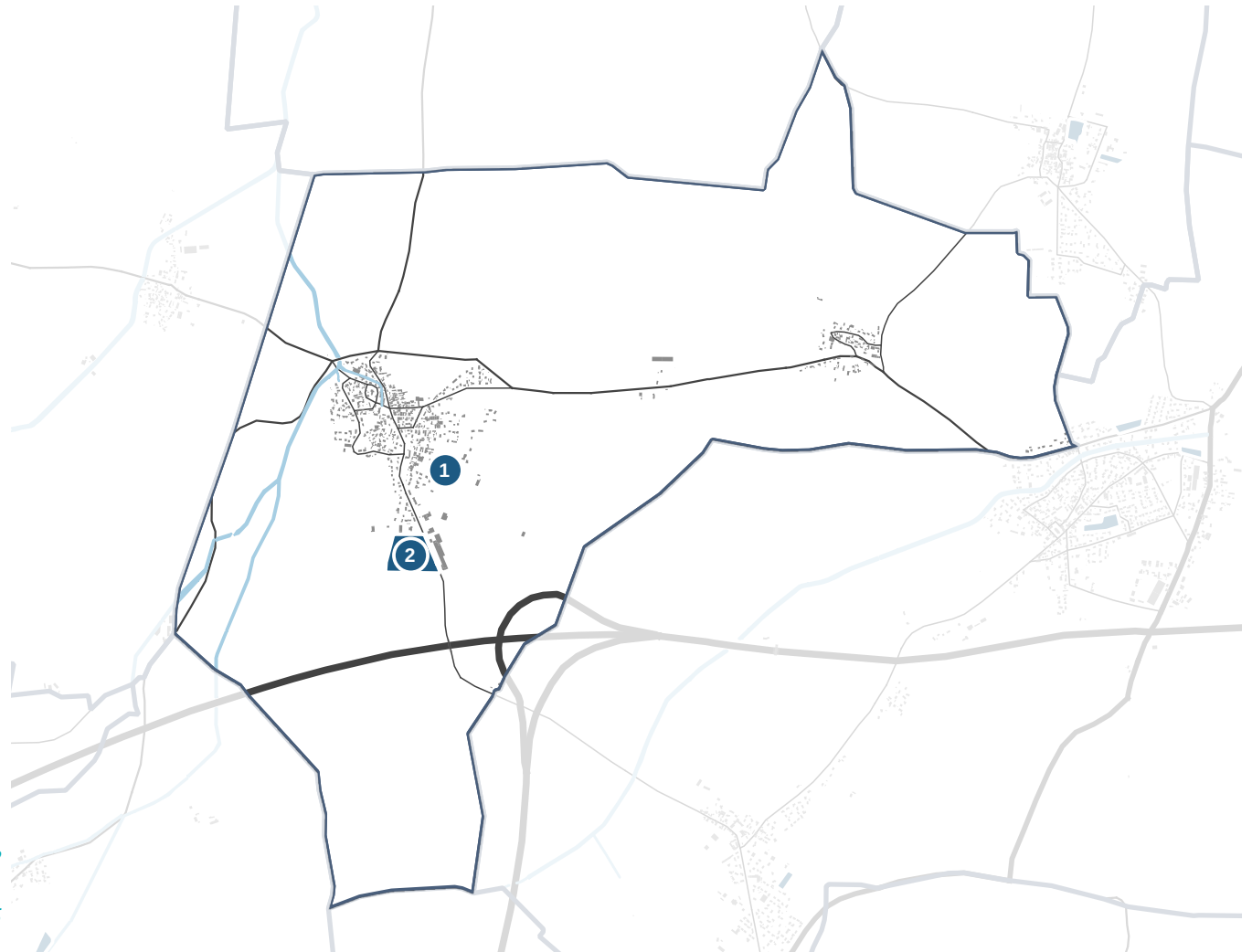


OAP SECTORIELLES

LUSSAT



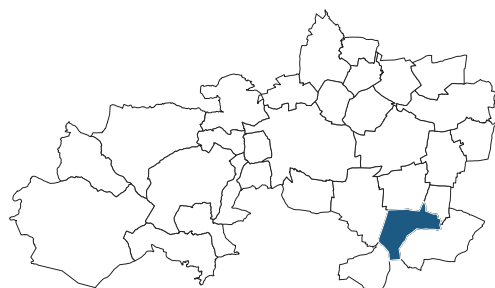
LUS_1 - Rue de la Molle

LUS_2 - ZAE de l'Ormeau

p.2

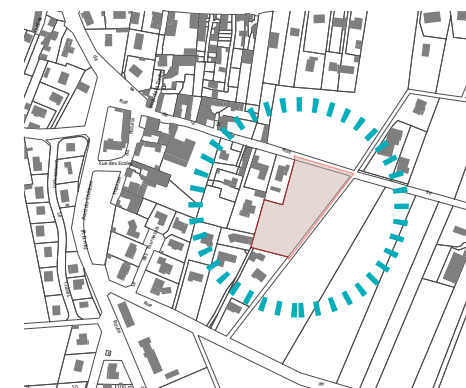
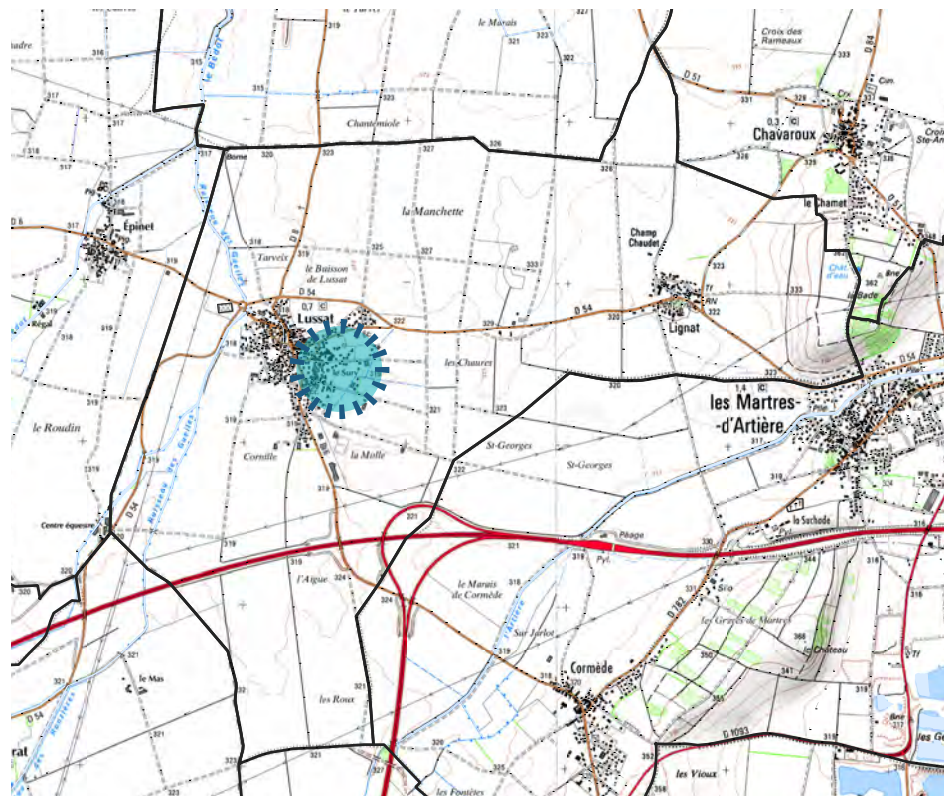
p.5

LUSSAT



Localisation et contexte

Le site d'OAP constitue un secteur de développement pour la commune d'environ 0,5 hectares. Il est situé au sein de l'enveloppe urbaine sur une parcelle agricole en friche.



LUSSAT

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,5 ha.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une unique opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce cadre, toute autorisation devra porter sur la totalité de la zone à urbaniser concernée par l'opération d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

De manière générale, le bâti s'inscrira dans le sens général du faîtage, selon le principe d'une implantation en alignement de la rue de la Molle (faîtage est-ouest).

Le nouveau quartier devra assurer une bonne intégration dans le secteur résidentiel par des aménagements paysagers valorisant l'environnement rural alentour. Ainsi, une frange paysagère devra être créée en bordure est du site afin de le préserver des nuisances de la future voie de contournement du centre de la commune.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP propose une production de logements mixtes afin de diversifier les formes urbaines et prévoit la création de 4 logements, pour une densité moyenne d'environ 8 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le site présente une sensibilité particulière aux risques et nuisances en raison d'un aléa moyen de mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles). La composition argileuse du sous-sol induit également une problématique d'infiltration pour les eaux pluviales. Aussi, une étude géotechnique devra être réali-

sée sur le site afin de définir des règles de construction adaptées à l'aléa retrait-gonflement des argiles moyen.

