

R é v i s i o n d u P O S e n P L U

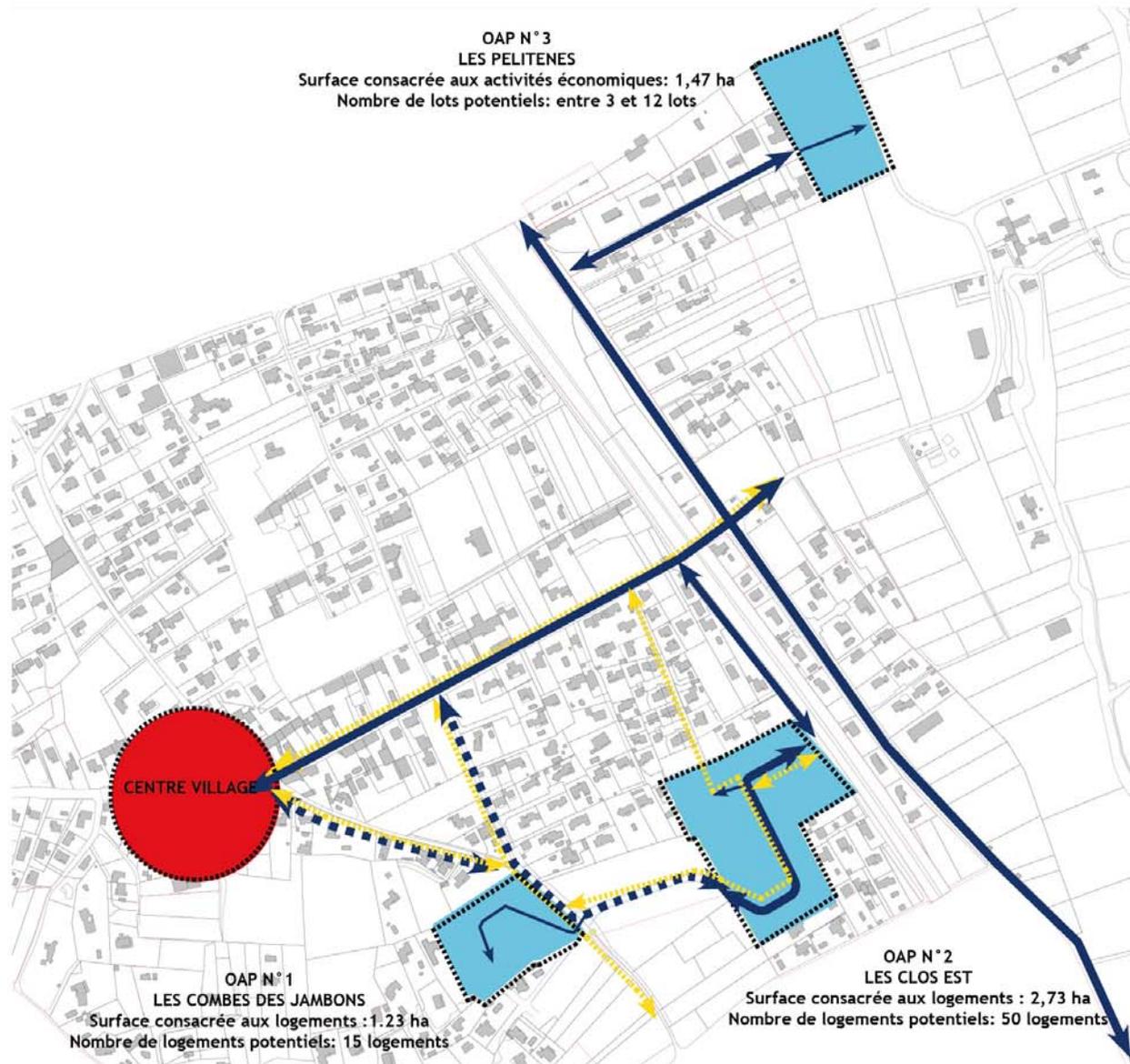
C o m m u n e  
d e J o n q u e r e t t e s

