

P L A N L O C A L D ' U R B A N I S M E C O M M U N E D ' A S P E R J O C



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du 11 avril 2018.

Le Président,
Louis Buffet

AVANT PROPOS

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé.

Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

La commune d'Asperjoc a décidé de prévoir des orientations d'aménagement sur les zones suivantes :

- La zone 1AU du quartier «Les Granges - Les deux Eaux»
- Le quartier «Laulagnet-haut»

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - AVRIL 2018 - DOCUMENT POUR APPROBATION -

1 - OAP du quartier «Les granges - Les deux-eaux»

La commune souhaite aménager un nouveau quartier d'habitat qui permettra d'assurer une mixité typologique et sociale de l'habitat.

L'objectif de cette zone est d'offrir un autre type de logements que celui disponible dans les zones résidentielles aérées et de favoriser le développement du marché locatif.

Ce secteur est idéalement situé au regard de sa proximité avec la ville de Vals les Bains et présente une topographie facilement aménageable. L'ancien moulinage au nord est de la parcelle visée par l'OAP a été réhabilité en logement collectif; le quartier présentera donc un ensemble cohérent.

Le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux (Réseau d'assainissement collectif et d'eau potable de Vals-les-Bains).

Objectif de densité minimale = entre 8 et 10 logements.

L'orientation d'aménagement et de programmation impose la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat individuel groupé (8 à 10 logements) sous un principe d'habitat orienté autour d'une placette centrale. Les logements créés au nord et au sud pourront bénéficier de jardins privatifs sur la facade opposée à la placette centrale.

L'aménagement pourra profiter des réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable présents à proximité.

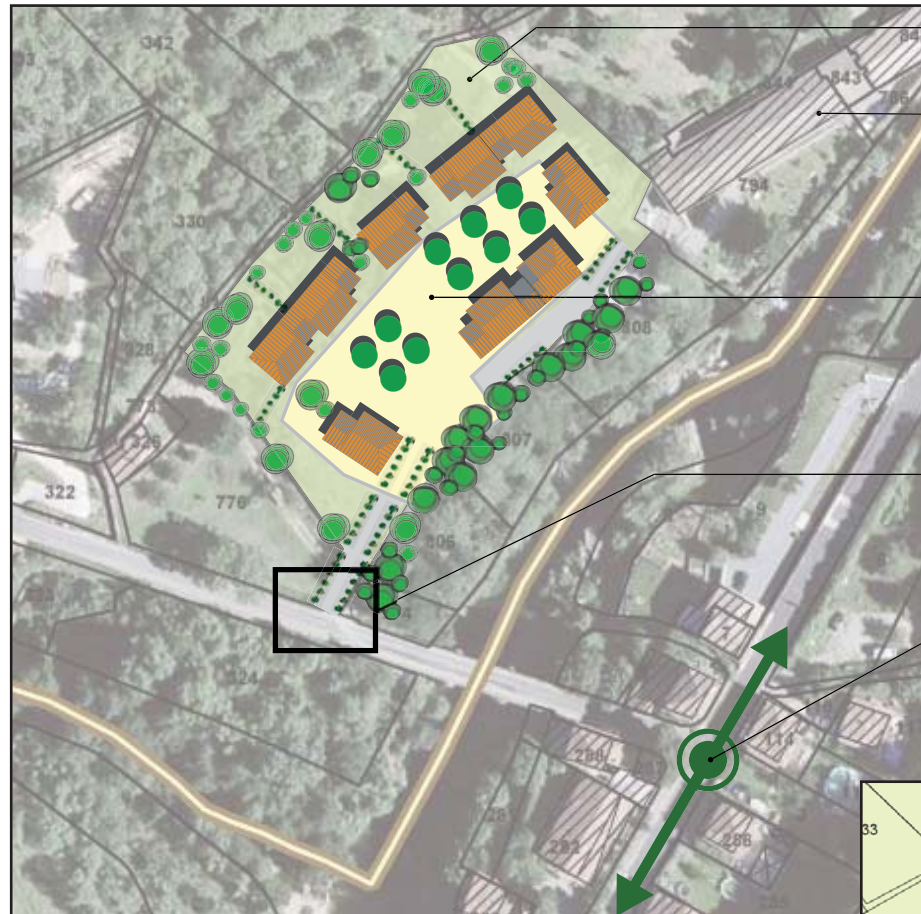
L'accès principal se fera sur la route départementale 243. L'accès à l'ancien moulinage reconverti en logements sera conservé.

