

Commune de LE BEAUCET

7, Rue Coste Chaude, 84210 LE BEAUCET

Téléphone : 04 90 66 00 23 / Télécopie : 04 90 66 17 77

Courriel : mairie.beaucet@wanadoo.fr



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LE BEAUCET (84)



3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Dates :

Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par DCM du 07/11/1978

Révision n°1 du POS approuvée par DCM du 16/09/1994

Modification n°1 du POS approuvée par DCM du 28/02/1996

Révision générale du POS / élaboration du PLU prescrite par DCM du 25/10/2014

Objectifs de la procédure et modalités de la concertation renforcés par DCM du 31/10/2015

PLU arrêté par DCM du 26/11/2016

PLU approuvé par DCM du 04/08/2017

DCM : Délibération du Conseil Municipal

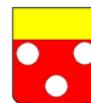
DOCUMENT APPROUVE LE 04/08/2017



POULAIN URBANISME CONSEIL

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

Email : contact@poulain-urbanisme.com



SOMMAIRE

LA PROCEDURE	2
Partie législative du Code de l'urbanisme	2
Partie réglementaire du Code de l'urbanisme.....	2
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	3
DISPOSITIONS PORTANT SUR L'AMENAGEMENT ET L'HABITAT	8
Actions et Opérations de mise en valeur de l'environnement (alinéa 1° du L151-7 du CU).....	8
Mixité fonctionnelle et pourcentage minimal destiné à la réalisation de commerces (alinéa 2° du L151-7 du CU)	8
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (alinéa 3° du L151-7 du CU)	8
Orientations sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager (alinéa 4° du L151-7 du CU)	9
Orientations propres aux secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 (article R.151-8 du CU)	9
DISPOSITIONS PORTANT SUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	12
Adaptation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36 du CU.....	12
Schémas d'aménagement et précisions sur les principales caractéristiques des voies et espaces publics.....	12

1





LA PROCEDURE

Partie législative du Code de l'urbanisme

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

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

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise que les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent** notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

Partie réglementaire du Code de l'urbanisme

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

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

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

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





motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

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

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

3

Elles portent au moins sur :

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

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

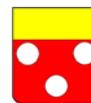
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont le débat sur les orientations générales a eu lieu le 30 mars 2016.

Pour rappel, ce PADD se structure de la manière suivante :

- Orientation n°1 : Assurer un développement raisonné du Beaucet malgré les contraintes
 - Objectif 1.1 : Répondre aux besoins des habitants en matière de services publics
 - Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements publics
 - Améliorer les déplacements sur la commune, notamment pour les piétons et randonneurs
 - Poursuivre l'amélioration des stationnements sur la commune
 - Objectif 1.2 : Modérer la consommation de l'espace avec une croissance bâtie raisonnée
 - Permettre l'accueil de nouveaux ménages pour assurer un développement doux et raisonné du territoire
 - Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain en regroupant l'offre de logements autour du village et en diversifiant la typologie bâtie
 - Objectif 1.3 : Promouvoir un développement économique raisonné de la commune (surtout agricole et touristique)
 - Soutenir l'activité agricole





- Conforter l'activité touristique sur le territoire
- Permettre l'accueil de services et commerces de proximité au sein du village
- Orientation n°2 : Poursuivre les actions de valorisation du patrimoine local
 - Objectif 2.1 : Protéger le patrimoine bâti de la commune
 - Poursuivre les actions de requalification du village et de son château
 - Préserver le patrimoine religieux sur la commune :
 - Valoriser le petit patrimoine bâti sur la commune lié à l'usage de la pierre sèche
 - Sauvegarder autant que possible les éléments patrimoniaux diversifiés répartis sur l'ensemble du territoire
 - Objectif 2.2 : Valoriser le patrimoine paysager du territoire
 - Conforter le développement urbain autour du village tout en veillant à l'intégration paysagère des futurs projets
 - Maintenir le caractère agricole le long de la RD 39 et de la route de Saint Gens
 - Préserver les cônes de vue les plus emblématiques vers le village, les Dentelles de Montmirail et le Mont Ventoux
 - Objectif 2.3 : Préserver le patrimoine écologique
 - Renforcer la trame verte du territoire
 - Protéger la trame bleue du territoire



