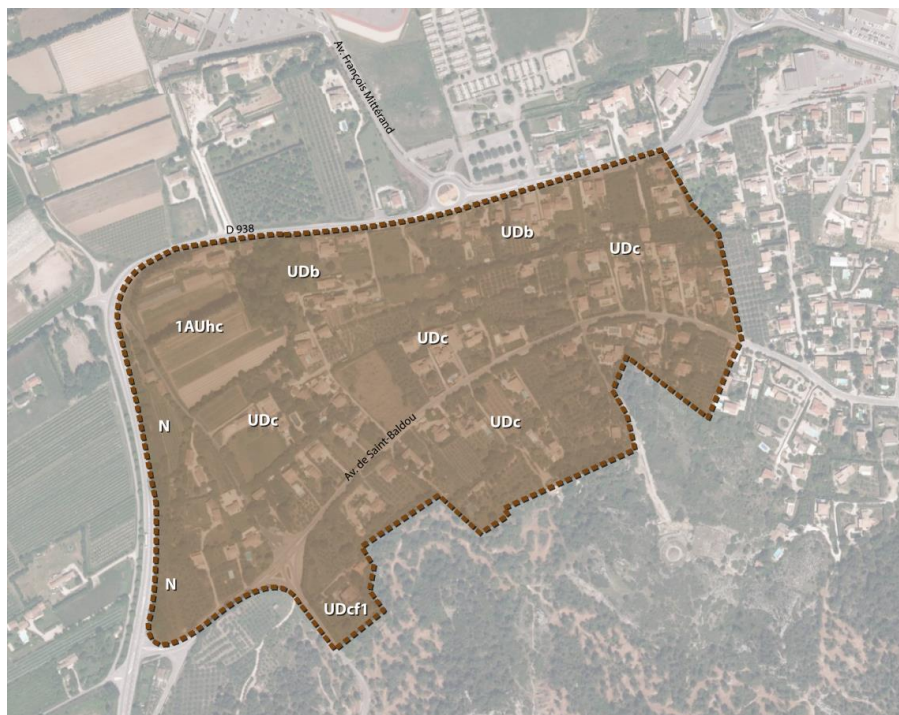
### **Types de matériaux**

Les matériaux locaux seront privilégiés.

### 3. Site de projet : la Crau

#### 3.1. Localisation et caractéristiques

Située au nord-ouest de l'enveloppe urbaine, l'OAP de la Crau est identifiée en zone urbaine UDb et UDc à l'est et en zone à urbaniser 1AUhc et naturelle N à l'ouest.



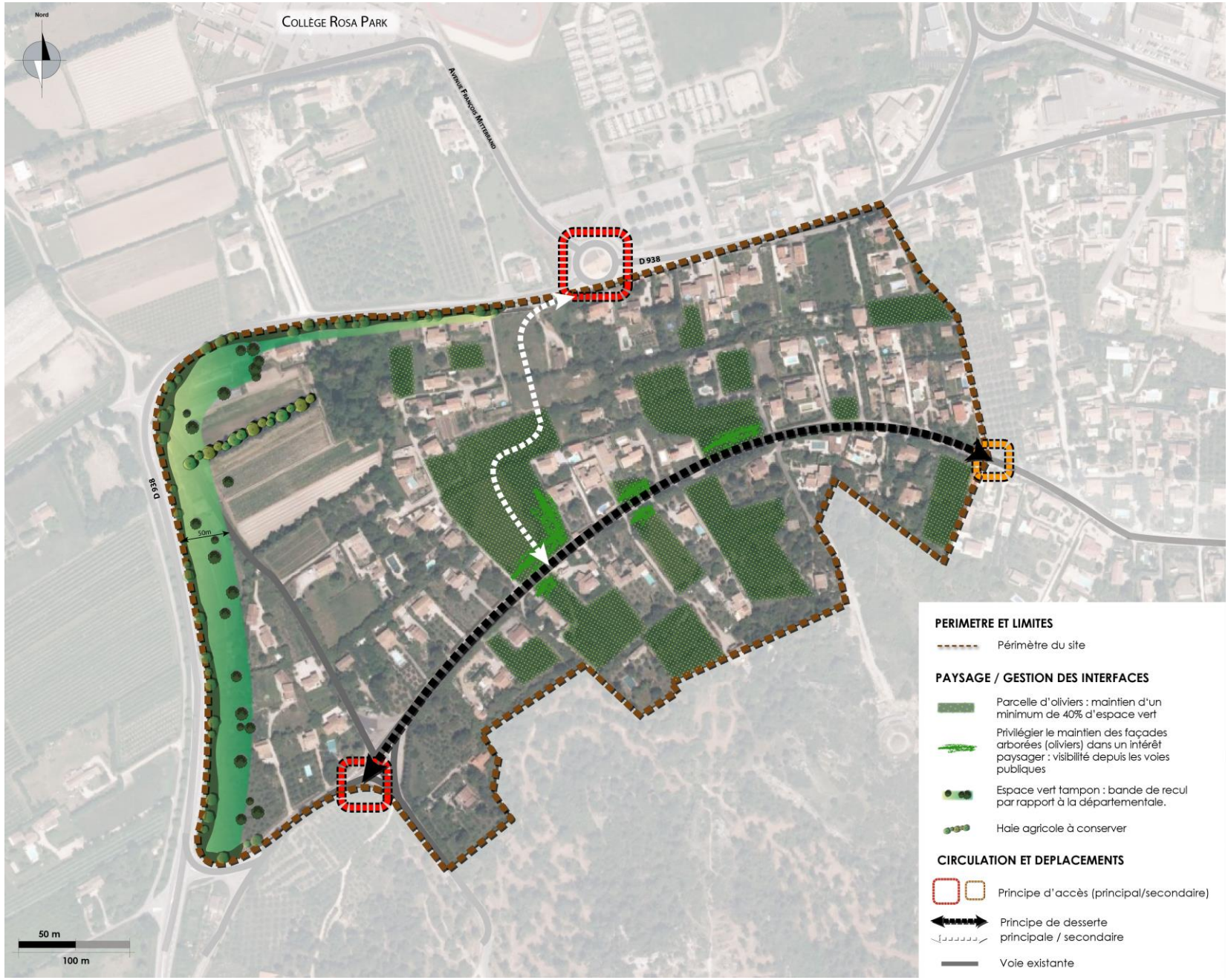
#### 3.2. Enjeux / Objectifs

Le site de la Crau regroupe différents enjeux/objectifs :

- urbain ► poursuivre l'urbanisation résidentielle dans un secteur :
  - « hors d'eau de la commune » (non impacté par le risque d'inondation) ;
  - proche d'un équipement scolaire : collège Rosa Parks.
- paysager ► intégrer l'urbanisation à l'environnement urbain et paysager du secteur : préserver la trame paysagère existante et notamment les oliviers.



