

ELABORATION DU P.L.U. DE SAINT ANDEOL DE VALS

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Plan Local d'urbanisme

- Arrêt du PLU en Conseil communautaire le :
 - Approbation du PLU en Conseil communautaire le :
- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du*

Révisions et Modifications :

RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Le second précise que les OAP peuvent notamment :

- « 1° 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 ;*
- 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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. »*

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Les OAP peuvent être thématiques ou sectorielles :

- Les OAP « thématiques ». Elles définissent les grandes orientations visées par la collectivité, de l'action publique ou privée, à mener sur une ou plusieurs thématiques relevées par la collectivité.
- Les OAP « spatialisées sur un secteur ». Leur principal intérêt est d'inscrire les futurs projets opérationnels dans la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et de développement durable du PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées » décrites ci-après visent à organiser un développement urbain raisonné, en fixant des orientations en réponse aux objectifs du PADD, en termes de maillage modes actifs, de densité, de diversité de l'habitat,

Elles ont été déterminées sur les secteurs suivants :

- Le Bourg Nord - UB
- Les Balcons de l'Oize – 1AU

SECTEUR DU BOURG NORD – ZONE UB

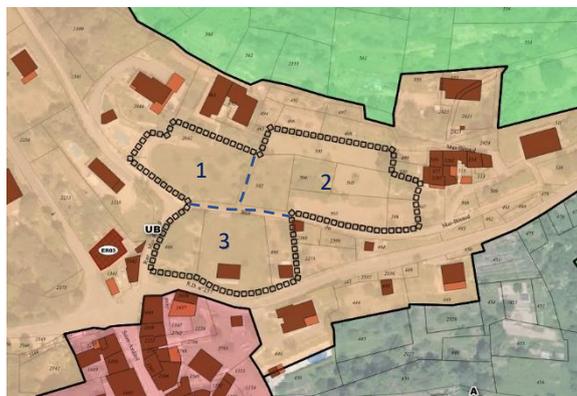
DESCRIPTIF :

L'OAP s'organise en trois secteurs localisés de part et d'autre de la voie communale du Mas Béraud. Cette voie à la particularité d'être étroite et inadaptée à une circulation à double sens.

Les deux secteurs au nord de la voie (1 et 2) présentent un dénivelé important et une organisation en terrasses. Ces secteurs situés entre des habitations ont un fort impact paysager depuis les routes départementales.

Le secteur au sud de la voie communale (3) constitue un espace de transition entre le tissu urbain historique du bourg et les secteurs pavillonnaires. Les terrains ont une topographie adaptée car plane.

Surface de 5 880 m².



OBJECTIFS

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objectif d'organiser une urbanisation intégrée à l'enveloppe urbaine, limitant l'impact paysager des nouvelles constructions.

Elle doit permettre de concilier une densité bâtie améliorée, une diversification des logements produits et une préservation de la qualité paysagère du bourg.

PRINCIPES DE COMPOSITION

- Sur les secteurs nord de la voie communale (1 et 2)

Les deux secteurs sont destinés à accueillir de l'habitat individuel. Les deux opérations fonctionnent indépendamment l'une de l'autre et peuvent faire l'objet de deux opérations distinctes. Les caractéristiques de la voie communale les desservant ne permettent pas d'envisager une densification importante de l'urbanisation.

Les accès devront permettre un fonctionnement indépendant de la partie Ouest (1) et Est (2).

- Sur la partie Est le nombre d'accès sera strictement limité à deux, éloignés l'un de l'autre et aménagés de manière à offrir un espace suffisant pour une bonne visibilité sur la voie.
- Sur la partie Ouest l'accès se fera par l'accès actuel desservant la parcelle et éloigné du carrefour.

De façon générale, les dessertes internes devront s'organiser en fonction des courbes de niveau, les portions perpendiculaires à la pente seront strictement limitées.