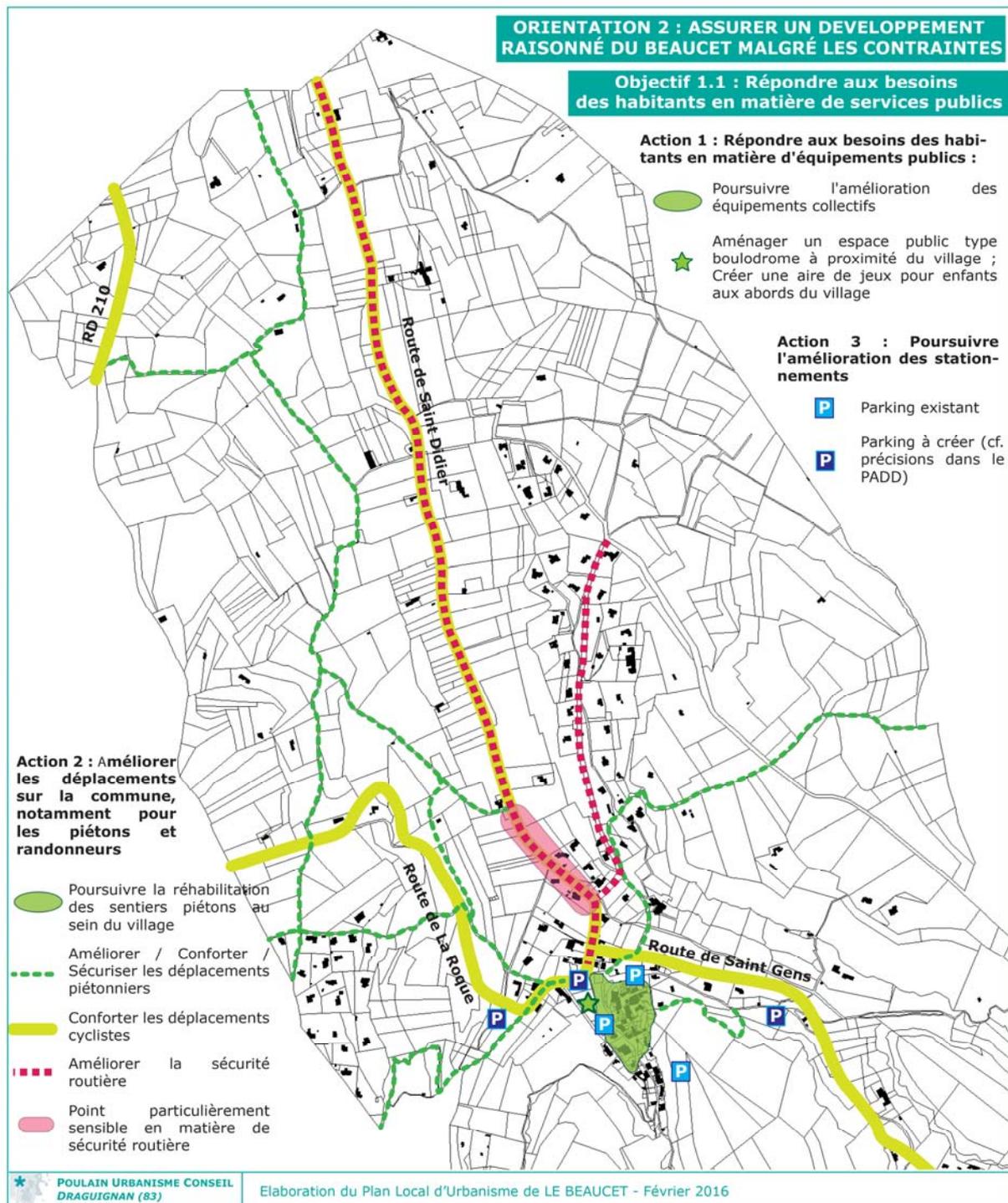


Illustration de l'objectif n°1 de la première orientation du PADD