### 3.3. Principe d'aménagement



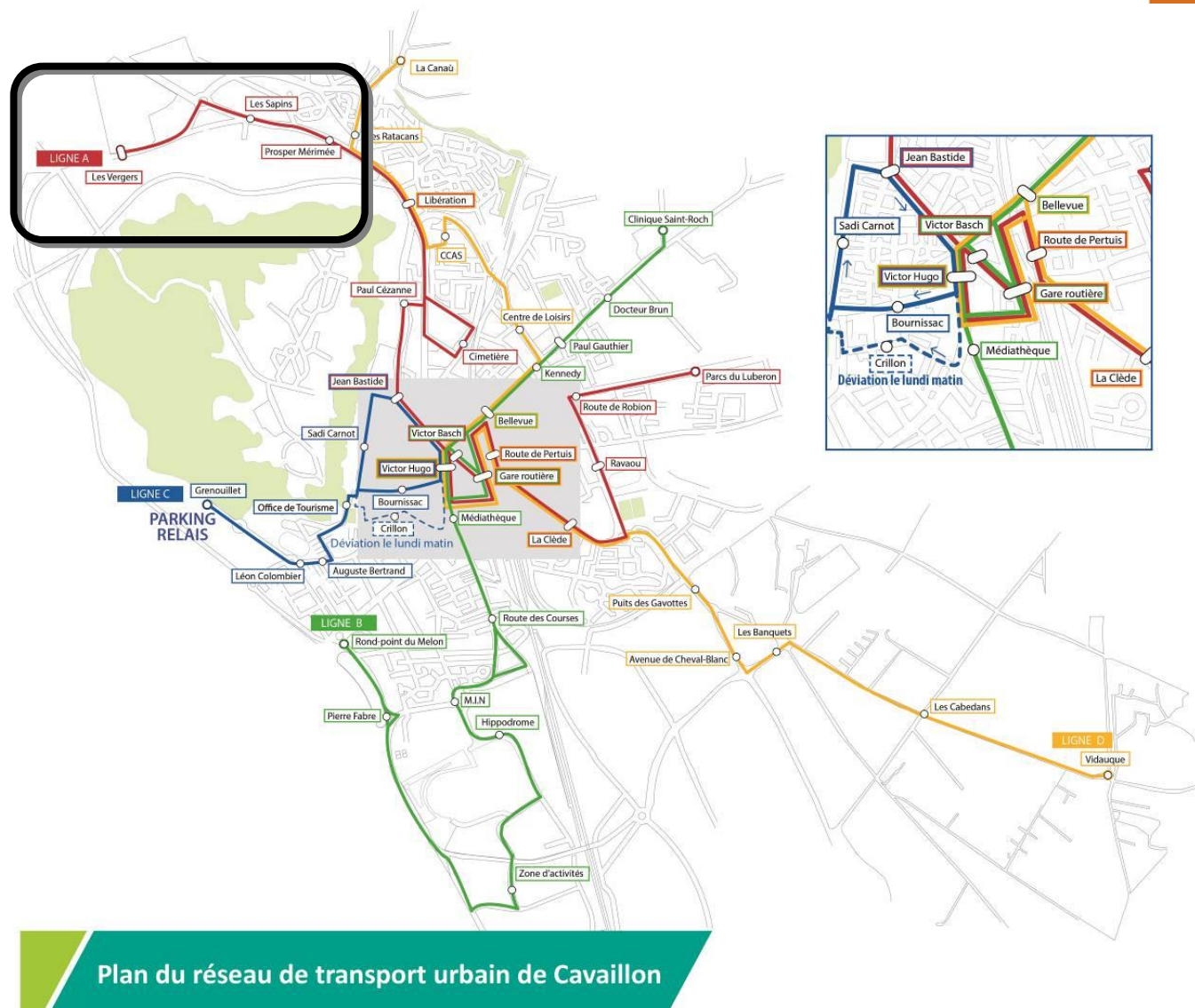
## DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

### Réseau viaire

L'OAP prévoit 2 accès. Un via l'avenue de Saint Baldou (accès existant) et un principe de sortie sur le giratoire avec une voie d'accès parallèle à la départementale D938.

### Desserte en transports collectifs

Ce secteur est accessible en transport en commun via la ligne A du réseau urbain « C'est mon Bus » qui dessert les arrêts « Les Vergers » et « Les Sapins ».





### Desserte des Réseaux

Seule une partie du Nord de l'OAP est desservie par l'assainissement collectif. Le reste du secteur fait partie de la zone A du schéma directeur d'assainissement indiquant que l'assainissement autonome est possible sur le secteur.

### La place faite aux modes doux :

Les voies internes du projet devront permettre une circulation sécurisée des piétons.

### BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé.

### MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre d'habitat individuel.

**Superficie opérationnelle :** environ 9 hectares, soit environ 7,5 hectares si maintien de 40% des oliviers.

**Potentiel de production de logements :** environ 130 logements.

**Densité moyenne :** entre 15 et 20 logements à l'hectare.

### MIXITE SOCIALE

Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone UD et du sous-secteur 1AUhc, en cas de réalisation d'un programme de logements supérieur à 20 logements ou de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 30% de la surface de plancher doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux (au titre de la Loi SRU).

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION 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 n'est pas soumis au risque d'inondation du PPRI Durance.

#### 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 des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

### QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

#### Qualité urbaine du projet

L'ensemble des bâtiments devront s'intégrer au tissu urbain environnant. Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

Le projet devra conserver une partie des oliviers existants, notamment en façade de la voie.

#### Espaces verts / espaces naturels

La trame paysagère existante devra être conservée (haies), les oliviers devront être en partie préservés.

En limite de la départementale, à l'ouest de l'OAP, un espace vert tampon paysager est à créer.

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

### **Types de matériaux**

Les matériaux locaux seront privilégiés.

## 4. Site de projet : Le Camp

### 4.1. Localisation et caractéristiques

Au sud du chemin du Puits des Gavottes et au nord de l'avenue Boscodomini, l'OAP économique du Camp est identifiée en zone 1AUea au PLU.

Le site est soumis au risque d'inondation du PPRi Durance. A l'issue des travaux de réalisation et de qualification de la digue Cheval-Blanc, le PPRi Durance sera révisé. Cette révision permettra l'urbanisation du secteur.



