# PLU de TAVEL

*Orientations d'Aménagement et de Programmation*

**Document arrêté le**

**9/11/2023**

*Pièce n°3*

EMPREINTES

PERSPECTIVES NOUVELLES

# SOMMAIRE

I. Qu'est-ce qu'une OAP ? ..... 3
II. La portée réglementaire des OAP ..... 4
III. OAP Vaussière ..... 5
1. Présentation ..... 5
2. Enjeux ..... 6
3. Parti d'aménagement ..... 6
4. Programmation ..... 8
5. Phasage ..... 8
IV. OAP Centre ..... 10
1. Présentation ..... 10
..... 13
2. Enjeux ..... 14
3. Parti d'aménagement ..... 15
4. Programmation ..... 20
5. Phasage ..... 20
V. OAP Vallongue ..... 22
1. Présentation ..... 22
2. Enjeux ..... 25
3. Parti d'aménagement ..... 25
4. Programmation ..... 27
VI. Tableau de synthèse des OAP de Tavel ..... 30

# I. Qu'est-ce qu'une OAP ?

Introduites par la loi SRU et complétées par les lois ENE, ALUR et Climat et résilience, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au sein du PADD.

Il s'agit d'un document qui peut être écrit et graphique.

Les articles L.151-6 à 7.2 et R.151-6 à 8.1 du Code de l'Urbanisme présentent les attendus d'une OAP :

*« 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »*

*« I.- Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;*

*7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.*

*II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.*

*III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »*

*« Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :*
*1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
*2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. »*

*« 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. »*

*« 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*

*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. »*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation applicables à une zone d'aménagement concerté créée par la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-7-2 comportent au moins :*

*1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale;*
*2° Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté ;*
*3° La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone. »*

## II. La portée réglementaire des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) représentent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU sont opposables au tiers sous un rapport de compatibilité.

# III. OAP Vaussière

## 1. Présentation

Le secteur est accolé à un quartier pavillonnaire de Tavel, ainsi qu'aux parcelles viticoles du secteur de Vaussière. Le site est bordé par le chemin de Vaussière sur sa frange Nord, seul accès au secteur d'étude.

Il s'agit d'un reliquat de parcelle viticole (encore entretenue) de 0,7 Ha environ, cerné à L'Est, au Sud et à l'Ouest de maisons individuelles et d'une petite opération groupée d'habitat intermédiaire. Au regard de sa superficie, le secteur est à identifier en « extension urbaine » même si le but de l'opération vise à finaliser l'urbanisation en profitant de cette importante « dent creuse ».

Le site s'intègre sur un coteau orienté Sud, dans une pente de 5 à 6%, avec comme point culminant la frange Nord du secteur (chemin de la Vaussière). La zone la plus au Sud correspond au point bas du secteur d'étude, bien que le coteau continu à descendre en pente douce jusqu'au Valat de Malaven.

*Vue orientée Nord depuis le chemin de la Vaussière sur le Mont Ventoux et Château d'eau de l'ancien moulin*

Depuis le site, la vue dégagée en direction du Sud permet d'apercevoir l'ensemble de la plaine viticole et la forêt de Tavel. Au niveau du point haut (sur le chemin de la Vaussière), des perspectives se dégagent sur le Mont Ventoux. En dehors de ces éléments naturels dominants, le site n'est pas constitué d'éléments marqueurs. En effet, le site est essentiellement cadré par des maisons individuelles des années 70.

Les franges du site sont essentiellement traitées par les murs de clôture des propriétés privées environnantes.

Quelques haies plus qualitatives sont à relever, notamment au Nord, via l'alignement de cyprès de Provence, à l'Ouest via des jardins densément boisés de villas, et à l'Est, via également quelques arbres d'intérêt.

La parcelle est par ailleurs caractérisée par les alignements Est Ouest de rangées de vigne.

*Vue orientée Sud du site*

## 2. Enjeux

Les enjeux du site qui ressortent sont :

- Le maintien d'un espace pour la gestion des eaux de pluies – sur le point bas du site ;
- L'implantation des maisons selon une orientation Sud et des axes Est-Ouest, dans la continuité des implantations des maisons individuelles environnantes, permettant de capter le soleil et de maintenir les vues principales sur la plaine viticole ;
- L'accès facilité au secteur, via l'implantation d'une voie principale d'une largeur suffisante permettant à la fois des manœuvres et l'intégration de stationnements mutualisés à l'opération ;
- La préservation des interfaces avec les logements existants.

## 3. Parti d'aménagement

### a. Vocation(s) de l'OAP

Il s'agit d'aménager 0,7 Ha en extension urbaine dans la perspective de produire du logement.

### b. Qualités architecturales, urbaines et paysagères

Le quartier s'établie selon une polarité centrale constituée d'une place centrale-espace de stationnement, qui s'ouvre sur la partie Sud, où un espace ouvert tenant le rôle de bassin d'infiltration des eaux de pluie sera implanté. Cette polarité de quartier jouera un rôle central de lieu partagé, propice au rassemblement de quartier et déconnecté de la voiture individuelle.

A partir de la place centrale, une venelle de desserte centrale piétonne desservira de part et d'autre les différentes habitations du quartier. Les pieds de façades et clôtures jouxtant cette venelle seront non maçonnées et agrémentées de plantations de vignes, organisées selon un axe Est-Ouest (en référence à l'exploitation existante).

Le site est prévu pour accueillir exclusivement des maisons individuelles, qui pour une partie seront mitoyennes (simples ou doubles mitoyennes). Les maisons seront alignées Est-Ouest, pour profiter pleinement d'une exposition Sud. Les jardins dominants associés aux maisons seront directement en lien avec les façades orientées Sud. Les habitations seront en R+1 au maximum.

De part et d'autre des limites du secteur, un retrait par rapport aux maisons existantes sera assuré par un recul minimal de 3 m de la limite parcellaire.

### c. Gestion des mobilités

**Caractéristiques de la voie de desserte :**

Le site sera desservi par le Nord, par le chemin de la Vaussière. Le traitement des voies de desserte du quartier devra être à double sens, intégrant à leurs extrémités des espaces de manœuvre suffisamment calibrés (pouvant inclure du stationnement).

**Besoins en matière de stationnement :**

En dehors de quelques cas gérés à la parcelle, les espaces de stationnement seront mutualisés au sein de l'opération au centre.

Le volume de places devra couvrir a minima les besoins de stationnement des parcelles groupées non accessibles directement depuis la voirie de desserte du quartier (à savoir 8 logements environ) et pourra inclure des places supplémentaires pour visiteur.

Mont Ventoux
Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle - Etat des lieux Vaussières
ACCES
Voirie de desserte
Accès aux parcelles
ELEMENTS PAYSAGERS
Canopée existante
Végétaux à considérer
Elements remarquables
Points de vue
Panorama
OCCUPATION DU SOL
Espace agricole
Autres vignobles
AUTRE
Sens de la pente
Limite OAP
N
0
25m

### *4. Programmation*

Sur les 0,7 Ha de l'opération, 16 logements sont prévus au total à l'échelle de l'OAP, dont 30% en Logements Locatifs Sociaux (soit 5 logements). Ils seront répartis ainsi :

