

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur certains secteurs de la commune.

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II) dispose en son article 19 que les Plans locaux d'urbanisme comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation. La loi du 24 mars 2014 (loi ALUR) a ensuite complété leur contenu.

Ces orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies de la façon suivante :

Articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

[...] »

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent notamment de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune.

Tous travaux ou constructions doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

SOMMAIRE

1. OAP à vocation d'habitat : Entrée sud-ouest du village.....	4
1.1. Description générale.....	4
1.2. Orientations d'aménagement.....	8
1.2.1. Orientations : Accès, voiries et déplacements.....	8
1.2.2. Orientations : Espaces communs - Formes urbaines et typologie d'habitat.....	8
2. OAP à vocation d'habitat : secteur des équipements scolaires.....	10
2.1. Description générale.....	10
2.2. Orientations d'aménagement.....	13
2.2.1. Orientations : Accès, voiries et déplacements.....	13
2.2.2. Orientations : Espaces communs - Formes urbaines et typologie d'habitat.....	13
3. OAP à vocation d'habitat : nord du village.....	15
3.1. Description générale.....	15
3.2 Orientations d'aménagement.....	16

PREAMBULE

Ces orientations d'aménagement concernent principalement les zones à urbaniser, mais aussi certains secteurs des zones urbaines à vocation principale d'habitat.

Leur objectif est de favoriser une urbanisation future respectueuse des orientations générales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment :

- Préserver les éléments identitaires du patrimoine bâti ou du paysage,
- Soigner l'intégration paysagère et architecturale des futurs espaces urbains des entrées de villes.

Les orientations d'aménagement définissent les principes d'aménagement des secteurs concernés en termes :

- de desserte (véhicules, piétons et cycles),
- de formes urbaines (habitat individuel, groupé, intermédiaire ou collectif),
- de gabarit et d'implantation des constructions,
- de traitement des clôtures et abords et de végétalisation,

en complément des prescriptions fixées dans le règlement.

1. OAP à vocation d'habitat : Entrée sud-ouest du village

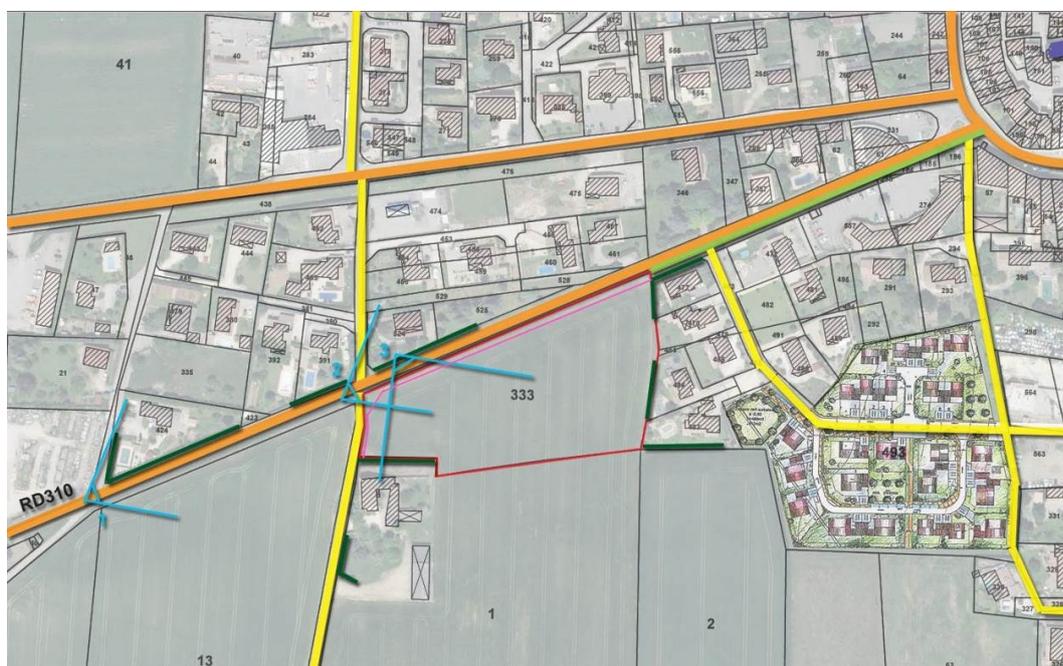
1.1. DESCRIPTION GÉNÉRALE

Situation du secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement

Le secteur objet de cette OAP s'étend sur une surface de 10300 m².