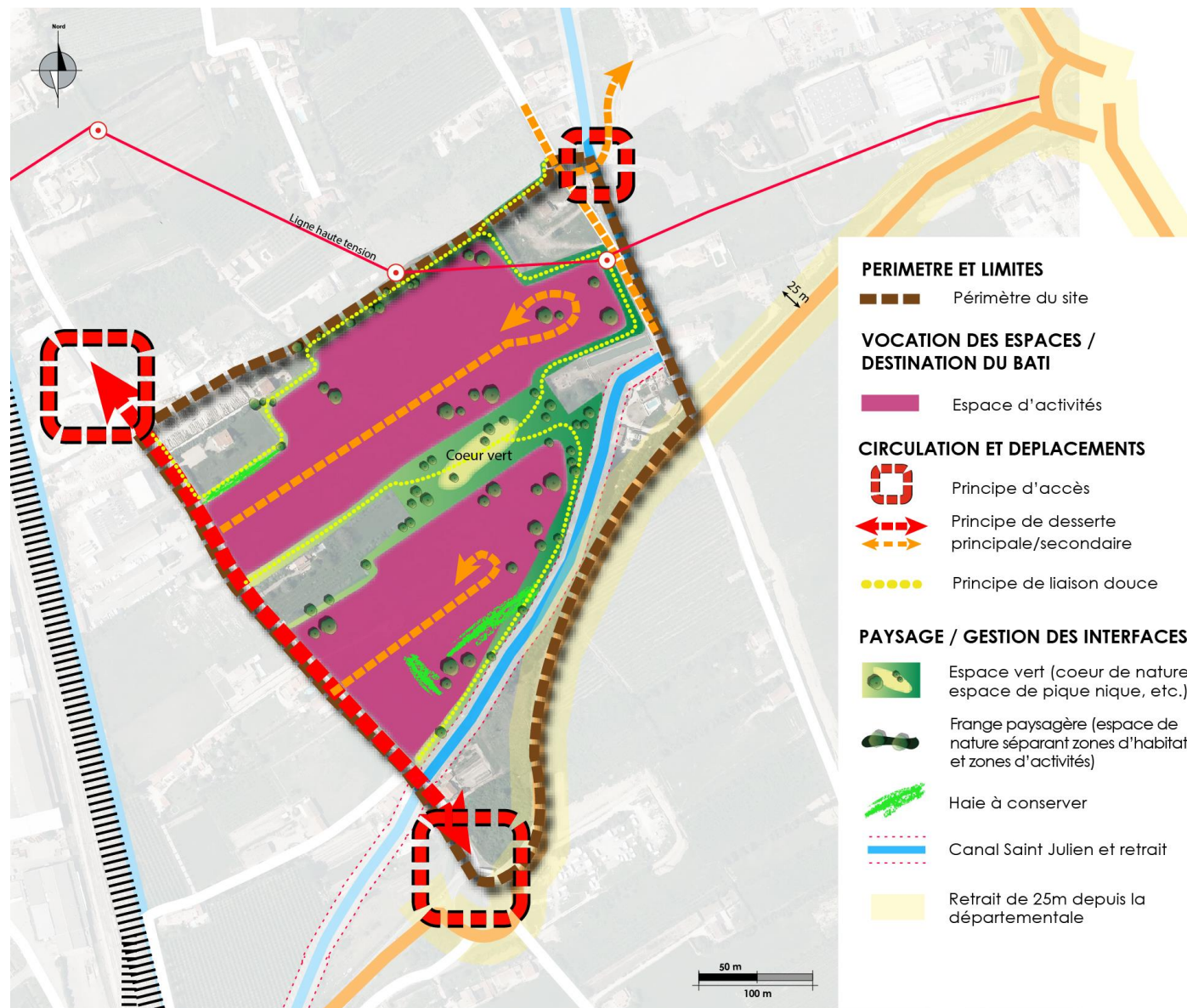
### 4.2. Enjeux / Objectifs

Le site du Camp regroupe différents enjeux/objectifs :

- économique ► impulser une dynamique économique basée sur l'innovation :
  - poursuivre la vocation économique du sud de la commune (présence du MIN, de la ZA des Bords de Durance, etc.) ;
  - favoriser les filières locales et le développement d'activités dans des domaines à forte valeur ajoutée ;
  - profiter d'une accessibilité renforcée grâce à l'ouverture du nouveau pont sur la Durance pour développer la zone ;
  - permettre une relocalisation pour l'extension de certaines entreprises déjà implantées sur Cavaillon.
- urbain ► développer un espace urbain de haute qualité destiné à devenir un des moteurs de l'innovation et du développement économique du Luberon : création d'un pôle d'activités pilote et innovant. Il s'agira :
  - d'assurer une certaine mixité fonctionnelle (diversité des destinations économiques et équipements) ;
  - de miser sur la qualité urbaine et la performance environnementale : inciter à la création d'espaces publics qualitatifs, promouvoir les cheminements doux, etc.
  - de développer une zone à haute qualité de services : mise à disposition du très haut débit, services aux entreprises, espace commun de restauration, offre sportif et de loisirs, structure petite enfance, etc.
  - de favoriser la structuration de « clusters » : regrouper des activités à forte valeur ajoutée.
- paysager ► intégrer l'urbanisation à l'environnement urbain et paysager du secteur : gérer les interfaces activités/habitat, promouvoir les espaces verts, conserver la trame végétale identitaire.



### 4.3. Principe d'aménagement



## DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

### Réseau viaire

Les accès au nouveau quartier se feront :

- au nord par le chemin du puits des Gavottes ;
- à l'est par l'avenue de la Voguette ;
- au sud par le chemin du Mitan.

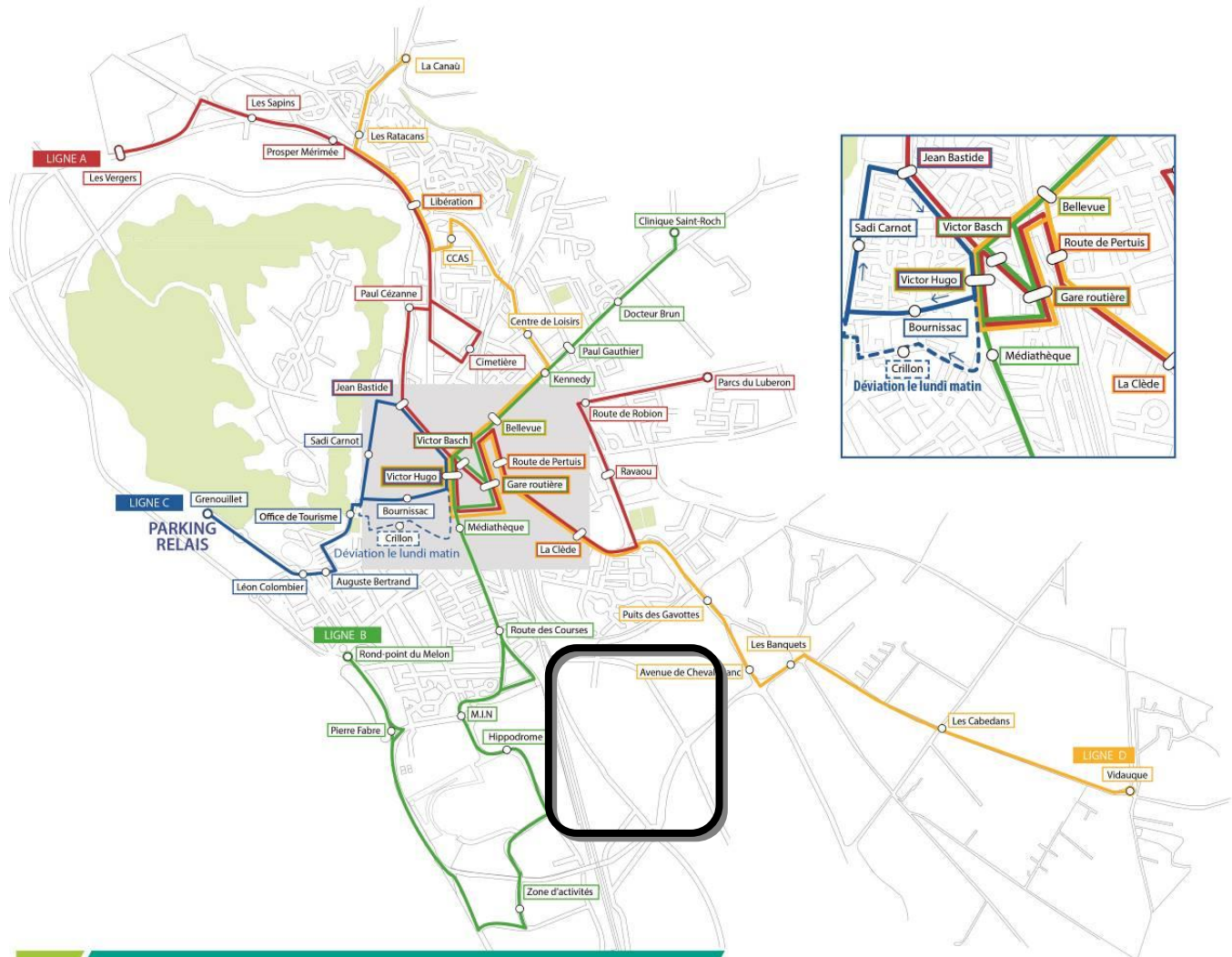
A partir de ces accès, des voies secondaires seront aménagées pour desservir l'ensemble des espaces.

Les voies du secteur devront être aménagées pour permettre l'accès aux véhicules lourds et pour sécuriser les déplacements piétons.

### Desserte en transports collectifs

Ce secteur n'est pas directement accessible en transport en commun.

Le réseau « C'est mon Bus » devra être étendu pour permettre la desserte du site.



Plan du réseau de transport urbain de Cavillon

### **Desserte des Réseaux**

Le secteur fait partie d'une « zone d'assainissement collectif futur » : secteur Cb du schéma directeur d'assainissement.

### **La place faite aux modes doux :**

Le projet prévoit un maillage piéton sur l'ensemble du site.

