

modification n°1

Secteur 1AUa

La Courtoise



Localisation



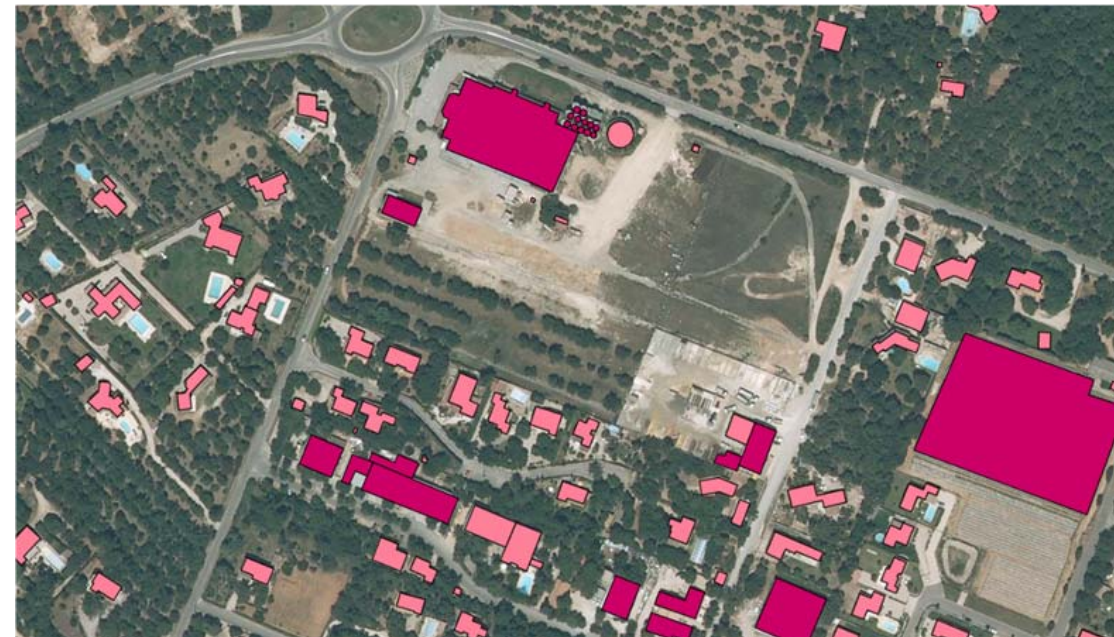
La structure de voirie



Contexte parcellaire

Le diagnostic du site fait apparaître:


- Un contexte parcellaire simplifié qui se prête à une opération d'aménagement d'ensemble.
- Un maillage de voies structurants affirmé
- Des voies et accès multiples le long de la RD4a
- De nombreuses impasses
- Un secteur urbain où les bâtiments à usage d'activité sont entremêlés aux bâtiments à usage d'habitation