La zone de protection des câbles souterrain et aérien ERDF devra être prise en compte dans les aménagements et anticiper la déviation éventuelle des lignes moyenne tension.

- Structure végétale et paysagère

Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans leur environnement par des éléments paysagers et de respiration cohérente à l'environnement alentour.

Les interfaces entre le tissu pavillonnaire et l'activité agricole devront être traitées par la mise en place d'une frange paysagère et la plantation d'arbres qui constituent une zone tampon et qui permet d'atténuer l'impact visuel.

- Cycle de l'eau

Un cours d'eau intermittent borde l'est de l'OAP et présente une ripisylve dégradée et irrégulière. Dans ce cadre, il s'agira de la restaurer pour intégrer les aménagements dans le grand paysage local mais aussi pour assurer une bonne dynamique du réseau hydrographique et maintenir une bonne gestion des eaux pluviales.

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots et des espaces publics (parkings notamment) afin de lutter contre les risques de ruissellement.

Les eaux pluviales devront être récupérées à l'échelle de chaque unité foncière. Les dispositifs de rétention ou d'infiltration, sauf impossibilité technique, seront réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et

s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

- Énergie et confort climatique

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et à la structure végétale en place pour le confort d'hiver. Les jardins, quant à eux, devront être orientés préférentiellement au sud ou à l'ouest.

Accès et desserte

Le futur projet de contournement routier de la commune devra être intégré dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Une liaison douce nord/sud sécurisée, qualitative et ouverte au public, préservée par la frange paysagère à l'est devra être créée et viendra compléter le maillage viaire. Tel que précisé dans le cahier commun la voirie principale à aménager sera de type 1, 2 ou 3 (**cf. cahier commun des OAP**).

Le projet devra répondre aux besoins en stationnement et toute aire de stationnement devra être aménagée de manière qualitative et faire l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser son intégration. L'espace de stationnement devra être aménagé en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser
- Type de voie et/ou cheminement

Mixité fonctionnelle et sociale

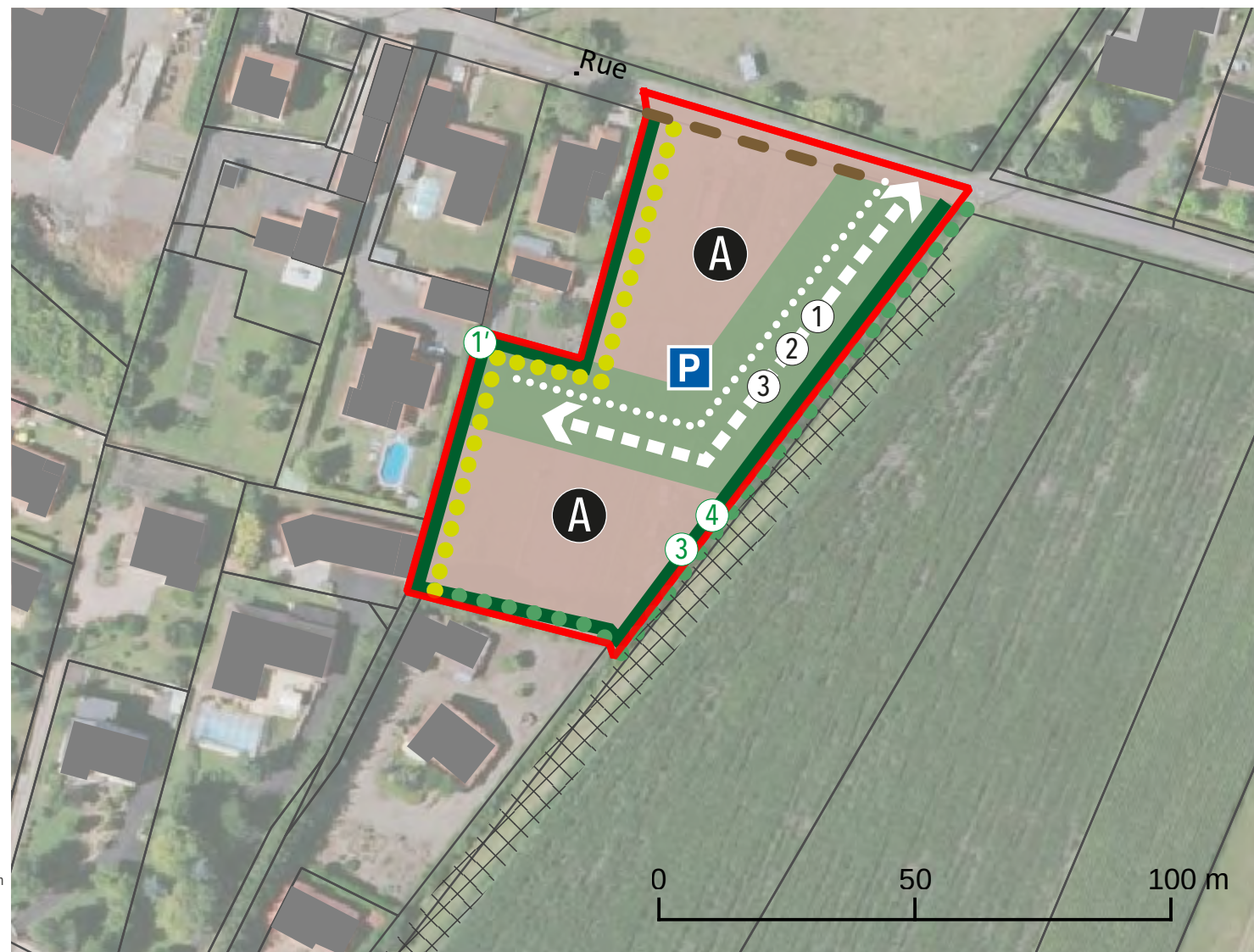
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