### **BESOIN EN STATIONNEMENT**

Les entreprises devront prévoir un nombre de places de stationnement adapté à leur activité. Des espaces de stationnement mutualisés pourront être réalisés pour limiter l'emprise au sol.

### **MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION**

Le projet d'aménagement proposera des espaces destinés aux activités et un espace vert central (cœur de nature/aire de pique-nique).

Ce secteur est privilégié pour le développement du photovoltaïque en toiture.

### **QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION 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.

### **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 des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

### **QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**

#### **Qualité urbaine du projet / paysage**

L'ensemble des bâtiments devront s'intégrer au tissu urbain environnant.

Un traitement des franges urbaines devra être réalisé, notamment entre les espaces d'habitat et d'activités.

L'OAP prévoit la réalisation d'un espace vert central, de type « cœur vert »/espace de pique-nique, reliés aux activités par des cheminements doux.

Un recul de 25m depuis la départementale devra être assuré.

#### **Espaces verts / espaces naturels**

Les masses végétales existantes devront être conservées (haies).

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

#### **Types de matériaux**

Les matériaux locaux seront privilégiés.



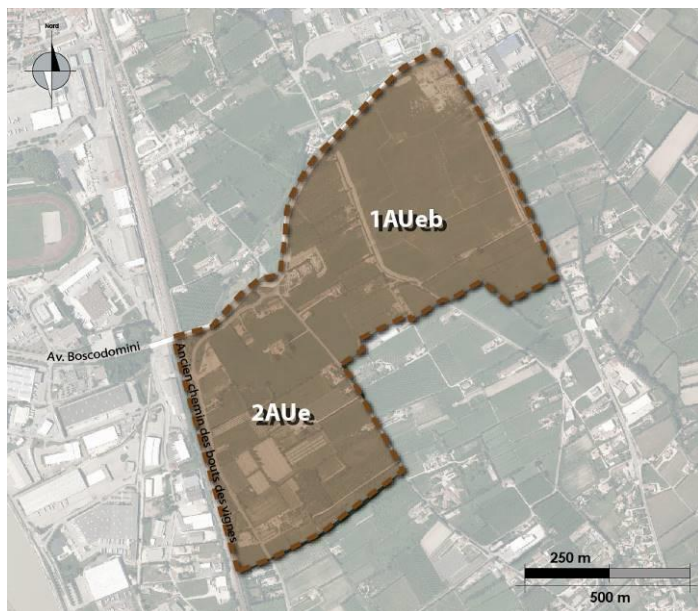
## 5. Site de projet : Zone économique sud

### 5.1. Localisation et caractéristiques

Au sud de l'avenue Boscodomini, l'OAP économique sud est identifiée en zone à urbaniser 1AUeb et 2AUe au PLU.

Le site est soumis au risque d'inondation du PPRi Durance. A l'issue des travaux de réalisation et de qualification de la digue Cheval-Blanc, le PPRi Durance sera révisé. Cette révision permettra l'urbanisation du secteur.

L'aménagement du site s'effectuera en deux phases : la première sur la zone est (1AUeb), qui fera l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), et la seconde sur la partie ouest (2AUe).



### 5.2. Enjeux / Objectifs

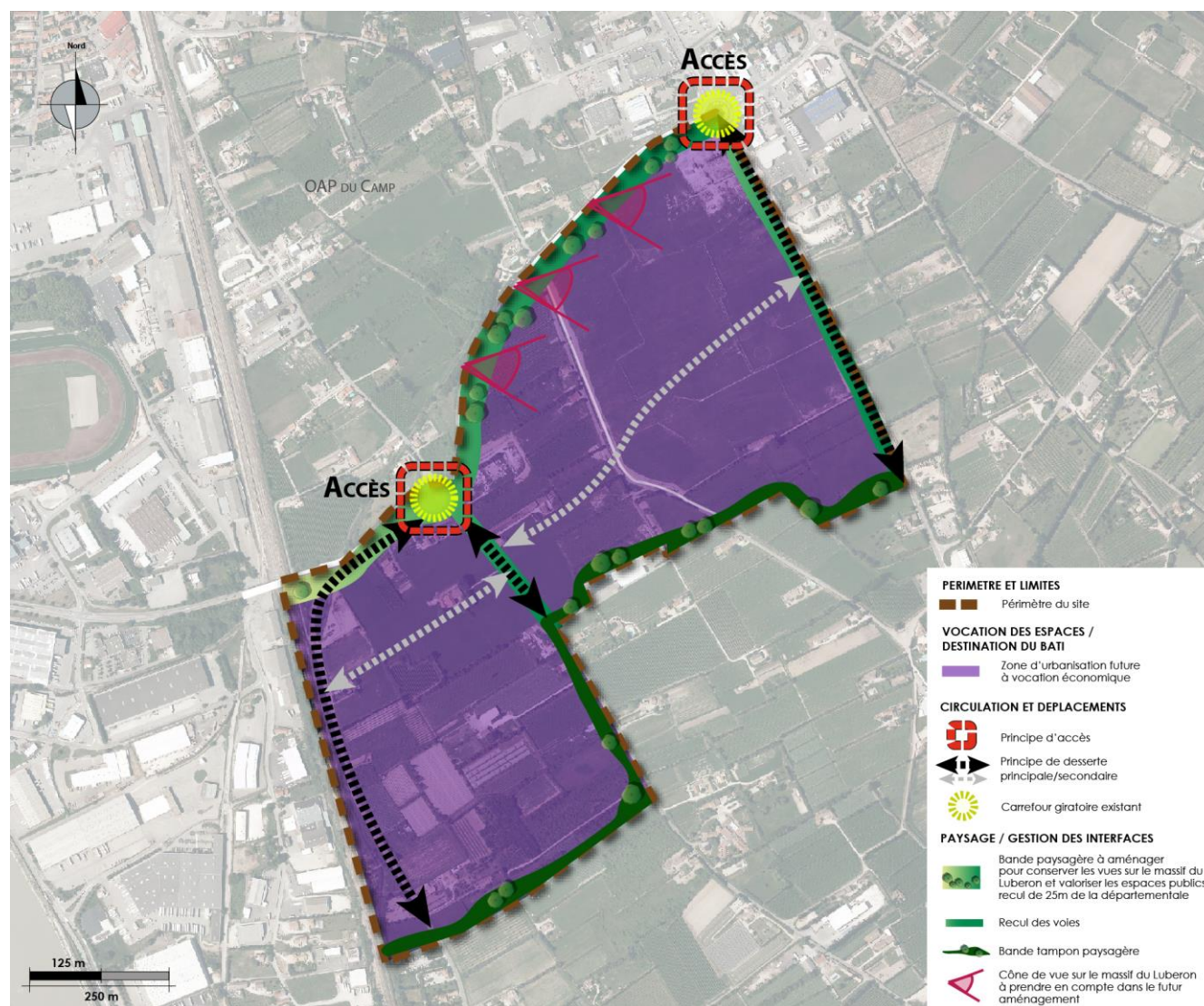
Cette OAP regroupe différents enjeux/objectifs :

- économique ► impulser une dynamique économique sur la commune.
- urbain ► développer un espace urbain de haute qualité.
- paysager ► intégrer l'urbanisation à l'environnement urbain et paysager du secteur : conserver les vues sur le massif du Luberon.

Les aménagements devront valoriser la qualité de l'entrée de ville. Il conviendra de traiter les abords de voirie : façade, clôtures, espace de stationnement, notamment grâce à un traitement végétalisé.



### 5.3. Principe d'aménagement



## 6. Site de projet : pôle santé

### 6.1. Localisation et caractéristiques

Au sud de la zone industrielle des Gavottes, l'OAP pôle santé est identifiée en zone à urbaniser 1AUs au PLU.

