

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

Sommaire2
Rappel règlementaire.....4
DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX OAP.....6
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ZONES.....9

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme

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.

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.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX OAP

Principes généraux applicables aux nouvelles opérations

Densité et diversité des formes bâties

L'aménagement des zones à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'actuel et les nouvelles opérations.

La densité sera recherchée dans les opérations. Des formes d'habitat individuel ou collectif mais également des formes d'habitat intermédiaire pourront être utilisées pour atteindre cette densité.

L'habitat intermédiaire est entendu ici comme l'agrégation, horizontale ou verticale, de logements ayant chacun une entrée privative et disposant chacun d'un espace extérieur privatif (terrasse ou jardin) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération d'ensemble une répartition entre les tailles de logements.



Exemple de formes urbaines possibles pour des projets d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé.

Dans un souci de développement durable et de confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à :

- L'optimisation des apports solaires ;
- La préservation des nuisances sonores ;
- La préservation de l'intimité des résidents ;
- Le rapport à l'espace public.

Accessibilité et desserte interne

L'accès et la desserte interne des nouvelles zones d'aménagement devront être conçus de façon à intégrer les principes suivants :

- Hiérarchisation des voies ouvertes à la circulation automobile. Si la dimension de l'opération le justifie, l'aménageur procède à une hiérarchisation des voies internes afin de faciliter les conditions de circulation et l'orientation des usagers à l'intérieur du quartier ;
- Intégration de cheminements piétons-vélos et connexion au réseau communal de déplacements doux lorsque celui-ci existe ou est projeté à l'intérieur ou en périphérie du

site. Ces liaisons internes sont établies notamment en vue de faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun, aux équipements scolaires ou sportifs et aux services de proximité ;

- Aménagement de places de stationnement sur l'espace commun facilement accessibles depuis les dessertes ;
- Prise en compte de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Qualité environnementale et paysagère

Dans une perspective de développement durable, la qualité environnementale et le confort thermique des logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du pétitionnaire : économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, toitures végétalisées...), gestion des eaux pluviales (récupération et gestion des eaux pluviales à la parcelle...) dans le respect des normes en vigueur. Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère et environnementale des sites après aménagement.

Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants. Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées.

En cas d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

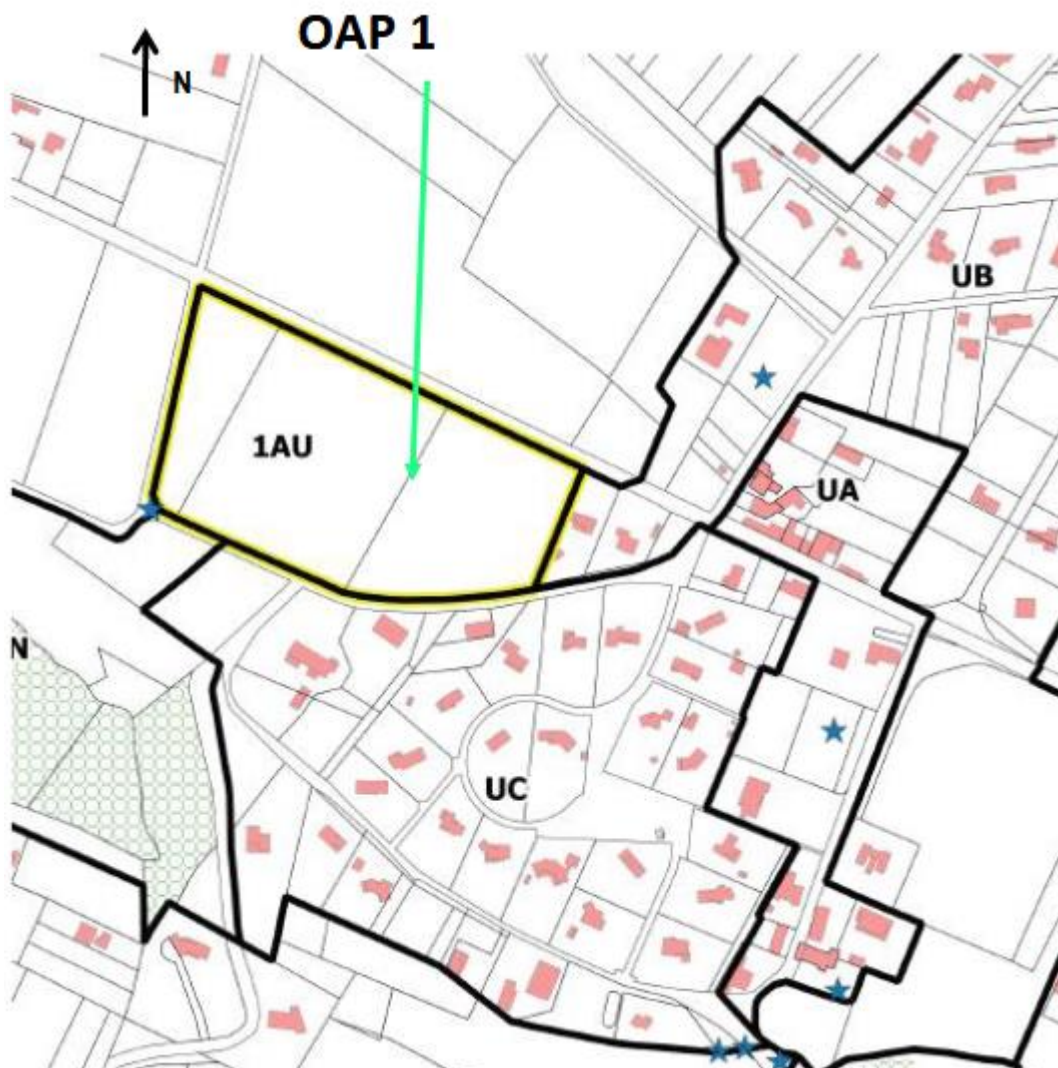
La répartition de ces équipements sur chaque site d'opération devra être organisée de telle sorte que toute construction soit située à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et la gestion des ruissellements de surface prise en compte dans les aménagements.

Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions de l'orientation lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

Les bâtiments à usage d'habitation sont orientés de telle sorte qu'ils permettent aux futurs occupants d'optimiser les apports solaires et de disposer d'une bonne régulation de la température à l'intérieur.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ZONES

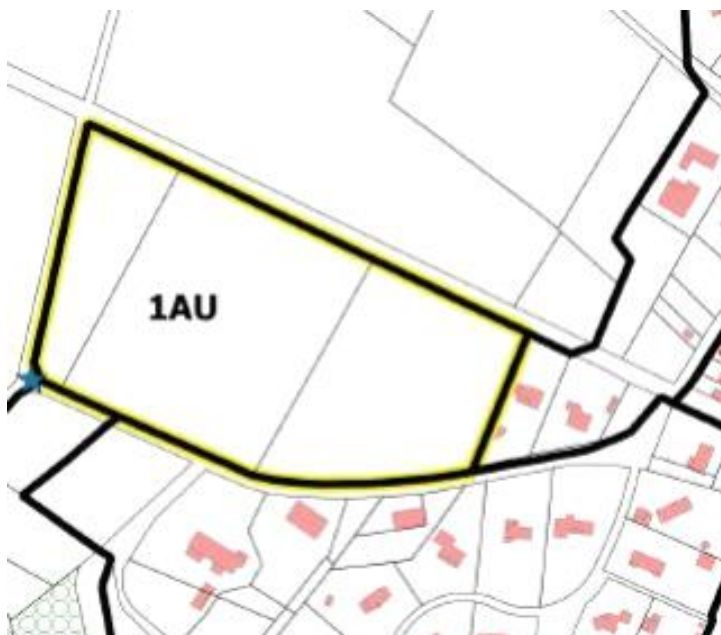
OAP 1 : « Centre bourg »



Éléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	1AU
Surface	4 ha
Vocation actuelle de la zone	Champs cultivé
Propriété foncière	Privée

Fonctionnement urbain : Située en continuité du centre bourg le long de départementale 1, la parcelle est également bordée par le chemin du PLU et le chemin du lotissement des terrasses du Filouso.



Enjeux et objectifs sur le secteur :

- Développer une offre d'habitat mixte et diversifiée à proximité du centre bourg et des services,
- Densifier un secteur à proximité de services,
- Prolonger les cheminements doux,
- Sécuriser le carrefour du chemin des grenadiers.



