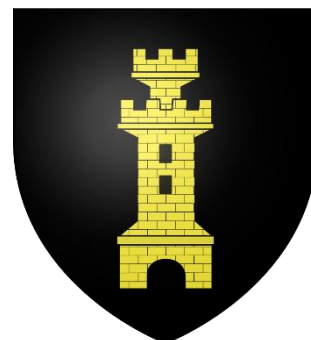


# PLU

Plan Local d'Urbanisme

**La Bastidonne**



## III. Orientations d'Aménagement

**altereo**

*Elaboration du PLU approuvée le 27 juin 2005*

*1<sup>ère</sup> Révision approuvée le 26 novembre 2012*

*1<sup>ère</sup> modification approuvée le ....*

## SOMMAIRE

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>Orientation d'Aménagement n°1 – Extension urbaine à vocation mixte – secteur « Sous le village » - zones Ub et Ue .....</b>	<b>4</b>
<b>Orientation d'Aménagement n°2 – Zone pavillonnaire au Sud du cœur de village et de la D973 Secteurs « Croutasse » - zone Uc/2AUc et « Les Gourguettes » - zone 1AU1c .....</b>	<b>6</b>
<b>Orientation d'Aménagement n°3 – Secteur « Les Aubères » - zone Ucp2 .....</b>	<b>7</b>
<b>Orientation d'Aménagement n°4 – Zone d'urbanisation future au Sud-Est du village – Secteur « Colombiers » - zone 2AU1c .....</b>	<b>9</b>
<b>Orientation d'Aménagement n°5 – Zone d'urbanisation future à vocation touristique et d'habitat au Nord-Est du village - Secteur « Ruisseau du Caporal » - zone 1AU .....</b>	<b>10</b>
<b>Orientation d'Aménagement n°6 – Zone d'urbanisation future au Nord-Ouest du cœur de village – Secteur « Dernier Château » - zone 1AUc .....</b>	<b>12</b>

## Préambule

---

En application de la loi du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat (loi UH), les orientations d'aménagement doivent être dissociées des orientations générales, qui seules constituent désormais le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les orientations particulières d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. Elles constituent, avec le règlement et le zonage, la traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

### ***Comptabilité n'est pas conformité :***

Un document est conforme à un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il respecte en tout point ce texte ou ce document.

Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

## Orientation d'Aménagement n°1 – Extension urbaine à vocation mixte Secteur « Sous le village » - Zones Ub et Ue

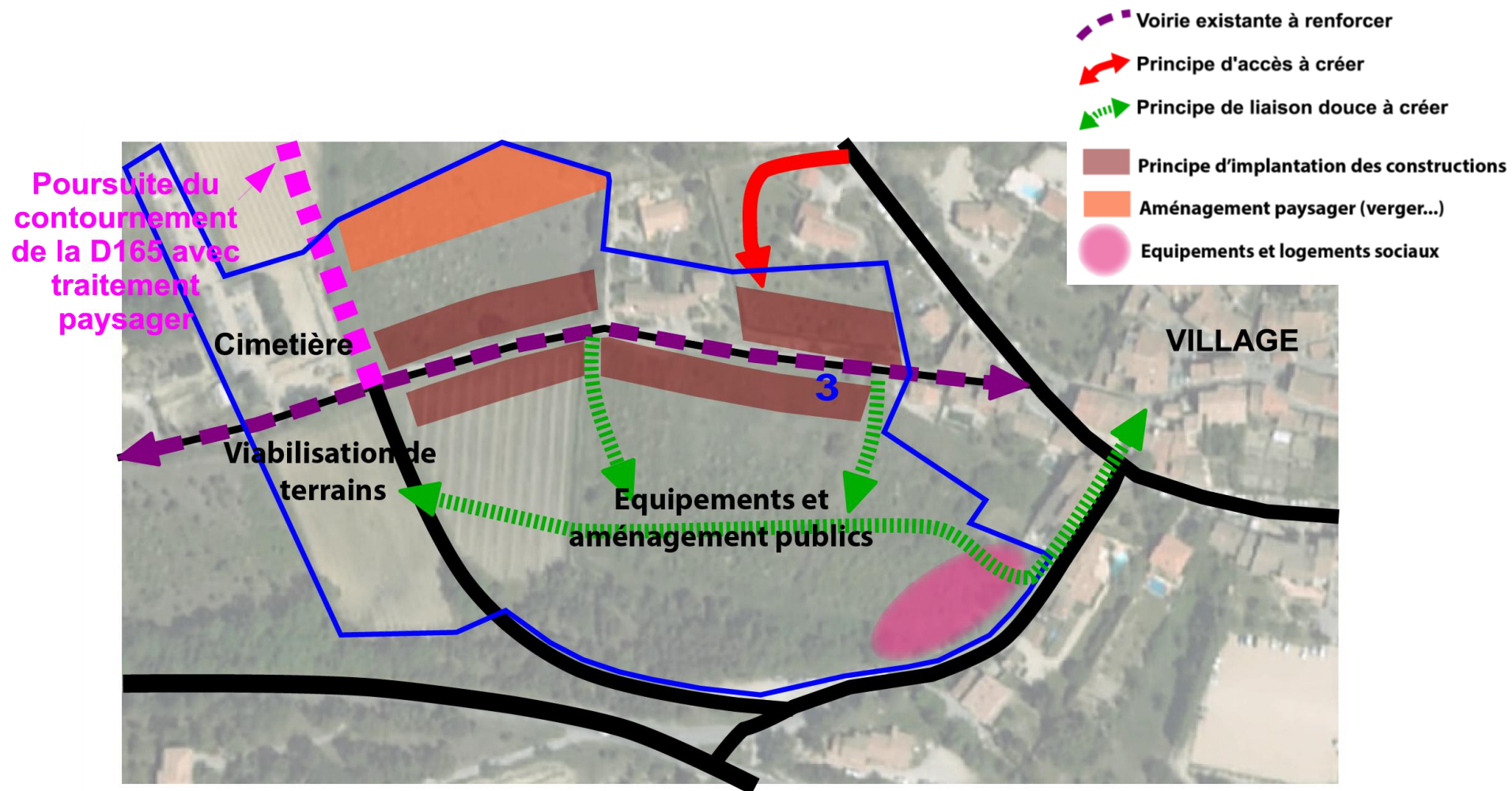
---

La commune projette, dans le cadre du PLU, une extension à vocation mixte au Sud-Ouest du cœur de village – secteur « Sous le village ». A travers cette extension, la commune entend créer une nouvelle centralité autour d'un pôle d'équipements et d'aménagements publics (équipements sportifs et de loisirs, nouvelle mairie, parking paysager...) et planifier autour de ce nouveau pôle un développement de l'habitat, avec une certaine densité et dans un objectif de diversification des formes urbaines et des typologies de logements (réalisation de logements sociaux notamment).

En ce sens, une **Orientation d'Aménagement** a été établie sur le secteur « Sous le Village » afin d'organiser :

- l'implantation des futures constructions dans les secteurs Uba et Ubb, en vue de recréer des alignements bâtis de part et d'autre de la voie communale structurante et ainsi marquer la nouvelle entrée Ouest du cœur de village. L'enjeu est de planifier une poursuite de la densité caractéristique du cœur de village vers l'Ouest :
  - création de front bâtis continu de part et d'autre de la voie communale de desserte en **zone Uba**
  - possible implantation en limite séparative en **zone Ubb**, afin de produire une densité et des formes urbaines intermédiaires entre la zone Uba (continuité du cœur de village) et les zones de type pavillonnaire
- ~~la réalisation de logements sociaux (60% minimum du futur programme de logement devront être affectés à des logements sociaux), ainsi que~~ la viabilisation de terrains, sur la **parcelle communale** classée en Ub en limite Ouest du secteur
- la création d'équipements et d'aménagements publics au sein du secteur (secteur Ue) dans le respect des enjeux de préservation d'un espace de respiration et de maintien des perspectives remarquables sur le cœur de village
- la réalisation d'équipements publics structurants (~~nouvelle mairie...~~) et de logements sociaux sur la parcelle communale classée en **Ue3**
- le maillage par les modes doux (liaisons piétonnes/cyclables) du futur pôle d'équipements et sa connexion avec les secteurs urbains limitrophes (zones Ua et Ub)
- la desserte viaire pour la partie du secteur Uba en surplomb de la voie communale : accès à créer depuis la D165
- la poursuite du contournement de la D165 à l'Ouest du village, qui doit s'accompagner d'un traitement paysager visant à garantir son intégration dans les paysages.

