

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OPA) permettent à la commune d'organiser et d'encadrer l'urbanisation des secteurs stratégiques pour son développement urbain.

Elles constituent, avec le règlement et le zonage, la traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les principes édictés par les OAP.

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.

OAP n°1 : Nouveau village - Secteur Croix-Blanche – zone 1AUa

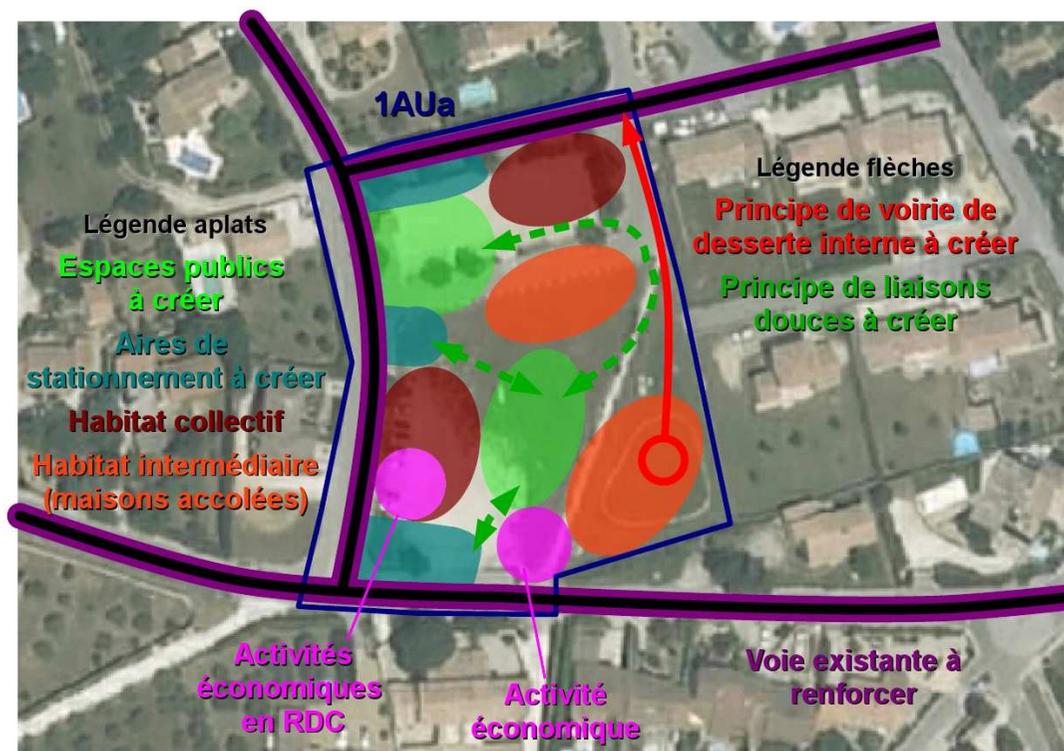
La commune projette sur cette zone la réalisation d'une opération d'ensemble à **vocation principale d'habitation**, intégrant également quelques **locaux à vocation d'activités économiques compatibles avec l'habitat** (commerces, bureaux, restaurant...).

Au sein de cette opération, la commune entend **diversifier son offre en logements** en cohérence avec les enjeux de mixité sociale et des formes urbaines. En ce sens :

- au minimum 15% du futur programme de logement devra être affecté à du logement aidés (locatif et/ou social)
- le futur programme de logement devra compter de l'habitat collectif et de l'habitat intermédiaire (maisons accolées)

Enfin, la commune veut structurer l'urbanisation de la zone :

- **planification de la desserte viaire** de l'opération, en appui sur les voies communales existantes au Nord, au Sud et à l'Ouest de la zone
- **organisation/confortement de l'offre en stationnement** et **création d'espaces publics/collectifs** (en lien avec les activités économiques intégrées à l'opération),
- **réalisation de liaisons piétonnes** permettant de les connecter entre eux et avec les espaces urbains alentours existants.