L'affectation de bâtiments


## État des lieux


## Schéma de principe d'urbanisation de l'OAP de la Courtoise : zone 1 AUa


 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation


 Principe d'accès au quartier d'habitat depuis la route départementale

 Ecran végétal imposé depuis la route départementale

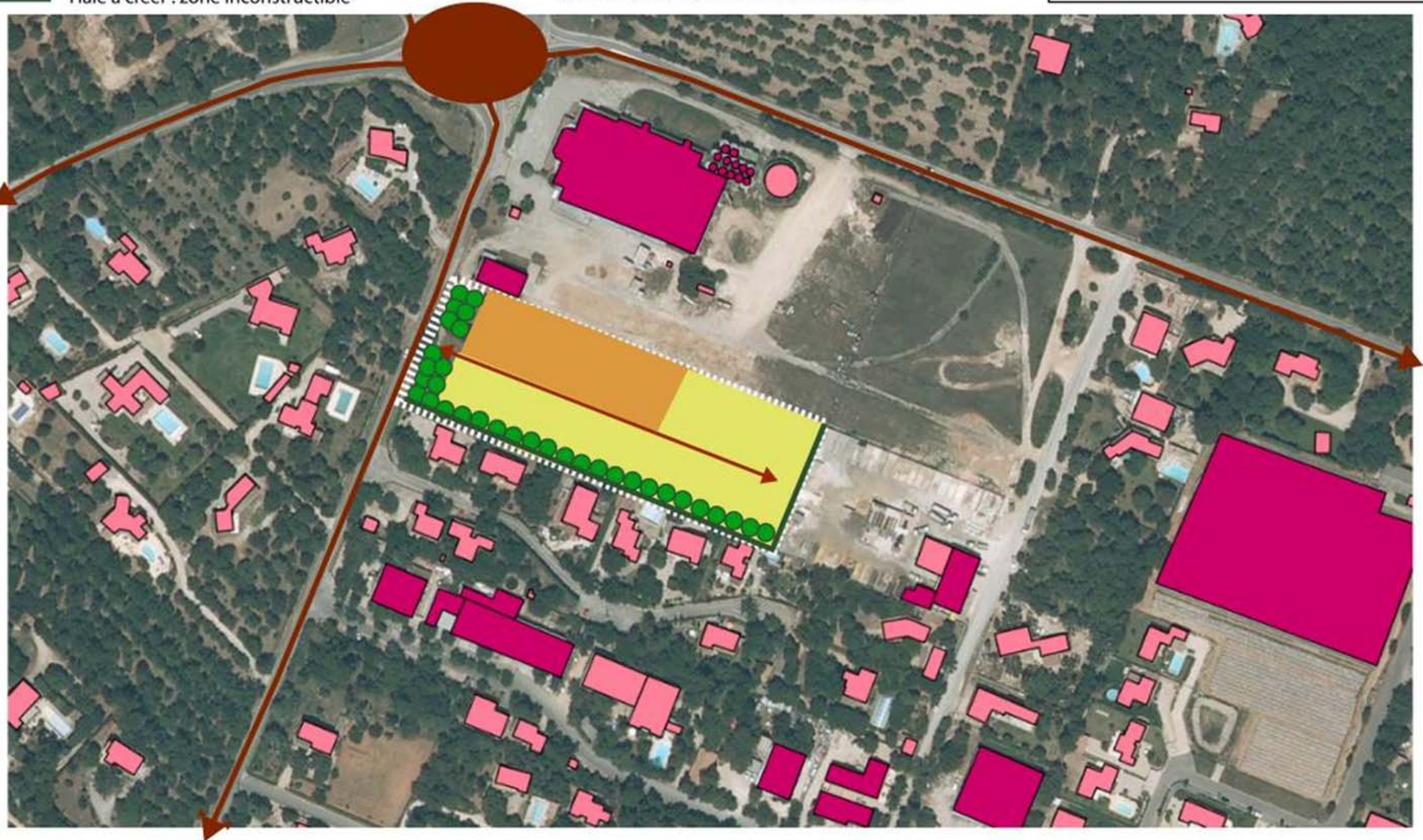
 Haie à créer : zone inconstructible

 Zone réservée à l'implantation d'habitat individuel en RDC : 12 maisons individuelles

 Zone réservée à l'implantation d'habitat semi-collectif en R+1 : 10 semi-collectifs

 Zones d'espaces verts avec possibilité de rétention des eaux de pluie

Surface de la zone : 1,04 ha  
Espace vert : au moins 20 %  
Densité : 21,1 logements /ha  
Nombre total de logements : 22  
Taille moyenne des lots : 400 à 500 m<sup>2</sup>