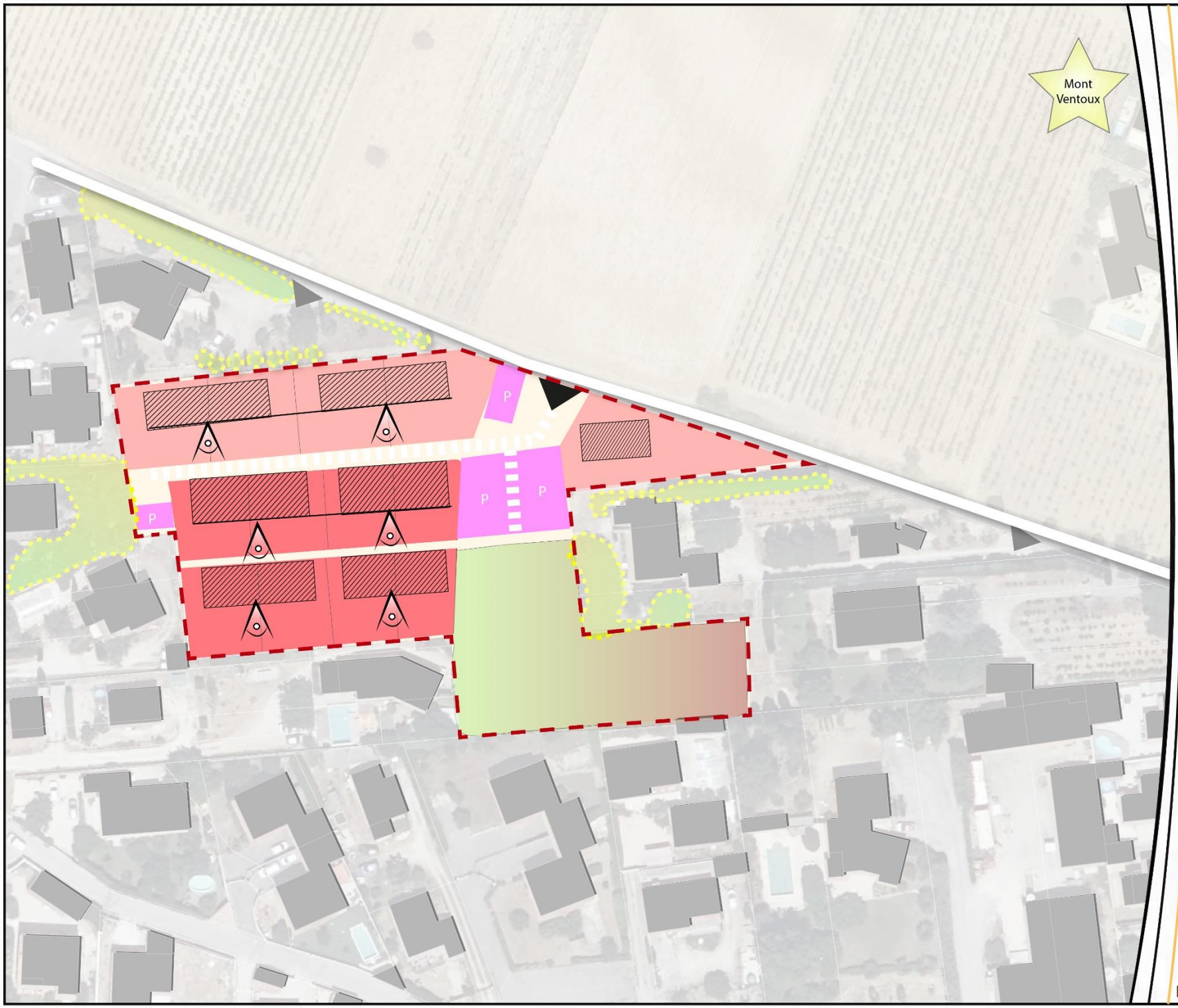
- 5 logements individuels purs
- 11 logements en individuel groupé et/ou logements intermédiaires

Au total, cela correspond à une densité moyenne de l'ordre de plus de 24 logements à l'hectare à l'échelle de l'opération.

Par ailleurs, l'opération d'ensemble devra prévoir a minima au moins 20 places de stationnements dont au moins 14 places mutualisées en extérieur sur l'espace public (le reste pouvant être géré à la parcelle de particuliers).

### *5. Phasage*

L'opération sera établie selon une opération d'ensemble établie en une seule et même phase.




# Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle - Vaussières
## Principes d'aménagement

### ORGANISER LA DESSERTE

- Voie de desserte existante
- Accès et sorties du secteur
- Voirie de desserte nouvelle
- Cheminements piéton à créer

### PRESERVER LES GRANDES LIGNES DU PAYSAGE

- Haies à considérer dans le projet
- Principale de jardin avec vue oreintés Sud

### STRUCTURER LES FONCTIONS DU FUTUR QUARTIER

- Parking central
- Individuel pur (environ 15 à 20 logements/ha)
- Individuel groupé pouvant inclure de l'habitat intermédiaire (environ 30 logements/ha)
- Espace aéré - gestion des eaux de pluie
- Limite OAP

N

0 25m

EMPREINTES

# IV. OAP Centre

## 1. Présentation

L'OAP Centre est composée de plusieurs secteurs distincts, intégrés au sein d'un tissu urbain de type faubourg. 4 secteurs distincts sont identifiés :

- La zone dite de « la rue Mireille » (sur 0,3 Ha), qui correspond aujourd'hui à une parcelle construite constituée d'un hangar et d'une cour. Le secteur est en transition avec un tissu densément constitué de faubourgs et des villas individuelles, ainsi que d'importants jardins, parfois remarquables, situé au Nord et plus à l'Est.
- Le secteur de la Condamine (sur 1,5 Ha) possède un fort caractère paysager, constitué de jardins familiaux délimités clairement par des murets patrimoniaux remarquables. A l'Est de ces jardins familiaux se trouve une coulée verte boisée, au travers duquel s'écoulent les eaux de ruissellement du centre-ville, vers le fond du Valat de Malaven. Cette coulée verte participe à la Trame Verte et Bleue communale.
  Egalement, une dent creuse pour l'heure non bâtie, se trouve au droit du chemin du Cravailleux, en lien direct avec cette coulée verte.
- Le site du monument aux Morts (sur 0,2 Ha), en entrée de l'anneau du centre ancien de Tavel, possède à ses abords certaines disponibilités foncières pour implanter quelques poches de stationnement.
- Enfin, le secteur de l'ancienne cave particulière incluse dans le centre-ville (sur 1,9 Ha). Cette grande parcelle peu bâtie représente une réelle opportunité pour la commune afin d'établir un projet d'ensemble mêlant renouvellement urbain (en utilisant les locaux vides de la cave), densification de parcelles non bâties au Sud et amélioration de l'écoulement des eaux de pluie à l'échelle de Tavel, en conservant le fond du vallon comme espace naturel facilitant les infiltrations des eaux de pluie et leur écoulement vers le passage du Tomple. L'infiltration est également facilitée afin de supprimer l'inondabilité du secteur amont (bas de la rue de la Cabanette) en limitant également l'inondabilité sur la partie basse constituée par la rue des Lavandières. Ce secteur se trouve également à la jonction entre le centre historique dense de Tavel, et des logements individuels (relativement lâches) à l'Ouest et au Sud.
  Accolé au centre, ce site est l'occasion de recréer une polarité à l'échelle de la commune, incluant des services et commerces, desservis directement depuis la RD4 (rue Frédéric Mistral) et connecté au principal parking public du centre ancien. Il permet aussi de traiter les transitions Est Ouest et Nord Sud du quartier, aujourd'hui « bloquées » par d'importantes clôtures cernant ce tènement foncier.

De part et d'autre du secteur d'étude, de nombreux éléments patrimoniaux sont remarquables. Ils sont essentiellement liés à la présence :

- **Au lointain, de vues dégagées sur des massifs boisés cerclant l'espace urbanisé de Tavel** (colline des Comeyres – trou du Loup visible depuis le haut de la rue Mireille et de la Condamine, château d'eau au droit du vieux moulin visible depuis la parcelle de la cave Fraissinet…),
- **De murs de qualité, en référence à la pierre calcaire locale :** murets de la condamine et quelques murs de soutènement sur la parcelle de l'ancienne cave Fraissinet (maintenant les terrasses viticoles notamment), mur pignon et murets de clôtures sur le secteur de la rue Mireille…

- D'autres éléments marqueurs, plus secondaires, sont à relever d'un secteur à un autre :
- Sur le secteur rue Mireille, il s'agit essentiellement des masses boisées constituées de certains ilots densément boisés. Ils sont situés sur la parcelle (oliviers de la cour), comme aux abords des habitations environnantes (par exemple, sont à relever les hauts sujets de pins sur la parcelle Nord).
- sur la parcelle de la cave Fraissinet : il s'agit du fond du Vallon auquel est associé le talus boisé.

Si sur Mireille et La Condamine, la topographie est relativement faible (2 à 4%), elle est, à l'inverse, sur le secteur de la cave Fraissinet par endroit relativement importante, avec des ruptures de pente forte (de l'ordre de près de 15%).