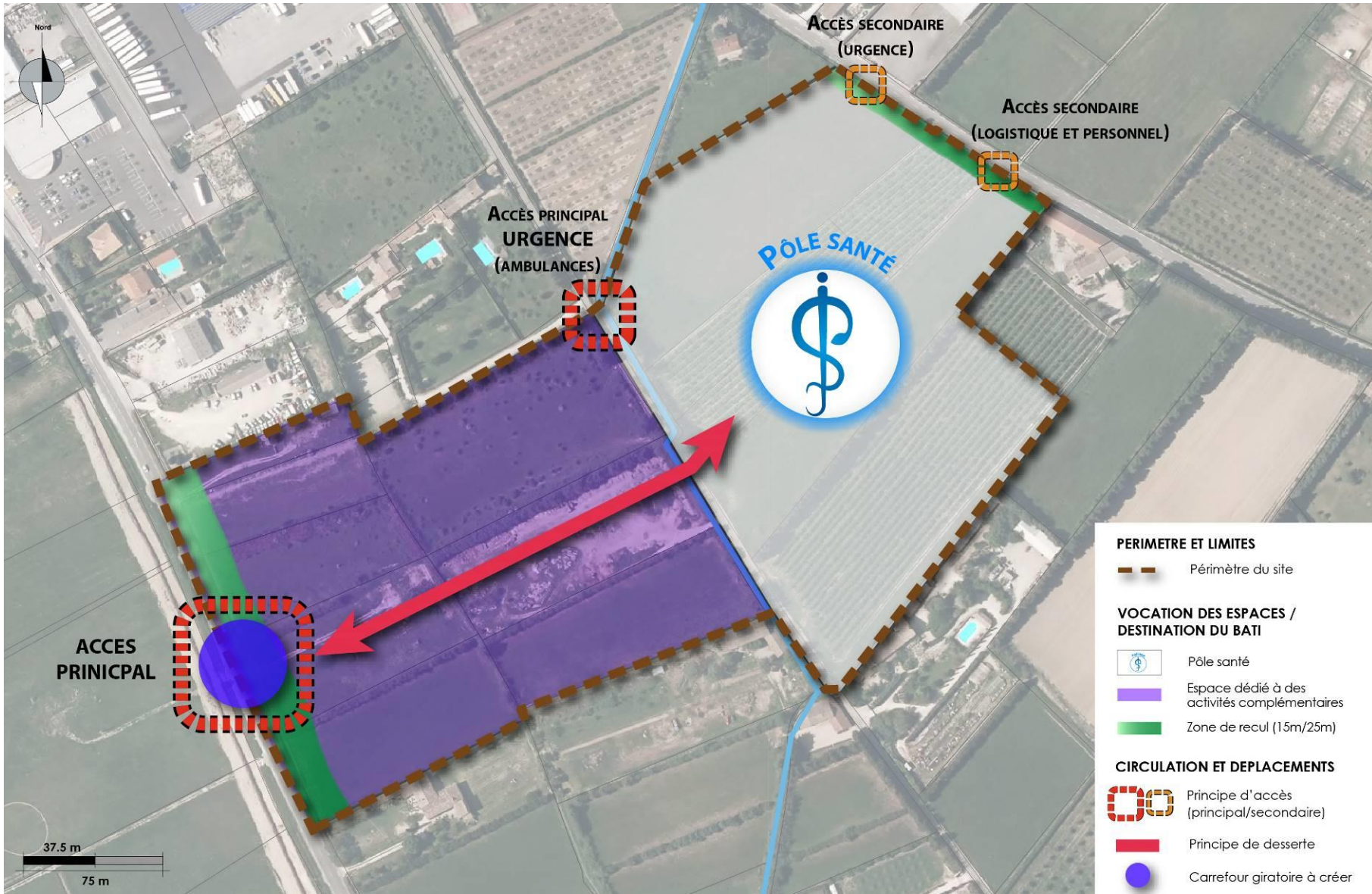


### 6.2. Objectif

Cette OAP a pour objectif de permettre la constitution d'un véritable pôle santé performant regroupant l'hôpital intercommunal de Cavaillon et la clinique Saint Roch.



### 6.3. Principe d'aménagement



### Desserte du projet (voies, réseaux, transports en commun)

#### Réseau viaire

Les accès au pôle santé se feront au niveau :

- de la route de Cheval Blanc pour l'accès principal ;
- du chemin de Valloncourt pour l'accès principal des Urgences (ambulances) ;
- de la route de Vidauque pour les accès secondaires.

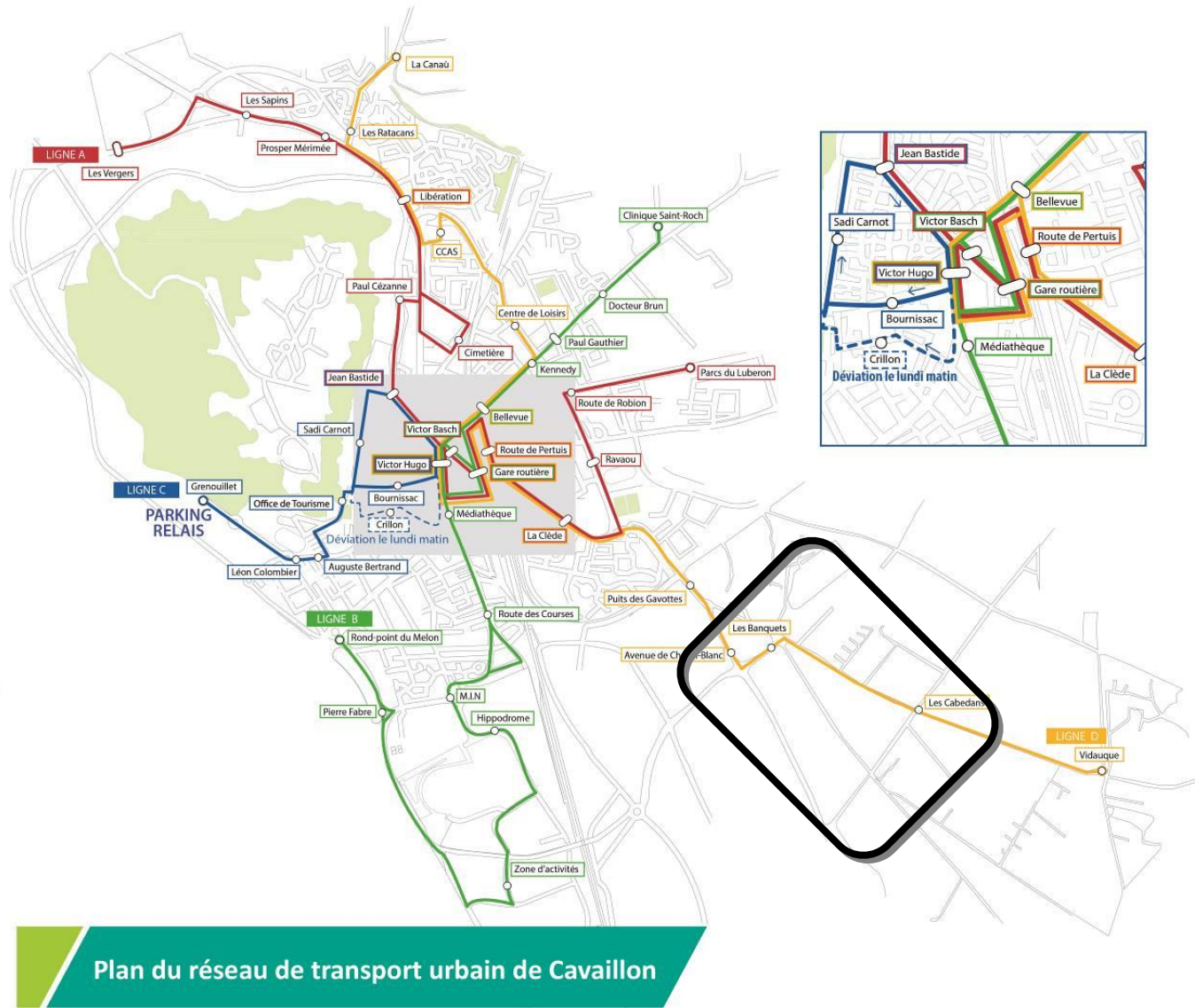
A partir de ces accès, des voies secondaires seront aménagées pour desservir l'ensemble des espaces.

