

LA BÉGUDE DE MAZENC

PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Identification du document		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	Plan Local d'Urbanisme	
Version	Décembre 2018	
Rédacteur	Carine ALLARD	CAAL
Vérificateur	Antoine Bertozzi	ANBE
Chef d'agence	Antoine Bertozzi	ANBE



Agence Urbanisme Centre Est
 Europarc
 7 Rue Pascal
 69500 BRON

Éveilleur d'intelligences environnementales®
www.altereo.fr

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE p 4

Le secteur des Mourettes p 6

Le secteur de la Manotière p 12

Le secteur du Sage p 17

PRÉAMBULE

Introduite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le Rapport de Présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ou le règlement.

Dans son article L 151-6, le code de l'urbanisme dispose que « 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 et les déplacements ».

Selon l'article L 151-7, 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 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 destinée 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 qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L 151-35 et L 151-36.

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement.

Il existe trois catégories d'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Les OAP dites « sectorielles »

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville ». (article R.151-6 du code de l'urbanisme).

Les OAP dites « sectorielles d'aménagement » ou « OAP à valeur réglementaire »

Ces OAP permettent, en zones urbanisées ou en zones à urbaniser, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. « Les OAP des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

- o La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- o La mixité fonctionnelle et sociale,
- o La qualité environnementale et la prévention des risques,
- o Les besoins en matière de stationnement,
- o La desserte par les transports en commun,
- o La desserte des terrains par les voies et réseaux

Les OAP dites « patrimoniales »

« Les OAP peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historiques, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19 »

LE SECTEUR DES MOURETTES

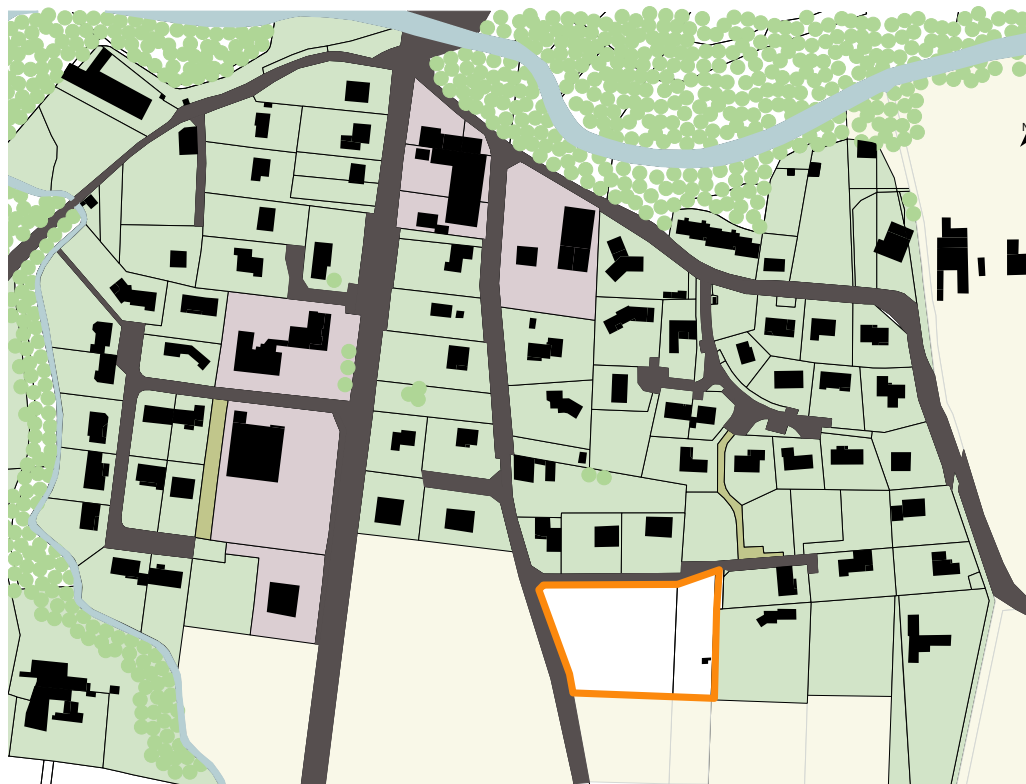


1. Etat initial du site

D'une superficie de 5 000 m² et accessible depuis le Chemin des Mourettes et l'Impasse des Romarins, ce site constitue un secteur stratégique à proximité des équipements et services communaux.