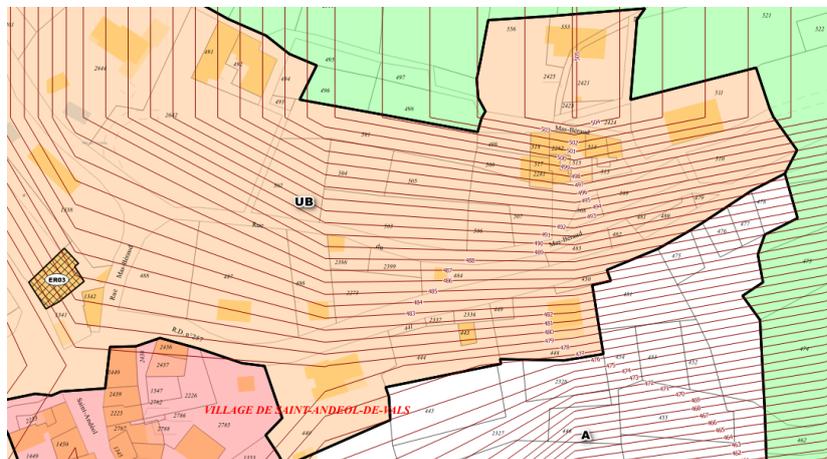
Il est impératif de respecter la structure en terrasse en valorisant les différences de niveau. Si la matérialisation des terrasses a, en grande partie, disparu, il reste une topographie particulière, très perceptible, qui guidera l'implantation des constructions sur le terrain. Cette cassure dans la pente se situe au milieu du secteur de l'OAP au nord de la voie communale.

Les constructions devront ainsi s'implanter soit en dessous, soit au-dessus de cette ligne, correspondant à une profondeur d'une quinzaine de mètres par rapport à l'alignement, afin de poursuivre une urbanisation étagée comme celle existante aujourd'hui.



Les constructions devront respecter une hauteur maximum cumulant deux critères :

- d'une part la hauteur maximum reste celle définie dans le règlement,
- d'autre part la hauteur de faîtage devra obligatoirement rester :
 - o équivalente à celle des faîtages des constructions existantes aujourd'hui, et visibles sur la photographie aérienne ci-dessus, autour du secteur d'OAP sur la même courbe de niveau,
 - o inférieure à celle des constructions implantées sur les courbes de niveau plus élevées. L'objectif est de conserver cette urbanisation étagée dans la pente.



La ligne de faîtage principale, la façade principale, seront orientées au Sud, parallèlement à la pente.

Les mouvements de terrain se feront principalement en déblai et non en remblai. La hauteur des remblais sera limitée à 1 mètre afin de permettre une bonne insertion paysagère.

Un cheminement piétonnier existe aujourd'hui, depuis la voie communale en direction des espaces boisés au nord de l'enveloppe urbaine. Ce chemin sera préservé et des accès piétons de petites dimensions pourront être créés le long du cheminement pour desservir les zones d'habitat Ouest et Est. L'objectif est d'inciter les déplacements à pied plus particulièrement pour les enfants, en direction de l'école.

Le nombre de logements minimum à réaliser est de 2 pour le secteur Ouest (1) et de 3 pour le secteur Est (2).

- Sur le secteur Sud de la voie communale (3)

Le secteur est destiné à accueillir de l'habitat offrant une mixité de forme urbaine : habitat individuel et habitat groupé (mitoyen ou en bande). Il est demandé un minimum de 4 logements dont 50% minimum des logements créés seront des formes d'habitat groupé (maisons mitoyennes ou maisons en bande). L'habitat groupé sera localisé, a minima, sur la parcelle centrale qui est la plus grande des trois parcelles.