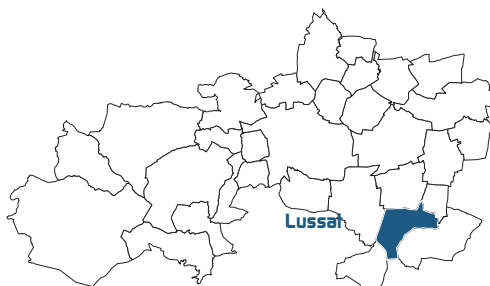
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- Habitat individuel
- Habitat individuel groupé / mitoyen
- Habitat collectif/intermédiaire
- Habitat touristique
- Habitat intergénérationnel
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- Espace boisé ou de respiration
- PPRNPI
- Canalisations à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux



LUSSAT

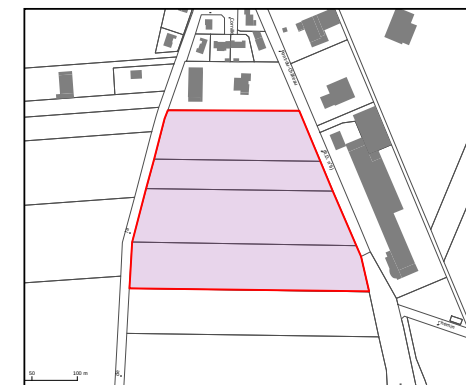
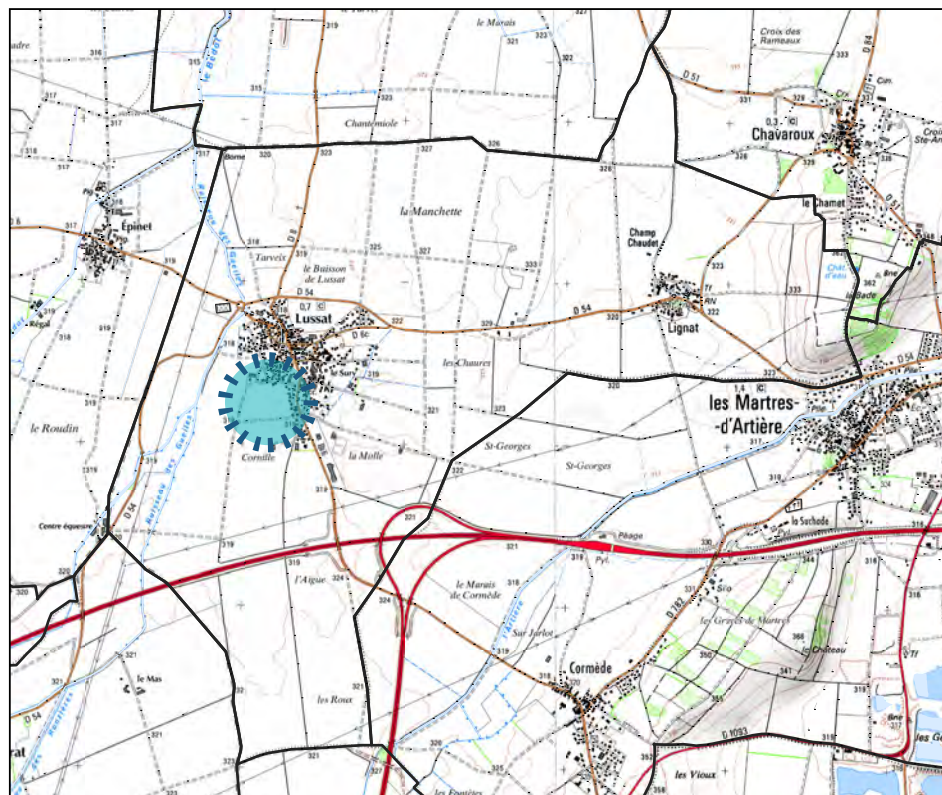