Secteur agricole à la topographie plane, le site de projet est situé en continuité directe de l'enveloppe bâtie existante.

Compte-tenu de sa localisation et de ses enjeux urbains, ce secteur a été identifié comme prioritaire. Classé en zone 1AU, il est directement constructible sous réserve d'être compatible avec les principes d'aménagement fixés dans la présente orientation et d'intégrer une opération d'aménagement d'ensemble.



2. Trame viaire

Le secteur est aujourd'hui desservi par le Chemin des Mourettes. Il est attendu la création d'une voirie à sens unique Est-Ouest qui permettra de desservir l'ensemble du site.

Comme indiqué dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune souhaite améliorer le fonctionnement urbain de son territoire en renforçant les liaisons piétonnes entre les zones d'habitat pavillonnaire et le centre du village. Ainsi, il est attendu la création d'un cheminement piéton qui permettra de rejoindre le site de projet au supermarché. Ce nouvel accès piéton devra se raccorder à l'existant ce qui permettra aux usagers de rejoindre les équipements publics de la commune comme l'école, la mairie ou le parc Emile Loubet. Le franchissement de la route départementale devra être traité afin d'assurer la sécurité des piétons.

En ce qui concerne le stationnement, comme indiqué dans le règlement de la zone, le projet devra comporter deux places par logements dont une incorporée dans le volume de la construction ou couverte. De plus, il sera exigé une place visiteur par tranche achevée de 3 logements. Certaines de ses places pourront être aménagées sur la voirie par des décrochés. Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local à vélo de plain-pied et couvert (ou abri extérieur) à raison d'un emplacement pour 3 logements.



Accès au site depuis le Nord sur l'Impasse des Romarins



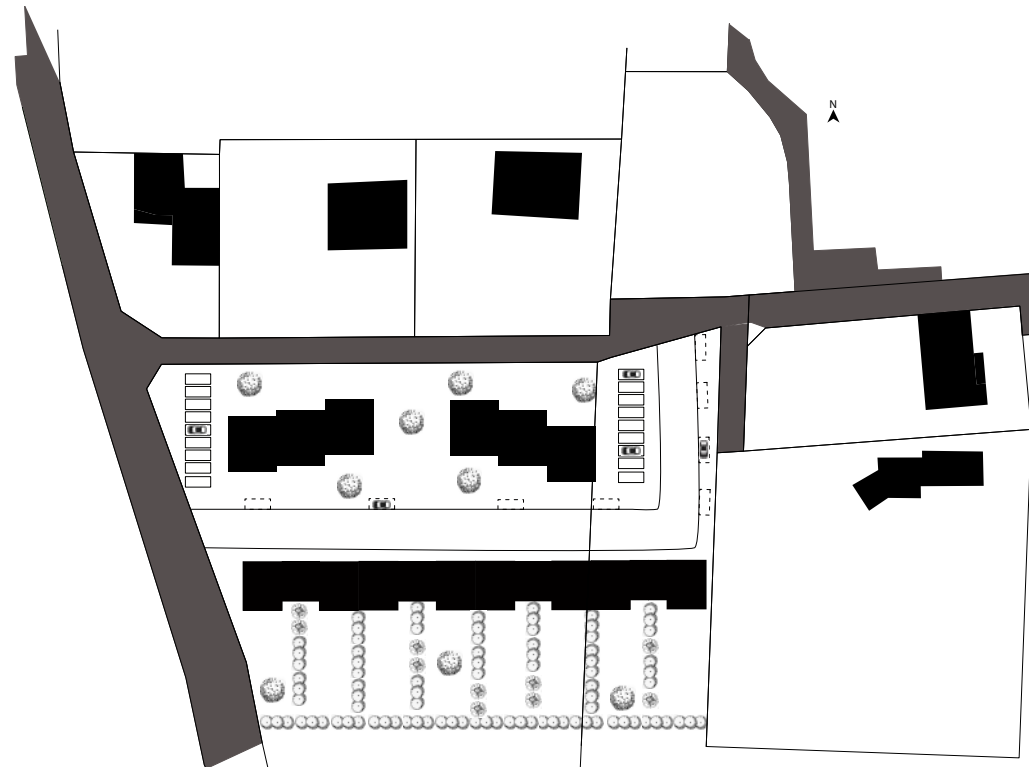
Vue sur le cheminement piéton depuis l'impasse des Romarin en direction du Supermarché