La gestion et le stockage des déchets seront intégrés au projet en respectant les prescriptions des dispositions générales du règlement écrit.

Afin de limiter autant que possible la détérioration du site, les mesures nécessaires seront prises pour préserver les interactions du périmètre de projet avec le milieu aquatique et la rypisilve.

A minima, l'aménagement devra prévoir :

- Des clôtures ajourées entre les parcelles (haie végétale d'essences locales et/ou grillage à large maille type «grillage à mouton»). Les murs de clôture sont proscrits.
- De minimiser l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement à l'échelle du projet. Les Cheminements, places de stationnements, espace public seront impérativement en revêtements perméables favorisant l'infiltration des eaux dans le sol.



Espaces «privatifs» situés en arrière cour

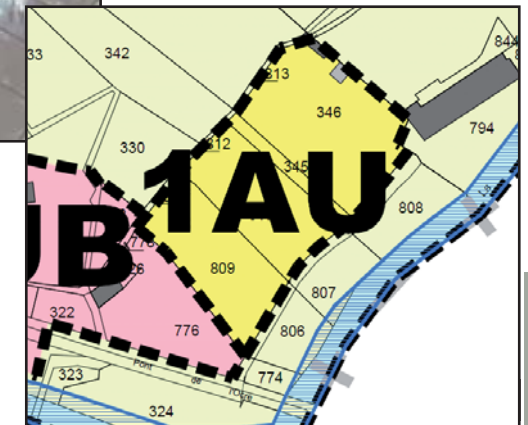
Ancien moulinage converti en logements collectifs

Placette centrale
Lieu de centralité qui ne doit pas être aménagé comme un simple parking mais comme un espace «partagé».
Des plantations d'arbres de hautes tiges sont imposés.

Accès principal

A moins de 2 minutes à pied, de l'autre côté de La Volane sur la commune de Vals-les-Bains, l'arrêt de bus «Pont de l'Ocre» du réseau de transport Tout'enbus permet notamment de rejoindre les centres de Vals-les-Bains, Labégude et Aubenas.