O A P

O r i e n t a t i o n d ' A m é n a g e m e n t e t  
d e P r o g r a m m a t i o n

**Pièce 3.1. quartier Les  
Combes des Jambons  
Pièce 3.2 : quartier Les Clos  
Est**

Février 2014



## Localisation des OAP dans le tissu villageois

### Légende

-  Centre du village
-  Périmètre des opérations
-  Maillage modes doux de liaison entre
  - le village,
  - les équipements existants ou à créer,
  - les différents quartiers,
  - l'espace agricole et naturel.
-  Voirie structurante

### SYNTHESE

Surface totale des OAP: 5,43 ha

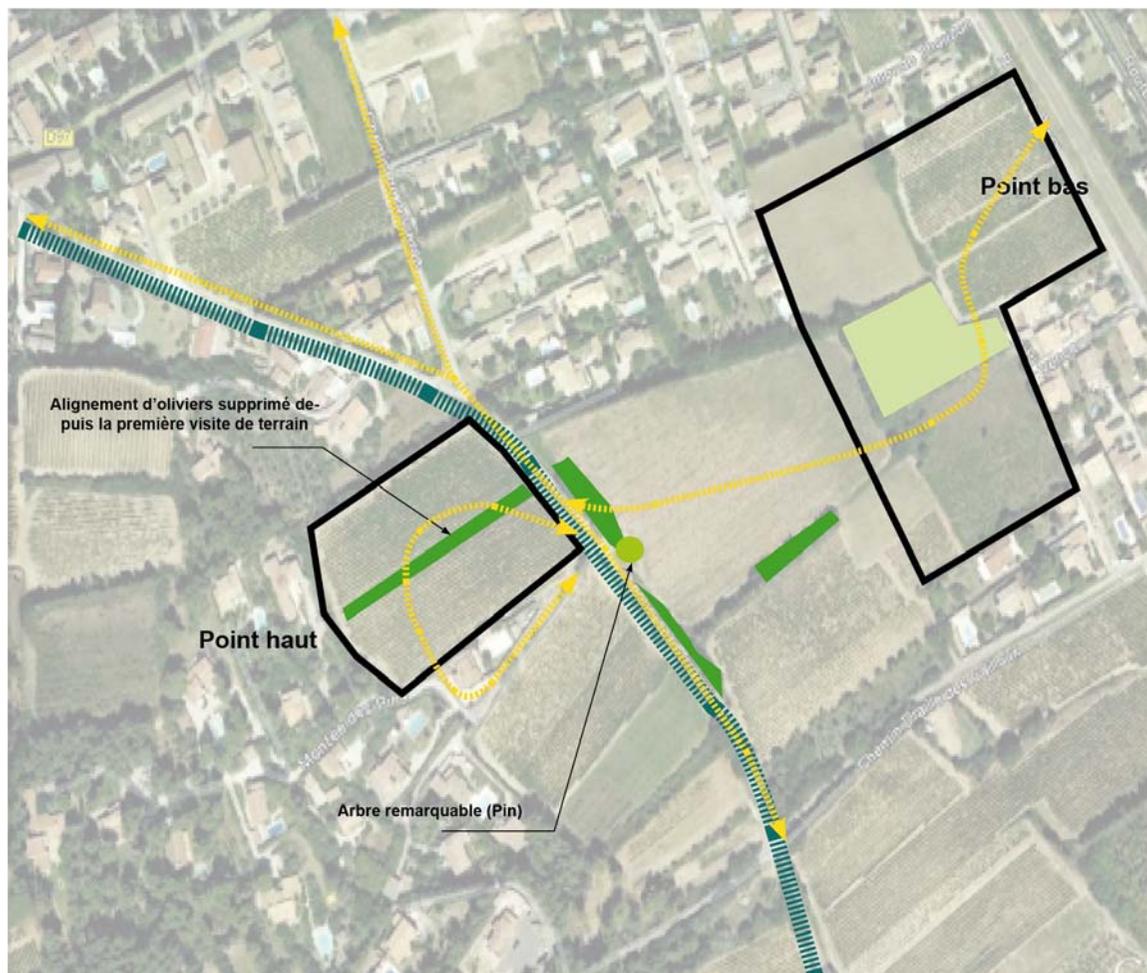
Surface consacrée aux activités économiques : 1,47 ha