Accessibilité, circulation, réseaux :

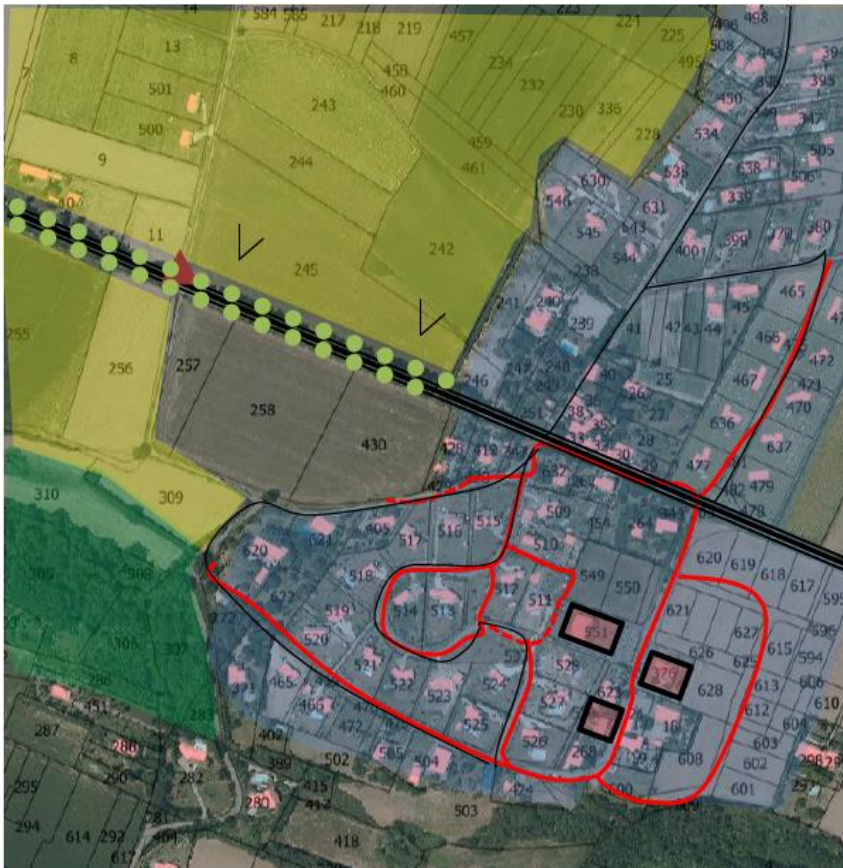
Desserte possible depuis le chemin du Plu et du lotissement des terrasses du Filouso.

Maillage à créer pour éviter les impasses

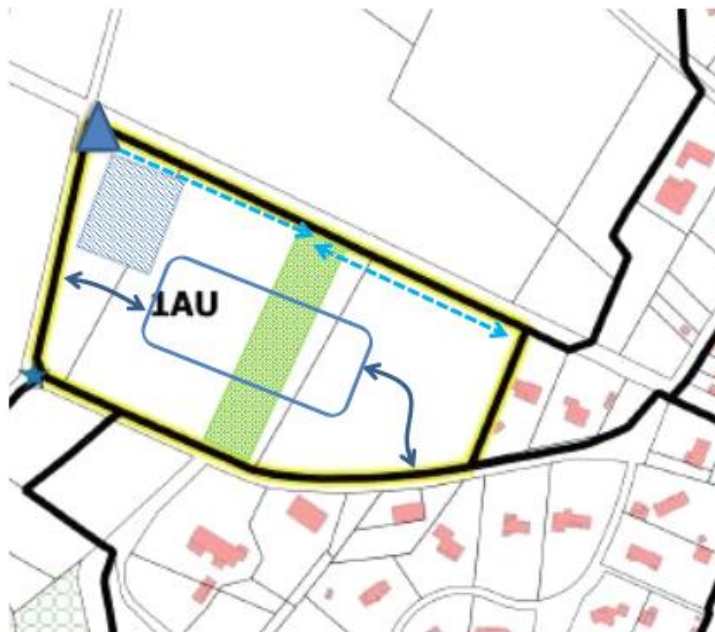
Les réseaux :

- Electricité : en capacité suffisante,
- Eau potable : en capacité suffisante,
- Assainissement autonome.

Insertion de l'OAP dans son environnement



- Zone urbanisée
- Equipements publics
- Champs cultivés
- Zone boisée
- Alignement d'arbres
- Paysage ouvert
- Voirie principale
- Voie secondaire
- Carrefour dangereux
- Chemin doux existants
- Chemin doux à créer



- Voirie principale à double sens intégrant une voie douce. Voie douce à créer
- Voirie principale pouvant être à sens unique Sécuriser le carrefour
- Secteur de diversification du type de logements et de production de logements locatifs sociaux
- Secteur d'implantation d'espace public végétalisé avec des essences locales.