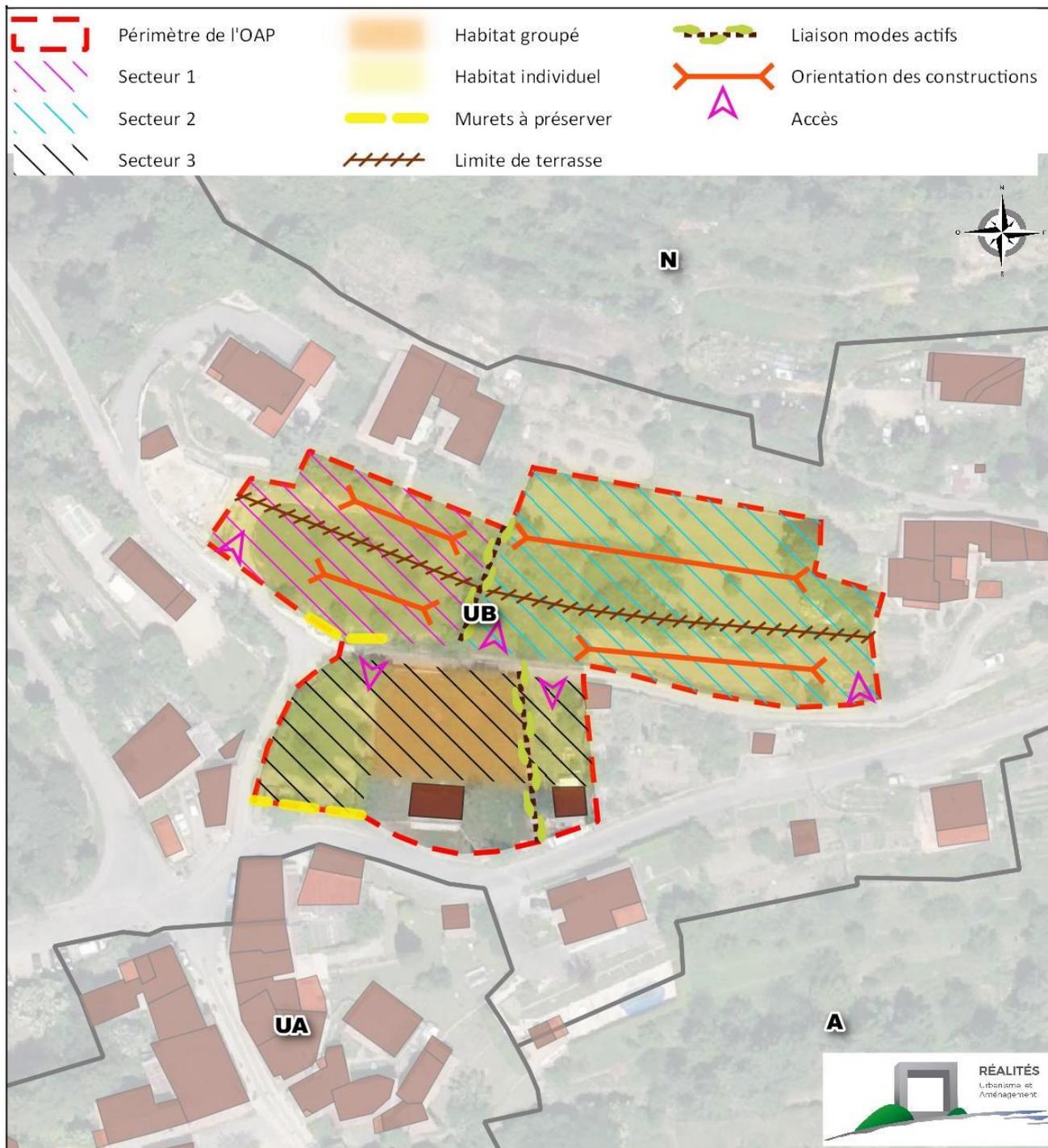
Les accès à ce secteur se feront par la voie communale du Mas Béraud en les limitant à un accès par parcelle ou tènement. Le premier devra être éloigné d'une dizaine de mètres environ du carrefour.

Ils seront aménagés de manière à créer une échancrure importante permettant le stationnement d'un véhicule avant de pénétrer sur la voie, et suffisamment large pour permettre le croisement de deux véhicules.

La ligne de faîtage principale et la façade principale des constructions, seront orientées au Sud.
 Les mouvements de terrain se feront principalement en déblai et non en remblai. Ce derniers seront limités à 1 mètre afin de permettre une bonne insertion paysagère.

Un cheminement piétonnier sera créé sur la partie Est de ce secteur de l'OAP. Il permettra de relier le chemin de Béraud à la route départementale n°257.

SCHEMA DE PRINCIPE



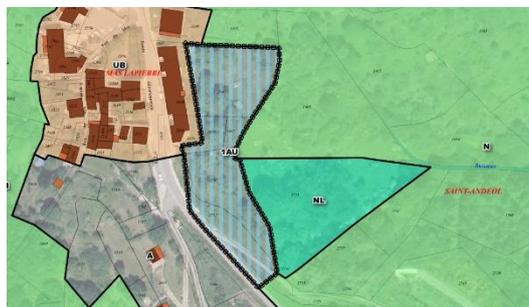
SECTEUR DES BALCONS DE L'OIZE – ZONE 1AU

DESCRIPTIF :

L'OAP porte sur la zone 1AU, qui devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'ensemble de la zone présente un dénivelé important et une organisation en terrasses encore visible et accueillant d'anciens puits.

L'entrée sur le site ne permet pas d'envisager de constructions (pente forte du talus de la route départementale et aménagement de la voie d'accès à l'opération). Cette entrée sud a cependant été intégrée à la zone 1AU car elle fait partie intégrante du fonctionnement de l'opération.



Surface de 4 370 m².

OBJECTIFS

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objectif de favoriser la réalisation d'une opération d'habitat intégrant les enjeux du développement durables et du mieux vivre ensemble, en offrant à ses habitants un cadre de vie respectueux de l'environnement paysager et naturel, et un mode de vie limitant l'empreinte écologique. Cette opération d'urbanisation permettra, a minima, la réalisation de 3 logements sociaux.