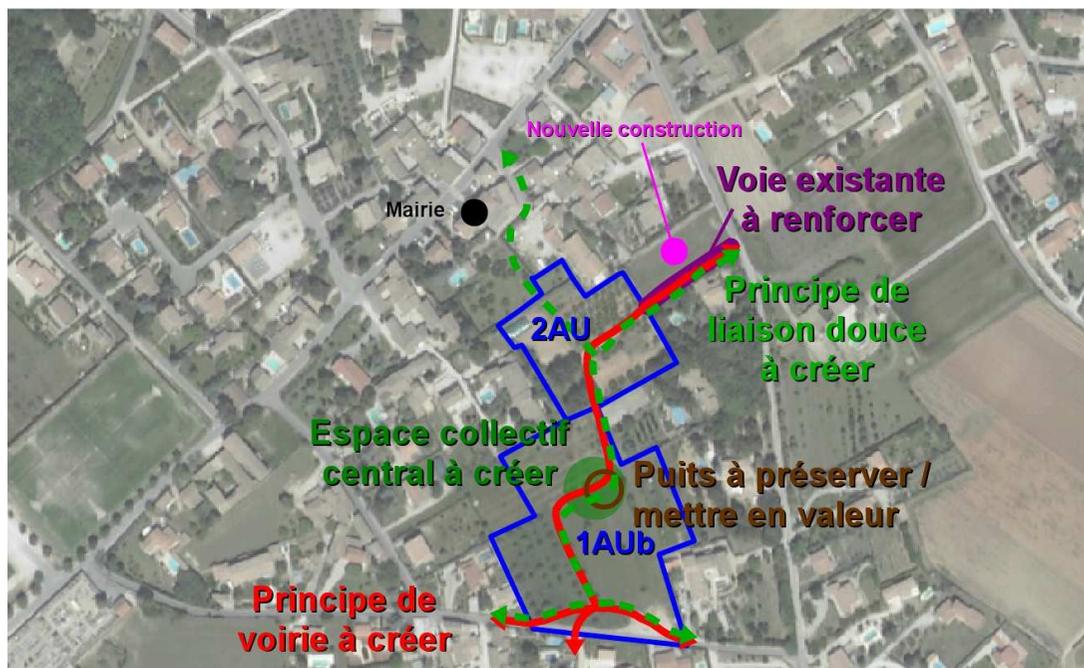


OAP n°2 : Nouveau village - Secteur Clos de l'Appie – zone 1AUb et 2AU

La commune projette sur cette zone la réalisation d'opérations d'ensemble à **vocation principale d'habitation**. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est phasée en deux temps. En effet, l'extrémité Nord de la zone, qui ne dispose pas d'une desserte par la voirie et les réseaux suffisante pour accueillir de nouvelles constructions, est classée en zone 2AU, urbanisable à plus long terme, une fois les aménagements de voiries/réseaux manquants réalisés jusqu'en limite de la zone (des Emplacements Réservés ont été inscrits au PLU en ce sens) et après modification du PLU.

Concernant la partie Sud de la zone (zone 1AUb), la commune entend encadrer son urbanisation :