3. Programmation urbaine et formes urbaine

Le programme de logements devra favoriser la diversification des logements. C'est pourquoi il est attendu la création d'**habitats collectifs de type R+1** plutôt au Nord du secteur et d'**habitats groupés** plutôt au Sud. Le projet devra respecter **une densité d'environ 35 logements/hectare** ce qui représente environ 17 logements. Le projet devra également comporter **40% de logements sociaux** (soit environ 7 logements).

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privés. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer au Sud le plus possible d'espaces d'agrément sous la forme de jardin ou de terrasse/balcon. Le projet devra également prendre en compte l'impact des constructions les unes sur les autres afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions (phénomène des ombres portées, vis à vis ...)

Proposition d'aménagement



4. Qualités paysagère du site

La commune sera attentive à la qualité et à l'insertion du projet dans l'environnement. C'est pourquoi, les espaces verts collectifs et les parkings non couverts des habitats collectifs devront être plantés et aménagés. Les espaces imperméables devront être limités au maximum. Les espaces verts privatifs, et notamment les limites parcellaires participent également à la qualité du site. Celles-ci devront s'insérer au mieux dans l'environnement de la commune et permettre de limiter les conflits d'usage avec l'espace agricole environnant.

Le revêtement du cheminement piéton devra être traité de manière sobre et non imperméabilisée (stabilisé compacté par exemple) afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux.

Le traitement entre l'espace urbain et l'espace agricole (limite Sud du secteur) devra être traité de manière qualitative.

5. Qualité environnementale du site

La commune sera également attentive à la qualité environnementale du projet. Ainsi, l'orientation au Sud des ouvertures principales devra être privilégiée afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Le PLU encourage également l'intégration des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions.