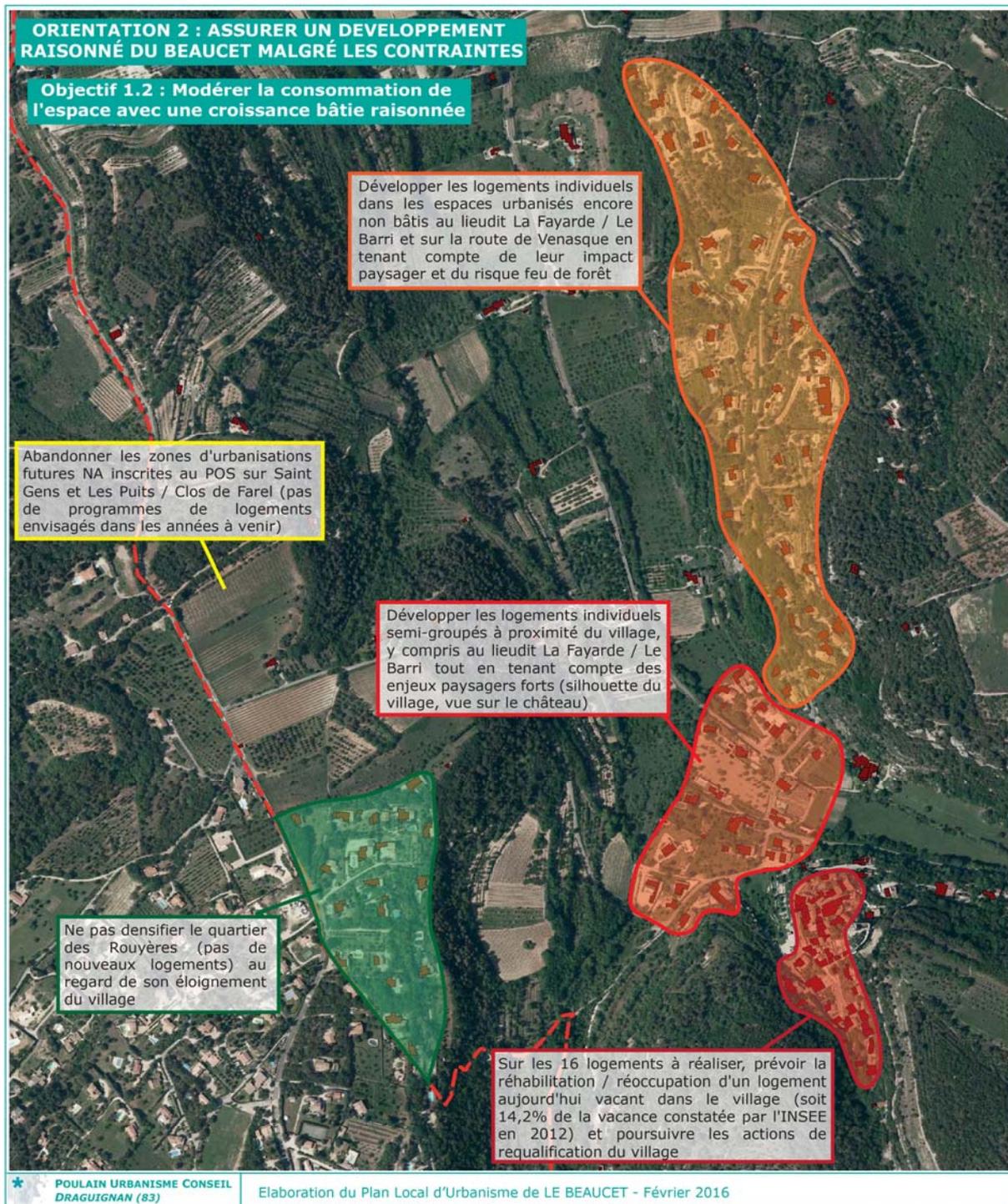


Illustration de l'objectif n°2 de la première orientation du PADD