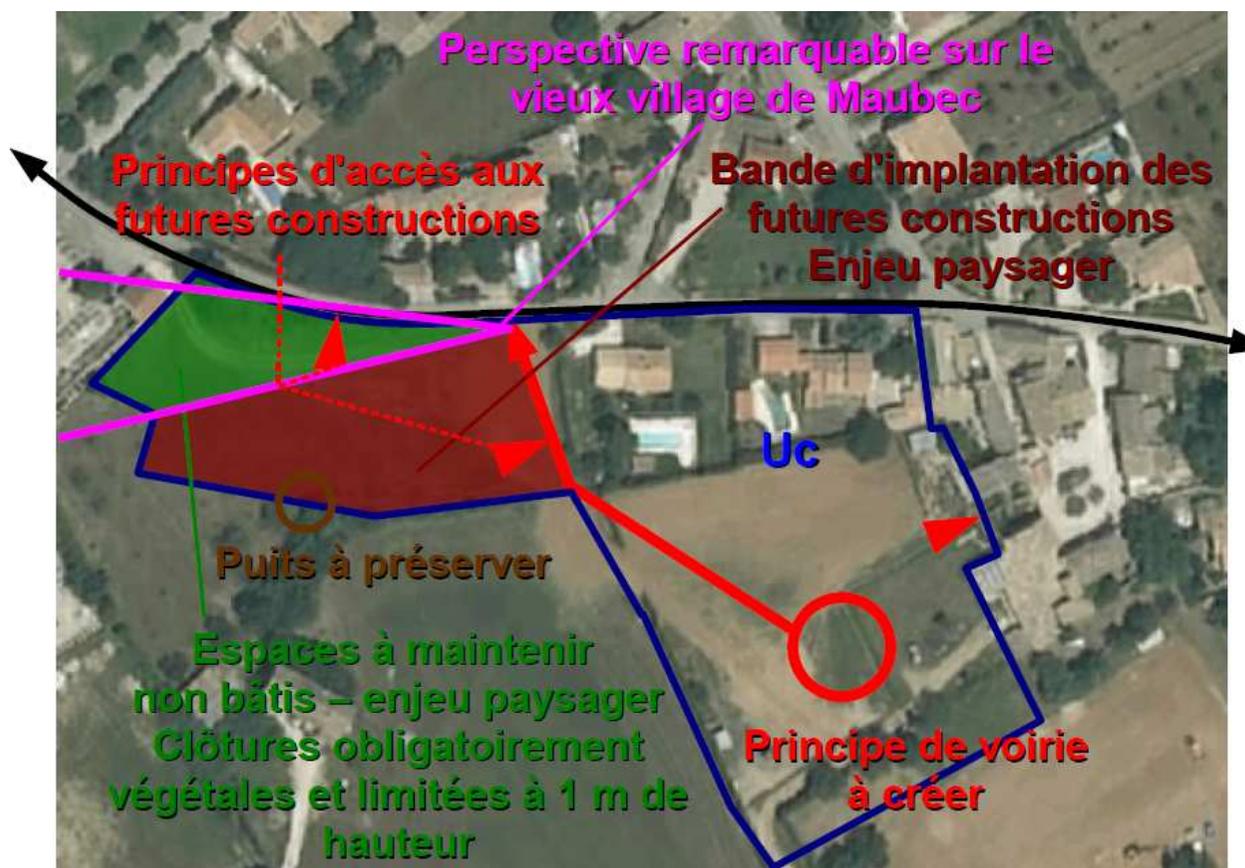
- **obligation de réaliser une opération d'ensemble** portant sur l'intégralité de la zone 1AUb
- **amélioration de la desserte viaire existante au Sud de la zone** – reprise du tracé de la voie communale (chemin de l'Ara) et sécurisation du carrefour avec le Chemin du Pastre
- **planification de la desserte viaire du secteur** via une voirie transversale à réaliser entre les voies communales existantes à l'Est et au Sud de la zone (desservant la zone 1AUb, puis la zone 2AU)
- **réalisation d'un espace collectif/vert au sein de l'opération**, à proximité du puits existant et valorisation de cet élément d'intérêt patrimonial
- **création de liaisons douces transversales** au futur quartier et permettant de connecter celui-ci aux tissus bâtis limitrophe et au cœur du nouveau village (mairie...)



OAP n°3 : Nouveau village - Secteur Le Laquais – zone Uc

La commune entend organiser l'urbanisation de ce secteur à **vocation principalement résidentielle** dans un triple objectif :