## Orientation d'Aménagement – Secteur « Sous le village »



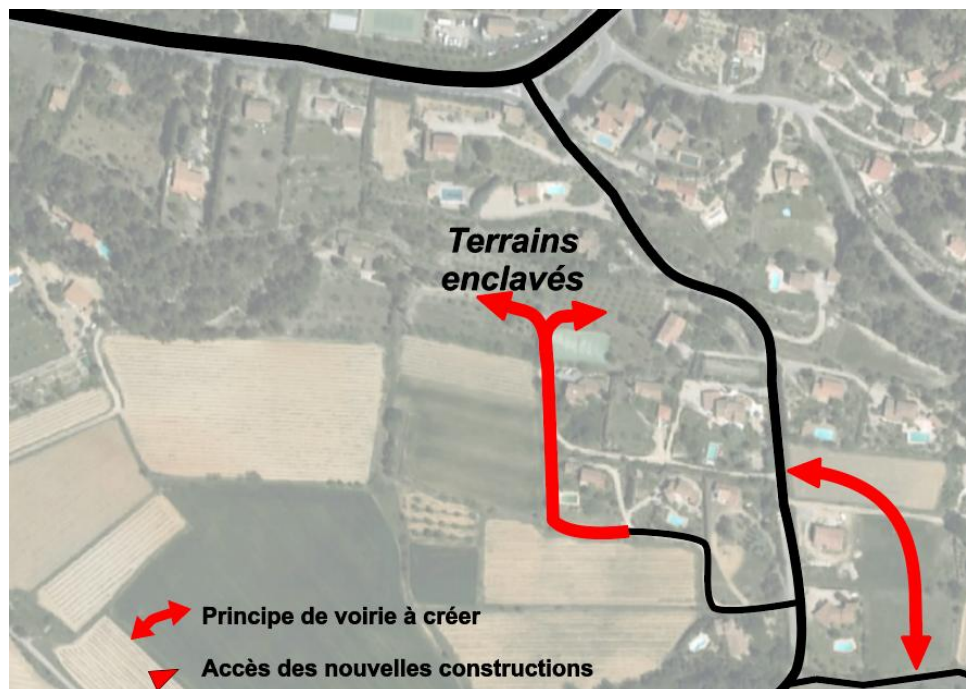
## Orientation d'Aménagement n°2 – Zone pavillonnaire au Sud du cœur de village et de la D973 Secteurs « Croutasse » - zone Uc/2AUc et « Les Gourguettes » - zone 1AU1c

Des terrains, classés en zone U au précédent PLU, sont actuellement enclavés au Sud de la D973, secteur « Croutasse » (l'accès direct desdites parcelles depuis la voie communale à l'Est n'est pas possible pour des raisons techniques et de sécurité). La commune entend organiser leur desserte viaire depuis un accès existant au Sud, via la réalisation d'une voie de desserte dans le prolongement de celle existante.

Par ailleurs, au niveau de la principale potentialité foncière situé dans le secteur « Les Gourguettes » l'enjeu est d'organiser l'accès viaire en appui sur les voies communales existantes au Sud et à l'Ouest.

En ce sens, une **Orientation d'Aménagement** a été établie sur les secteurs « Croutasse » et « Les Gourguette » afin d'organiser la desserte viaire de ces zones.