PRINCIPES DE COMPOSITION

➤ Desserte et accès

La desserte de la zone se fera par le Sud du site. La voie d'accès principale sera aménagée jusqu'à l'entrée du site en prévoyant un espace de stationnement pour les habitants mais pouvant être mutualisé avec le fonctionnement de la zone naturelle dédiée aux jardins familiaux.

La desserte interne de l'opération a pour vocation de permettre l'accès aux véhicules de lutte contre incendie et le déchargement ponctuel. Elle n'a pas vocation à accueillir une circulation soutenue et journalière, et à ce titre ne nécessite pas d'être traitée et revêtue comme une voie de circulation publique ou de lotissement. Il s'agit d'avantage de cheminements non revêtus, limités en linéaires et en nombre, pouvant permettre la circulation ponctuelle de véhicules.

Cela suppose que la gestion des ordures ménagères soit pensée en un point de l'opération : soit au niveau de la voie principale de desserte, soit au niveau de l'espace de stationnement en entrée d'opération. Des espaces dédiés au compostage seront cependant prévus dans le cadre de l'opération.

Une circulation piétonne sera préservée en limite Nord de la zone afin de rejoindre la D218 dans le bourg. elle s'appuiera sur le chemin historique encore visible aujourd'hui.

➤ Stationnement

L'objectif est de minimiser la place de la voiture au sein de l'opération.

Dans ce but il n'est pas demandé de surfaces dédiées au stationnement par logement. Le stationnement sera mutualisé en entrée d'opération et il sera limité à un besoin estimé d'une place par logement. Dans la mesure où des possibilités de stationnement sont possibles à proximité, notamment le long de la D218, il n'est pas utile de consommer plus de foncier dédié au stationnement. Une borne électrique pourra utilement être installée sur l'espace de stationnement.

➤ Intégration paysagère

L'opération devra impérativement préserver le caractère particulier du site en intégrant, sans les masquer ou les détruire, les éléments paysagers et historiques emblématique du lieu :

- Les mouvements de terrain, qui marquent l'organisation topographique historique en terrasse, plus particulièrement au centre du site doivent être conservés. L'aménagement et les constructions devront s'adapter à la topographie et non l'inverse.
- Les restes de murets en pierre sèche encore visibles seront, a minima, conservés si possible restaurés voire remplacés par des ouvrages similaires utilisant la pierre (murs en gabions ou autre). Pour favoriser la circulation piétonne, des escaliers discrets pourront être installés pour passer d'une terrasse à l'autre.
- Les puits visibles au centre du site, seront bien entendu conservés. Seuls les travaux destinés à assurer leur pérennité et la sécurité publique pourront être envisagés.



L'opération devra démontrer sa parfaite intégration dans le site :

- Les hauteurs de constructions devront être cohérentes avec la topographie du site en se limitant à un plain-pied appuyé sur une des terrasses., cela afin de préserver les vues et une orientation favorable pour toutes les constructions se trouvant sur une terrasse en amont. La construction pourra déborder de la terrasse constituant son assise, la différence de niveau avec la terrasse à l'aval se rattrapant avec un système constructif permettant de laisser la topographie du site visible. L'objectif reste d'assurer une certaine « transparence » des constructions sur le site et de minimiser l'imperméabilisation du sol. Ce résultat peut par exemple être obtenu avec un système constructif de type murets, pilotis, poteaux, etc... .
- Toujours en cohérence avec une volonté forte d'intégrer les constructions dans un site remarquable, l'aspect des construction devra privilégier des matériaux et des teintes adaptées à l'environnement végétal et minéral. Pour créer une certaine unité architecturale et éviter l'aspect trop massif des constructions traditionnelles.

➤ Mixité fonctionnelle et sociale

L'opération limitera la consommation foncière en répondant à un objectif minimum de 15 à 17 logements à l'hectare. Les formes d'habitat seront diversifiées avec un objectif minimum de 3 logements réalisés sous forme d'habitat groupé. L'opération devra intégrer 3 logements locatifs sociaux.

➤ Qualité environnementale et prévention des risques

Certains éléments végétaux remarquables seront conservés. Il s'agit de deux tilleuls dont l'un est localisé au Sud-Ouest sur la partie haute du site, tandis que le second se trouve à l'opposé sur l'angle Nord-Est du site.

Une attention particulière sera accordée à l'impact des constructions sur l'imperméabilité des sols. Le système constructif choisi, évoqué précédemment, contribuera à limiter l'imperméabilisation des sols.

La gestion des eaux pluviales sera conçue et pensée à l'échelle de l'opération. La rétention privilégiera les aménagements paysagers, voire la réutilisation des anciens puits présents sur le site. Un système de récupération des eaux de pluie pourra utilement permettre l'entretien des espaces communs.

SCHEMA DE PRINCIPE