Surface consacrée aux logements : 3,96 ha

Nombre de logements potentiels: 65 logements

Echelle 1/4500 ème au format A3

# Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation : Les Combes des Jambons et Les Clos Est



## Périmètre de l'OAP n°1/n°2

### Secteur des Clos Est et les Combes des Jambons

#### Légende

-  Périmètre de l'opération
-  Habitation à intégrer dans le projet
-  Limite de zone sensible d'un point de vue paysager
-  Végétation à préserver et à intégrer dans le projet
-  Maillage mode-doux vers le village et les équipements à créer

## Périmètre de l'OAP des Combes des Jambons -



## 1. Objectifs d'aménagement du secteur "quartier des Combes des Jambons"

Ce quartier doit se développer spécifiquement sous forme d'habitat individuel car il est situé sur l'un des secteurs les plus sensibles d'un point de vue paysager de la commune tel que l'indique le PADD. Situé en frange d'urbanisation, il doit permettre d'achever de manière harmonieuse l'enveloppe du bâti existante en y développant une urbanisation faible qui tienne compte des caractéristiques paysagères du site et de la préservation des vues notamment sur les collines boisées.

Le parti d'aménagement retenu est de :

- implanter une poche d'habitat sous forme de maison individuelle mitoyenne ou non, dont la hauteur n'excède pas le R+1,
- créer une voie structurante qui se connecte au chemin des Amandiers (réalisation en deux temps) en desservant l'ensemble des nouvelles zones à urbaniser jusqu'à la rue des Baux, à proximité de la voie ferrée.
- respecter les niveaux de densité variable imposée au SCoT du bassin de vie d'Avignon,
- composer le quartier d'une armature verte traitée notamment sous forme de parc paysager d'environ 2 000 m<sup>2</sup>.
- d'aménager au sein des espaces verts une poche de stationnement qui doit représenter au global environ 20 % de l'emprise de l'opération et ceci dans un objectif de qualité urbaine à atteindre.

## 2. Description du projet - le programme

**La surface du quartier s'élève à 1,2 hectares. Le nombre de logements prévus est d'environ 15 logements.**

Le projet s'organise autour d'une zone d'habitation de logements individuels, densité faible, mais adaptée en raison de la sensibilité paysagère du site.

L'entrée du quartier depuis le chemin des Amandiers se compose d'un parc paysager recevant des voies modes-doux. Il peut aussi être aménagé avec des terrains de jeux, aménagements divers de loisirs légers. Sur l'ensemble du quartier, les espaces verts publics représentent 2 000 m<sup>2</sup>.

Une voie de désenclavement se connecte au chemin des Amandiers pour rejoindre l'axe chemin de la Vierge - rue des Ecoles et dans un second temps la rue des Baux.

Les espaces libres sont paysagers y compris les espaces de stationnement.

## 3. La vocation de la zone en lien avec le PADD

Conformément à l'orientation générale du PADD « Densifier et diversifier le tissu urbain situé à l'Ouest de la voie ferrée pour limiter la consommation foncière », l'aménagement de ce secteur vise à achever l'urbanisation sur le secteur des Clos et des Combe des Jambons. Dans un contexte d'achèvement de l'enveloppe urbaine, l'urbanisation sous forme d'habitat doit suivre des niveaux de gradation progressive qui diminuent au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre dense en direction des espaces naturels et agricoles.