Enfin, les accès d'un secteur à un autre sont distincts :

- **sur la zone de Mireille :** l'accès s'établit directement depuis la rue Mireille ;
- **sur la zone de la Condamine :** l'accès viaire s'établie directement :
  - depuis le chemin de Cravailleux pour la dent creuse,
  - depuis la rue de la Condamine pour les jardins familiaux.
- **Sur la cave Fraissinet :** les accès sont aujourd'hui établis directement depuis la route départementale RD4.
  Un accès via l'impasse de la Bergerie est également envisageable au Sud.

*Jardins familiaux*

*Parcelle aérée au Sud de la condamine*

*Cave Fraissinet*

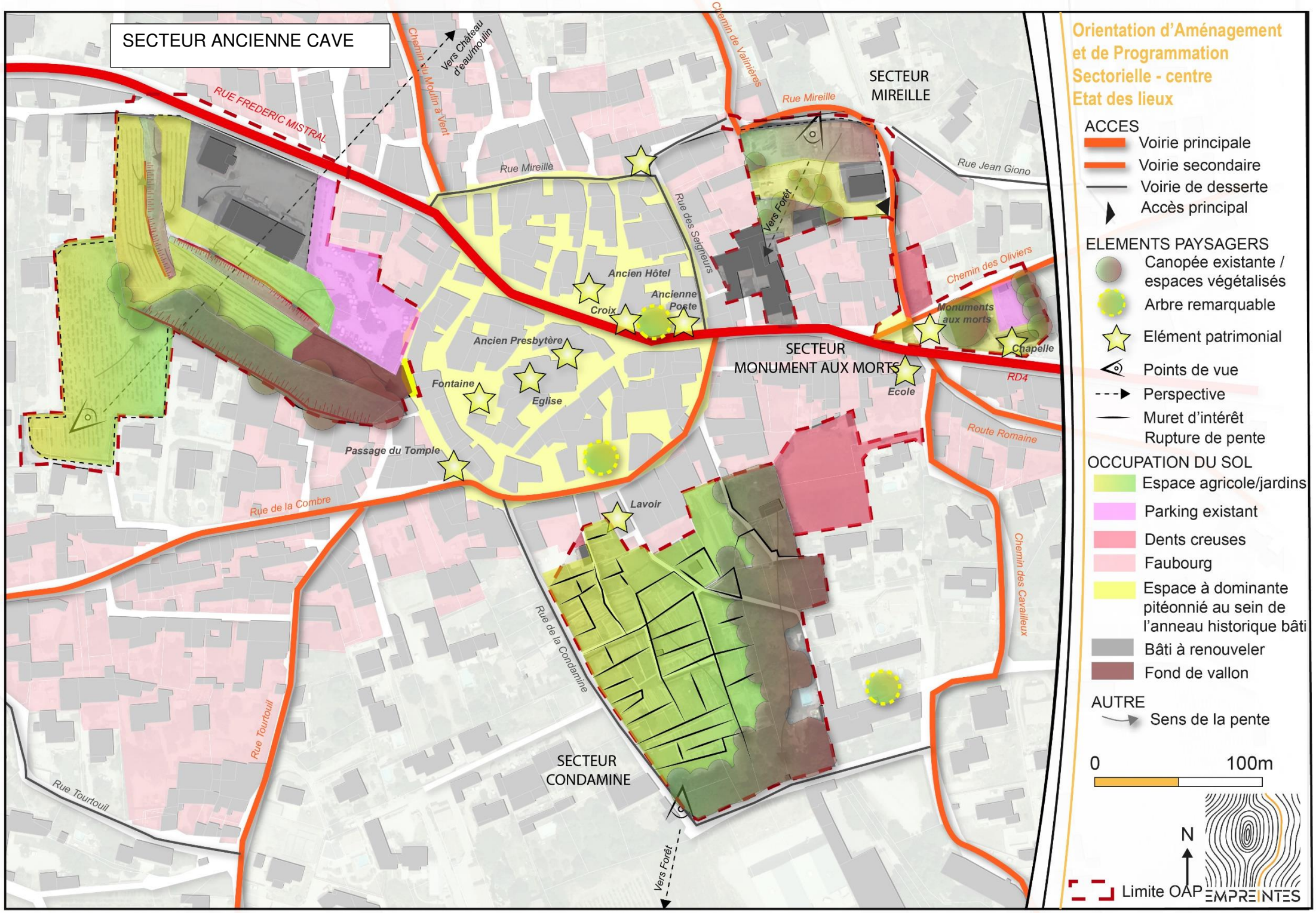
*Vue du secteur Fraissinet depuis l'impasse de la Bergerie*

*Mur en pierre sur la RD4*

*Parking public*

*Fond de vallon*

*Talus et dénivelé du site*


SECTEUR ANCIENNE CAVE
Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle - centre
Etat des lieux
RUE FREDERIC MISTRAL
Chemin du Moulin à Vent
Vers Château d'eau/moulin
Chemin de Valinières
Rue Mireille
SECTEUR MIREILLE
Rue Jean Giono
Vers Forêt
Rue des Seigneurs
Chemin des Oliviers
Ancien Hôtel
Ancienne Poste
Croix
Monuments aux morts
Chapelle
Ancien Presbytère
SECTEUR MONUMENT AUX MORTS
Fontaine
Eglise
Ecole
RD4
Route Romaine
Passage du Temple
Rue de la Combre
Lavoir
Chemin des Cavalieux
Rue de la Condamine
Rue Tourtouil
SECTEUR CONDAMINE
Vers Forêt
ACCES
Voirie principale
Voirie secondaire
Voirie de desserte
Accès principal
ELEMENTS PAYSAGERS
Canopée existante / espaces végétalisés
Arbre remarquable
Elément patrimonial
Points de vue
Perspective
Muret d'intérêt
Rupture de pente
OCCUPATION DU SOL
Espace agricole/jardins
Parking existant
Dents creuses
Faubourg
Espace à dominante piétonnié au sein de l'anneau historique bâti
Bâti à renouveler
Fond de vallon
AUTRE
Sens de la pente
0
100m
N
Limite OAP
EMPREINTES

## 2. Enjeux

Pour l'ensemble de ces secteurs, des enjeux communs ressortent :

- Des opportunités foncières plus ou moins importantes, à valoriser pour améliorer le fonctionnement du village et répondre au besoin de logement et de stationnement ;
- La densification aux abords du centre-ville via la mobilisation de poches de constructions en continuité directe du tissu urbain existant (qu'elles soient liées à des dents creuses, ou des opérations en renouvellement urbain…),
- Une forte sensibilité patrimoniale liée à la présence d'éléments bâtis remarquables (comme des murets), ainsi que des vues dégagées sur les collines environnantes,
- La préservation des éléments patrimoniaux majeurs au sein du centre-ville (clocher de l'église, demeures, lavoir…),
- Une gestion des eaux de ruissellement, en s'appuyant sur la topographie comme sens naturel d'écoulement de l'eau,
- Développement des modes d'accès doux apaisés depuis ces sites pour rejoindre le centre ancien.

Certains enjeux spécifiques aux différentes zones sont également à relever :

- **La Condamine :** maintien et valorisation de la coulée verte à l'Est des jardins familiaux.

- **Mireille :**
  - Requalification de l'accès de la rue Mireille en élargissant la voie sur une partie ;
  - Maintien de l'espace central de l'oliveraie ;
  - Le développement d'accès modes doux en lien direct avec la route de la Commanderie ;
  - Le respect de la typologie de faubourg environnante.

- **L'ancienne cave Fraissinet :**
  - Conception du futur quartier autour d'un jardin d'agrément central valorisant la topographie du vallon et support de circulations douces (reliant à la fois la RD4 à l'impasse de la Bergerie),
  - Formaliser une liaison douce entre le Nord et le Sud du site;
  - Ouverture de l'espace de la cave Fraissinet sur la RD4 et le centre-ville, afin de créer une place centrale en lien avec le reste du tissu urbain de Tavel,
  - Décloisonner les liaisons avec le parking public existant et, si possible, optimiser le nombre de places de stationnement,
  - Protéger les franges végétalisées du site, notamment celles à l'Ouest et au Sud.