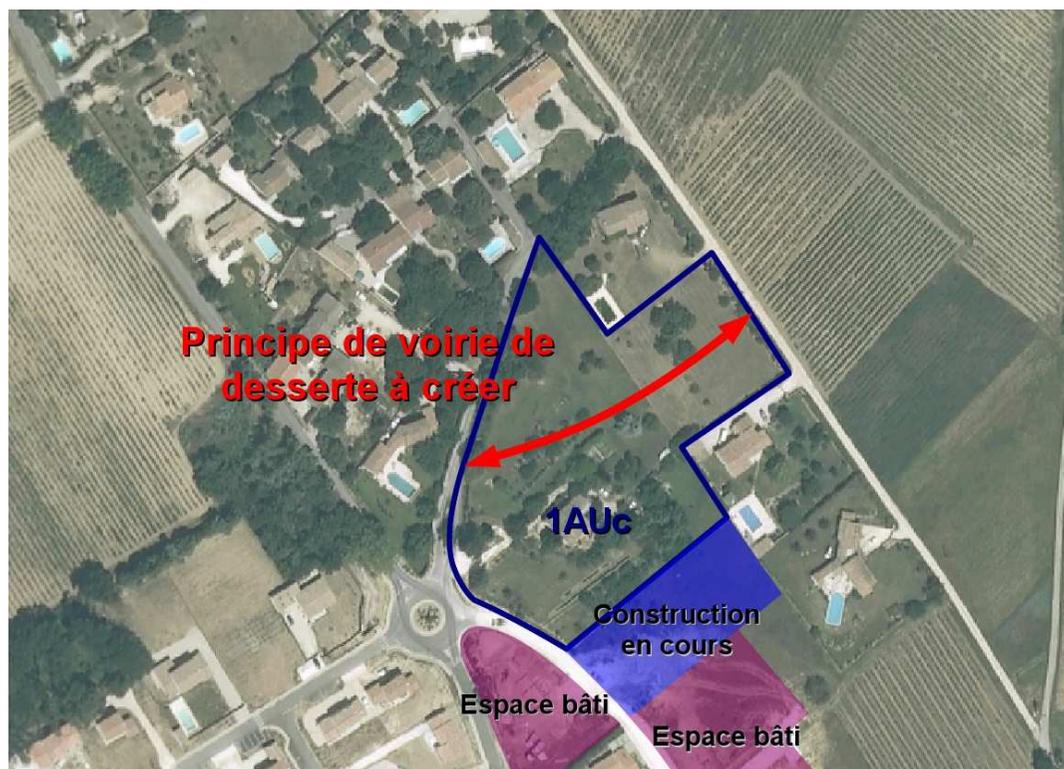
- **préserver la perspective remarquable sur le vieux village de Maubec** depuis la voie communale au Nord de la zone (chemin de l'Ara) : une bande d'implantation des futures constructions est définie au sein de la zone Uc afin de garantir le maintien du caractère non bâti des espaces en bordure du chemin de l'Ara et permettant cette perspective remarquable. De plus, la réalisation des clôtures est encadrée afin de préserver cette dernière : obligation de réaliser des clôtures végétales (éventuellement doublées d'un grillage) et hauteur de ces clôtures limitée à 1 m.
- **planifier la desserte viaire du secteur** (accès aux futures constructions à réaliser selon les principes définis sur le schéma ci-dessous)
- **protéger et mettre en valeur le puits** existant en limite Sud de la zone Uc, identifié comme élément paysager/patrimonial à préserver au PLU



OAP n°4 : Nouveau village - Secteur Saint-Peyre – zone 1AUc

La commune entend organiser l'urbanisation de ce secteur à **vocation principale d'habitation** :

- **obligation de réaliser une opération d'ensemble** portant sur l'intégralité de la zone 1AUc
- **planification de la desserte viaire du secteur** via une voirie transversale à réaliser entre les voies communales existantes au Nord-Est (chemin de Saint-Peyre) et à l'Ouest (chemin du Prince) de la zone.



OAP n°5 : Nouveau village - Secteur Bagnol – zone 2AUh

La commune souhaite permettre l'**implantation d'une structure hôtelière sur son territoire**, en limite Nord-Ouest du nouveau village.

Cette volonté répond à un réel besoin :

- absence de structure hôtelière pouvant accueillir la capacité d'un bus/car entre Cavailon et Coustellet
- enjeu identifié au SCOT en élaboration de Cavailon-Coustellet-L'Isle sur la Sorgue de développement et de diversification de l'offre en hébergement touristique

