

SAINT-REMY-EN-ROLLAT

APPROBATION

11.12.2025

Orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article
L.151-7 du code de l'urbanisme

SOMMAIRE

Les objectifs d'aménagements.....	3
Les objectifs de phasage de l'urbanisation	4
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	5
Les aménagements à prévoir pour la zone AUa1	5
La desserte des terrains par les voies et les réseaux.....	6

Les orientations d'aménagements au titre du L.151-7 (extrait)

Les orientations d'aménagement et de programmation 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.

Les objectifs d'aménagements

Conformément à l'article R151-12 du code de l'urbanisme,

« Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable ».

Sur la densité et les formes urbaines

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière est proscrite.

Les zones	Densités minimales	Surface	Nombre de logement théorique minimal à produire
AUa1	Phase 1 : 12 logements/ha Phase 2 : 10 logements/ha <i>Le projet d'équipement d'intérêt collectif n'est pas phasé</i>	3 ha 0,52 ha 0,3 ha environ Total : 3,88 ha	Phase 1 : 35 logements Phase 2 : 4 logements
AUa2	15 logements/ha	0,94 ha	14 logements
AUa3	15 logements/ha	0,37 ha	5 logements
AUa4	15 logements/ha	0,44	6 logements

Les formes urbaines à produire sont inscrites dans les schémas d'aménagements ci-après.

Pour chacune des opérations :

- Les vis-à-vis entre les logements, entre les terrasses ou balcons des logements, devront être évités (notamment par des décalages et des décrochés dans les volumes qui devront être aménagés)
- Des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses pour chaque logement ;
- L'habitat groupé par les garages, sous forme de « plot » est interdit.



Les objectifs de phasage de l'urbanisation

Afin d'encadrer les aménagements et de prévoir au mieux le développement communal pour les années à venir, il est mis en place une programmation de l'urbanisation.

L'objectif de ce phasage est de permettre aux équipements d'être en mesure d'accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux arrivants

Les zones	Le mode d'urbanisation	
AUa1	Cf aménagement ci-contre	
AUa2	Aménagement en une seule opération d'ensemble	La zone AUa s'urbanisera lorsque 50% des permis de construire auront été délivrés en zone AUa1
AUa3	Aménagement en une seule opération d'ensemble	La zone AUa s'urbanisera lorsque 50% des permis de construire auront été délivrés en zone AUa2
AUa4	Aménagement en une seule opération d'ensemble	La zone AUa s'urbanisera lorsque 50% des permis de construire auront été délivrés en zone AUa3



Aménagement par phase (L'ordre des phases est indiqué ci-dessus)

L'emplacement réservé peut s'urbaniser à n'importe quel moment.

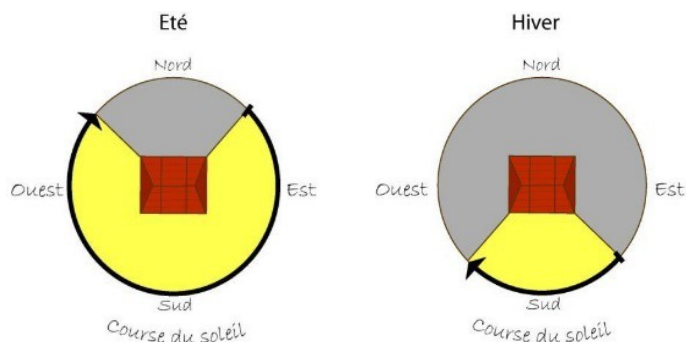
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions devront veiller à limiter au maximum les ombres portées sur les constructions d'habitations.

La végétation existante devra être prise en compte. Il en est de même pour la végétation à venir, en s'assurant que les espèces choisies n'auront pas d'impacts négatifs sur les apports solaires. Les espèces à feuilles caduques au Sud des constructions sont préconisées. (Elles serviront alors de masque solaire en été, et en hiver, elle laissera passer les rayons du soleil, qui chaufferont alors naturellement le logement).

Recommandation

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

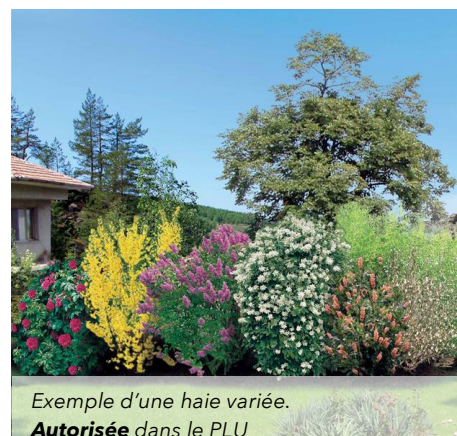


Traitement paysager des espaces non bâtis

Les haies et les arbres à créer/à conserver figurent sur l'OAP ci-après.