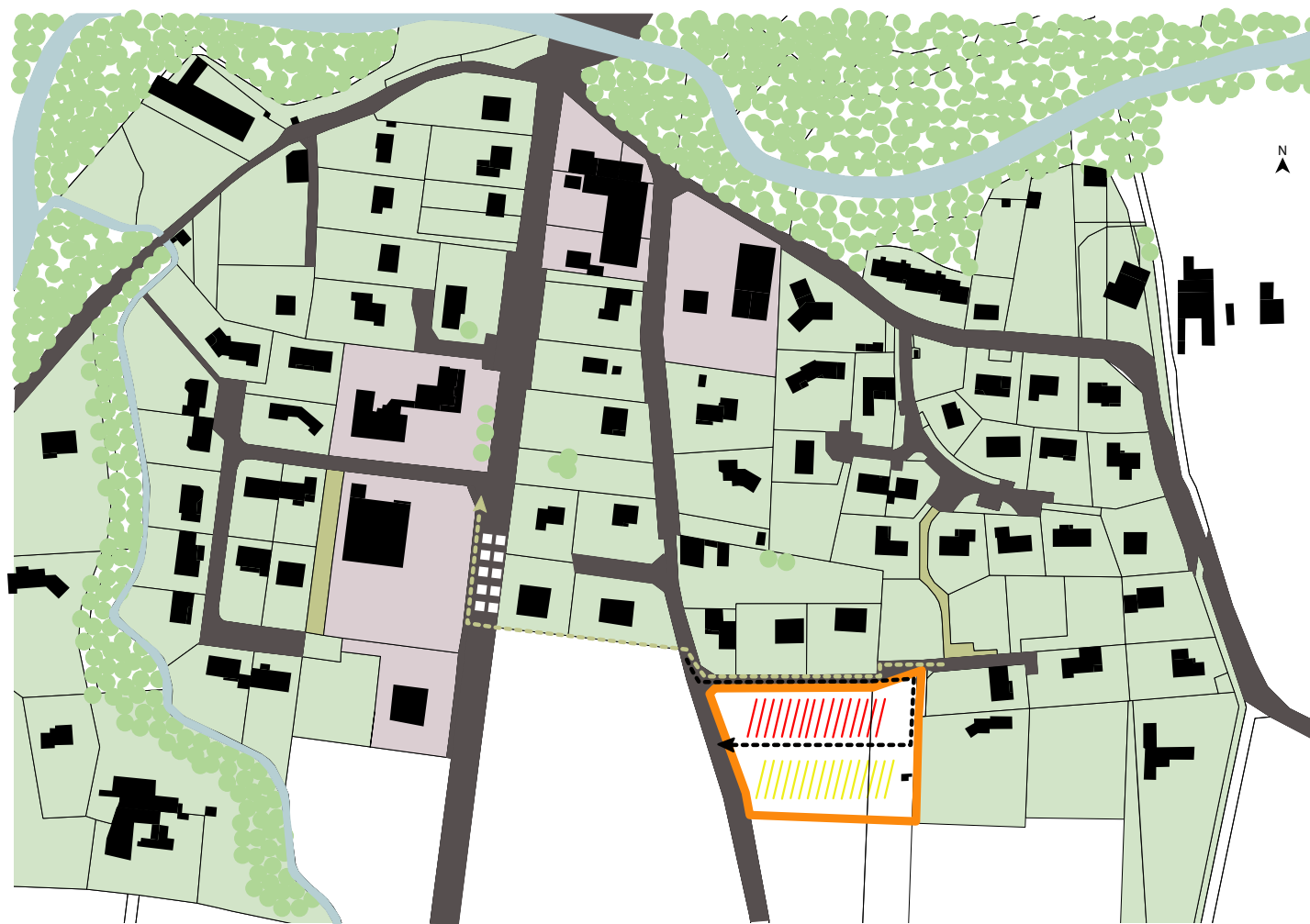
L'opération devra être le plus neutre possible au regard du ruissellement pluvial. Ainsi, les eaux pluviales «privatives» devront être traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet. Dans le cas contraire, elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voiries.

Les eaux de voiries seront récupérées et gérées dans le réseau d'eaux pluviales. Des ouvrages paysagers pourront stocker ses eaux de manière temporaire (aménagements paysagers le long des voiries, bassin de rétention ...).






Afin de gérer au mieux le traitement des ordures, il est demandé de prévoir une plate-forme pour les ordures ménagère et colonnes de recyclage.



Exemple de maisons en bande



Superficie : 5 000 m²
Densité : 35 logements/hectare
(soit environ 17 logements)
Servitude de mixité sociale : 40%
(soit environ 7 logements)
Habitats collectifs et maisons mitoyennes

-  Implantation habitats collectifs
-  Implantation habitats groupés
-  Accès véhicules
-  Cheminements piétons
-  Aménagement de la voirie afin de sécuriser la traversée des piétons

LE SECTEUR DE LA MANOTIÈRE



1. Etat initial du site

Le deuxième secteur, d'une superficie de 8 000 m², se situe à la Manotière et est accessible depuis la voie du lotissement à l'Ouest : le chemin des Camomilles. Secteur en herbe, le site de projet se situe en continuité directe de l'enveloppe bâtie existante. Classé en zone 1AU, ce secteur est directement constructible sous réserve d'être compatible avec les principes d'aménagement fixés dans la présente orientation.