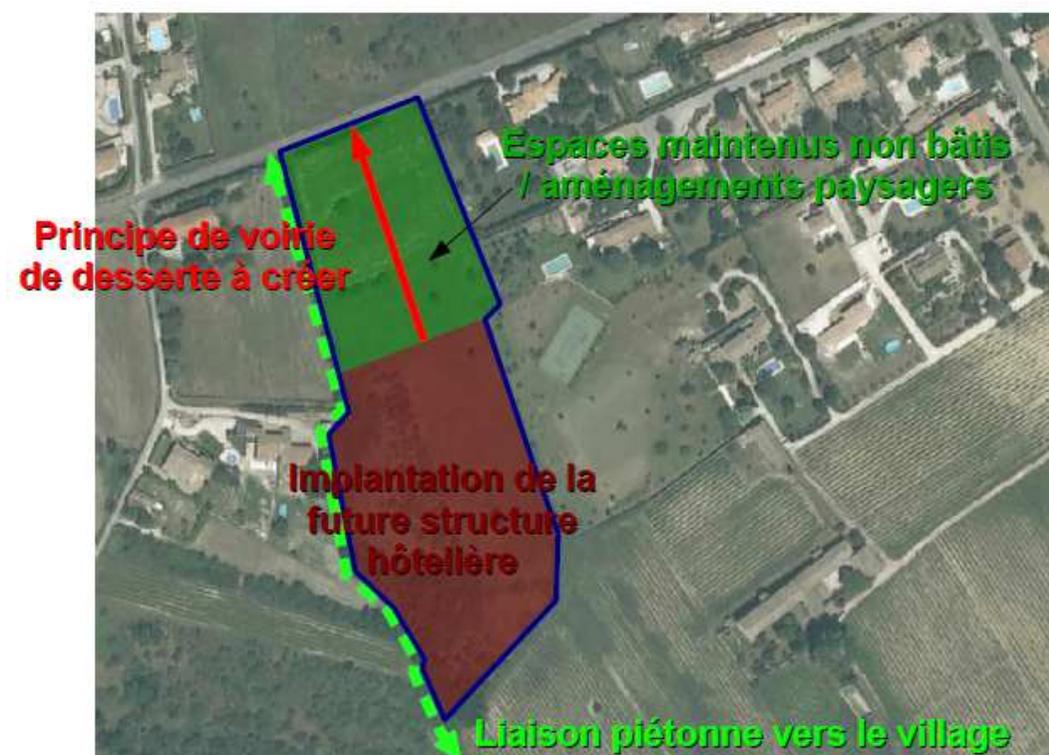
Par ailleurs, le site retenu présente des caractéristiques adaptées à ce type de projet :

- localisation à proximité d'une infrastructure de transport importante (D2), permettant une desserte par un car/bus sans traversée du cœur de village de Maubec et suffisamment proche de ce dernier pour lui bénéficier (connexion par les modes doux...)
- espaces bénéficiant d'un cadre paysager de qualité (vue sur le massif du Petit Luberon), en continuité de l'urbanisation existante (quartier résidentiel de Bagnol/Clos du Prince), sur des terrains non valorisés par l'agriculture et hors espaces AOC

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone à vocation d'hébergement hôtelier est prévue à plus long terme. En effet, ne disposant pas d'une desserte par les réseaux suffisante pour accueillir immédiatement cette structure touristique, elle est classée en zone 2AUh, urbanisable à une fois les aménagements de réseaux manquants réalisés jusqu'en limite de la zone et après modification du PLU.

De plus, la commune entend **structurer l'urbanisation de cette zone** :

- réalisation d'une structure hôtelière avec un **traitement architectural et paysager de qualité**, en cohérence avec l'environnement remarquable du site
- organisation de l'implantation des futures constructions par la définition d'une **bande d'implantation garantissant le maintien d'espaces non bâtis entre le futur hôtel et les constructions existantes** au Nord-Ouest, ainsi que la **réalisation d'espaces paysagers autour de la structure touristique**, favorisant son intégration dans l'environnement
- **planification de la desserte viaire** depuis la voie communale existante au Nord de la zone (route de Ménerbes) et **réalisation d'une liaison douce connectant la zone au cœur du village de Maubec**.