#### 4. Les principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement :

- l'accessibilité et la desserte,
- la typologie de l'urbanisation (décrite au point 2),
- la constitution d'espaces verts et d'un parc paysager,

**Le schéma de principe des conditions d'ouverture à l'urbanisation du quartier "Des Combes des Jambons" figure ci-après.**

**Ce schéma est opposable à tout aménageur privé ou public. En accompagnement de ce dernier, les principes d'ouverture à l'urbanisation sont précisés dans le tableau ci-après.**

**Les règles applicables à l'aménagement du quartier sont complétées également par le document graphique et le règlement du PLU.**

# Schéma de principe des conditions d'ouverture à l'ur- banisation de l'OAP n°1

## Secteur les Combes des Jambons



### Légende

-  Périmètre de l'opération
-  secteur de maisons individuelles mitoyennes ou non (R+1 max)
-  Espaces verts avec vocation de gestion hydraulique (type noue paysagée)
-  Emplacement pour bassin de rétention des eaux pluviales
-  Principe de liaison hydraulique ( eaux pluviales) de la partie déjà urbanisée du coteau
-  Voirie structurante
-  Maillage modes doux
-  Poche de stationnement paysagée

SURFACE SECTEUR D'ETUDE HABITAT : 12 300 m<sup>2</sup>  
soit 1.23 ha  
Espaces verts 2 000 m<sup>2</sup> soit 16% de l'opération

CAPACITE TOTALE DE LOGEMENTS : 17 logements  
SOIT 14 logements/ha

<p>4.1. accessibilité et desserte</p>	<p>La desserte du quartier s'effectue en un point :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ le chemin des Amandiers à partir de laquelle se connecte une voie de desserte interne au quartier.</li> </ul> <p>Des voies modes-doux assurent également des traversées sur la voie de desserte structurante du quartier.</p>
<p>4.2. Dimensionnement des voies et traitement des voiries internes</p>	<p>Est considérée comme voirie principale nécessaire à l'aménagement des constructions, la voie reportée sur le schéma. Cette voie principale devra obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons.</p> <p>L'aménagement de cette voie devra valoriser le site.</p> <p>Le dimensionnement doit permettre une circulation aisée de la population attendue.</p> <p>Les voies de circulation auront le profil suivant : l'emprise minimum de la voirie sera de 8,30 m. Sur ces axes, les cyclistes partagent la voirie avec les automobilistes. La partie circulée aura une emprise minimum de 5,5 m avec de part et d'autre des cheminements piétons d'une largeur de 1,4 m.</p> <p>Il sera possible, de prévoir davantage, soit une bande formant une largeur de 1,4 m est à intégrer dans le profil de manière à paysager la voie (plantation d'arbres et d'arbustes).</p> <p>La voie mode-doux qui traverse le parc aura une largeur de 1,40 m maximum.</p>
<p>4.3. Organisation globale du site</p>	<p>Le site s'organise autour d'une poche d'habitat. Doit y être créée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ un espace vert public,</li> <li>▪ des logements individuels qui ne dépasseront pas le R+1</li> <li>▪ une voie circulée, et une poche de stationnement</li> <li>▪ Une zone dédiée à l'emprise d'un bassin de rétention des eaux de pluie, au sein du parc ou sous forme de noue.</li> </ul>