Les espèces végétales utilisées seront variées constituées de plusieurs espèces locales ainsi que des feuillus.

Les espèces exotiques comme les palmiers, oliviers... sont interdites tout comme les espèces exotiques, classées envahissantes.



Exemple d'une haie variée.
Autorisée dans le PLU



Exemple d'une haie monospécifique.
INTERDITE dans le PLU

Les aménagements à prévoir pour la zone AUa1

- La création d'un éclairage public en LED est imposé.

La desserte des terrains par les voies et les réseaux.

Les accès principaux dessinés dans les orientations d'aménagement doivent être respectés.

Une raquette de retournement est imposée pour les voies en impasse.

Cheminements mode doux

Les cheminements doux devront respecter l'orientation d'aménagement mis en place

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

Cet aménagement « mode doux » peut également être réalisé sur la voirie principale (comme sur la photo ci-contre), si celle-ci a été spécialement aménagée pour le partage des usages (piéton/voiture...)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, sauf en cas de pente trop importante rendant l'aménagement impossible.

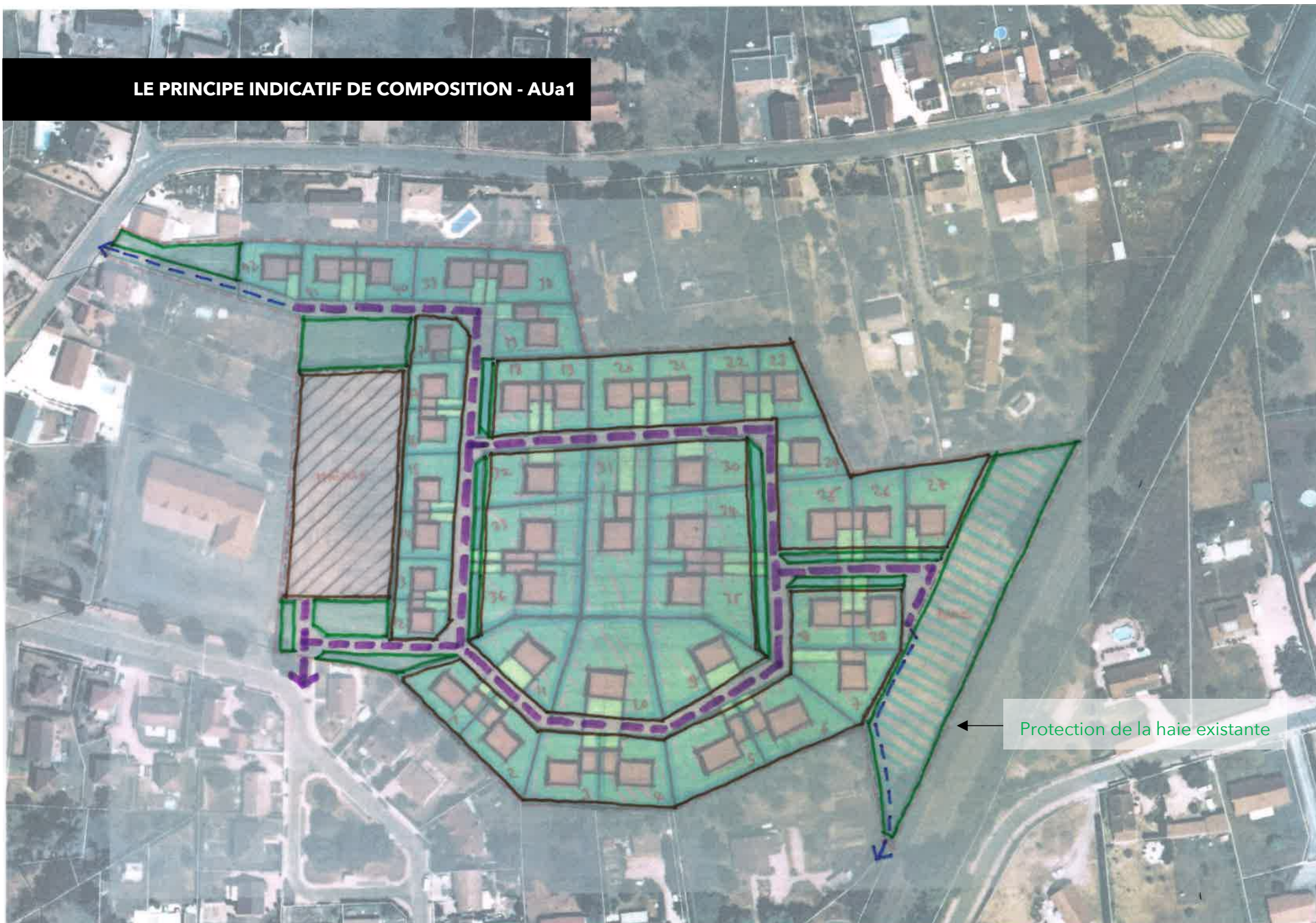
La continuité des circulations devra être garantie depuis les entrées principales des constructions projetées.