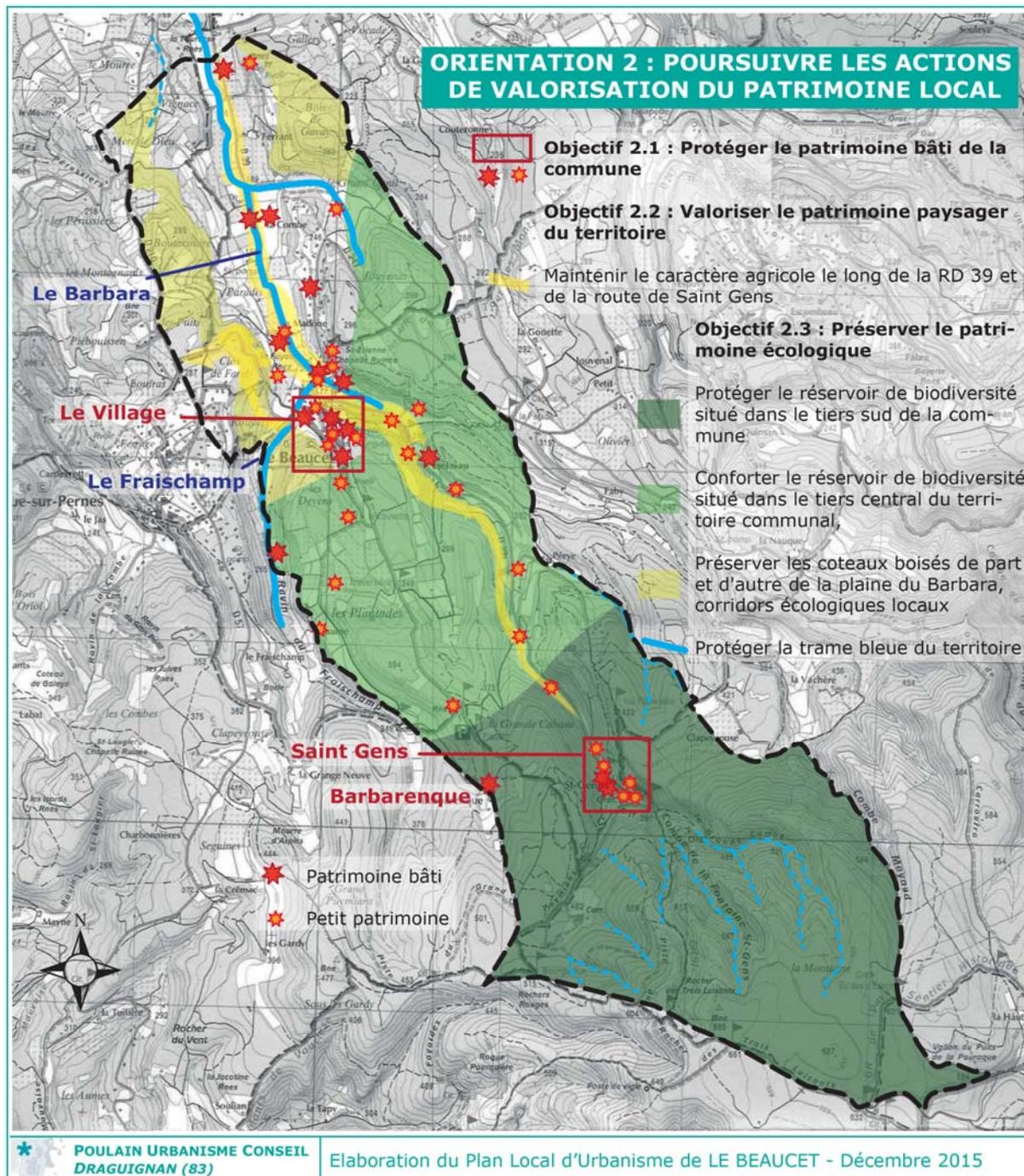
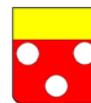
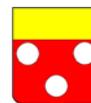