<p>4.4. Implantations des constructions</p>	<p>L'implantation des constructions devra suivre le principe du schéma et du règlement de la zone 1 AU. La hauteur des constructions au faitage sera limitée à 7,50 mètres.</p> <p>Les espaces verts ; parcs et armatures vertes inscrites au schéma sont reportés sur le document graphique qui les protègent au titre de l'application de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. L'implantation des constructions devra respectée ces principes de protection.</p>
<p>4.5. Traitements des espaces extérieurs des parcelles</p>	<p>Une forte densité de plantations est souhaitée, pour cela :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long de la voie indiquée sur le schéma seront fragmentées tous les 4 places de stationnement par une bande plantée d'arbustes en bosquets ou arbre de haute tige,</li> <li>▪ le traitement des poches de stationnement devra prévoir au moins un arbre de haute tige pour 4 places,</li> <li>▪ les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi, elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).</li> <li>▪ les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et</li> <li>▪ avec une large proportion d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les haies de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites.</li> <li>▪ Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage. Des arbustes seront plantés en bosquets.</li> <li>▪ Les bassins de rétention des eaux de pluie, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.</li> </ul> <p>Les usages de proximité devront intégrer les espaces verts sous les formes les plus variées: aire de jeux, jardins partagées et/ou familiaux, zone de pique nique,..</p>

#### 4.6. Gestion des eaux pluviales

Des dispositions doivent être prises pour gérer, stocker et infiltrer l'eau de pluie dans le périmètre de la zone à urbaniser. Plusieurs moyens pourront être utilisés :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux perméables.

Les espaces publics (espaces verts, stationnements etc.) seront aménagés de façon à stocker temporairement les eaux (noues dans les espaces verts, fossés, décaissement léger des stationnements, profils en « V » des voies etc.)

- une gestion à la parcelle par un stockage puis une évacuation des eaux pluviales dans le sol par infiltration, par végétalisation des toitures.

Les opérations d'aménagement devront prévoir des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).

## Périmètre de l'OAP Les Clos Est -



## 1. Objectifs d'aménagement du secteur "quartier des Clos Est"

Ce quartier doit se développer en partie sous forme d'habitat mixte, maison individuelle et petits collectifs allant du R+1 au R+2 maximum. Situé au contact de deux zones d'habitation existante, il doit permettre d'achever de manière harmonieuse l'enveloppe du bâti existante en y développant une urbanisation de densité moyenne qui tienne compte des caractéristiques paysagères du site et du futur quartier des Combes des Jambons auquel il sera relié à terme.

Ce quartier doit favoriser une mixité de diversité d'habitat de type maison individuelle, habitat intermédiaire et collectif. Il doit également proposer des types de logements variés allant du T1 au T4 afin de répondre aux différents besoins de la population nouvelle. Les constructions devront respecter l'esprit et le caractère villageois des habitations existantes de manière à assurer une bonne intégration au cadre de vie.

Le parti d'aménagement retenu est de :

- implanter plusieurs poches d'habitat sous formes de maisons individuelles en mitoyenneté ou en cœur de parcelles, et sous forme de petits collectifs dont la hauteur est limitée en R+2,
- créer un réseau de voie structurante qui se connecte au chemin des Amandiers (à terme) en desservant l'ensemble des nouvelles zones à urbaniser jusqu'à la rue des Baux, à proximité de la voie ferrée. La rue des Baux constitue l'accès principal de desserte du quartier en attente de la réalisation des autres quartiers,
- respecter les niveaux de densité variable imposée au SCoT du bassin de vie d'Avignon,
- maintenir les habitations existantes,
- améliorer le réseau viaire existant en le reliant aux quartiers limitrophes et au centre du village,
- composer le quartier d'une armature verte traitée notamment sous forme de parc paysager d'environ 6 000 m<sup>2</sup> accueillant espace vert d'une part et espace dédié aux eaux de pluie d'autre part,
- d'aménager des espaces verts publics d'environ 6 000 m<sup>2</sup> et des poches de stationnement qui doivent représenter au global environ 20 % de l'emprise de l'opération et ceci dans un objectif de qualité urbaine à atteindre.

## 2. Description du projet - le programme

**La surface du quartier s'élève à 2,7 hectares. Le nombre de logements prévus est compris dans un minimum de 50 logements sans dépasser un maximum de 55 logements.**

**Une obligation de production de 12% de logements sociaux est à respecter, soit un minimum de 6 logements.** Leur répartition est prévue sur l'ensemble du quartier. 11 logements en accession à coûts maîtrisés doivent également s'inscrire au sein du quartier.