OAP n°6 : Vieux village - zone 2AUv

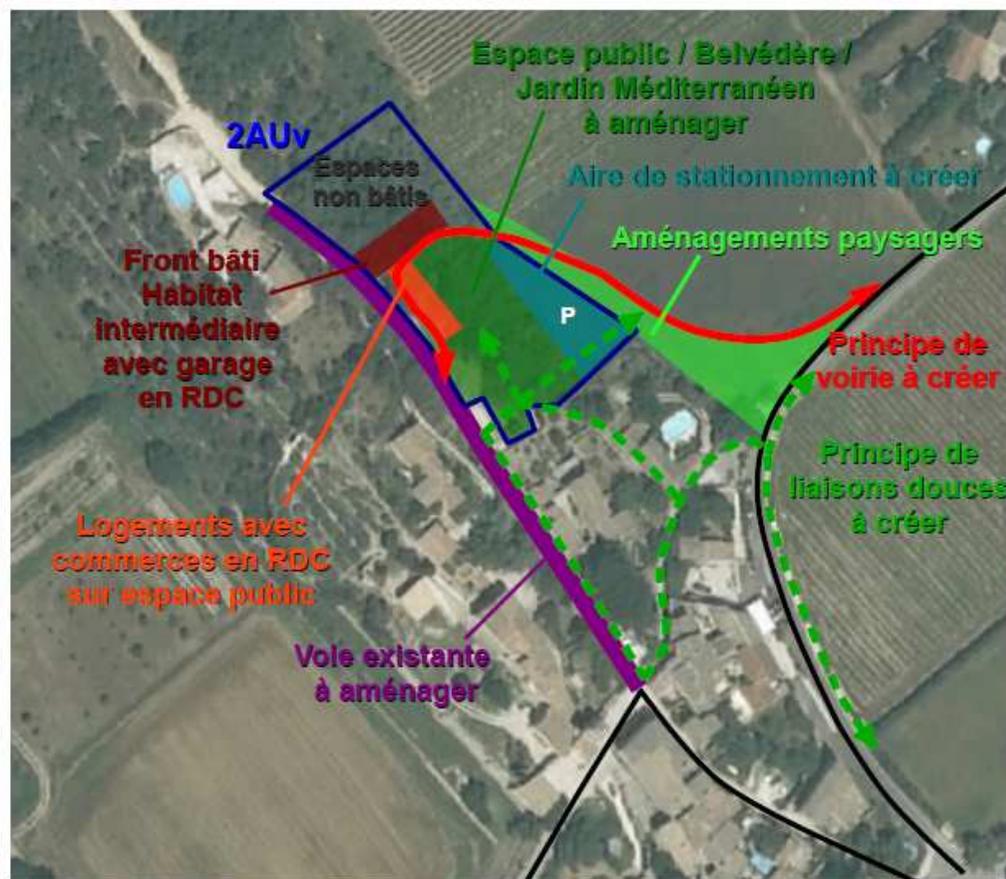
La commune veut planifier une possible **extension mesurée et très encadrée du vieux village**, sous la forme d'une « **greffe urbaine** », dans le prolongement des tissus existante, respectant les caractéristiques architecturales / urbaines du noyau originel et intégrant ses enjeux patrimoniaux et paysagers importants. Cette volonté répond à un triple enjeu :

- **enjeu esthétique** : confortement de la présence du l'ancien village, par un développement mesurée de son emprise,
- **enjeu économique** : valorisation touristique du noyau originel de Maubec, implantation de boutiques au sein de cette greffe urbaine et connexion avec les itinéraires de promenade permettant de parcourir le territoire et le village de Maubec
- **enjeu fonctionnel** : amélioration de la circulation motorisée problématique au sein du noyau ancien – qui se fait à double sens à travers une unique voie étroite : réalisation à travers la greffe urbain d'un bouclage de voirie et mise en place d'un sens unique.