# Secteurs 1AUb et 1Auc

Route de Pernes les Fontaines

Route de Laroque sur Pernes



Localisation



Contexte parcellaire



La structure de voirie

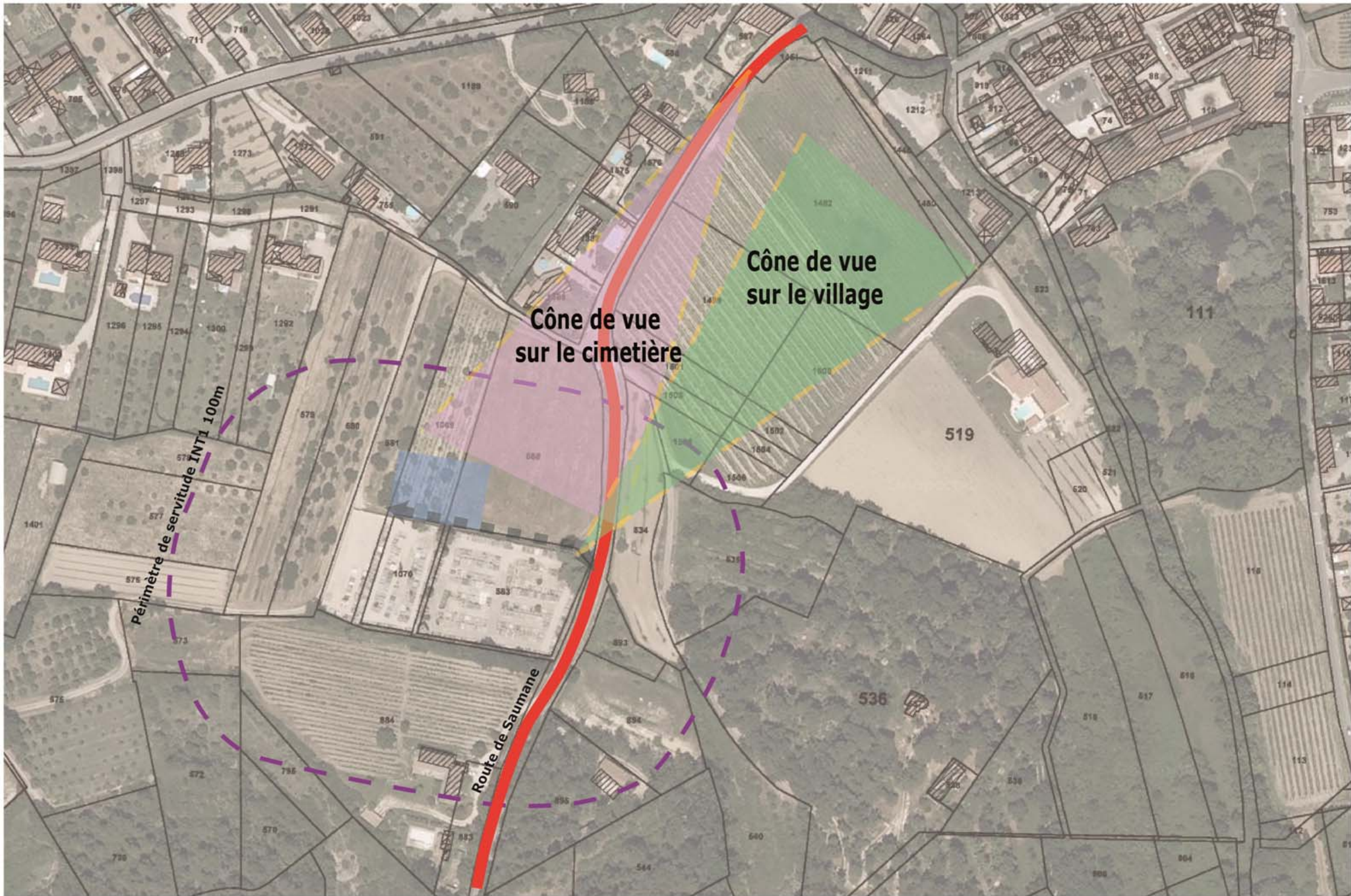


L'affectation de bâtiments

Le diagnostic du site fait apparaître:

- Un contexte parcellaire relativement complexe qu'il convient de maîtriser pour envisager toute opération d'aménagement.
- 1AUb: Une voie d'accès (chemin du Campas) à requalifier
- 1AUc: Un accès à sécuriser depuis la route de Laroque sur Pernes
- Une frange urbaine à recomposer en limite de zone A et N
- De covisibilités majeures à prendre en compte.