- **Monument au Mort :** optimisation du foncier en entrée de ville pour créer des poches de stationnement en entrée du centre ancien (et éviter la traversée de véhicules de l'anneau historique).

## *3. Parti d'aménagement*

### a. Vocation(s) de l'OAP

La vocation d'un secteur à un autre diffère :

- **Condamine :** la vocation du secteur vise à préserver le patrimoine existant (boisé comme bâti, lié aux murets) en affirmant l'usage agricole des jardins familiaux et en limitant strictement l'urbanisation à la dent creuse situé à l'Est. Par ailleurs, le développement d'espace récréatif est affiché, que ce soit via l'intégration de cheminements modes doux (aux abords et sur le secteur) ainsi que la réalisation éventuelle d'une aire de jeux au niveau du Sud des jardins familiaux.
- **Mireille :** il s'agit de produire principalement du logement en renouvellement de cette parcelle construite, notamment dans la perspective d'y établir des logements adaptés (habitat inclusif). Cette opération est également l'occasion d'améliorer la circulation du secteur, en élargissant la voie et en développant des traversées d'ilot piétonnes.
- **Cave Fraissinet :** Il s'agit à la fois de :
  - préserver le fond de vallon pour assurer l'écoulement naturel des eaux de pluies et gérer le ruissellement (rétention),
  - développer les mobilités douces Nord Sud et Est-Ouest du secteur,
  - développer une opération d'aménagement en requalification urbaine sur une partie des parcelles (non exposée à l'aléa ruissellement),
  - requalifier le secteur de la cave Fraissinet en y créant une réelle polarité ouverte sur le reste du bourg, pouvant inclure un programme mixte habitat & commerce.
- **Secteur du monument aux Morts :** il s'agit d'améliorer le traitement des espaces publics et intégrer de nouvelles poches de stationnement public.

**Au global, l'OAP Centre prévoit 41 logements répartis ainsi :**

- 2 logements en densification de dent creuse ;
- 19 logements en renouvellement urbain ;
- 20 logements en requalification urbaine et réinvestissement de la cave Fraissinet.

Pour répondre aux attentes des ménages locaux, l'opération prévoit une diversité de logements adaptés à la fois :

- A des publics spécifiques (personnes âgées et/ou en situation de handicap)
- A des ménages (logement de type T2 et T3),
- A de grandes familles (T4 et plus)
- A l'accession à la propriété comme à la location (dont certains sous la forme de logements locatifs sociaux).

### b. Qualités architecturales, urbaines et paysagères

***> Conservation ou requalification et valorisation des paysages et patrimoine :***

Globalement, l'ensemble des édifices et éléments patrimoniaux identifiés sur la cartographie comme « élément patrimonial à protéger » devra faire l'objet d'une attention particulière dans le cas où ils entrent visuellement en interaction avec les secteurs de projets de l'OAP centre.

Plus spécifiquement et de manière complémentaire, les éléments principaux à considérer dans la composition des futurs quartiers sont :

- **Pour Mireille et Condamine :**
  - Les vues sur les collines environnantes au Sud (foret de Tavel) et au Nord (secteur de la Montagne).
  - La silhouette du centre du village (et notamment sur perspectives sur le clocher de l'église).
- **Pour l'ancienne cave Fraissinet :** la valorisation du fond du vallon et l'ouverture vers ce dernier,
- **Pour le secteur monument aux morts :** La vue sur le centre ancien.

A ce titre, les constructions ne devront pas obstruer les vues et accès sur ces éléments marqueurs. Une attention forte sur les hauteurs des bâtiments est attendue, ainsi que leur implantation (en retrait), afin de ne pas pénaliser les principales perspectives.

De préférence, l'implantation des circulations (voies circulées et modes doux) devra être établie selon ces axes de vue.

***> Organisation spatiale des secteurs***

*A. Zone de l'ancienne cave Fraissinet :*

- Au Nord du secteur, il s'agit :
  - D'optimiser et valoriser le stationnement du parking existant, en supprimant les éléments cloisonnant son usage (et notamment le mur de clôtures entre le parking et l'ancienne cave) et en développant les plantations à ses franges ;
  - Gérer l'ouverture du quartier sur la RD4 :
    - En réduisant la hauteur des murs d'intérêt le long de la RD4 (arasement du mur) ;
    - Ou en supprimant les murets de clôture peu qualitatifs (sans intérêt particulier) ;
    - En traitant le cœur d'ilot de l'ancienne cave comme une réelle place ouverte sur le bourg. Le parking pourra être agrandi en partie sur la frange Est de cette place (et devra faire l'objet de plantations, pour favoriser son intégration depuis la RD4) ;
    - En libérant les perspectives sur le parc
    - En augmentant la porosité visuelle et piétonne des bâtiments de l'ancienne cave Fraissinet sur le Vallon, via des transparences ;
  - D'améliorer les circulations douces en :
    - Elargissant et sécurisant les abords de la RD4 ;
    - Créant des continuités confortables au travers du vallon, reliant notamment : la rue du Tomple, l'impasse de la Bergerie et la RD4.
  - De porter un programme mixte à l'échelle des bâtiments existants en réservant en RDC les locaux pour l'implantation de commerces, d'activités économiques ou d'équipements et les étages pour du logement ;
  - Valoriser l'intégration des bâtiments existants par la réalisation d'un habillage du bâti (type seconde peau) qui relie de part et d'autre les anciens bâtiments de la cave Fraissinet. L'extension du bâtiment d'habitation sur sa partie Ouest pourra également être envisagée (dans la continuité de l'esprit de la seconde peau) à condition de créer des relations directes avec la RD4 (accès au bâtiment, plantation…) ;
  - L'intégration paysagère de ces bâtiments par des plantations, notamment en pied de façade, peut également participer à la valorisation de cet espace, pour l'heure très minéral.

- Au centre du secteur :
  Il s'agit de maintenir un cœur d'ilot végétalisé pouvant prendre la forme d'un parc. Ce cœur d'ilot assurera un triple rôle d'infiltration de rétention et de libre écoulement des eaux de pluie. Quelques aménagements pourront s'y implanter aux abords (jeux d'enfant, aire de piquenique, terrain de sport…). Dans ce cas, l'imperméabilisation associée à ces aménagements devra être minime et ne perturbera pas le ruissellement naturel des eaux de pluie.
  Pour réduire la pression des inondations dans le centre bourg, le parc pourra comprendre éventuellement des systèmes de rétention à intégrer au paysage (en dehors du fond de vallon).

- Au sud du secteur, il s'agit :
  - De produire une opération d'une vingtaine de logements neufs, dont 10 en locatif social, dans l'esprit des formes bâties des faubourgs et du centre ancien de Tavel.
  - De prévoir du stationnement longitudinal le long de la voie d'accès nouvellement créée (accessible à tout public), ainsi que des poches de parking mutualisées (non visibles depuis le futur parc) pour les futurs logements du secteur.
  - D'envisager une double desserte des logements via la rue de la Cabanette et l'impasse de la Bergerie, qui sera pour l'occasion élargie (pour atteindre a minima 3 mètres de largeur aux espaces les plus « pincés »). Ces voies fonctionneront en impasse et devront prévoir un espace de retournement suffisamment large à leur extrémité. Les voies prévues devront être de taille réduite à l'image des voies traditionnelles ancienne du bourg.