### **Orientation d'Aménagement – Secteurs « Croutasse » et « Les Gourguettes »**



## Orientation d'Aménagement n°3 – Secteur « Les Aubères » - zone Ucp2

---

La commune fait le choix d'encadrer l'urbanisation sur le **secteur des Aubères**, dans l'objectif de **permettre un confortement mesuré de l'urbanisation en limite Sud de la zone urbanisée de la commune, de manière encadrée et dans le respect des enjeux paysagers de ce secteur à l'interface avec la zone agricole.**

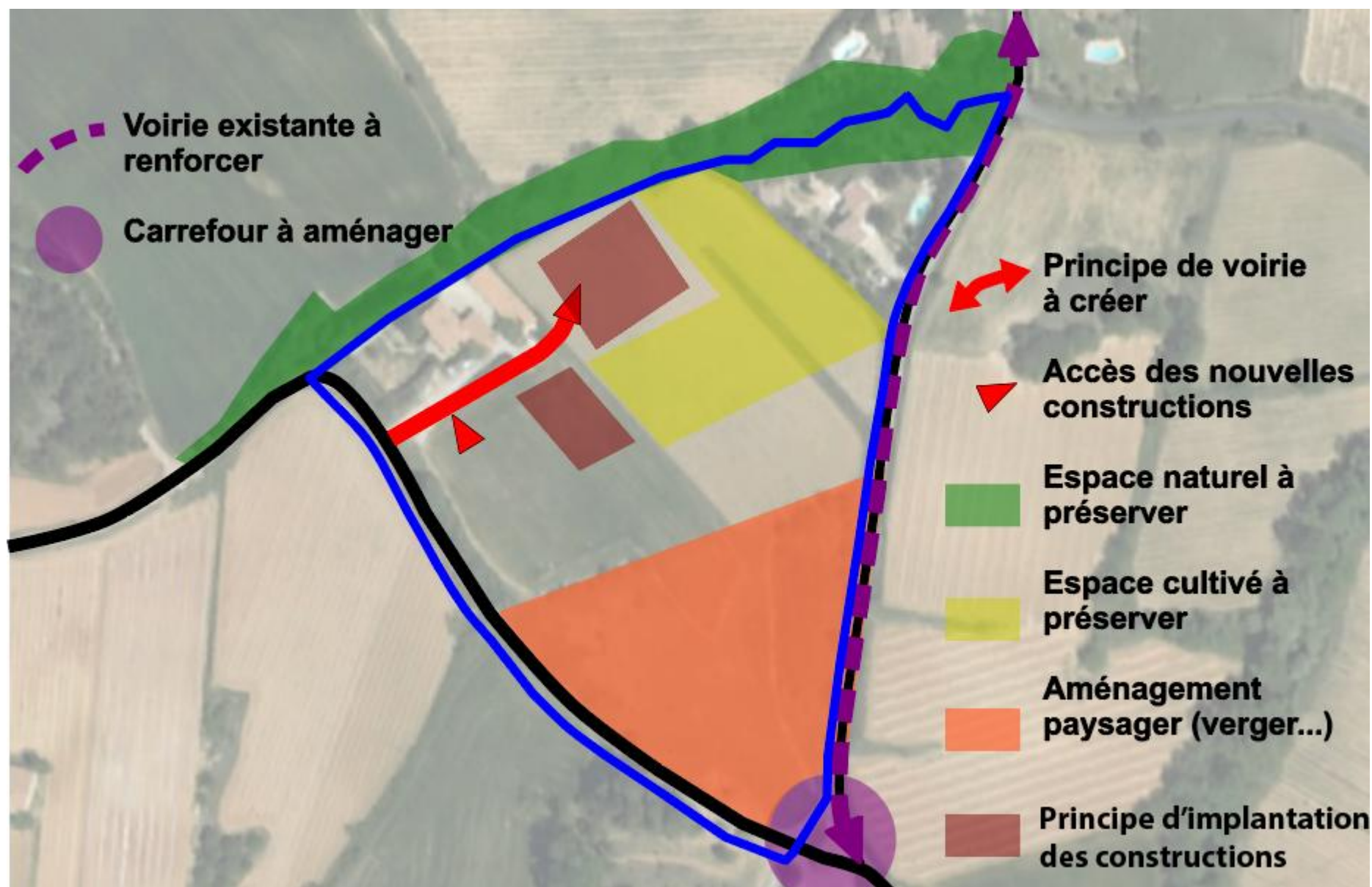
Dans le but d'encadrer l'urbanisation de ce secteur, une **Orientation d'Aménagement** a été définie, afin :