2. Trame viaire

Le secteur sera desservi par la voie du lotissement déjà existante, le chemin des Camomilles. Il est attendu la création d'une voirie Nord/Sud qui permettra de desservir l'ensemble du site. Cette voirie à double sens d'une largeur maximale de 6m50 devra être aménagée dans sa partie terminale par une raquette de retournement de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

Il est également attendu la création d'un cheminement piéton qui permettra de rejoindre le chemin de la Grande Tuilerie et Manotière au Nord du site de projet.

En ce qui concerne le stationnement, comme indiqué dans le règlement de la zone, le projet devra comporter deux places par logements dont une incorporée dans le volume de la construction ou couverte. De plus, il sera exigé une place visiteur par tranche achevée de 3 logements. Certaines de ses places pourront être aménagées sur la voirie par des décrochés.



Vue sur l'entrée du site depuis le Chemin des Camomilles

3. Programmation et forme urbaine

Le programme devra favoriser la diversification des logements. Situé dans un secteur résidentiel, il est attendu la création de maisons mitoyennes par le garage (les logements devront être accolés deux par deux), d'habitat individuel mais également d'un habitat collectif de type R+1. Le projet devra ainsi respecter une densité minimale de 18 logements/hectare, ce qui représente environ 14 logements. Il est également attendu la création de 40% de logements sociaux (soit environ 6 logements).

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs. Ainsi l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément sous le forme de jardin, terrasse, balcon. Le projet devra également prendre en compte l'impact des constructions les unes sur les autres afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions (phénomène des ombres portées, vis à vis ...).

4. Qualité paysagère et environnementale du site

La commune sera attentive à la qualité et à l'insertion du projet dans l'environnement. Les espaces libres devront être végétalisés et traités de manière qualitative. Les espaces verts privatifs, et notamment les limites parcellaires participent également à la qualité du site. Celles-ci devront s'insérer au mieux dans l'environnement de la commune et permettre de limiter les conflits d'usage avec l'espace agricole environnant.

La commune sera également attentive à la qualité environnementale du projet. Ainsi, l'orientation au Sud des ouvertures principales devra être privilégiée afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Le PLU encourage également l'intégration des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions.

L'opération devra être le plus neutre possible au regard du ruissellement pluvial. Ainsi, les eaux pluviales «privatives» devront être traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet. Dans le cas contraire, elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voiries. Les eaux de voiries seront récupérées et gérées dans le réseau d'eaux pluviales. Des ouvrages paysagers pourront stocker ses eaux de manière temporaire (aménagements paysagers le long des voiries, bassin de rétention ...).

Afin de gérer au mieux le traitement des ordures, il est demandé de prévoir une plate-forme pour les ordures ménagère et colonnes de recyclage.



Exemple de maisons mitoyennes par le garage



Superficie : 8 000 m²
Densité : 18 logements/hectare
(soit environ 14 logements)
Servitude de mixité sociale : 40%
(soit environ 6 logements)
Habitats collectifs et maisons mitoyennes

- > Accès véhicules
- > Cheminement piéton

LE SECTEUR DU SAGE



1. Etat initial du site

Le troisième secteur, d'une superficie de 9 000 m², se situe au Sage et en continuité directe de l'existant. Il est accessible depuis une voie à l'Est qui débouche sur la route départementale 540. Actuellement à vocation agricole et tout à fait plat, le site de projet reste surélevé par rapport à la route départementale par une bute.