La continuité entre les espaces publics et les espaces extérieurs privés devra être recherchée.



Exemple d'aménagement visant au partage des usages sur la voirie.

LE PRINCIPE INDICATIF DE COMPOSITION - AUa1



Protection de la haie existante







LE PRINCIPE INDICATIF DE COMPOSITION - AUa1



LE PRINCIPE INDICATIF DE COMPOSITION - AUa2



Légende:

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voirie
-  Espace vert
-  Cheminement piétons
-  Zone d'habitat individuel Et/ou d'habitat groupé
-  Accès

LE PRINCIPE INDICATIF DE COMPOSITION - AUa2



Le principe indicatif de composition










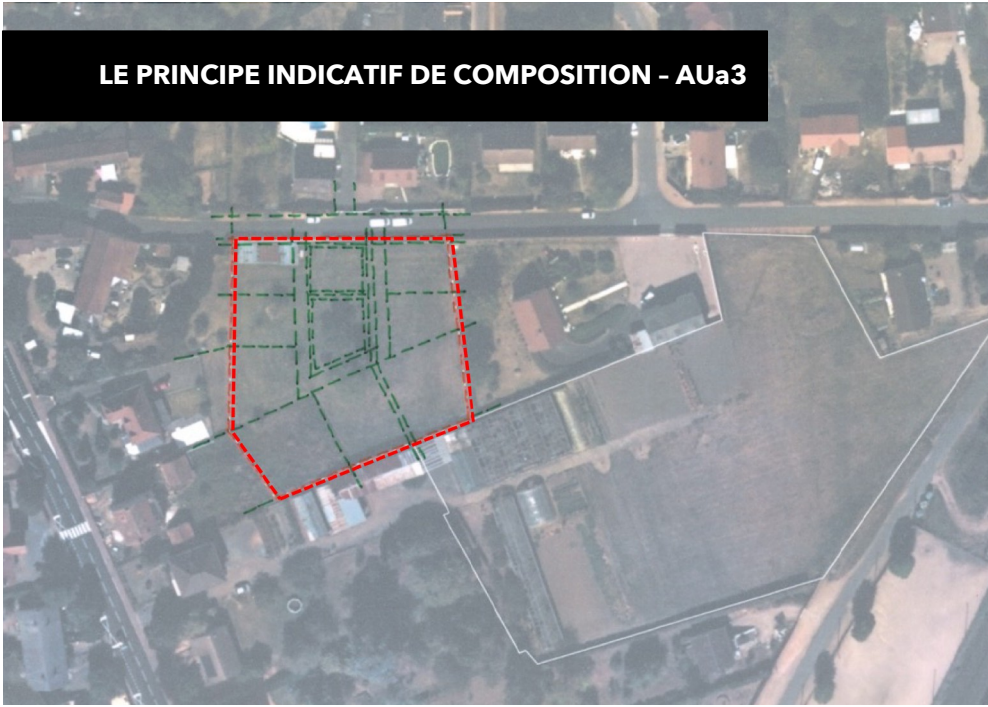
Le principe indicatif de composition

LE PRINCIPE INDICATIF DE COMPOSITION - AUa3



Légende:

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voirie
-  Espace vert
-  Cheminement piétons
-  Zone d'habitat individuel
Et/ou d'habitat groupé
-  Alignement du bâti
obligatoire
-  Accès






Le principe indicatif de composition



Le principe indicatif de composition



Le principe indicatif de composition

-  Secteur d'implantation de l'habitat individuel et/ou groupé.
-  Création d'une haie arbustive
-  Pas d'accès depuis la rue du Servagnon



JD Urbanisme

urbanisme@juliendallemagne.fr

06.49.62.78.29

Www.juliendallemagne.fr



OXYRIA

Oxyria.synergie@oxyria.fr

04 77 62 48 57

www.oxyria.fr

Accompagner vers *un urbanisme*
durable & participatif