*B. Zone de la rue Mireille :*

Il s'agit :

- De préserver l'ilot boisé d'oliviers au centre, en le densifiant, via la transplantation des sujets qui ne peuvent être maintenus ailleurs sur la parcelle ;
- En faisant de ce cœur d'ilot un lieu de rencontre via l'implantation également de jeux d'enfants, de mobilier urbain (banc, pique-nique) et d'un terrain de pétanque,
- De traiter la parcelle comme un îlot urbain ouvert sur la voirie en privilégiant l'implantation des bâtiments en fond de parcelle ;
- D'intégrer des poches de stationnement pour la résidence, aux abords de la voirie. Pour faciliter la traversée de la résidence, un double accès fonctionnant en entrée puis sortie est à prévoir.
- De traiter/planter les franges/clôtures sur la rue pour mettre en discrétion les poches de stationnement ;
- D'aligner les limites des futurs bâtiments à la rue, dans le respect de l'aspect faubourg.
- D'implanter plusieurs lots de logements intermédiaires, regroupant au total 19 logements mixtes, avec une offre adaptée en RDC pour des séniors et des logements familiaux à l'étage (maximum R+1),
- D'orienter au mieux les bâtiments pour libérer un maximum de jardins sur les façades Sud et ouest. Un retrait minimum de 4 mètres est imposé par rapport aux limites des autres bâtiments, afin de maintenir des jardins confortables (en référence aux maisons de ville).
- De prévoir un bassin paysager, intégré dans l'aménagement du terrain, avec des usages potentiels (en dehors des périodes d'intempéries).

- De traiter la voirie potentiellement comme un plateau urbain confortable pour les piétons, et sécuritaire (notamment pour le croisement de 2 véhicules + piéton). A ce titre, la voirie pourra être par endroit légèrement élargie à 5 m et devra conserver un caractère de faubourg, laissant entendre aux automobilistes l'arrivée prochaine dans l'hyper centre de Tavel. A ce titre, l'usage de profils et matériaux spécifiques sont préconisés : caniveau central, limitation de la présence de l'enrobé, valorisation la pierre locale…
- Intégrer des passages intérieurs piétons au travers de l'îlot permettant de rejoindre directement la parcelle à la route de la Commanderie.

*C. Zone de la Condamine :*

Il s'agit pour ce secteur, de :

- Préserver les espaces de jardins partagés et des murs en pierres sèches délimitant les jardins ;
- Aménager un secteur d'habitat pavillonnaire de 2 logements sur la dent creuse ;
- Aménager un espace vert en partie Sud ;
- Préserver la coulée verte à l'Est et y aménager des accès modes doux associés.

*D. Zone du monument aux Morts :*

Il s'agit pour ce secteur :

- D'aménager un espace public paysager aux abords du monument ;
- De créer des poches de stationnement complémentaires.

> **Insertion urbaine et architecturale**

En dehors du secteur de la Condamine, les bâtiments devront s'inspirer de formes de logements intermédiaires. Ils devront faire écho aux anciennes maisons du centre-ville de Tavel. La hauteur des bâtiments seront au maximum en R+1. Le dernier étage pourra comprendre un espace extérieur (terrasse, tropézienne) orienté Sud.

### c. Gestion des mobilités

***> Principales caractéristiques des voies***

La nouvelle voie créée en impasse et connectée à la rue de la Cabanette devra être de 6 mètres minimum. Elle devra être conçue à son extrémité d'une aire de retournement suffisamment large pour faciliter les manœuvres. Cette voie pourra être accompagnée d'une bande de stationnement longitudinale.

***> Besoins en matière de stationnement***

Les logements prévus au Sud, connectés à l'impasse de la Bergerie, devront gérer le stationnement à la parcelle.

Pour les autres logements programmés, devront être prévues à l'échelle de l'opération plusieurs poches de stationnements mutualisées au sein de chaque résidence.

Seront prévus a minima : 1 place pour les T3 et 2 places pour T4 et plus.

***> Qualité de la desserte en mode doux et transport en commun***

L'arrêt en transport en commun le plus proche de l'opération se situe le long de la RD4 (au niveau de la Poste). Il devra être valorisé au travers d'aménagements piétons continus le long de la RD4 aux abords de l'opération.

### d. Approche environnementale

***> Prévention des risques***

2 points bas collecteurs des eaux de pluie sont prévus sur l'OAP centre :

- Un en point bas de l'ensemble du vallon pour le secteur de l'ancienne cave Fraissinet,
- Un autre au Sud-Ouest de la parcelle de la rue Mireille.

***> Préservation de la trame verte et bleue urbaine, et mise en valeur de l'environnement,***

Le vallon sera maintenu comme une coulée verte amenant au cœur du centre ancien. Il sera traité par endroit comme parc urbain avec des partie plus ou moins sauvages. Le talus aux abords du vallon de la parcelle Fraissinet sera préservé en l'état naturel.

Cet espace pour comprendre des ouvrages garantissant la rétention et l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

*Vue sur le vallon à l'intérieur du domaine Fraissinet*

### 4. Programmation

41 logements sont prévus au total à l'échelle de l'OAP. Ils se répartissent ainsi :

- 19 logements en renouvellement urbain au sein de l'opération de la rue Mireille, incluant notamment des logements sociaux séniors (12 logements), sur 0,25 Ha.
- 2 logements en lot libre prévus sur environ 900 m² en requalification (incluant leur propre stationnement à l'échelle de ces opérations) sur le secteur de la Condamine.
- 3 logements sous la forme de maisons individuelles groupées prévues au niveau de l'impasse de la Bergerie (sur 750 m²).
- 17 logements prévus sous la forme d'une opération d'ensemble groupée en logements intermédiaires, dont une partie en réinvestissement de l'ancienne cave Fraissinet (sur 0,8 Ha).

**La surface globale de l'OAP couvre près de 1,2 Ha, soit une densité brute approximative de 35 logements par hectare sur l'ensemble des secteurs construits de l'OAP centre.**

En parallèle, près de 2 Ha seront préservés en espace vert ou naturel urbain de la manière suivante :

- 0,6 Ha au niveau du cœur du Vallon (ancienne cave Fraissinet)
- 400m² sur le secteur de Mireille (pour le cœur plantée d'olivier et l'espace de rétention)
- 1,3 Ha sur le secteur de la Condamine (coulée verte et jardins familiaux)
- 900 m² aux abords du monument aux morts, qui sera à aménager en espace public vert paysager

Par ailleurs, en plus des espaces de circulation, l'opération d'ensemble devra prévoir a minima :

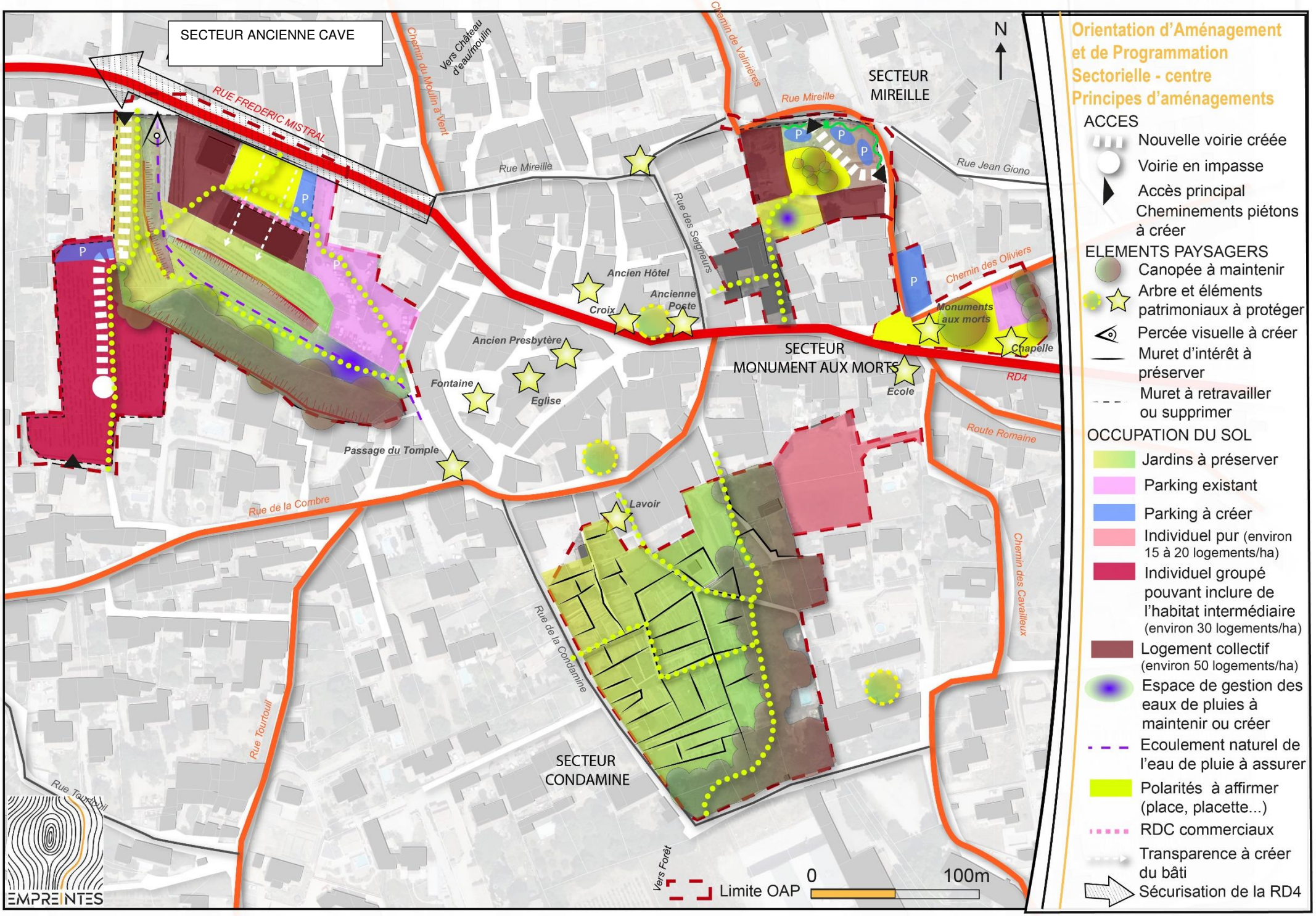
- au moins 19 places de stationnements pour l'opération Mireille ;
- au moins 35 places de stationnement associées aux opérations d'ensemble groupée (logements intermédiaires de la phase 4) ;
- au moins 15 places complémentaires en entrée du centre ancien sont prévues, sur une dent creuse de 360 m² située à proximité du Monument aux Morts.