État des lieux



**Cône de vue  
sur le village**

**Cône de vue  
sur le cimetière**

**Périmètre de servitude INT1 100m**

**Route de Saumane**

519

536

111

110

517

516

518

114

113

112

111

110

109

108

107

106

105

104

103

102

101

100

99

98

97

96

95

94

93

92

91

90

89

88

87

86

85

84

83

82

81

80

79

78

77

76

75

74

73

72

71

70

69

68

67

66

65

64

63

62

61

60

59

58

57

56

55

54

53

52

51

50

49

48

47

46

45

44

43

42

41

40

39

38

37

36

35

34

33

32

31

30

29

28

27

26

25

24

23

22

21

20

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

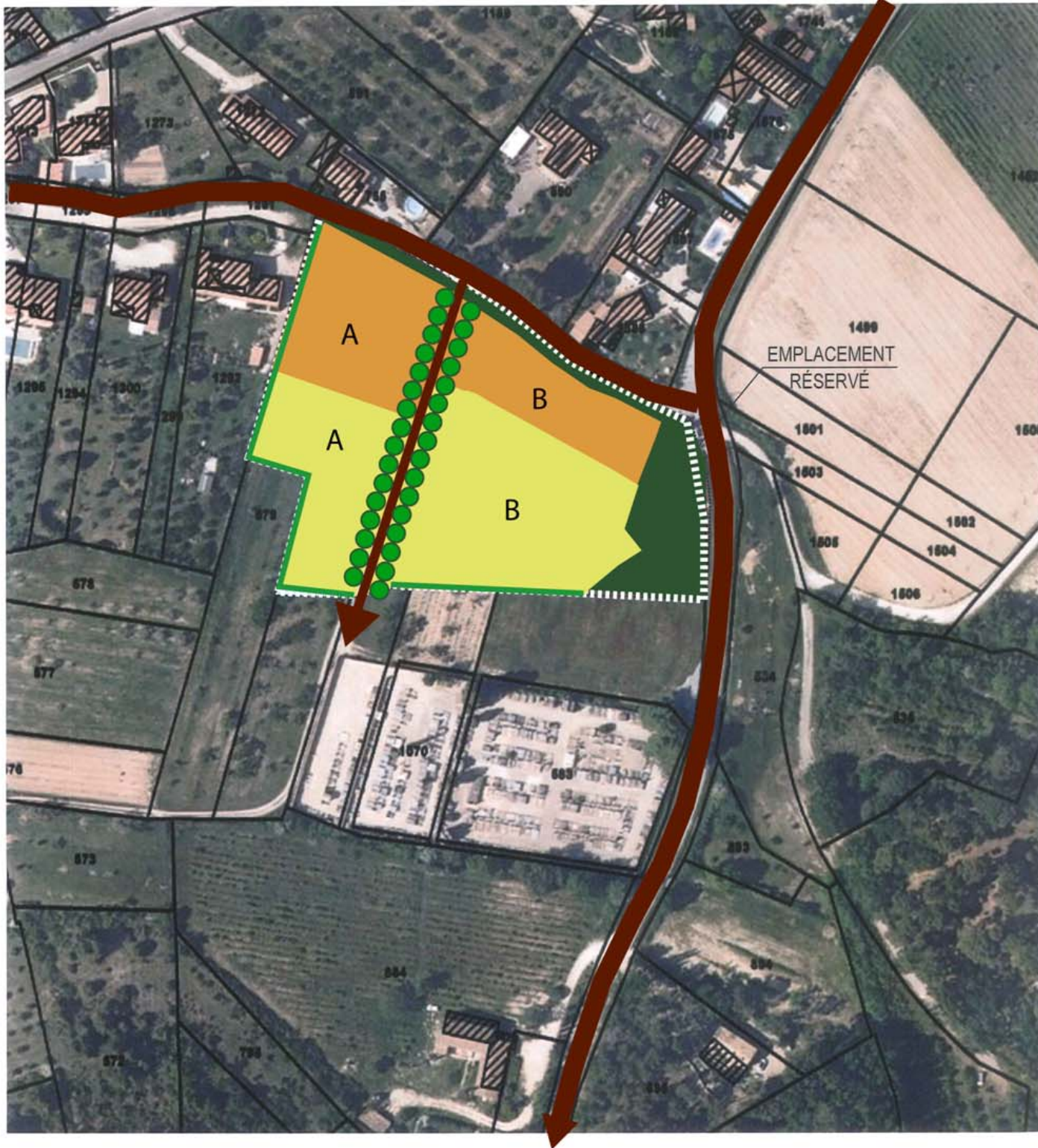
3

2

1

0

# Schéma de principe d'urbanisation de l'OAP route de Laroque : zone 1 AUc



-  Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
-  Principe d'accès au quartier d'habitat
-  Haie à conserver : zone inconstructible espace dédié à l'élargissement de la voie
-  Espace réservé à des aménagements sous forme de bassin végétalié, espaces verts et allées.