Illustration de l'orientation n°2 du PADD de LE BEAUCET





DISPOSITIONS PORTANT SUR L'AMENAGEMENT ET L'HABITAT

Actions et Opérations de mise en valeur de l'environnement (alinéa 1° du L151-7 du CU)

Sur la commune, il n'est pas nécessaire de mettre en place des orientations spécifiques aux entrées de ville (pas de points noirs recensés à l'exception des vitesses sur la route de Saint Didier - cf. dispositions sur les déplacements).

De même, le règlement graphique et écrit suffisent pour mettre en valeur les paysages et le patrimoine. La thématique du paysage est par ailleurs prise en compte pour les parcelles densifiables du PLU (cf. dispositions portant sur l'aménagement et le logement).

Il n'y a pas d'orientations spécifiques pour lutter contre l'insalubrité et permettre le renouvellement urbain (réhabilitations qui se poursuivent dans le village).

De même, il n'est pas nécessaire d'ajouter des orientations spécifiques pour mettre en valeur les continuités écologiques et renforcer leur protection au moyen d'orientations spécifiques. En effet, au PLU, les zones urbanisables sont strictement limitées aux zones déjà bâties, toutes situées en dehors du réservoir de biodiversité inscrit au Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Mixité fonctionnelle et pourcentage minimal destiné à la réalisation de commerces (alinéa 2° du L151-7 du CU)

Le PLU de Le Beaucet n'est pas concerné par une telle disposition, seul le village et ses abords (zone UBb3, lieudit Les Bourgades) peuvent accueillir des commerces. En zone urbaine UBb3, les logements ne sont possibles que s'ils sont liés à un commerce ou une activité artisanale.

Imposer un pourcentage minimal destiné à la réalisation de commerces est un outil disproportionné par rapport au caractère rural du territoire.

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

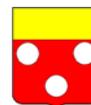
Une zone à urbaniser AUb3 non réglementée (fermée à l'urbanisation) est inscrite au lieudit Beaumon, en retrait de la RD 39 (route de Saint Didier). Bien que cette zone se situe en continuité des zones urbaines UCb3 et UDb3, son développement est conditionné à trois éléments importants :

1. La création d'un accès public suffisant et adapté au sud de la zone (et non au nord, le chemin existant étant pour partie privé, se trouvant dans le lit du Barbara et ne pouvant aisément être amélioré)
2. La mise en place d'un système d'assainissement collectif avec pompes de relevage
3. L'amélioration de la station d'épuration de Saint Didier

Ces travaux ne peuvent s'envisager avant 5 années (acquisition des terrains pour l'accès, définition du projet, mise en place des réseaux, etc.).

De fait, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser est :





Nom de la zone à urbaniser	Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation
AUb3 au lieudit Beaumon	Entre 5 et 9 années (2022 à 2026)

Orientations sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager (alinéa 4° du L151-7 du CU)

Il n'est pas prévu s'orientations sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager sur la commune du Beaucet au regard des caractéristiques du territoire (commune rurale dont le village est quotidiennement réhabilité et entretenu). Il n'y a pas de quartiers urbains en friche ou soumis à des difficultés particulières.

Orientations propres aux secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 (article R.151-8 du CU)