Enfin, 900m² seront à traiter comme une nouvelle place ouverte sur la RD4 au droit de l'ancienne cave Fraissinet. Cet espace pourra comprendre quelque place de stationnements.

### 5. Phasage

L'OAP est découpée en 4 secteurs pouvant être réalisés concomitamment ou en phases distinctes :

- Secteur 1 : secteur rue Mireille - 19 logement
- Secteur 2 : 2 logements Condamine et Monument aux Morts
- Secteur 3 : 3 Logements au Sud le long de l'impasse de la Bergerie
- Secteur 4 : 17 logements secteur cave Fraissinet


SECTEUR ANCIENNE CAVE
RUE FREDERIC MISTRAL
Vers Château d'eau/moulin
Chemin du Moulin à Vent
Chemin de Valmières
Rue Mireille
SECTEUR MIREILLE
Rue Jean Giono
Rue des Seigneurs
Chemin des Oliviers
Ancien Hôtel
Ancienne Poste
Croix
Monuments aux morts
Chapelle
Ancien Presbytère
SECTEUR MONUMENT AUX MORTS
Fontaine
Eglise
Ecole
RD4
Route Romaine
Passage du Temple
Rue de la Combre
Lavoir
Chemin des Cavailleux
Rue de la Condamine
Rue Tourtouil
SECTEUR CONDAMINE
Vers Forêt
Limite OAP
0
100m
N
EMPREINTES
Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle - centre
Principes d'aménagements
ACCES
Nouvelle voirie créée
Voirie en impasse
Accès principal
Cheminements piétons à créer
ELEMENTS PAYSAGERS
Canopée à maintenir
Arbre et éléments patrimoniaux à protéger
Percée visuelle à créer
Muret d'intérêt à préserver
Muret à retravailler ou supprimer
OCCUPATION DU SOL
Jardins à préserver
Parking existant
Parking à créer
Individuel pur (environ 15 à 20 logements/ha)
Individuel groupé pouvant inclure de l'habitat intermédiaire (environ 30 logements/ha)
Logement collectif (environ 50 logements/ha)
Espace de gestion des eaux de pluies à maintenir ou créer
Ecoulement naturel de l'eau de pluie à assurer
Polarités à affirmer (place, placette...)
RDC commerciaux
Transparence à créer du bâti
Sécurisation de la RD4

# V. OAP Vallongue

## *1. Présentation*

Le secteur est situé entre 2 enveloppes urbaines de Tavel : d'un côté le centre-ville et de l'autre côté les extensions pavillonnaires récente. Il est prévu en extension urbaine, de manière à reconstituer un continuum urbain affirmé entre les 2 secteurs. La zone, dominée par un caractère agricole, reste néanmoins morcelée par de nombreuses constructions : habitat individuel au Nord du chemin des Oliviers, cave et cimetière au Sud de cette même route.

Le chemin des Oliviers joue un rôle majeur dans la liaison entre le quartier à l'Est de Tavel (constitué de villas individuelles et du Stade), ainsi que le centre de Tavel. Cette route était historiquement un chemin d'accès aux parcelles agricoles et aux quelques habitations alentours. Aujourd'hui, avec le développement urbain réalisé à ses abords, ce chemin est très emprunté. Toutefois, il n'est pas forcément été adapté pour ce type d'usage.

Le secteur de Vallongue est dominé par des parcelles agricoles exploitées pour de la viticulture. Le site est implanté sur une plaine, cernée dans un amphithéâtre de collines boisées aux environs (à l'Ouest et à l'Est). Le site est donc un espace collecteur des eaux « en cuvette », avec une topographie en légère pente, selon une dominante Nord-Sud. Complètement à l'Est du secteur, un fossé est implanté à l'alignement du chemin du Sablon, témoignant de l'écoulement de l'eau selon cette même orientation Est-Sud Est. A noter que le nivèlement sur site fait ressortir un talweg au cœur de parcelle. Ce dernier recueille également le ruissellement en direction du Sud du secteur d'étude, sur le chemin des oliviers, où, à ce jour, aucun ouvrage de recueillement des eaux n'existe.

Un important talus est présent sur la partie Ouest du secteur d'étude, chemin de Valinière. Il est maintenu par d'importants boisements (type garrigue sauvage).

A l'Est, le secteur est également constitué d'une couverture boisée remarquable qui cerne de part et d'autre le chemin du Sablon et son fossé. Elle est pour l'essentiel constituée de sujets de chênes qui participent à la qualité paysagère et à l'ombrage du chemin.

Ces franges boisées Est – Ouest sont intéressantes à maintenir et à préserver.

La frange Nord, elle, est dominée par des parcelles de vignes. Cette frange va évoluer suite au projet et devra être traitée de manière qualitative.

Au Sud, le dialogue avec les espaces urbains déjà implantés doivent être améliorés, notamment avec les équipements publics en place (cimetière et parking, stade). A ce titre, un traitement continu de liaisons piétonnes devra être établi, dans la perspective de relier efficacement les aménagements piétons existants (au niveau du stade, du cimetière et du centre-ville).

Depuis le site, quelques vues se dégagent sur les massifs environnants et notamment le château d'eau et l'ancien moulin, à l'Ouest.

L'accès principal au site s'effectue via le chemin des oliviers au Sud.

*Vue sur massif et château d'eau de l'ancien moulin*

*Chemin des oliviers*

*Frange Est et*

*Fossé existant*

*Talus végétalisé sur la frange Ouest*

*Plaine agricole baignant dans un amphithéâtre de collines*

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle - Vallongue
Etat des lieux
ACCES
Voirie principale
Voirie de desserte
Accès principal au secteur
Carrefour
Parking du cimetière
ELEMENTS PAYSAGERS
Canopée existante
Franges végétales remarquables
Emergence bâtie
Points de vue
Perspective
Panorama
Rupture de pente
OCCUPATION DU SOL
Espace agricole
AUTRE
Sens de la pente
Fossé existants
Limite OAP
N
0
50m
EMPREINTES
Parcelles en vigne
Château d'eau
Chemin de Valinière
Rue Jean Giono
Chemin des Oliviers
Vers centre ancien
Cave
Cimetière
Rue du Cimetière
Vers RD4 route de la Commanderie
Chemin du Sablon
Rue St Louis
Stade
Vers Quartier des Oliviers
P

## 2. Enjeux

Les enjeux du site qui ressortent sont :

- Traitement des franges Est et Ouest du site en valorisant les continuités boisées existantes ;
- Traitement Nord de la frange via la gestion des relations avec les espaces agricoles ;
- Amélioration des liaisons Est-Ouest circulées et piétonnes via l'aménagement du chemin des Oliviers ;
- Connexion du futur quartier avec le chemin des Oliviers ;
- Valorisation des vues sur les espaces boisés Ouest ;
- Production de logements diversifiés pour répondre aux besoins programmés du PLU (définis dans le PADD)
- Gestion des écoulements des eaux de pluie en accord avec la pente.