-  Haie à créer en accompagnement de la voie nouvelle
-  Zone réservée à l'implantation d'habitat individuel : 11 maisons individuelles
-  Zone réservée à l'implantation d'habitat semi-collectif : 8 logements semi-collectifs
-  Zone A : logements en R+1
-  Zone B : logements en rez-de-chaussée pour respecter le cône de vue sur le village
-  Zone tampon d'espace vert à créer

Surface de la zone : 1,06 ha  
Espaces verts : au moins 20 %  
Densité : 18 logements /ha  
Nombre total de logements : 19  
Taille moyenne des lots : 300 à 500 m<sup>2</sup>

## Schéma de principe d'urbanisation de l'OAP route de Pernes : zone 1 AUB



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



Principe d'accès au quartier d'habitat



Haie de cyprès à conserver



Zone réservée à l'implantation de 16 logements en collectifs en R+1 maximum



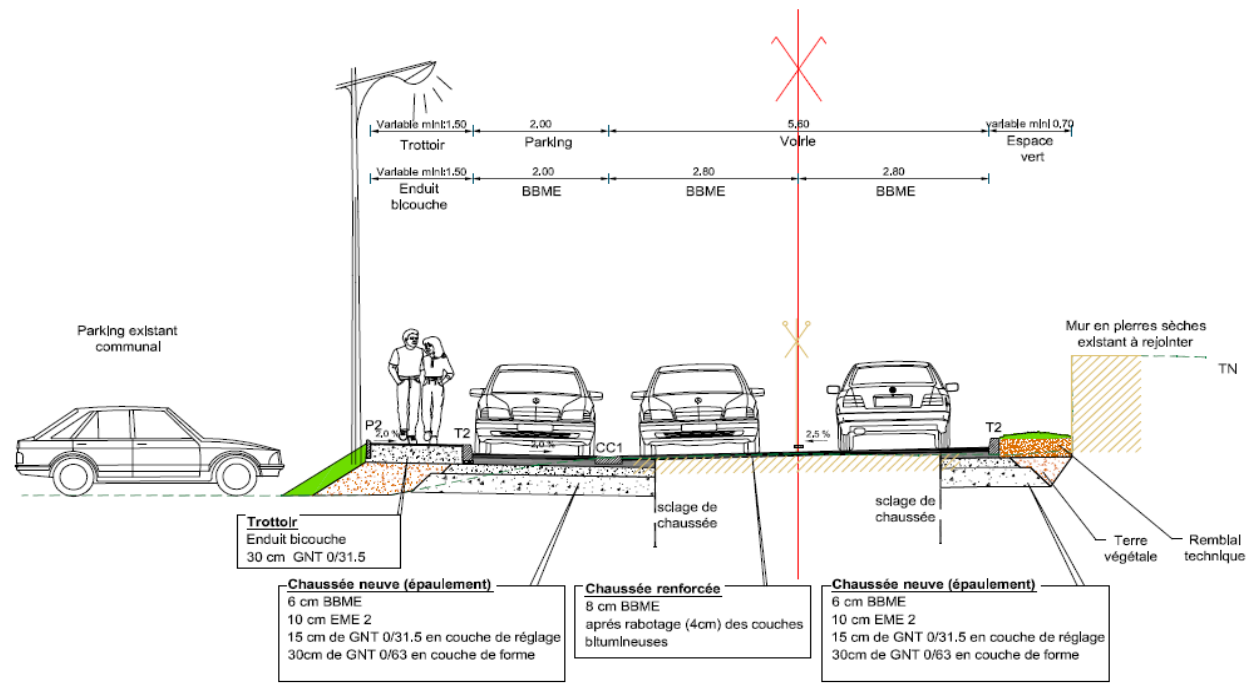
Zone inconstructible

Surface de la zone : 0,6 ha  
Espace vert : au moins 30 %  
Densité : 26,6 logements /ha  
Nombre total de logements : 16  
CES : 40%