Situé en entrée de village lorsque l'on arrive de Bonlieu-sur-Roubion, il est bordé :

- au nord par la RD310 et de l'habitat pavillonnaire bâti en rez-de-chaussée,
- à l'ouest par le chemin des Andrans et des terres agricoles,
- au sud par une ferme entourée de haies persistantes et des terres agricoles,
- à l'est par de l'habitat pavillonnaire bâti en rez-de-chaussée.



 Routes Départementales

 Emplacements Réservés

 Voies Communales

 haies

Dans ce paysage de grande plaine agricole, le moindre élément en élévation (haie, bâti...) comporte un fort impact paysager et constitue un masque significatif.

Dans cette entrée de village, le terrain concerné fait presque déjà partie « du village » :

- il se situe juste après le panneau d'entrée d'agglomération,
- la ferme existante au sud du terrain constitue, par son bâti en R+1 et ses haies, une introduction au village.

La RD310 offre une perspective vers l'est à la fois sur le clocher de l'église et sur les montagnes de Rochecolombe et la Grande Pommerole.

Au sud, le terrain bénéficie de vues sur la montagne des Poëts et l'ensemble du relief jusqu'à Souspierre.

Vue 1 : La ferme existante au sud du terrain constitue, par son bâti en R+1 et ses haies, une introduction au village



Vue 2 : La RD310 offre une perspective vers l'est à la fois sur le clocher de l'église et sur les montagnes de Rochecolombe et la Grande Pommerole



Vue 3 : Le terrain bénéficie côté sud, de vues sur la montagne des Poëts et l'ensemble du relief jusqu'à Souspierre



Desserte et maillage

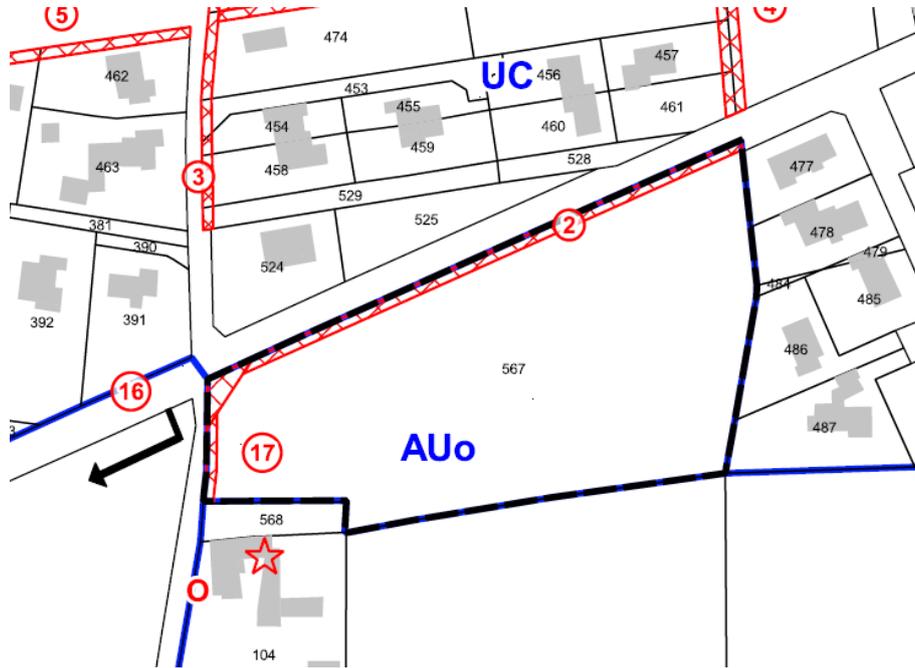
Un seul accès est possible pour desservir le secteur : depuis le chemin des Andrans via le carrefour existant entre ce chemin et la RD310. Sa desserte se fera de ce fait en impasse.

Il est cependant important que le projet permette un maillage avec d'éventuels futurs quartiers qui se bâtiraient au sud du terrain objet de la présente étude.