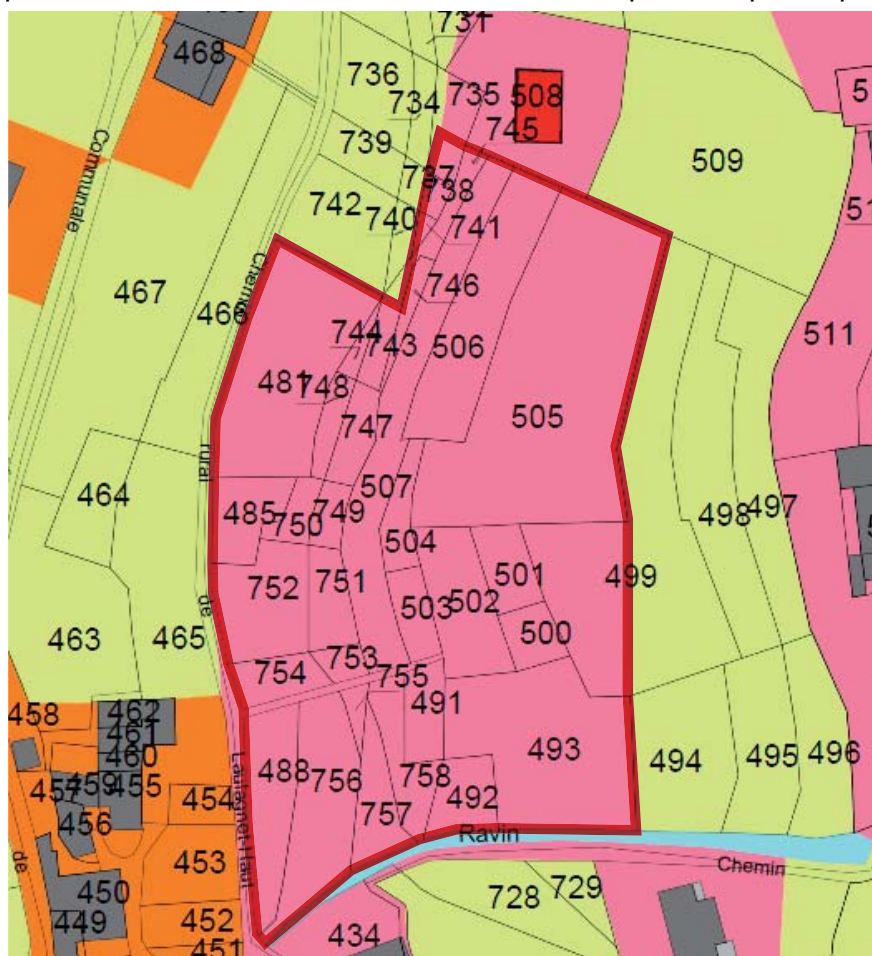
Les bâtiments indiqués sur le plan de masse sont à titre indicatif.



2 - OAP du quartier «Laulagnet-haut»

L'objectif de cet aménagement est d'épaissir le quartier de Laulagnet haut qui bénéficie d'une exposition favorable dans les pentes vers Laulagnet bas. Ce hameau, proche du bassin de vie de Vals-les-Bains, représente par ailleurs une centralité à l'échelle de la commune en accueillant certains services : Mairie, école primaire.

Comme le reste de la commune, ce secteur est marqué par des pentes importantes ne permettant pas une forte densification. Cette OAP s'inscrit dans le cadre d'un aménagement déjà en cours où la voirie, les réseaux et la gestion des eaux pluviales ont déjà été réalisés. Les aménagements et les constructions pourront se faire au fur et à mesure dans le respect des prescriptions de l'OAP.



— Périmètre de l'OAP

Surface concernée par l'OAP	Environ 7600 m ²
Nombre de logements souhaités	Entre 5 et 7 logements
Typologie de logements	Habitat individuel

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

Au vu de la configuration topographique, les constructions dans le périmètre de l'OAP seront visibles depuis la RD 243.