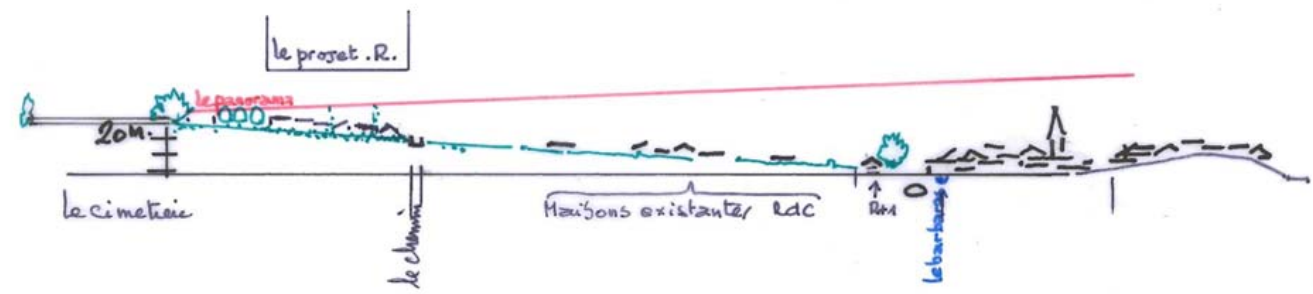




# Profil 1

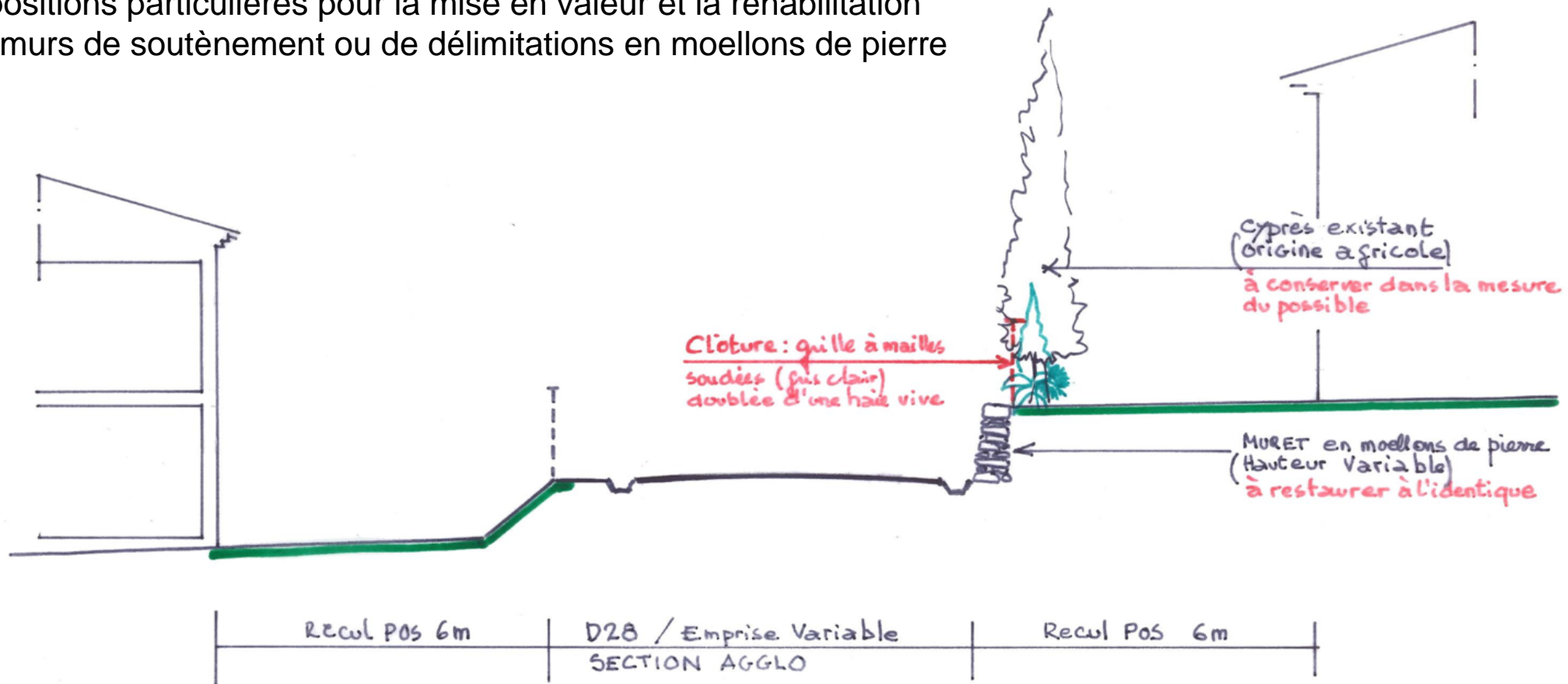


# Profil 2



# Recul de la RD 28

Dispositions particulières pour la mise en valeur et la réhabilitation des murs de soutènement ou de délimitations en moellons de pierre



**Secteur 1AUB3 et 2AUB2**

**Quartier les Garrigues Sud**



Localisation



La structure de voirie



Contexte parcellaire



L'affectation de bâtiments

Le diagnostic du site fait apparaître:

- Un contexte parcellaire simplifié permettant d'envisager une opération d'aménagement d'ensemble et une connexion entre les deux zones.
- Un accès à requalifier sur la RD4
- Un contexte paysager et boisé à préserver

État des lieux

**SECTEUR LES GARRIGUES  
LA NESQUE**

**Secteur Habitat AU**

**Surface : 3,08 + 0,4 Ha**



**Zone d'habitat**

**Zone  
constructible**

**Zone naturelle**

**EBC**

*Route de Carpentras*

*Route de la Courtoise*

223

160

443

444

1742

147

144

143

100 95

102

103

104

105

106

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

# Secteur 2AUa

Route de Venasque

Principes d'aménagement à  
approfondir lors de l'ouverture à  
l'urbanisation.

SECTEUR Route de Venasque  
Secteur Tourisme AU fermé

Echelle 1/2000

Cône de Vue sur  
Notre Dame et Ventoux

Route de Venasque

Entrée  
de ville

P

Zone dégagement non constructible

Zone potentiellement  