Programme

Surface totale : 4 ha

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 8,5 log/ha

Nombre de logements minimum : 34

Forme(s) urbaine(s) : individuel, en bande...

Mixité fonctionnelle : possibilité d'accueillir des activités économiques.

Principes d'aménagement

- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- Créer une voirie permettant de relier le chemin du PLU et le chemin du lotissement des terrasses du Filouso.
- Création de places de parking en accès libre le long des voies projetées ou sur un espace dédié (30 places environ).
- Les voiries principales doivent intégrer des espaces dédiés pour les déplacements doux.
- Insertion paysagère du programme dans son environnement avec notamment la création de haies.
- Création d'une liaison piétonne le long de la D1.
- Aucun accès direct à la D1.
- Le rayon de raccordement à la D1G est de 8 mètres.
- Création de logements locatifs.
- L'opération doit s'effectuer sous la forme d'une seule opération d'ensemble

Prescriptions qualitatives

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de la zone

L'aménagement des zones à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre le bâti existant situé en périphérie et les nouvelles opérations.

Afin de répondre à la densité attendue sur la zone des formes d'habitat plus compactes sont souhaitées : maisons accolées, maisons en bande... La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Le volet paysager de la zone sera soigneusement traité. La zone constituera à terme la nouvelle entrée de ville, à ce titre le bord de la départementale sera traité par l'aménagement de voies douces, le long de l'alignement de platanes, créant ainsi un espace tampon entre la départementale et les futures habitations. Les espaces verts seront végétalisés, ponctués d'arbres implantés de façon aléatoire.

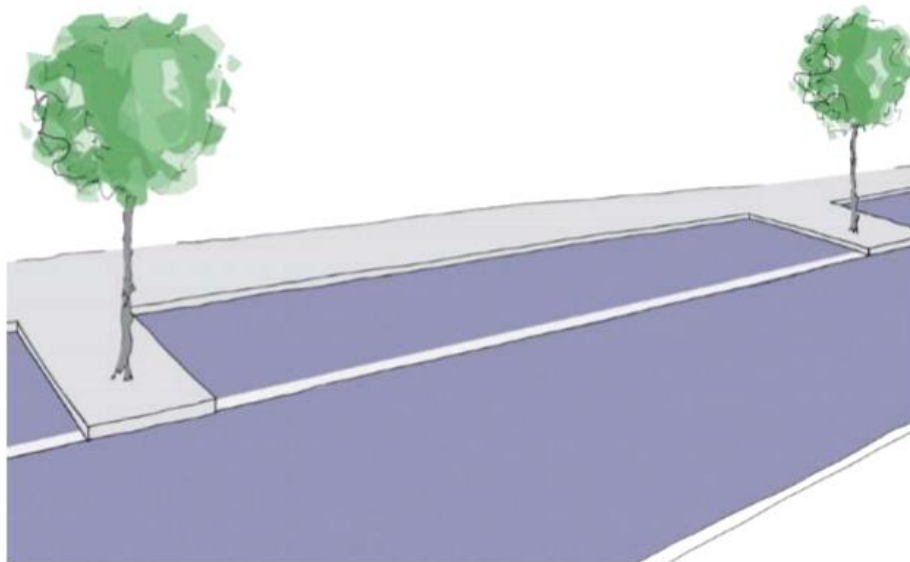
La mixité fonctionnelle et sociale de la zone

Afin de répondre aux objectifs du PADD, le développement urbain de la zone devra comporter la création de logements locatifs et en particulier de logements locatifs sociaux.

Un minimum de 3 logements locatifs sociaux est attendu sur la zone 1AU. De plus la typologie de ces logements sera diversifiée pour répondre à la demande.

Les places de stationnement

Les places de stationnement proposées sur les espaces communs de l'opération devront être ponctuées d'arbres. Lorsque le stationnement s'effectue de façon groupée, il est attendu un traitement de sol permettant l'infiltration des eaux de pluie.



Exemple de traitement de places de stationnement le long de la voirie

Mise en œuvre de l'opération

L'aménagement de la zone 1 AU devra s'effectuer sous la forme d'une unique opération.

Assainissement des eaux usées

Un système d'assainissement des eaux usées, groupé et mutualisé à l'ensemble du projet, devra être réalisé lors de l'aménagement effectif de la zone à urbaniser.