Le terrain est concerné par des Emplacements Réservés. Il s'agit de :

- l'élargissement de la Route Départementale sur 3m environ pour création d'un chemin piétonnier
- l'élargissement du chemin des Andrans sur 3m environ
- l'aménagement d'un carrefour entre la RD et le chemin des Andrans à l'angle nord-ouest du terrain sur un espace triangulaire de 15m de côté

Extrait du plan de zonage avec Emplacements Réservés



Enjeux



Mettre en valeur l'entrée de village :

- le seuil au niveau du carrefour
- la progression vers le centre village : la limite nord du site
- l'épannelage du nouveau quartier respectant le grand paysage



Maîtriser la qualité paysagère des limites du nouveau quartier

(En limite sud, la plantation d'une haie est obligatoire)



Créer une liaison douce avec le centre-village en bordure de RD310



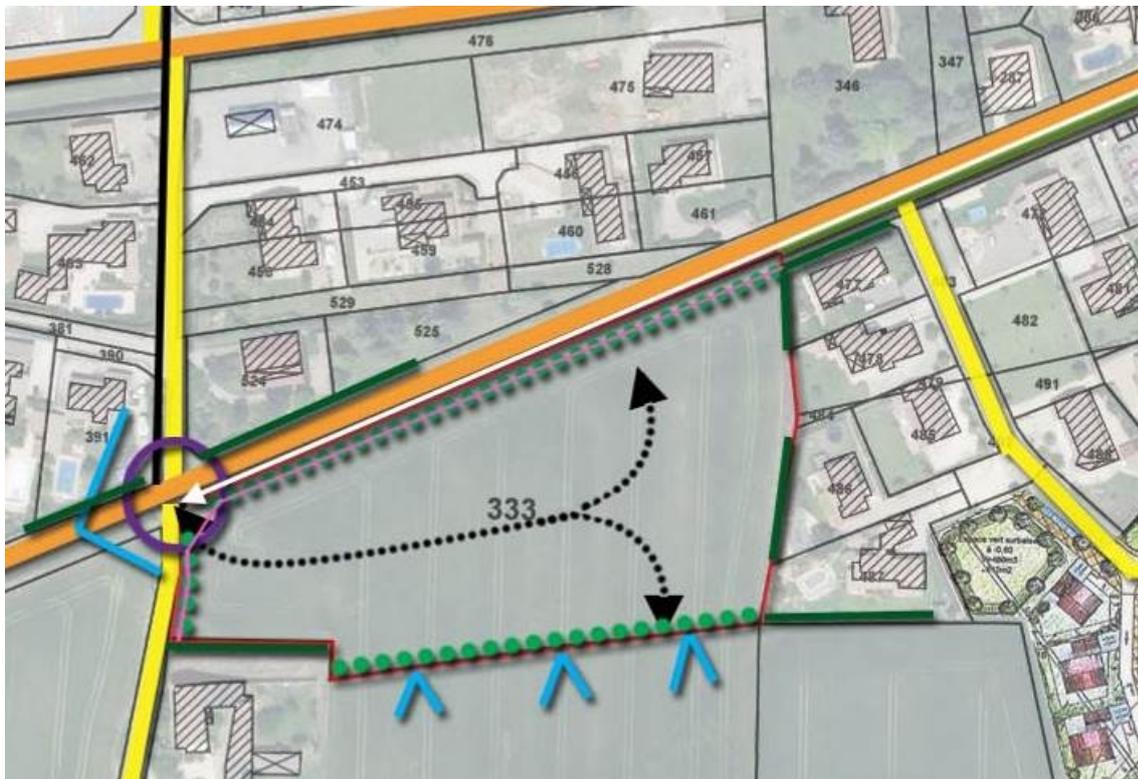
Permettre un maillage à minima piétonnier



Sécuriser le carrefour entre la RD310 et le chemin des Andrans



Offrir des vues qualitatives sur les montagnes depuis le futur quartier



Vocation

Le site a une vocation principale d'habitat individuel et groupé.

1.2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Rappels préliminaires

L'ensemble des réseaux (voirie, eau potable, assainissement et électricité) se situe à proximité de la zone.

Logements attendus

Environ 20 logements individuels ou groupés.

Ils devront faire partie d'une même opération d'ensemble faisant l'objet d'un plan de composition générale respectant les présentes orientations.

1.2.1. Orientations : Accès, voiries et déplacements

Rappel de l'enjeu

Créer une desserte sécurisée pour le nouveau quartier depuis le chemin des Andrans.

Créer un lien doux avec le centre-village en bordure de la RD310.

Permettre un maillage ultérieur avec d'éventuels futurs quartiers qui se bâtiraient au sud du terrain objet de la présente étude.

Orientation

Sécuriser le carrefour entre le chemin des Andrans et la RD310.