Le projet s'organise autour de trois zones d'habitation distinctes :

- une zone H1, d'environ 1,1 hectare, composée de logements individuels,
- une zone H2, de 3 300 m<sup>2</sup>, composée de logements en petits collectifs en R+2,
- une zone H3, de 5 000 m<sup>2</sup>, composée de logements intermédiaires en R+1.

L'entrée du quartier depuis le chemin des Amandiers sera effectif lorsque le secteur des Clos Ouest sera aménagé. A court terme, l'accès s'effectue depuis le chemin des Baux.

Une voie de désenclavement se connectera au chemin des amandiers pour rejoindre la rue des Baux.

Les espaces libres sont paysagers y compris les espaces de stationnement.

### 3. La vocation de la zone en lien avec le PADD

Conformément à l'orientation générale du PADD « Densifier et diversifier le tissu urbain situé à l'Ouest de la voie ferrée pour limiter la consommation foncière », l'aménagement de ce secteur vise à achever l'urbanisation sur le secteur des Clos Est et des Combes des Jambons. Dans un contexte d'achèvement de l'enveloppe urbaine, l'urbanisation sous forme d'habitat doit suivre des niveaux de gradation progressive qui diminuent au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre dense en direction des espaces naturels et agricoles.

Il comporte des objectifs de production de logements sociaux afin de répondre aux obligations du PLH et du SCoT du bassin de vie d'Avignon. Un seuil minimum de 12 % de logements sociaux est à respecter.

### 4. Les principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement :

- l'accessibilité et la desserte,
- la typologie de l'urbanisation (décrite au point 2) et le nombre de logements minimum,
- la constitution d'espaces verts et d'un parc paysager,
- le maintien des habitations existantes.

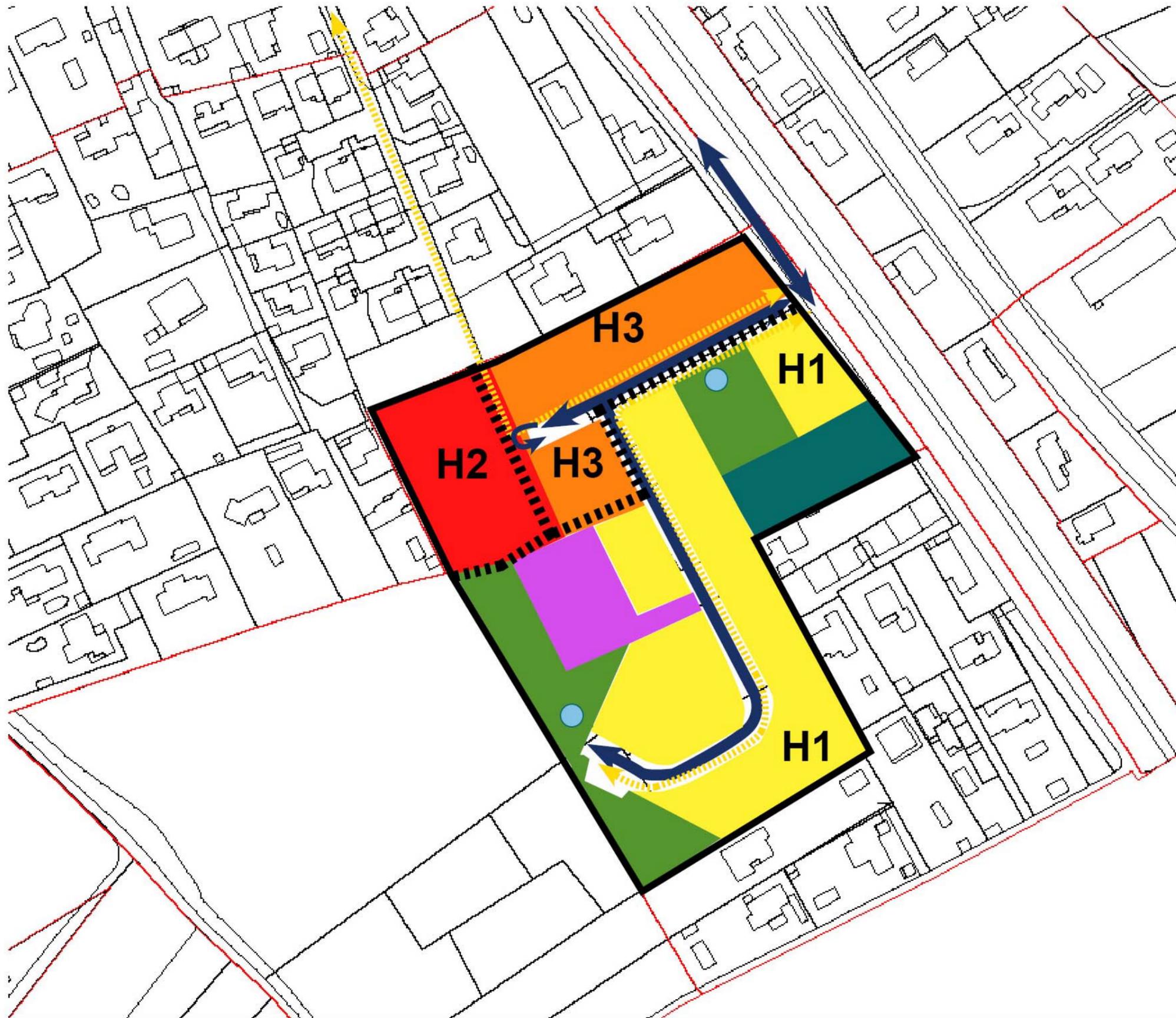
**Le schéma de principe des conditions d'ouverture à l'urbanisation du quartier "Les Clos Est" figure ci-après.**