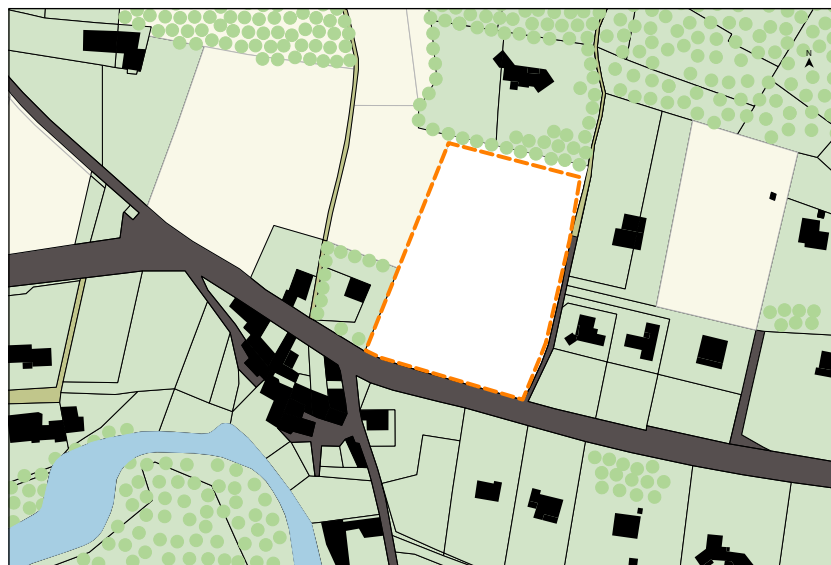
L'urbanisation de ce secteur a pour objectif de renforcer l'ensemble bâti du Sage. Ainsi, classé en zone 1AU, ce secteur est directement constructible sous réserve d'être compatible avec les principes d'aménagement fixés dans la présente orientation.



Vue sur le site de projet depuis la RD 540



Vue sur le carrefour entre la RD 540 et la route de Châteauneuf



2. Trame viaire

Le secteur sera desservi par une voirie Est-Ouest. L'objectif est de ne pas multiplier les «entrées/sorties» sur la route départementale. Dans cette optique, l'accès au site sur la départementale devra être sécurisé. Sur le long terme, l'objectif de cette orientation est également de réaménager le carrefour entre la RD 540 et la route de Châteauneuf, et de créer un cheminement piéton sécurisé afin de rejoindre aisément le village. Il est également attendu l'aménagement d'un arrêt de bus le long de la RD540.

En ce qui concerne le stationnement, comme indiqué dans le règlement de la zone, le projet devra comporter deux places par logements dont une incorporée dans le volume de la construction ou couverte. De plus, il sera exigé une place visiteur par tranche achevée de 3 logements. Certaines de ces places pourront être aménagées sur la voirie par des décrochés.

3. Programmation et forme urbaine

Le programme devra favoriser la diversification des logements. Situé dans un secteur résidentiel, il est attendu la création de maisons mitoyennes par le garage (les logements devront être accolés deux par deux) et d'habitat individuel. Le projet devra ainsi respecter une densité minimale de 15 logements/hectare, ce qui représente environ 14 logements, dont 4 devront être locatifs sociaux.

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs. Ainsi l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément sous le forme de jardin, terrasse, balcon. Le projet devra également prendre en compte l'impact des constructions les unes sur les autres afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions (phénomène des ombres portées, vis à vis ...).

4. Qualité paysagère et environnementale du site

La commune sera attentive à la qualité et à l'insertion du projet dans l'environnement. Les espaces libres devront être traités de manière qualitative et végétalisée.

La commune sera également attentive à la qualité environnementale du projet. Ainsi, l'implantation au Nord des différentes unités foncières devra être privilégiée afin de permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Le PLU encourage également l'intégration des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions.

L'opération devra être le plus neutre possible au regard du ruissellement pluvial. Ainsi, les eaux pluviales «privatives» devront être traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet. Dans le cas contraire, elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voiries.