Desservir le quartier par une voie en impasse.

Créer un cheminement doux en bordure de la RD310.

Créer un maillage de liaisons douces à l'intérieur du quartier et ouverts vers le nord et le sud.

1.2.2. Orientations : Espaces communs - Formes urbaines et typologie d'habitat

Rappel des enjeux

Créer des espaces de convivialité à l'intérieur du quartier.

Structurer l'entrée de village.

Mettre en valeur les vues sur le grand paysage.

Assurer une transition paysagère entre la zone bâtie et la zone agricole.

Orientation

Les constructions constitueront un front bâti le long de la RD310 : l'ensemble des façades respecteront, pour 50% de leur linéaire minimum, un alignement défini par un même retrait par rapport à la RD.

Les constructions seront individuelles et/ou groupées et/ou intermédiaires (4 logements maximum).

Leur hauteur ne dépassera pas le R+1, il est préconisé de réaliser du rez de chaussée.

La limite sud du nouveau quartier sera matérialisée par des clôtures inférieures à 2m de haut composées de haies paysagères éventuellement doublées d'un grillage disposé du côté intérieur des parcelles. Les murs de clôture seront interdits.

Illustration synthétisant l'OAP

-  Voie de desserte en impasse
-  Maillage de liaisons douces à l'intérieur du quartier et ouverts vers le nord et le sud
-  Espaces de convivialité et de retournement des véhicules
-  Desserte des logements
-  Front bâti en bordure de RD
-  Franges paysagères
-  Mise en valeur des vues vers les montagnes au sud



2. OAP à vocation d'habitat : secteur des équipements scolaires

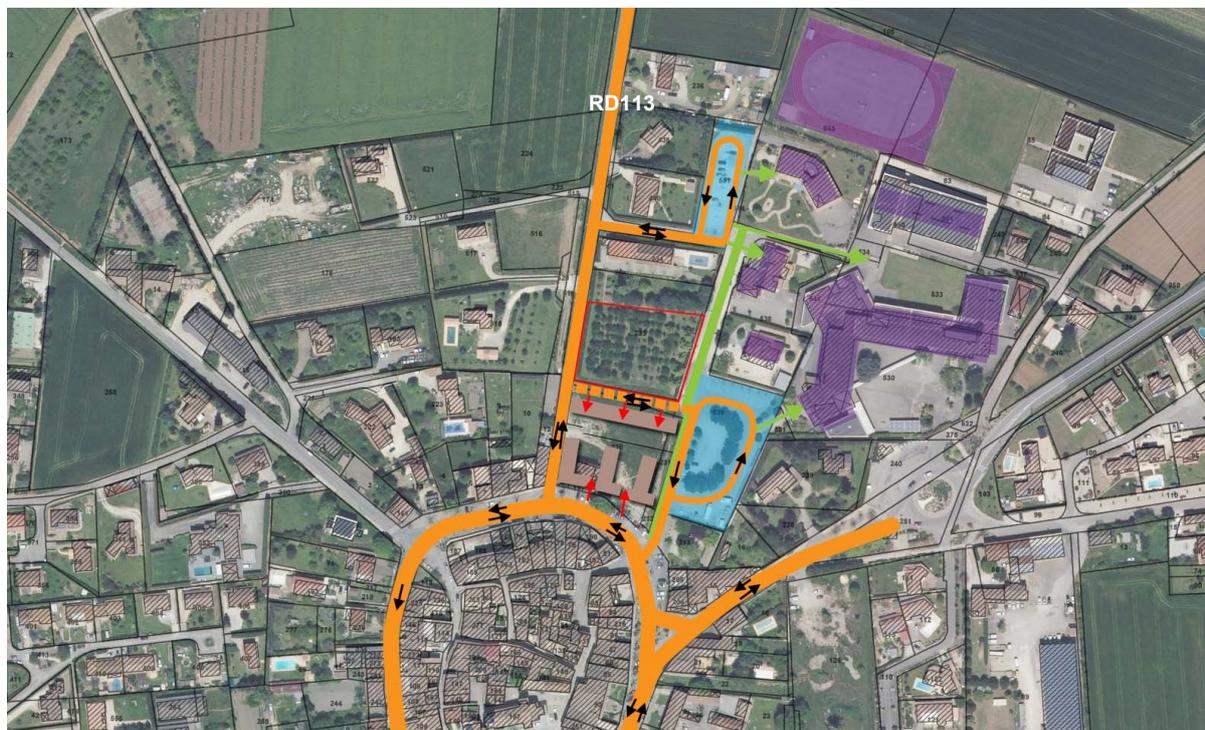
2.1. DESCRIPTION GÉNÉRALE

Situation du secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement

Le secteur objet de cette OAP est occupé par une truffière, élément patrimonial de la commune. Le terrain relativement plat s'étend sur une surface de 3000 m² environ dans le secteur des équipements scolaires (crèche, maternelle, primaire, collège).