**Ce schéma est opposable à tout aménageur privé ou public. En accompagnement de ce dernier, les principes d'ouverture à l'urbanisation sont précisés dans le tableau ci-après.**

**Les règles applicables à l'aménagement du quartier sont complétées également par le document graphique et le règlement du PLU.**

# Schéma de principe des conditions d'ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°2

## Secteur des Clos Est



### Légende

- Périmètre de l'opération
- secteur de maisons individuelles mitoyennes ou non (R+1 max)
- Secteur d'habitat intermédiaire (R+1 max)
- Secteur d'habitat en petit collectif (R+2 max)
- Habitation à intégrer dans le projet (1600m<sup>2</sup>)
- Espaces verts
- Emplacement pour bassin de rétention des eaux pluviales
- Voirie structurante
- Maillage modes doux
- Poche de stationnement paysagée

**SURFACE SECTEUR D'ETUDE HABITAT** : 27 400 m<sup>2</sup>  
soit 2.74 ha  
Espaces verts 5 900 m<sup>2</sup> soit 21% de l'opération  
**CAPACITE TOTALE DE LOGEMENTS** : 50 logements  
SOIT 18 logements/ha

**SOUS ZONE H1**  
20 maisons individuelles mitoyennes ou non (R+1 maximum)  
- Surface 1.12 ha  
- Soit 18 logements à l'ha

**SOUS ZONE H2**  
18 logements à créer en habitat collectif (R+2 maximum)  
- Surface 0.33 ha  
- Soit 54 logements à l'ha

**SOUS ZONE H3**  
12 logements à créer en habitat intermédiaire (R+1 maximum)  
- Surface 0.51 ha  
- Soit 24 logements à l'ha