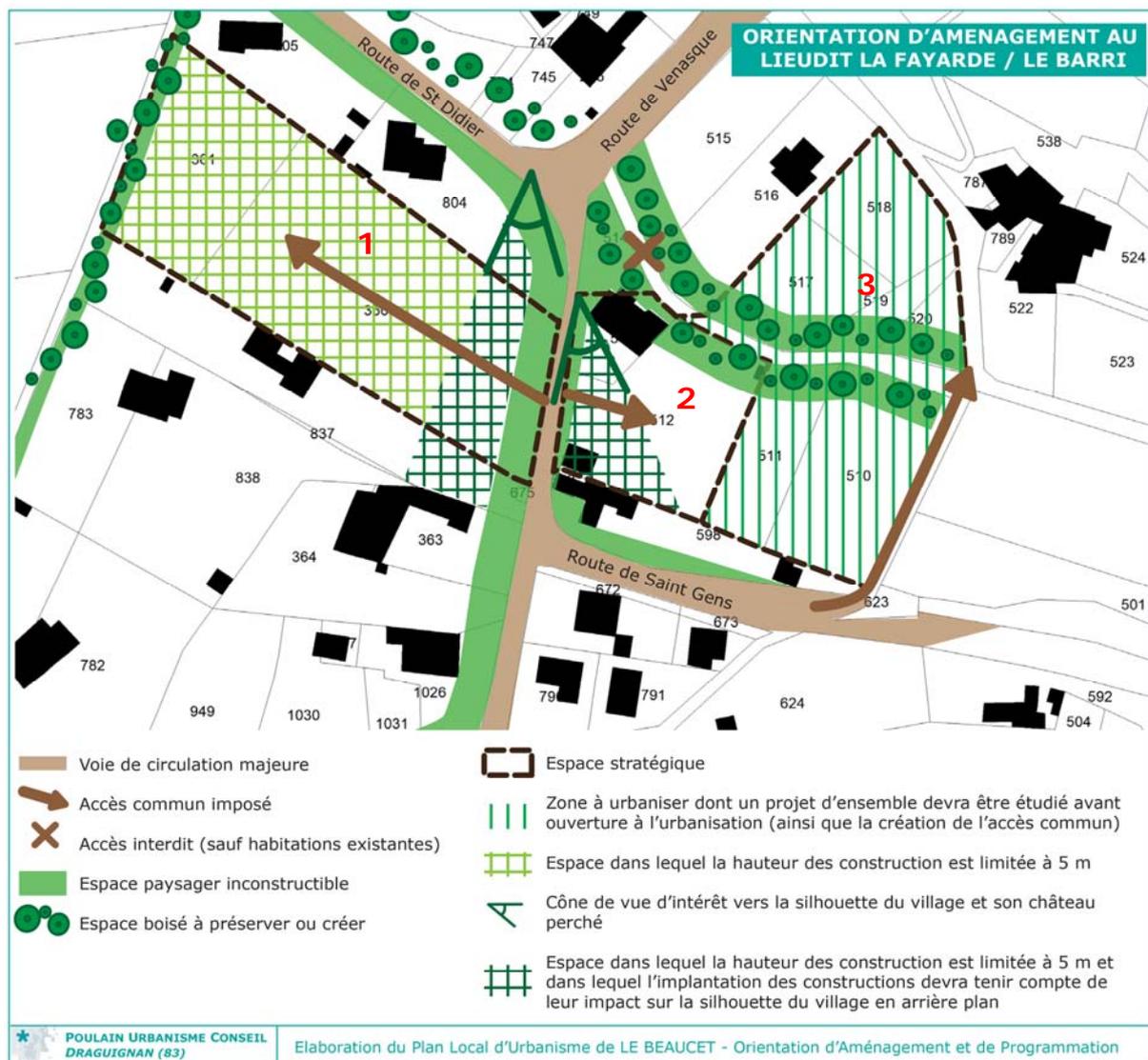
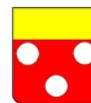
Le site de développement à venir est le quartier La Fayarde / Le Barri avec trois parcelles / espaces stratégiques.

- L'espace n°1 se trouve à l'ouest de la route de Saint Didier. Parcelle la plus étendue, desservie par les réseaux, elle représente l'enjeu de développement n°1. Une certaine densité y est attendue mais dans le respect du risque inondation (atlas des zones inondables), du risque feu de forêt et du cadre paysager)
- L'espace n°2, plus réduit et aujourd'hui cultivé, se trouve à l'est de la route de Saint Didier. L'enjeu urbain est moins important compte tenu de la configuration du site mais les enjeux paysagers restent forts.
- Le site n°3, proche du domaine Le Barri, est actuellement enclavé. Inscrit en zone à urbaniser stricte (non réglementée) au PLU, cet espace représente le développement futur de la commune ou une solution alternative si rien ne se construit sur les rares parcelles inscrites en zones urbaines.