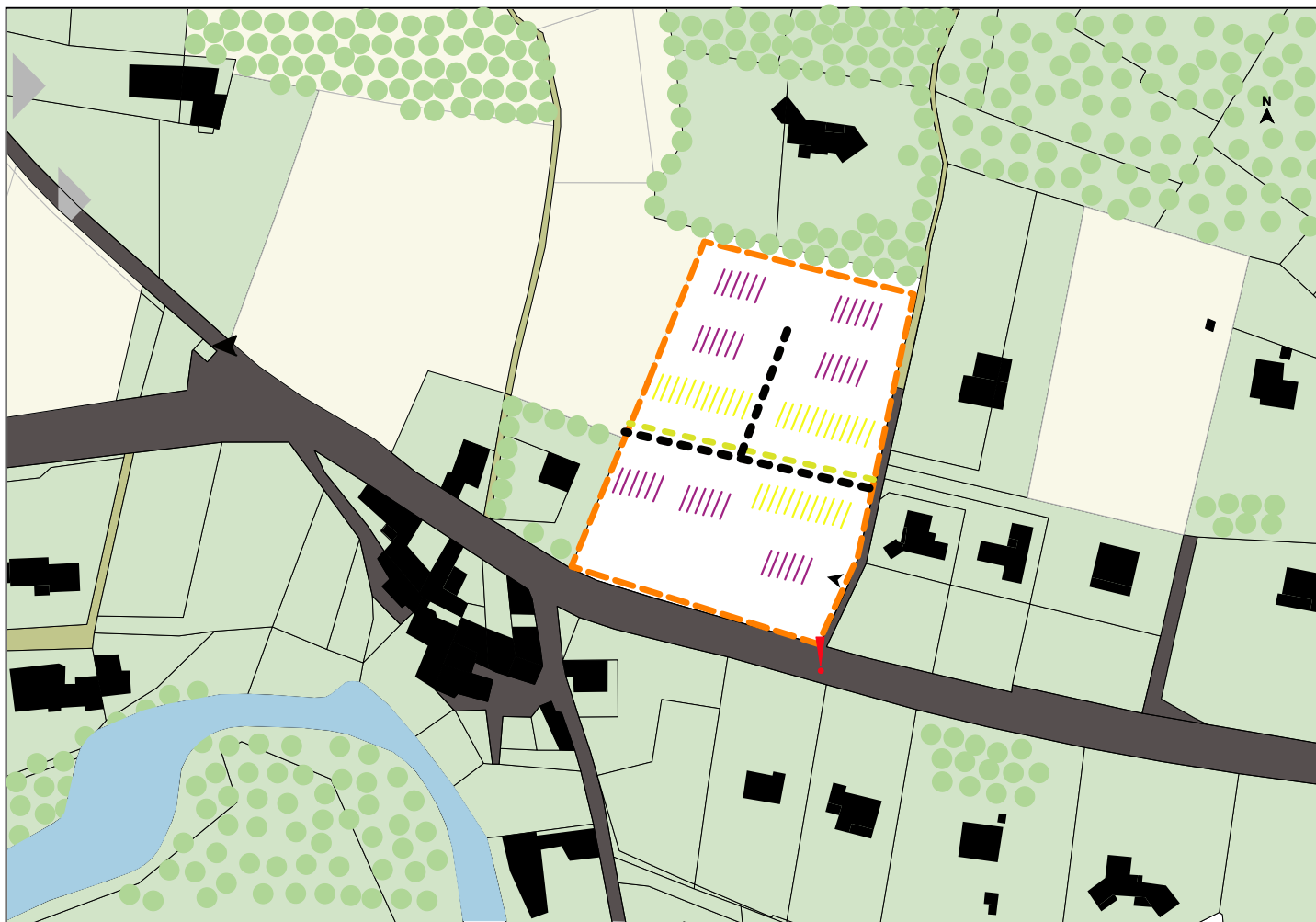
Les eaux de voiries seront récupérées et gérées dans le réseau d'eaux pluviales. Des ouvrages paysagers pourront stocker ses eaux de manière temporaire (aménagements paysagers le long des voiries, bassin de rétention ...).

Afin de gérer au mieux le traitement des ordures, il est demandé de prévoir une plate-forme pour les ordures ménagère et colonnes de recyclage.



Exemple de maisons mitoyennes par le garage

Proposition d'aménagement



Superficie : 9 000 m²
Densité : 15 logements/hectare
(soit environ 14 logements)
Servitude de mixité sociale : 25 %
(soit environ 4 logements)
Habitats individuels et maisons mitoyennes

- > Accès véhicules
- > Cheminement piéton
- Assurer la sécurité de l'entrée et de la sortie du site sur la départementale.
- ! Il est également attendu l'aménagement d'un arrêt de bus.
- ////// Implantation préférentiel des maisons individuelles
- ////// Implantation préférentiel des maisons mitoyennes par le garage