- **d'assurer la préservation des caractéristiques paysagères du secteur**, via :
  - l'aménagement d'un arboretum / verger villageois sur la partie Sud du secteur, qui constituera l'entrée « rurale » de la zone urbanisée de La Bastidonne. Dans ce but, la commune a défini un Emplacements Réservé (ER).
  - la protection des espaces boisés délimitant le secteur au Nord. Ces boisements ont par ailleurs été inscrits comme Espaces Boisés Classés (EBC) au plan de zonage du PLU.
  - la préservation d'une majorité des espaces actuellement cultivés au sein du secteur – classement en zone Ap (agricole paysager – strictement inconstructible) de la partie Sud du secteur et classement en espaces cultivés en zone urbaine à préserver (au titre de l'article L.123-1-5-9° du Code de l'Urbanisme) d'une grande partie des espaces en vigne sur la partie Nord du secteur.
- **de garantir une insertion des futures constructions dans les paysages**, via :
  - la définition de principe d'implantation des constructions au sein des deux terrains potentiellement constructibles du secteur, dans un objectif d'intégration à la topographie du site, de limitation de la consommation d'espaces, et de prise en compte des vues sur le paysage. Ces bandes d'implantation sont reprises au sein du plan de zonage du PLU.
  - l'organisation de la desserte viaire des futures constructions depuis la voie communale au Sud-Ouest, en cohérence avec l'objectif de préservation d'une partie des espaces cultivés à l'Est.

De plus, des dispositions réglementaires spécifiques sont définies dans le secteur Ucp2 en vue d'organiser et de structurer l'urbanisation future : maintien de la morphologie pavillonnaire du secteur, d'une prédominance des espaces non bâtis, réglementation des clôtures....