## 3. Parti d'aménagement

### a. Vocation(s) de l'OAP

Il s'agit d'aménager 2,6 Ha en extension urbaine dans la perspective de produire du logement.

Pour répondre aux attentes des ménages locaux, l'opération prévoit une diversité de logements adaptés à la fois aux petits ménages (de type T2 et T3), ainsi que de plus grandes familles (T4 et plus) accessibles à la propriété, comme à la location (via un encadrement sous la forme de logements locatifs sociaux). Il est donc prévu au total 20% de logements en locatif social sur cette opération, à savoir 12 logements.

### b. Qualités architecturales, urbaines et paysagères

***> Conservation ou requalification et valorisation des paysages et patrimoine :***

Les axes majeurs suivants ordonnancent la composition du futur quartier :

1. Le traitement des franges urbaines :
   a. Les franges Est-Ouest boisées seront maintenues. Les seuls accès possibles au travers de ces franges ne pourront être que pour les modes doux (piétons, cycles).
   b. La frange Nord elle, sera traitée d'une épaisseur minimale de 10 mètres, d'une part pour répondre aux impératifs de retrait par rapport aux exploitations agricoles, d'autre part afin de créer une transition douce et affirmée de la limite urbaine (avec les espaces agricoles).
2. Le maintien d'une organisation Nord-Sud et Est-Ouest du futur quartier pour faciliter la gestion des écoulements des eaux de pluies. Ces axes seront accompagnés de noues paysagères afin de faciliter le recueillement des eaux de ruissellement et leur acheminement.
3. L'affirmation de micro-polarités du quartier, en maintenant des retraits suffisants aux constructions, afin de garder quelques vues dégagées sur les points surélevés du secteur (collines boisées, château d'eau, moulin…).

***> Organisation spatiale du secteur***

Afin de desservir un maximum de logements, sans doubler les voies de circulations (et libérer ainsi un maximum de surface pour les futures parcelles d'habitations), le choix est de définir une voie d'accès à sens unique effectuant une boucle autour du quartier. Cette boucle ce connectera à son entrée et à sa sortie au chemin des Oliviers.

Rattachées à cette rue centrale, des voies de desserte en impasse pourront être envisagées. Elles ne pourront pas desservir plus de 10 lots bâtis et devront prévoir à leur extrémité des dispositifs facilitant les manœuvres.

La gestion du stationnement est majoritairement gérée à l'échelle des parcelles bâties. Néanmoins, quelques poches de stationnements complémentaires sur l'espace public pourront être prévues aux abords des micro-centralités et des logements collectifs (pour les visiteurs). Les poches de stationnement devront avoir un impact minimisé et faire l'objet de plantations.

***> Insertion urbaine et architecturale***

Plusieurs typologies de formes urbaines devront être établies sur cette opération.

La hauteur des bâtiments seront au maximum en R+1. Les bâtiments collectifs eux pourront être prévus en R+1+attique.

Ils devront être majoritairement orientés Sud. Quelques bâtiments pourront avoir une orientation Ouest, à la condition d'être traversants.

### c. Gestion des mobilités

***> Principales caractéristiques des voies***

3 typologies de voies sont à prévoir au sein de l'OAP :

1. D'une part, le chemin des Oliviers, qui est la voie principale reliant le futur quartier au centre-ville (à l'Ouest) et aux équipements publics sportifs (à l'Est). Cette voie est existante et doit être requalifiée, a minima au droit de l'OAP.
2. D'autre part, la voie d'accès au site qui sera réalisée à sens unique en boucle. Cette voie devra a minima intégrer des trottoirs (circulations piétonnes) et des noues paysagères (pour le ruissellement des eaux pluviales).
3. Enfin, les voies de dessertes complémentaires à quelques lots, pouvant être réalisées en impasse. Elles devront néanmoins faciliter le retournement de véhicules, notamment d'urgences.

***> Besoins en matière de stationnement***

Seront prévus a minima : 1 place pour les T3 (et moins) et 2 places pour T4 et plus.

***> Qualité de la desserte en mode doux et transport en commun***

L'arrêt en transport en commun le plus proche se situe sur la RD4 (route de la Commanderie), à 250m du site. Afin de relier cet axe, le projet devra prévoir de rejoindre les chemins piétonniers existants (à l'Est du quartier), et notamment le chemin le long du cimetière.

Des connexions Est-Ouest piétonnes seront à définir, notamment dans l'accompagnement des noues prévues sur le quartier. Au moins 2 accès transversaux seront à prévoir.

### d. Approche environnementale

***> Prévention des risques***

Le secteur est concerné par un zonage l'étude GERI. Les continuités bleues identifiées dans le cadre de l'OAP devront être suffisamment calibrées pour répondre au besoin d'évacuation des eaux pluviales, notamment liées à l'imperméabilisation, même partielle, du secteur. A ce titre, les parcelles devront respecter un pourcentage de pleine terre de 50%.

Une étude approfondie devra préalablement être réalisée pour quantifier les besoins des ouvrages hydrauliques et l'implantation potentielle de bassins de rétention. Seront a minima prévues les noues paysagères suivantes qui traverseront :

- d'Est en Ouest le futur quartier reliant le chemin de Valinière au chemin du Sablon.
- Du Nord au Sud le futur quartier pour rejoindre la frange Nord (et les potentiels jardins familiaux) au chemin des Oliviers.

Le secteur n'est pas concerné par un zonage aléa feu de forêt.

***> Maintenir la Trame Verte et Bleue du site***

Comme déjà évoqué précédemment, les franges boisées seront maintenues et devront être préservées afin d'assurer la continuité des trames vertes boisées du Nord du territoire, vers le centre-ville.

***> Relation avec les espaces agricoles limitrophes***

Au Nord, un retrait sera assuré de 10 mètres avec les espaces agricoles alentours. En lien avec l'implantation de logements denses (de type collectif et intermédiaires), des parcelles de jardins familiaux pourront être implantées sur cette frange. Elles permettront de gérer l'interface entre les espaces bâtis et les espaces agricoles.

## *4. Programmation*

63 logements (dont 20% en logement locatif social) sont prévus au total à l'échelle de l'OAP. Ils se répartissent ainsi :

- 22 logements en lot libre prévus sur environ 1,1 ha ;
- 23 logements individuels groupés (ou intermédiaires), prévus sur 0,7 ha, dont au moins 6 Logements Locatifs Sociaux ;
- 18 logements collectifs sur 0,3 ha, dont au moins 6 Logements Locatifs Sociaux.