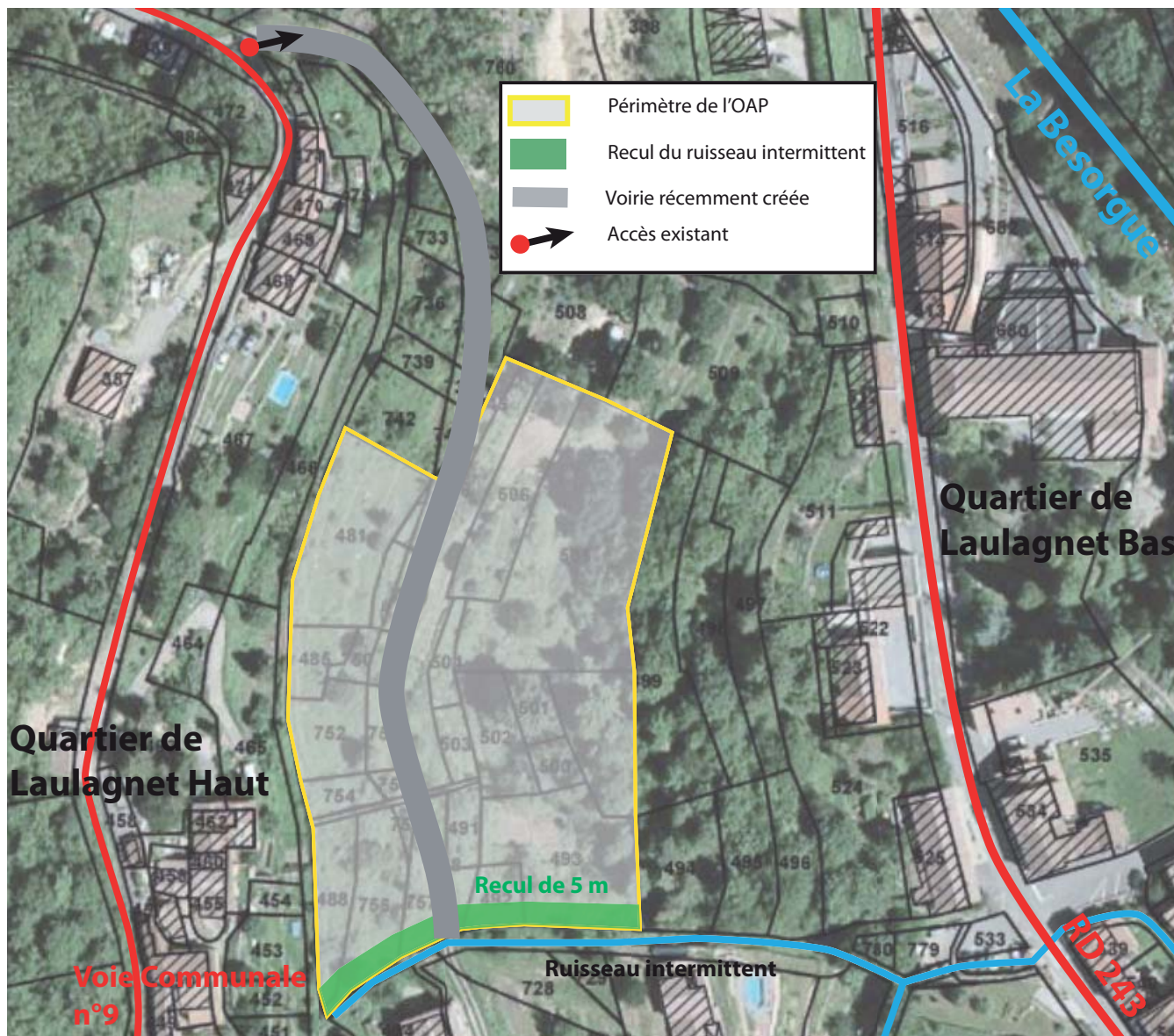
Une attention particulière devra donc être portée à l'**insertion paysagère et architecturale**.

Les bâtiments auront de préférence des **volumes simples** et devront respecter strictement le **nuancier** annexé au règlement.

L'**adaptation du bâti à la pente** est obligatoire et cela afin d'éviter les terrassements inutiles :

- Les constructions par leurs conceptions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation).
- Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.
- Les terrassements ne sont admis que lorsque le projet de construction est correctement adapté au terrain.
- Les murets de pierres traditionnels (Terrasses) doivent être préservés (en dehors de la zone d'implantation des bâtiments).

Dans un souci d'intégration paysagère, le faîtage des futures constructions devra être parallèle et / ou perpendiculaire à la voie d'accès communale.



Environnement

Afin de préserver la continuité écologique et dans le respect du principe de précaution, les bâtiments devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe du ruisseau intermittent situé au sud de l'OAP.

Les plantations seront d'essences locales.

Vu la configuration du site et l'impossibilité de créer une aire de retournement, un espace dédié à la gestion des déchets devra être créé le long de la voie communale n°9 comme décrit dans les dispositions générales du règlement écrit.