#### Desserte en transports collectifs

Ce site n'est pas directement accessible en transport en commun malgré le passage de la ligne D du réseau urbain « C'est mon Bus » sur ce secteur.

En effet, les arrêts « Les Banquets » et « Les Cabedans » desservis par cette ligne : sont situés à environ 500m du site de projet.

Le développement d'un pôle santé de cette envergure nécessitera donc une adaptation de cette ligne de Bus et la création d'un arrêt accessible aux personnes en situation de handicap de part et d'autre de la voie.



Plan du réseau de transport urbain de Cavillon



### **Desserte des Réseaux**

Le secteur fait partie d'une « zone d'assainissement collectif futur » : secteur Cb du schéma directeur d'assainissement.

### **La place faite aux modes doux :**

Les voies internes du projet devront permettre une circulation sécurisée des piétons.

### **BESOIN EN STATIONNEMENT**

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté.

### **MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION**

Le projet d'aménagement proposera :

- un pôle santé à l'est ;
- un espace dédié à des activités complémentaires à l'ouest.

### **QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION 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.

#### **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 des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

### **QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**

#### **Qualité urbaine du projet / Paysage**

Un traitement des franges urbaines devra être réalisé en limite des habitations existantes.

Il faudra veiller à conserver des zones d'interfaces entre le site de projet et l'environnement agricole (recul des constructions par rapport aux limites séparatives avec l'espace agricole).

#### **Espaces verts / espaces naturels**

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

#### **Types de matériaux**

Les matériaux locaux seront privilégiés.

## 7. OAP « entrées de ville »

### 7.1. Localisation et caractéristiques

Les entrées de ville représentent la première image perçue de la commune. Améliorer la qualité paysagère et urbaine des principales entrées de ville est donc essentiel.

Les principales entrées de ville concernées par cette OAP sont :

- **Les entrées de ville Nord, et particulièrement la route d'Avignon (D973) :**



*Entrée de ville Nord route d'Avignon*

La route d'Avignon est une entrée de ville principale de la commune. Située au cœur d'une zone d'activité, le caractère urbain de cette entrée de ville est peu qualitatif. Les trottoirs étroits et en mauvais état alliés au manque de végétation n'affichent pas une première bonne image de la commune.

- **Les entrées de ville Est, et particulièrement l'avenue de Robion (D2) :**



*Entrée de ville Est avenue de Robion*

A l'Est, l'entrée de ville principale est l'avenue de Robion. Son caractère rural, sa forte végétalisation et sa vue dégagée vers le centre urbain et la colline Saint Jacques en font une entrée de ville agréable qui marque les visiteurs.

- **Les entrées de ville Sud, et particulièrement l'avenue Boscodomini :**

Au Sud, l'entrée de ville principale est l'avenue Boscodomini.

En arrivant par le Sud-Ouest, cette entrée de ville révèle un caractère urbain d'activité :



*Entrée de ville Sud-Ouest avenue Boscodomini*

En arrivant par l'Est l'entrée de ville Sud a un caractère plus rural et végétalisé :



*Entrée de ville Sud-Est avenue Boscodomini*



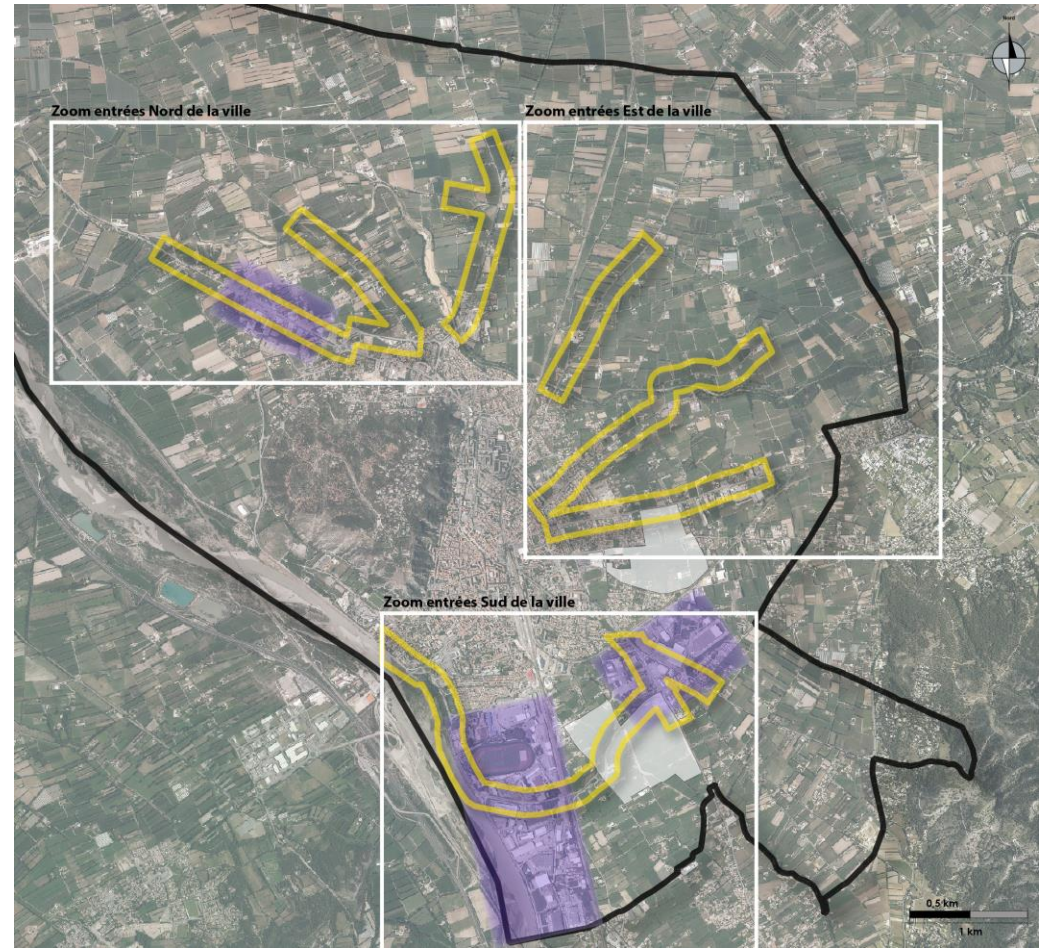
## 7.2. Objectif

Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de vie de Cavailon, Coustellet, l'Isle sur la Sorgue et à l'ambition 2, orientation 3 du PADD, **cette OAP a pour objectif de valoriser les entrées de ville de Cavailon et d'améliorer la qualité paysagère des espaces le long des axes de communication majeur.**




L'OAP entrées de ville vise notamment à :

- améliorer la qualité de l'entrée de ville Nord route d'Avignon et de l'entrée de ville Sud (côté Ouest de l'avenue de Boscodomini) ;
- conserver la qualité de l'entrée de ville Est et de l'entrée de ville Sud-Est.