Situé au nord du centre du village-en bordure de la route de Roynac, il est bordé :

- au nord par le jardin boisé d'une maison individuelle bâtie en rez de chaussée,
- à l'ouest par la route de Roynac (RD113),
- au sud par une friche anciennement occupée par des silos, prochainement investie par 2 opérations nouvelles prévoyant des logements groupés en R+1 au nord et des logements collectifs en R+2 avec commerces en rez de chaussée au sud,
- à l'est par un axe piétonnier reliant les différents équipements, et au-delà : l'école maternelle bâtie en rez de chaussée et le parking du collège.



-  Périmètre de l'opération
-  Voies existantes
-  Voies projetées
-  Sens de circulation
-  Mail piétonnier desservant les équipements scolaires et sportifs
-  Parking
-  Equipements publics scolaires et sportifs
-  Constructions en projet et leurs accès

Vue 1 : vue vers le Nord sur la truffière depuis la RD113



Vue 2 : vue vers le Nord sur la truffière depuis le parking du collège



Le terrain est délimité :

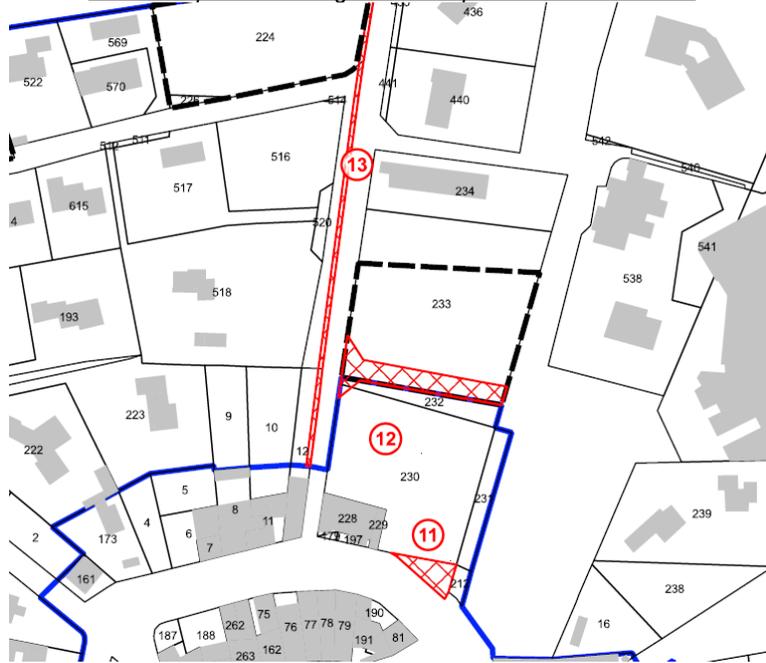
- à l'ouest par une haie persistante et un muret,
- à l'est par une haie persistante.

Il est planté de chênes truffiers.

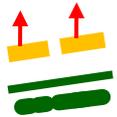
Desserte et maillage

Le terrain sera desservi par une voie à double sens projetée le long de sa limite sud. Cette voie fait l'objet d'un Emplacement Réservé.

Au droit du terrain, la RD113 est concernée par un Emplacement Réservé pour un élargissement sur son côté ouest.