Localisation et contexte

Le site d'OAP constitue un secteur de développement économique pour la communauté d'agglomération d'environ 4,4 hectares. La zone de projet est située en extension de l'enveloppe urbaine au sud de la commune de Lussat en face de l'entreprise Roux Jourfier Industrie. Le secteur concerne des parcelles agricoles de grande culture céréalière.

L'OAP est située à proximité de l'autoroute A89 mais n'est pas concernée par le périmètre de classement sonore de l'infrastructure routière, les aménagements pourront toutefois veiller à limiter l'impact acoustique de l'autoroute par l'implantation d'une haie arborée en bordure sud du site.

Située en entrée de ville sud de la commune de Lussat, l'OAP préconise des aménagements devant respecter la qualité paysagère du site en intégrant des éléments valorisant qui qualifieront le site en tant qu'entrée de ville.



*Se référer au Guide de l'OAP Thématique
«Zones d'Activités économiques»*

LUSSAT

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 4,4 ha.

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé. Néanmoins, tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

Les constructions devront témoigner d'une qualité architecturale leur permettant de s'insérer de façon optimale dans le contexte environnemental et paysager du secteur situé en entrée de ville.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit une programmation exclusivement dédiées aux activités.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le projet devra assurer une bonne intégration paysagère du nouveau quartier dans ce secteur résidentiel par des aménagements paysagers valorisant l'environnement rural alentour.

De même, le projet devra restaurer la ripisylve du cours d'eau pour intégrer les aménagements dans le grand paysage local mais aussi pour assurer une bonne dynamique du réseau hydrographique et maintenir une bonne gestion des eaux pluviales.

Afin de préserver la zone agricole, le projet devra prévoir la création d'une zone tampon paysagère en bordure du site, notamment au sud. Un espace de transition devra également être aménagé en bordure des habitations, côté nord.

Les sites ne sont pas touchés par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRi. Malgré cette absence d'aléa, une attention devra être portée à l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d'aménagement.

Les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et privilégier dans ce cadre une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

Compte-tenu de l'aléa retrait-gonflement des argiles moyen, il sera recommandé de réaliser une étude géotechnique sur le site afin de définir des règles de construction adaptées.

Enfin, la zone de protection du câble aérien ERDF dans les aménagements devra être prise en compte afin d'anticiper la déviation éventuelle de la ligne moyenne tension.

Accès et desserte

La zone devra être desservie par un accès unique créé depuis la route de Pont-du-Château et permettre aux voies nouvellement créées la distribution de l'ensemble des sites. Un traitement qualitatif de l'entrée de ville sera à prévoir. **Dans ce cadre, il s'agira de se reporter à l'OAP «Paysages».**

Le projet devra favoriser une aire de stationnement conjointe aux différents bâtiments afin de mutualiser l'artificialisation des sols destinés au stationnement et inciter au covoiturage. De même, tout espace de stationnement devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

Se référer au Guide de l'OAP Thématique
«Zones d'Activités économiques»

LUSSAT

Périmètres et phasage

 Périmètre d'OAP

Accès et desserte

-  Voie principale existante
-  Voie secondaire existante
-  Voie principale à aménager
-  Voie secondaire à aménager
-  Accès depuis voirie existante/à créer
-  Infrastructure à intégrer

Mixité fonctionnelle et sociale

 Secteur à vocation première économique

Insertion architecturale et urbaine

-  Hauteur maximale autorisée
-  Alignement d'arbres à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Traitement qualitatif de l'entrée de ville

Qualité environnementale et prévention des risques

 Récupération /gestion des eaux