La présente orientation impose les contraintes suivantes (cf. document graphique ci-après), en complément de celles imposées au règlement écrit :

- Un accès commun pour chaque site (éviter la multiplication des entrées sur la route de Saint Gens ou la route de Saint Didier)
- Un accès existant interdit pour les futurs projets
- Des espaces paysagers inconstructibles
- Des espaces boisés à préserver ou créer (recréer la ripisylve des cours d'eau)
- Des cônes de vue vers le village et le château dont les projets devront tenir compte (éviter des fronts bâtis trop importants, des éléments disgracieux, etc.)
- Des espaces constructibles dont la hauteur des bâtiments est limitée à 5 m au faitage (indépendamment de la réglementation possible au règlement écrit, la présente orientation d'aménagement s'imposant lorsqu'elle est plus restrictive)



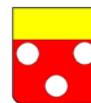


Orientation sur le lieudit La Fayarde / Le Barri

Pour s'assurer d'une diversité typologique sur le territoire et d'une consommation foncière raisonnée, le site n°1 (à l'ouest de la route de Saint Didier) devra obligatoirement accueillir :

- Au moins 6 logements individuels groupés (il est conseillé de disposer ces logements en partie est du site).
 - Ces logements peuvent être accolés par deux ou trois unités.
 - Il est impossible d'avoir plus de 3 logements accolés les uns aux autres pour ne pas impacter la silhouette du village
 - Les logements peuvent se répartir de part et d'autre de la voie de desserte
 - Leur hauteur, surélévation comprise, ne peut dépasser les 5 m pour ne pas nuire à la vue vers le village et le château depuis la route de Saint Didier
- Au moins 2 logements individuels purs (il est conseillé de disposer ces logements en partie ouest du site, en fond d'impasse)
 - Les logements peuvent se répartir de part et d'autre de la voie de desserte





- o Leur hauteur, surélévation comprise, ne peut dépasser les 5 m pour ne pas nuire à la vue vers le village et le château depuis la route de Saint Didier

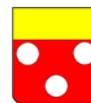
Concernant la production de logements sociaux (2 logements prévus au PADD), aucun secteur de mixité sociale n'est imposé. C'est la Commune qui conventionnera une partie de ses logements pour répondre aux besoins en matière de mixité sociale.



11

Exemple d'une insertion réussie





DISPOSITIONS PORTANT SUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Adaptation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36 du CU

Le PLU de Le Beaucet n'est pas concerné par cette mesure.