Pour cela, l'OAP identifie les axes d'entrée de ville qui devront être valorisés et détail les principes à respecter grâce à trois zooms : entrées Nord - entrées Est - entrées Sud :



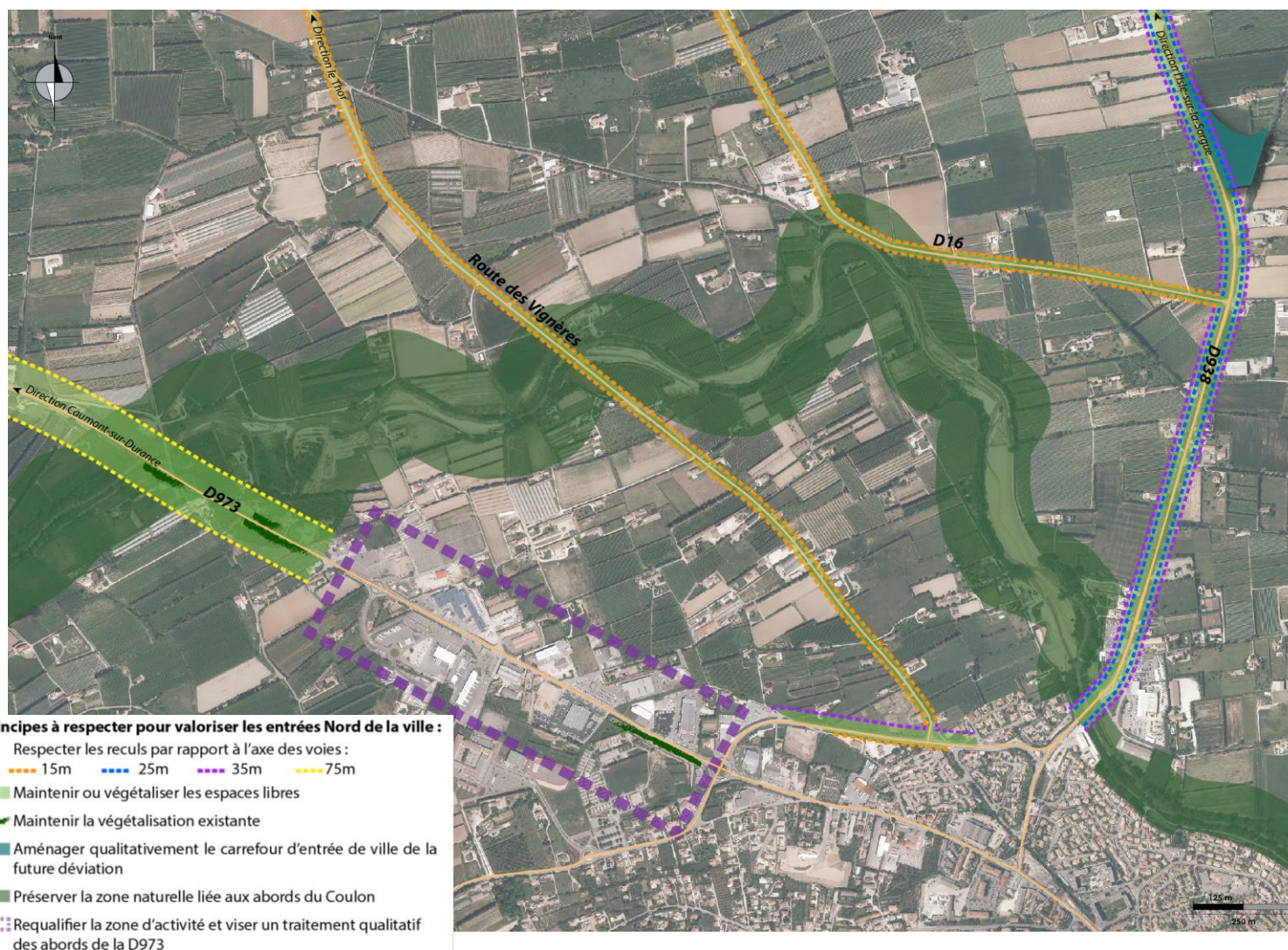
### Principes généraux de l'OAP «entrées de ville» :

-  Valoriser les entrées de ville et améliorer la qualité paysagère des espaces le long des axes de communication majeur
-  Requalifier les zones d'activités d'entrée de ville
-  Veiller au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les sites de développement en entrée de ville pour assurer leur qualité et leur intégration urbaine : veiller à la qualité architecturale des bâtiments, à l'aménagement des déplacements doux et des espaces publics, à la végétalisation des espaces et des franges urbaines...



### 7.3. Zoom sur les entrées Nord de la ville

A travers ce zoom, l'OAP « entrées de ville » détail les principes à respecter pour valoriser les entrées Nord de la ville :



Il conviendra de soigner les abords des voies (éclairage public, végétalisation, qualité des façades, gestion de la publicité...) et de prévoir, lorsque cela est possible, l'aménagement de cheminements doux.

Afin de qualifier les abords des voies les constructions devront respecter les reculs identifiés sur l'OAP. Sur la D938, les habitations doivent respecter un recul de 35m par rapport à l'axe de la voie et les autres constructions un recul de 25m.

Afin de garantir et/ou d'améliorer la qualité paysagère de ces espaces, la bande de recul par rapport à l'axe de la voie doit être végétalisée et la végétation existante doit être maintenue.

De plus sont interdits, sauf spécificités liées aux activités :

- les clôtures maçonnées ;
- les dépôts de toute nature ;
- les constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire.

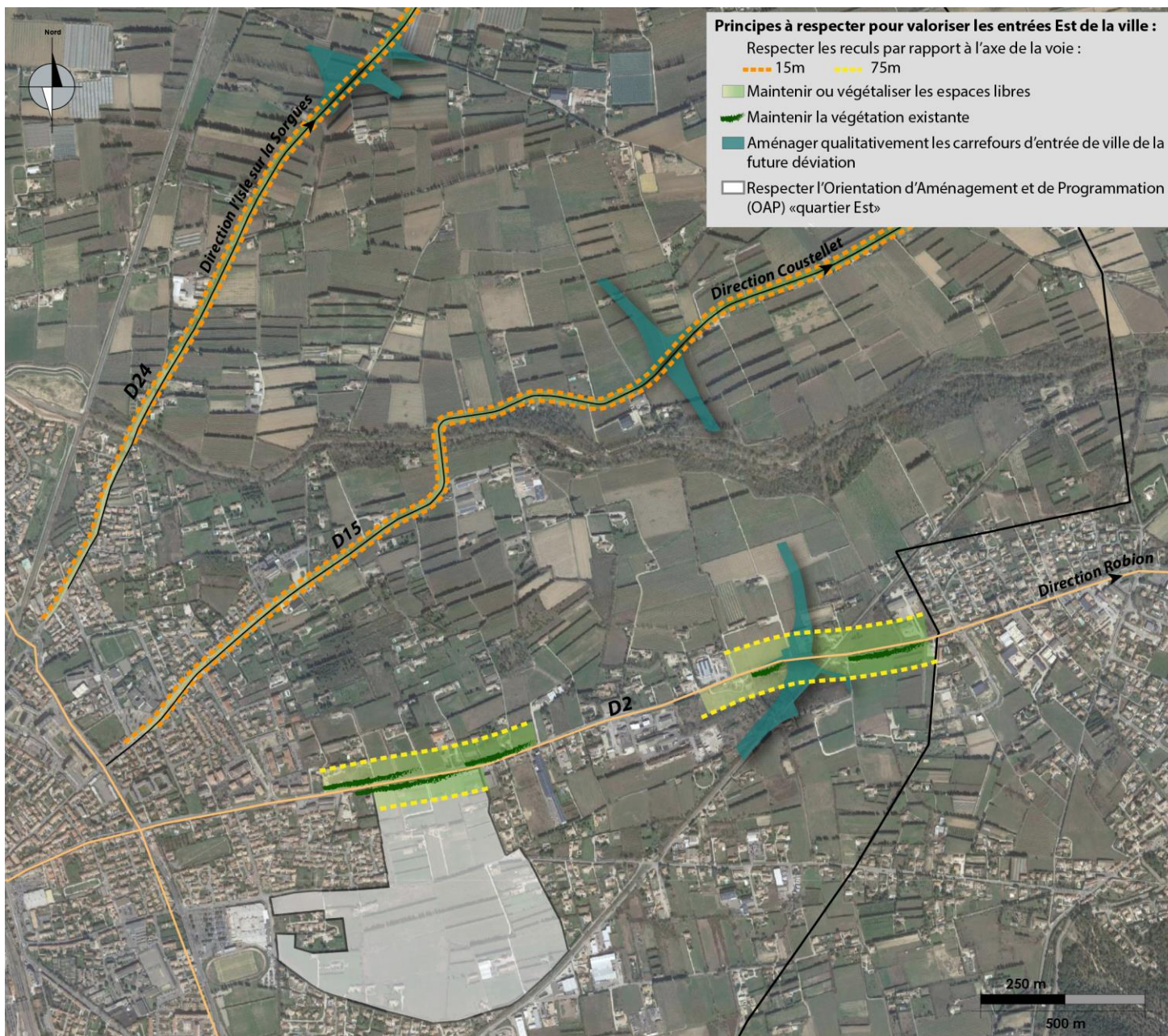
Il conviendra par ailleurs de veiller à :