constructible

Espace  
collectif

Interruption  
d'urbanisation

Côtures végétalisées

Côtures végétalisées

Secteur 2AUa 1,5HA environ

# Synthèse de la capacité d'accueil des zones AU

- Logements à produire dans toutes les zones U et AU du PLU :
  - scénario 1,3%: 198
- 1AUa Garrigues Nord-la Coutoise, habitat collectif, semi-collectif et individuel :
  - Surface brute: 1,04 ha,
  - Espace vert : au moins 20 %
  - Densité à l'hectare préconisée : 21 logements
  - Nombre de logements envisageables : 12 logements individuels,
  - 10 semi-collectifs
- 1AUb Route de Pernes, collectif :
  - Surface brute: 0,60 ha,
  - Espace vert 30%
  - Densité à l'hectare préconisée: 26,6 logements
  - Nombre de logements envisageable: 16
  - CES : 40 %
- 1AUc route de Laroque sur Pernes, individuel groupé et individuel Pur:
  - Surface brute: 1,06 ha,
  - Espaces verts 20%:
  - Densité à l'hectare préconisée: 18 logements
  - Nombre de logements individuels : 11
  - Nombre de logements semi-collectifs: 8
- 2AUB2 Garrigues Sud, individuel individuel Pur:
  - Surface brute: 3,1 ha,
  - Espace commun 30%
  - Densité à l'hectare préconisée: 15 logements
  - Nombre de logements individuels : 26
  - Nombre de logements semi-collectifs : 9
  - Nombre de logements collectifs : 12
- 1AUdB3 Garrigues Sud, collectif:
  - Possibilité de rénovation 6 à 10 logements