***Orientation d'Aménagement – Secteur « Les Aubères »***



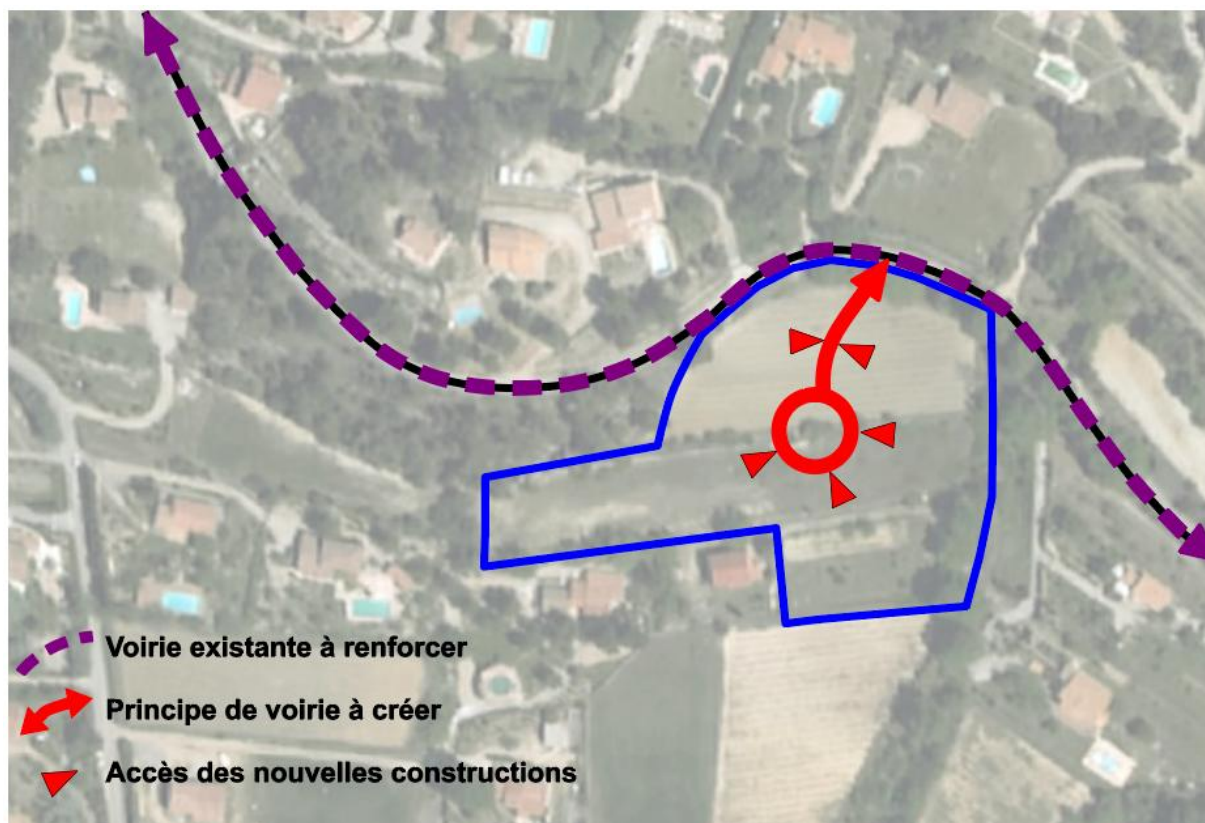


## Orientation d'Aménagement n°4 – Zone d'urbanisation future au Sud-Est du village Secteur « Colombiers » - zone 2AU1c

L'accessibilité viaire de la zone d'urbanisation future établie au niveau du secteur « Colombiers » (maintenue du précédent PLU), depuis la voie communale de desserte longeant sa limite Nord constitue un enjeu particulier pour la commune. En effet, il convient d'organiser la desserte de la zone de manière cohérente et de limiter le nombre d'accès créés sur la voie communale existante.

Ainsi, une **Orientation d'Aménagement** a été établie sur la zone 2AU1c afin d'organiser la desserte viaire de celle-ci. Un unique accès, permettant ensuite de desservir l'ensemble des futures constructions de la zone, sur la voie communale doit être créé (voie communale qui fait par ailleurs l'objet d'un Emplacement Réservé dans le cadre du PLU en vue de son aménagement/élargissement).

### *Orientation d'Aménagement – Secteur « Colombiers »*



## Orientation d'Aménagement n°5 – Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat au Nord-Est du village - Secteur « Ruisseau du Caporal » - zone 1AU