- la qualité paysagère du stationnement (végétalisation) et à la qualité des clôtures ;
- la qualité architecturale des constructions et des façades ;
- la qualité de la voirie et des espaces publics.



## 7.4. Zoom sur les entrées Est de la ville

A travers ce zoom, l'OAP « entrées de ville » détail les principes à respecter pour valoriser les entrées Est de la ville :



Il conviendra de soigner les abords des voies (éclairage public, végétalisation, qualité des façades, gestion de la publicité...) et de prévoir, lorsque cela est possible, l'aménagement de cheminements doux.

Afin de qualifier les abords des voies les constructions devront respecter les reculs identifiés sur l'OAP.

Afin de garantir et/ou d'améliorer la qualité paysagère de ces espaces, la bande de recul par rapport à l'axe de la voie doit être végétalisée et la végétation existante doit être maintenue.

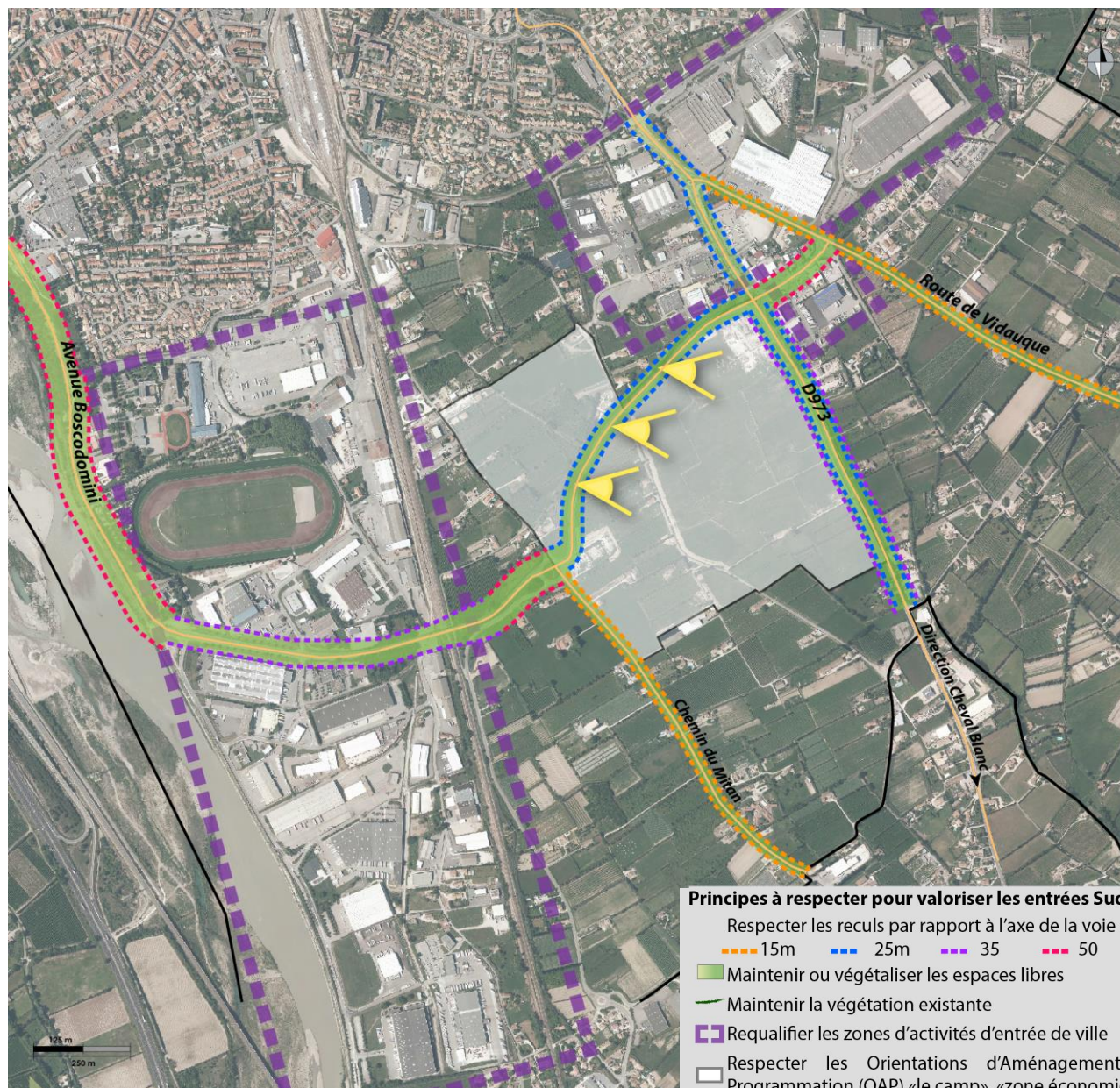
Il conviendra par ailleurs de veiller à :

- la qualité architecturale des constructions et des façades ;
- la qualité de la voirie et des espaces publics ;
- la qualité des espaces privés (clôtures...) ;
- au respect de l'OAP « quartier Est » qui intègre le développement du site à l'environnement urbain et paysager du secteur.



## 7.5. Zoom sur les entrées Sud de la ville

A travers ce zoom, l'OAP « entrées de ville » détail les principes à respecter pour valoriser les entrées Sud de la ville :



Il conviendra de soigner les abords des voies (éclairage public, végétalisation, qualité des façades, gestion de la publicité...) et de prévoir, lorsque cela est possible, l'aménagement de cheminements doux.

Afin de qualifier les abords des voies les constructions devront respecter les reculs identifiés sur l'OAP. Sur la D973, les habitations doivent respecter un recul de 35m par rapport à l'axe de la voie et les autres constructions un recul de 25m.

Afin de garantir et/ou d'améliorer la qualité paysagère de ces espaces, la bande de recul par rapport à l'axe de la voie doit être végétalisée et la végétation existante doit être maintenue.

Il conviendra par ailleurs de veiller à :

- la qualité architecturale des constructions et des façades ;
- la qualité de la voirie et des espaces publics ;
- la qualité des espaces privés (clôtures...) ;
- au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « le camp » et « zone économique sud » qui intègrent le développement de ces sites à l'environnement urbain et paysager du secteur et qui participent à la construction de la trame verte et bleue.