<p>4.1. accessibilité et desserte</p>	<p>La desserte du quartier s'effectue en un point :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la rue des Baux à partir de laquelle se connecte une voie de desserte interne au quartier qui rejoindra à terme le chemin des Amandiers et assurera l'accessibilité aux habitations existantes situées au sein du quartier.</li> </ul> <p>Des voies modes-doux assurent également des traversées sur la voie de desserte structurante du quartier.</p>
<p>4.2. Dimensionnement des voies et traitement des voiries internes</p>	<p>Sont considérées comme voiries principales nécessaires à l'aménagement des constructions, les voies reportées sur le schéma. Ces voies principales devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons.</p> <p>L'aménagement de ces voies devra valoriser le site.</p> <p>Le dimensionnement doit permettre une circulation aisée de la population attendue.</p> <p>Les voies de circulation auront le profil suivant : l'emprise minimum de la voirie sera de 10 m. Sur ces axes, les cyclistes partagent la voirie avec les automobilistes. La partie circulée aura une emprise minimum de 5,5 m avec de part et d'autre des cheminements piétons d'une largeur de 1,4 m. Une bande formant une largeur de 1,4 m est à intégrer dans le profil de manière à paysager la voie (plantation d'arbres et d'arbustes).</p>
<p>4.3. Organisation globale du site</p>	<p>Le site s'organise autour de trois secteurs d'habitation de densité variable. Doit être créé en zone H1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ un espace vert public,</li> <li>▪ des logements individuels mitoyens ou non en R+1 max,</li> <li>▪ une voie circulée, et une poche de stationnement</li> <li>▪ Une zone dédiée à l'emprise d'un bassin de rétention des eaux de pluie, au sein du parc ou sous forme de noue.</li> </ul>

	<p><u>Doit être créé en zone H2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ des logements en R+2,</li> <li>▪ une voie circulée,</li> <li>▪ des espaces verts collectifs sous forme de parc,</li> </ul> <p><u>Doit être créé en zone H3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ des logements en R+1, et RDC</li> <li>▪ une voie circulée,</li> </ul> <p>Une voie nouvelle de désenclavement.</p>
<p>4.4. Implantations des constructions</p>	<p>L'implantation des constructions devra suivre le principe du schéma et du règlement de la zone 1 AU. La hauteur des constructions au faitage sera limitée à 9,50 mètres.</p> <p>Les espaces verts ; parcs et armatures vertes inscrites au schéma sont reportés sur le document graphique qui les protègent au titre de l'application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. L'implantation des constructions devra respectée ces principes de protection.</p>
<p>4.5. Traitements des espaces extérieurs des parcelles</p>	<p>Une forte densité de plantations est souhaitée, pour cela :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long de la voie indiquée sur le schéma seront fragmentées tous les 4 places de stationnement par une bande plantée d'arbustes en bosquets ou arbre de haute tige,</li> <li>▪ le traitement des poches de stationnement devra prévoir au moins un arbre de haute tige pour 4 places,</li> <li>▪ les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi, elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).</li> <li>▪ les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et</li> <li>▪ avec une large proportion d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont</li> </ul>

	<p>proscrites. Les haies de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage. Des arbustes seront plantés en bosquets.</li> <li>▪ Les bassins de rétention des eaux de pluie, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.</li> </ul> <p>Les usages de proximité devront intégrer les espaces verts sous les formes les plus variées: aire de jeux, jardins partagées et/ou familiaux, zone de pique nique,..</p>
<p>4.6. Gestion des eaux pluviales</p>	<p>Des dispositions doivent être prises pour gérer, stocker et infiltrer l'eau de pluie dans le périmètre de la zone à urbaniser. Plusieurs moyens pourront être utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux perméables.</li> </ul> <p>Les espaces publics (espaces verts, stationnements etc.) seront aménagés de façon à stocker temporairement les eaux (noues dans les espaces verts, fossés, décaissement léger des stationnements, profils en « V » des voies etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une gestion à la parcelle par un stockage puis une évacuation des eaux pluviales dans le sol par infiltration, par végétalisation des toitures.</li> </ul> <p>Les opérations d'aménagement devront prévoir des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).</p>