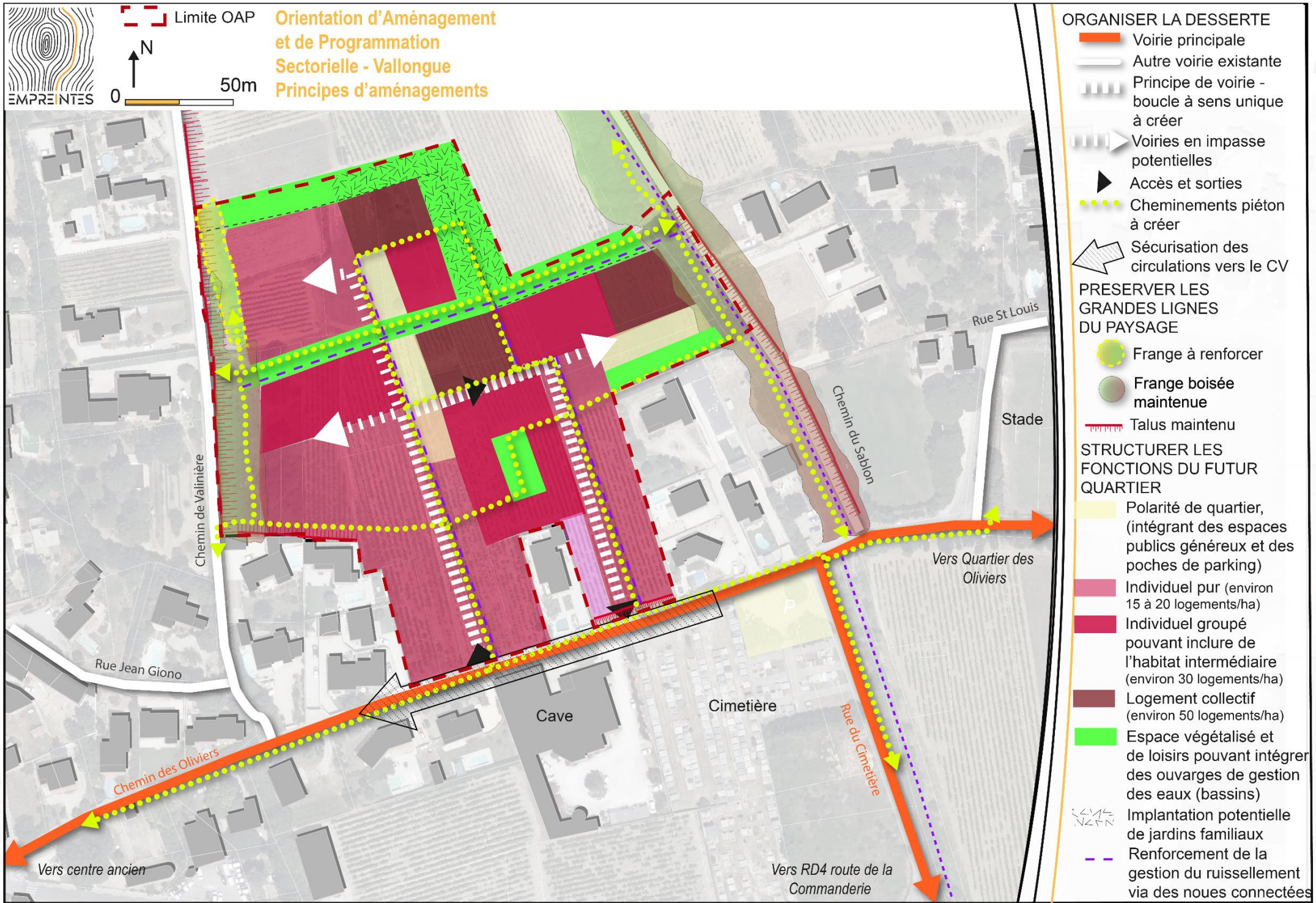
Des espaces verts associés aux noues paysagères et franges urbaines sont également prévus :

- 0,4 ha pour la gestion des franges urbaines (notamment celles en lien avec l'espace agricole environnant pouvant accueillir des jardins familiaux), des espaces de loisirs et des noues paysagères (type trottoir)
- 0,1 ha pour la gestion des espaces publics et des espaces de stationnement.

Par ailleurs, en plus des espaces de circulation, l'opération d'ensemble devra prévoir a minima :

- 30 places de stationnement pour visiteurs ;
- 1 micro-polarité, support potentiel d'animation de quartier : boulodrome, placette végétalisée, aire de jeux pour les enfants …
- 1 espace pour containers enterrés ainsi que pour collecte sélective (verres-papiers).

**La surface globale de l'OAP couvre près de 2,6 Ha, soit une densité brute globale de 24 logements par hectare sur l'ensemble de l'OAP (et une densité nette de 30 logements par hectare)**.


EMPREINTES
Limite OAP
N
0
50m
Orientation d'Aménagement
et de Programmation
Sectorielle - Vallongue
Principes d'aménagements
Chemin de Valinière
Rue Jean Giono
Chemin des Oliviers
Vers centre ancien
Cave
Cimetière
Rue du Cimetière
Vers RD4 route de la
Commanderie
Chemin du Sablon
Rue St Louis
Stade
Vers Quartier des
Oliviers
ORGANISER LA DESSERTE
Voirie principale
Autre voirie existante
Principe de voirie - boucle à sens unique à créer
Voiries en impasse potentielles
Accès et sorties
Cheminements piéton à créer
Sécurisation des circulations vers le CV
PRESERVER LES GRANDES LIGNES DU PAYSAGE
Frange à renforcer
Frange boisée maintenue
Talus maintenu
STRUCTURER LES FONCTIONS DU FUTUR QUARTIER
Polarité de quartier, (intégrant des espaces publics généreux et des poches de parking)
Individuel pur (environ 15 à 20 logements/ha)
Individuel groupé pouvant inclure de l'habitat intermédiaire (environ 30 logements/ha)
Logement collectif (environ 50 logements/ha)
Espace végétalisé et de loisirs pouvant intégrer des ouvarges de gestion des eaux (bassins)
Implantation potentielle de jardins familiaux
Renforcement de la gestion du ruissellement via des noues connectées

# VI. Tableau de synthèse des OAP de Tavel

| **Secteurs** | **Secteur dédié à de l'habitat et/ou mixte** | | | | | | **Secteur dédié aux espaces publics & stationnement** | **Secteur dédié aux espaces verts** | **TOTAL surface** | **Phasage** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Typologies de logement** (*dont Logement Locatif Sociaux*) | | | | | | Nombre d'ha (existant et nouvellement créé) | Nombre d'ha **(dont secteurs de gestion des eaux pluviales)** | Nombre d'ha | |
| | **individuel pur** | | **individuel groupé** | | **logement collectif** | | | | | |
| | Nombre de logement | Nombre d'ha | Nombre de logement | Nombre d'ha | Nombre de logement | Nombre d'ha | | | | |
| **1. Centre dont** | | | | | | | | | | |
| • *Frassinet* | | | 20 | 0,55 | | | 0,3 | 0,8 | 1,65 | *Livrable 3 ans après la date d'approbation du PLU* |
| • *Condamine* | 2 | 0,2 | | | | | | *1,4* | 1,6 | *Livrable dès approbation du PLU* |
| • *Rue Mireille* | | | | | 19 (*dont 12 en LLS)* | 0,2 | 0,1 | 0,04 | 0,35 | *Livrable dès approbation du PLU* |
| • *Monument au mort* | Pas de logement | | | | | | 0,15 | | 0,15 | *Livrable dès approbation du PLU* |
| **2. Vallongue** | 22 | 1,1 | 23 *(dont 6 en LLS)* | 0,7 | 18 *(dont 6 en LLS)* | 0,3 | 0,1 | 0,4 | 2,6 | *Livrable 4 ans après la date d'approbation du PLU* |
| **3. Vaussière** | 5 | 0,2 | 11 (*dont 5 en LLS)* | 0,3 | | | 0,12 | 0,12 | 0,75 | *Livrable 4 ans après l'approbation du PLU* |
| **4. Autres secteurs de production de logements** | 13 | 0,8 | | | | | | | 0,8 | *Livrable dès approbation du PLU* |
| **Total par typologie de logements** | 42 | 2,3 | 54 | 1,55 | 37 | 0,55 | | | | |
| **TOTAUX** | **135 logements** *(dont 27 en LLS)* **sur 4,4 ha, soit 30 logements à l'hectare** (densité nette communale) | | | | | | +/- 0,75 | +/- 2,75 | +/- 7,9 | |
| **Densité nette par typologie de logements prévus au PLU à l'échelle communale** | 18 logements à l'hectare | | 34 logements à l'hectare | | 67 logements à l'hectare | | | | | |
| **Proportion de typologie de logement prévues au Plu au regard du nombre global de logements prévus au PLU** (hors mobilisation de vacance, des divisions foncières et des dents creuses incluses dans l'enveloppe urbaine) | 30% | | 41% | | 29% | | | | | |