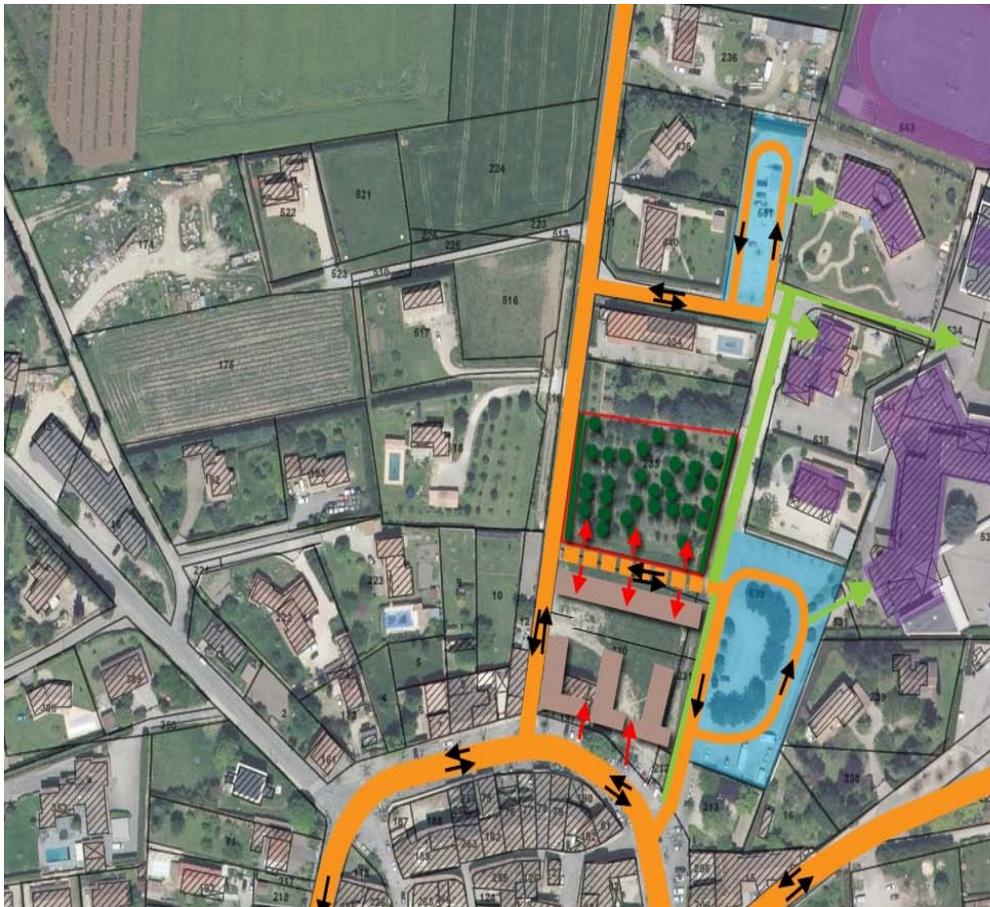
Extrait du plan de zonage avec Emplacements Réservés

La réalisation de l'opération est conditionnée par la réalisation de la nouvelle voie.

Enjeux

Desservir le quartier uniquement par la voie projetée, et en aucun cas par la RD113 ou le mail piétonnier

Mettre à profit la végétation existante de haies et de chênes truffiers pour conserver dans le nouveau quartier une forte consonance paysagère et constituer un pré-verdissement des parcelles



Vocation

Le site a une vocation principale d'habitat individuel ou groupé.

2.2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Rappels préliminaires

L'ensemble des réseaux (voirie, eau potable, assainissement et électricité) se situe à proximité de la zone.

Logements attendus

Environ 6 logements individuels ou groupés.

Ils devront faire partie d'une même opération d'ensemble faisant l'objet d'un plan de composition générale respectant les présentes orientations.

2.2.1. Orientations : Accès, voiries et déplacements

Rappel de l'enjeu

Créer une desserte sécurisée pour le nouveau quartier depuis la voie nouvelle projetée au sud du terrain, et en aucun cas depuis la RD113.

Orientation

La voie de desserte du quartier devra permettre le déplacement sécurisé des piétons, soit par l'aménagement d'un trottoir, soit un statut de zone de rencontre. Depuis l'intérieur du quartier, seule une liaison piétonne est permise en lien avec le mail piéton existant à l'est.

2.2.2. Orientations : Espaces communs - Formes urbaines et typologie d'habitat

Rappel des enjeux

Les limites est et ouest seront matérialisées par des haies, éventuellement doublées d'un grillage du côté des parcelles : ces haies pourront être constituées des plantations existantes ou de plantations nouvelles.

Encourager dans les parcelles la conservation des chênes truffiers qui constituent un élément patrimonial du village.

Privilégier l'implantation des logements au nord des parcelles de manière à constituer un large dégagement au sud.

Respecter l'épannelage environnant et limiter l'impact paysager des constructions en privilégiant la construction en rez de chaussée.

Orientations

Les constructions seront individuelles ou groupées.