Compte tenu des forts enjeux patrimoniaux et paysagers du site, **la commune entend maîtriser le foncier de l'opération** et conditionne l'urbanisation de la zone à la **réalisation d'une opération d'ensemble, ainsi qu'à une modification/révision du PLU.**

Enfin, la commune veut encadrer l'urbanisation de la zone. En ce sens, elle a fait réaliser en 2010 une étude d'aide à la décision (*étude Ostraka, en partie annexée au présent document*) ayant abouti à un scénario retenu par l'équipe municipale et traduite au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- réalisation d'une **opération de logements collectifs de l'ordre de 10-15 logements maximum**, présentant une **typologie architecturale et urbaine en cohérence avec celles du noyau originel de Maubec** (volumes, implantation, hauteur, aspect extérieur) et intégrant des garages collectifs en RDC du bâtiment
- **aménagement d'un espace public central** entre l'actuel village et l'extension projetée : création d'un **jardin méditerranée** et d'un **belvédère**
- **possibles locaux commerciaux** (boutiques...) en RDC sur l'espace public créé
- **aménagement de l'allée du vieux village et mise en valeur des remparts**
- **structuration de la desserte viaire** de la zone par la **réalisation d'un bouclage de voirie** entre l'allée du vieux village et le chemin du Puits
- **organisation et confortement de l'offre en stationnement** : création d'un **parking paysager** en limite Nord-Est de la zone
- **réalisation de liaisons douces transversales** à la zone et connectant cette extension du vieux village aux tissus bâtis limitrophes.