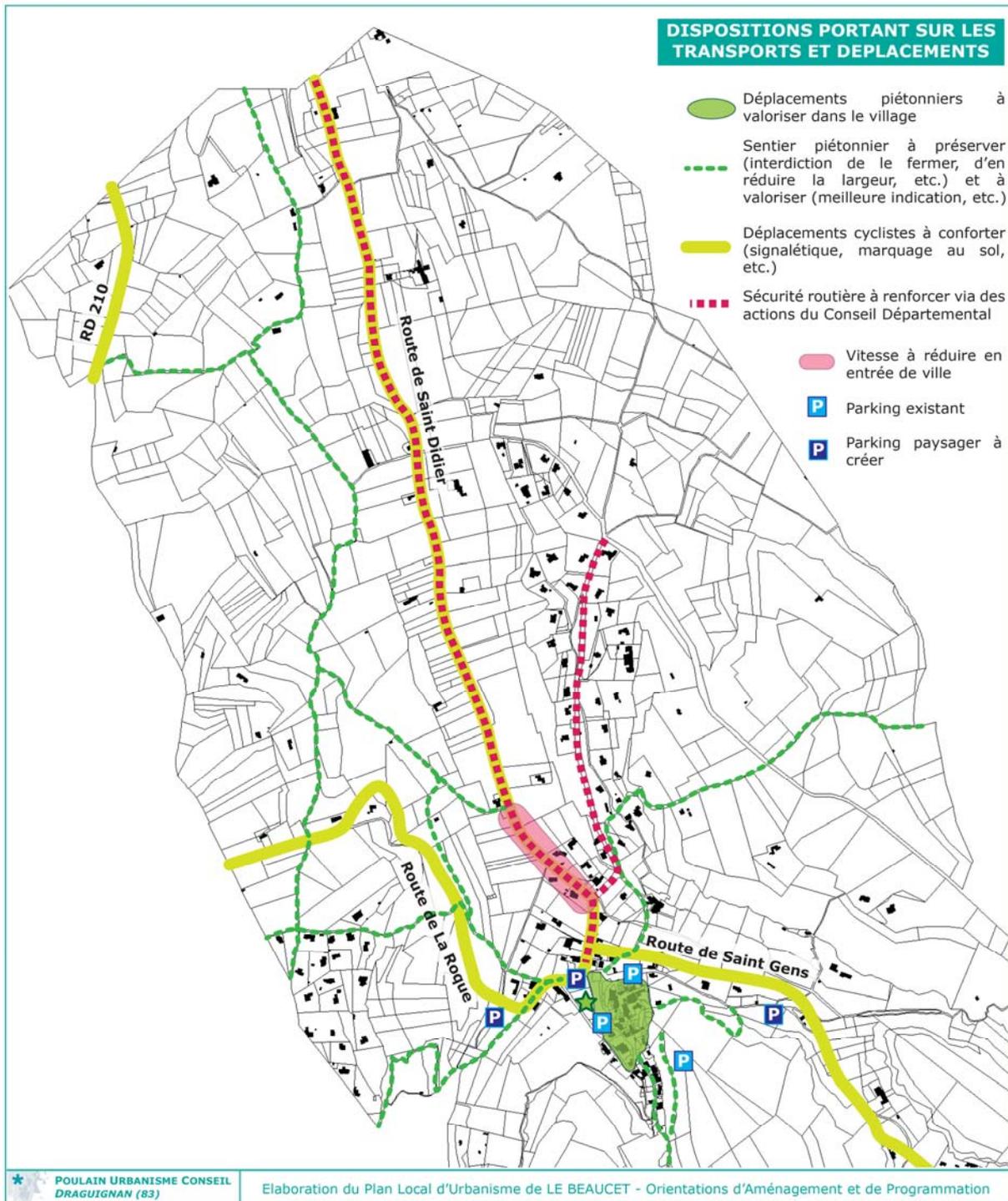
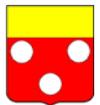
12

Schémas d'aménagement et précisions sur les principales caractéristiques des voies et espaces publics

En matière de transports et déplacements, la présente orientation impose les mesures suivantes :

- Conforter / sécuriser (signalétique, marquage au sol, etc.) les déplacements cyclistes sur les routes départementales et la route de Saint Gens, action à mener en partenariat avec le Conseil Départemental
- Renforcer la sécurité routière le long des routes de Saint Didier et Venasque, notamment en entrée de ville (action à mener en partenariat avec le Conseil Départemental)
- Assurer l'intégrité des sentiers de randonnée repérés sur le document graphique présenté ci-après : Les propriétaires privés des terrains adjacents ont interdiction de clôturer le sentier, de s'appropriier l'espace public et plus généralement de contraindre le déplacement des piétons et randonneurs
- Conserver les parkings existants repérés sur le document graphique présenté ci-après (ils sont rendus inconstructibles par la présente orientation)
- Prévoir la création d'aires de stationnement paysager comme indiqué sur le document graphique ci-après
- Imposer des accès communs aux parcelles stratégiques (lieudit La Fayarde, Le Barri) comme signalé dans les orientations propres aux secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 (cf. pages précédentes)





Dispositions sur les déplacements