Les logements seront implantés au nord du terrain de manière à constituer un large dégagement au sud : des jardins conservant les chênes truffiers existants.

Leur hauteur ne dépassera pas le R+1, il est préconisé de réaliser du rez de chaussée.

Ils pourront être bâtis en mitoyenneté.

Les limites est et ouest seront constituées de haies paysagères ; les haies existantes pourront être conservées.

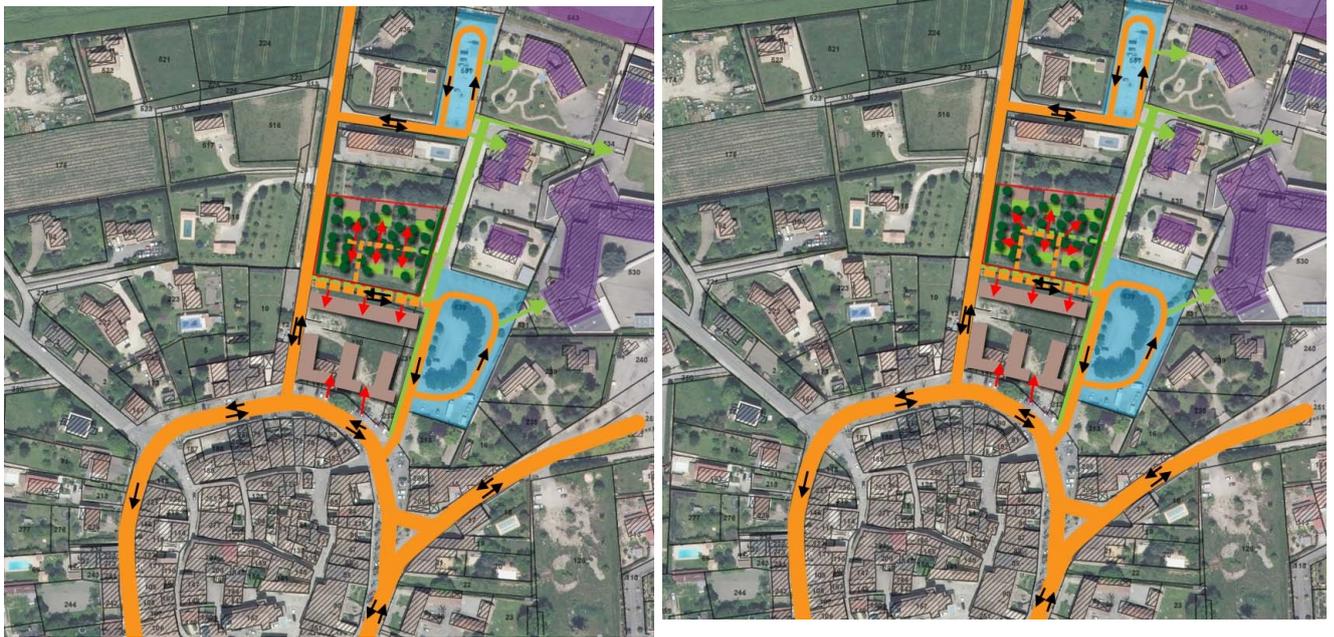


Illustration synthétisant l'OAP

-  Future voie de desserte à double sens
-  Voie de desserte du quartier en boucle ou en impasse
-  Desserte indicative des 6 logements
-  Maillage de liaison douce avec le mail piétonnier
-  Implantation privilégiée des logements au nord et des jardins au sud des parcelles
-  Haies en limite est et ouest, éventuellement doublées d'un grillage du côté intérieur
-  Chênes existants à conserver autant que possible