---

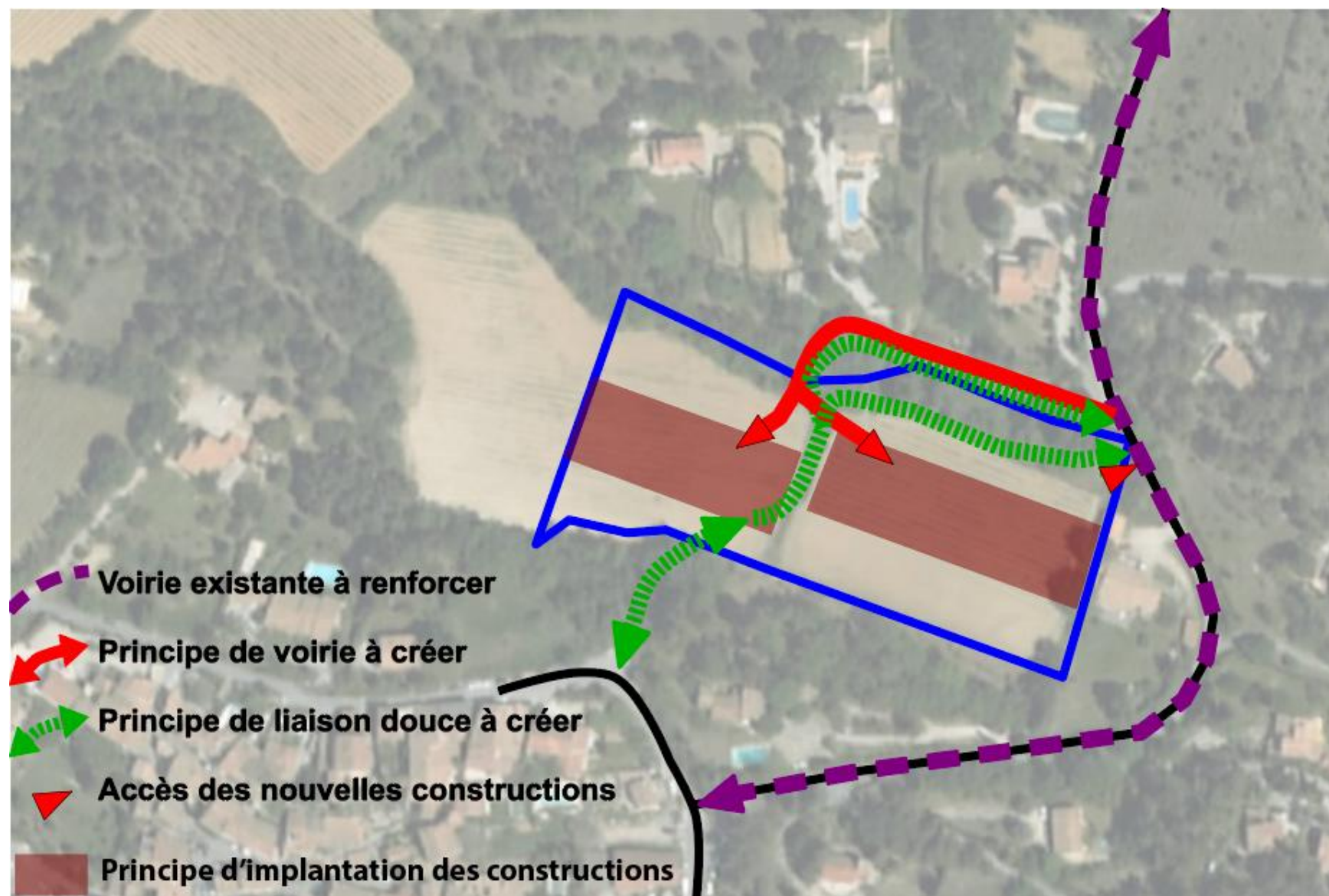
Le PLU maintient la zone d'urbanisation future à vocation d'habitat au Nord-Est du cœur de village, secteur « Ruisseau du Caporal ». Les enjeux liés à cette zone sont multiples :

- permettre la réalisation d'opérations d'habitat et garantir leur intégration dans le site et les paysages
- connecter cette zone au cœur de village, notamment par les modes doux
- organiser la desserte viaire de la zone de manière cohérente.

Dans ces objectifs, une **Orientation d'Aménagement** a été établie sur la zone 1AU afin d'organiser :

- l'implantation des futures constructions – définition de principe d'implantation des futures constructions prenant en compte les caractéristiques physiques et paysagères du site, ainsi que son exposition
- le maillage par les modes doux (liaisons piétonnes/cyclables) du secteur et sa connexion avec le cœur de village (réalisation d'une liaison piétonne entre la zone et le village (depuis la rue du Luberon – ER n°4b)
- la desserte viaire de la zone : accès depuis la voie communale à l'Est (dont l'aménagement et l'élargissement est prévu au travers de l'ER n°27) et/ou depuis le nouvel accès à aménager en limite Nord de la zone (ER n°28)

***Orientation d'Aménagement – Secteur « Ruisseau du Caporal »***





## Orientation d'Aménagement n°6 – Zone d'urbanisation future au Nord-Ouest du cœur de village

### Secteur « Dernier Château » - zone 1AUc

Au niveau de la principale potentialité foncière existante en limite Nord-Ouest du cœur de village – secteur « Dernier Château » l'enjeu est d'organiser l'accès viaire de la zone 1AUc en appui sur les voies existantes au Sud et à l'Ouest.

En ce sens, une **Orientation d'Aménagement** a été établie afin d'organiser la desserte viaire de la zone.

#### *Orientation d'Aménagement – Secteur « Dernier Château »*