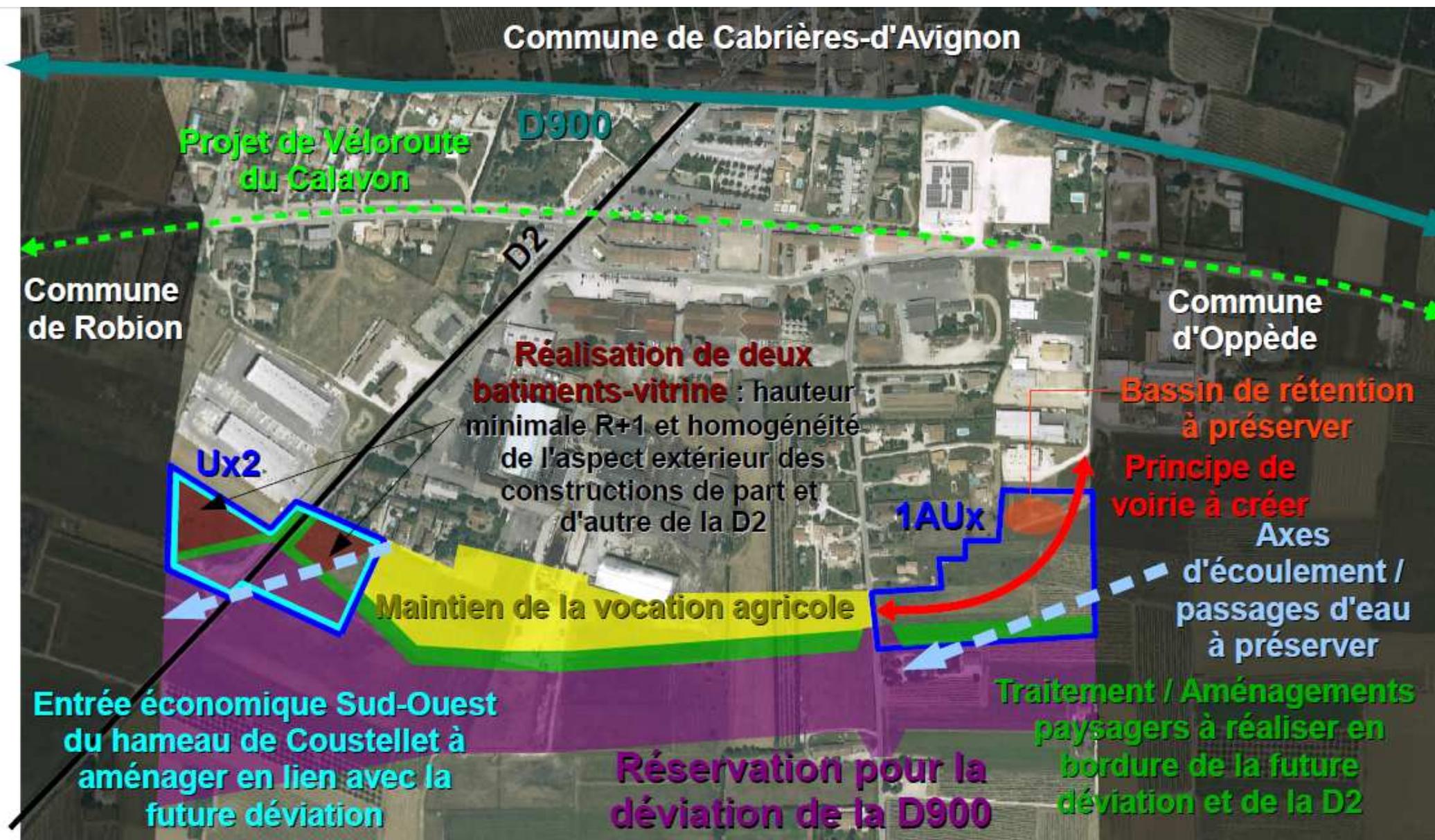


OAP n°7 : Coustellet – zones Ux2 et 1AUx

La commune fait le choix de planifier un **possible développement économique du hameau de Coustellet vers le Sud**, dans les **limites fixées par l'emprise de la future déviation de la D900**. Par ailleurs, la commune entend structurer cette possible extension :

- **aménagement de l'entrée Sud-Ouest du hameau**, en lien avec la future déviation de la D900 – **zone Ux2** : réalisation de **constructions-vitrines de part et d'autre de la D2**, d'une **hauteur minimale de R+1** (afin de masquer les constructions et installations existantes au Nord de la zone) et présentant une **homogénéité en termes de formes urbaines et de typologie architecturale**. Les emprises pouvant accueillir ces nouvelles constructions sont fonction de l'emprise de la future déviation de la RD900 et de l'axe d'écoulement des eaux à préserver identifié. De plus, les **abords de la D2 et de la future déviation de la D900** devront faire l'objet d'un **traitement paysager qualitatif**.
- **planification d'un développement économique au Sud-Est du hameau**, dans le prolongement de la zone d'activités du Tourail. En ce sens, une zone 1AUx, dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble est définie. De plus, la **desserte viaire** de cette zone devra être assurée via la **réalisation d'une voirie principale reliant les voies communales existantes** au Nord-Est (rue du Carignan) et à l'Ouest de la zone (route des Caves). Enfin, la limite Sud de la zone, correspondant aux **abords de la future déviation de la D900** devront faire l'objet d'un **traitement paysager qualitatif**.
- **Maintien de la vocation agricole des espaces centraux en bordure de la future déviation de la D900** (entre la nouvelle entrée Sud-Est et la zone d'urbanisation future à vocation économique au Sud-Ouest – 1AUx). Toutefois, les **abords de la future déviation de la D900** devront faire l'objet d'un **traitement paysager qualitatif**.

Par ailleurs, un **aléa Inondation** est identifié sur une partie du secteur de Coustellet (dont une partie des zones Ux2 et 1AUx). La délimitation et la modélisation de l'aléa restent à préciser dans le cadre du PPRI. Toutefois afin de prendre en compte la connaissance actuelle de l'aléa, l'OAP identifie les **axes d'écoulements / passages d'eau existants**, ainsi que le **bassin de rétention existant à préserver de toute urbanisation / aménagement**. De plus, toute demande d'urbanisme devra prendre en compte la connaissance la plus actualisée de l'aléa et respecter les éventuelles prescriptions réglementaires associées (surélévation des planchers par rapport au sol naturel...).



Commune de Cabrières-d'Avignon

Projet de Véloroute
du Calavon

D900

D2

Commune
de Robion

Commune
d'Oppède

Réalisation de deux
bâtiments-vitrine : hauteur
minimale R+1 et homogénéité
de l'aspect extérieur des
constructions de part et
d'autre de la D2

Bassin de rétention
à préserver

Principe de
voirie à créer

Axes

d'écoulement /
passages d'eau
à préserver

Ux2

Maintien de la vocation agricole

1AUx

Entrée économique Sud-Ouest
du hameau de Coustellet à
aménager en lien avec la
future déviation

Traitement / Aménagements
paysagers à réaliser en
bordure de la future
déviation et de la D2

Réservation pour la
déviation de la D900

Annexe – Extrait de l'étude réalisée par Ostraka – Mai 2010

Scénario 1bis retenu par l'équipe municipale