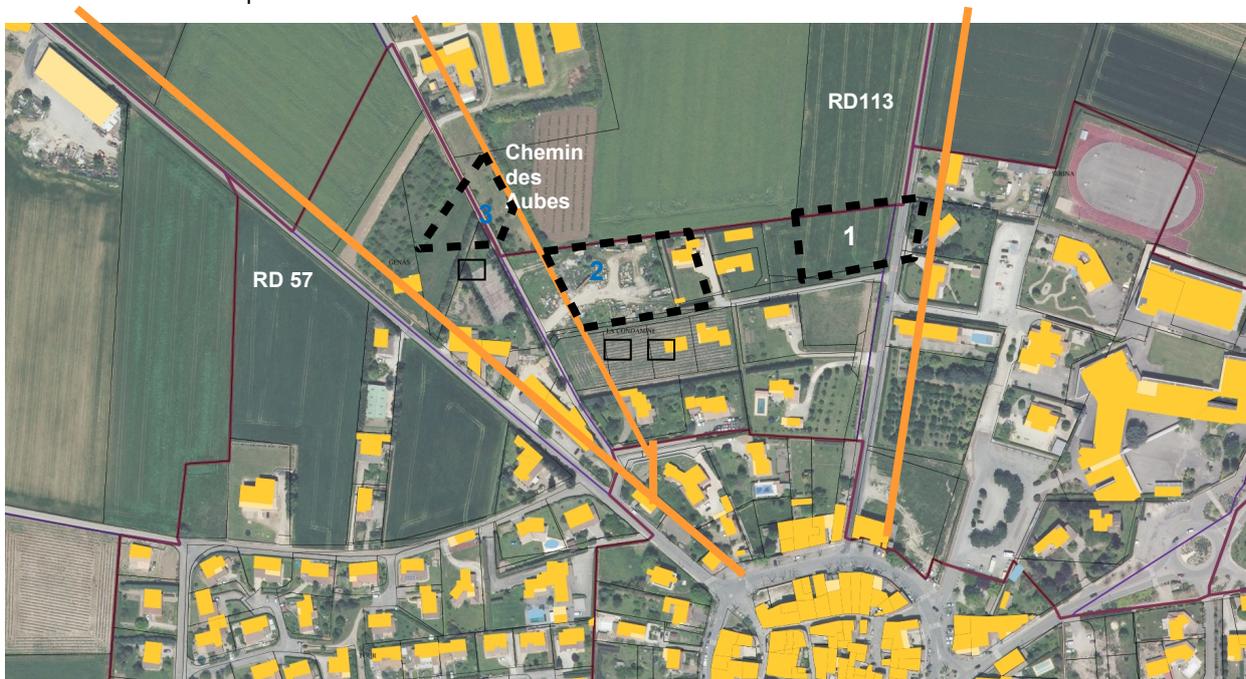
3. OAP à vocation d'habitat : nord du village

3.1. DESCRIPTION GÉNÉRALE

Situation des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement

Au nord du village, trois terrains sont concernés par des OAP.

- **Terrain n°1** – à l'ouest de la RD 113. Ce terrain plat s'étend sur une surface de 3000 m² environ, est bordé :
 - au nord par la zone agricole,
 - à l'ouest et au sud par des habitations,
 - à l'est par la RD 113.
- **Terrain n°2** – à l'est du chemin des Aubes. Ce terrain plat s'étend sur une surface de 4000 m² environ, est bordé :
 - au nord par la zone agricole,
 - à l'ouest par une voie communale,
 - au sud par une voirie récemment créée pour desservir les 4 constructions situées au sud,
 - à l'est par une habitation.
- **Terrain n°3** – à l'est de la RD 57 : Ce terrain plat s'étend sur une surface de 1900 m² environ, est bordé :
 - au nord par la zone agricole,
 - à l'ouest par la RD,
 - au sud par des habitations,
 - à l'est par une voie communale.



Desserte et maillage :

Le terrain n°1 sera desservi par une voie le long de sa limite sud.

Le terrain n°2 sera desservi par une voie le long de sa limite sud et éventuellement par le chemin des Aubes.

Le terrain n°3 sera desservi par le chemin des Aubes.

Enjeux : Assurer une gestion économe du foncier en imposant une densité pour chaque terrain.

Vocation : Les sites ont une vocation principale d'habitat individuel ou groupé.

3.2 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Logements attendus – terrain n°1 : minimum 6 logements individuels ou groupés.

Ils devront faire partie d'une même opération d'ensemble faisant l'objet d'un plan de composition générale respectant les présentes orientations.

Logements attendus – terrain n°2 : minimum 8 logements individuels ou groupés.

Ils devront faire partie d'une même opération d'ensemble faisant l'objet d'un plan de composition générale respectant les présentes orientations.

Logements attendus – terrain n°3 : minimum 2 logements individuels ou groupés.

Ils devront faire partie d'une même opération d'ensemble faisant l'objet d'un plan de composition générale respectant les présentes orientations.

Orientations

Les constructions seront individuelles ou groupées.

Leur hauteur ne dépassera pas le R+1, il est préconisé de réaliser du rez de chaussée.

Ils pourront être bâtis en mitoyenneté.

Les limites avec la zone agricole seront constituées de haies paysagères.