

3.1 Orientation d'aménagement et de programmation : La Rouvière

Document pour approbation – 12 février 2014

Modification simplifiée n° 1 approuvée le 01.06.2015

Sommaire

INTRODUCTION	5
A. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ROUVIERE	7
1. L'ETAT DES LIEUX : LA ROUVIERE	8
2. LES ENJEUX	12
3. LES CHOIX D'AMENAGEMENTS RETENUS	12
4. LES TRADUCTIONS DANS LE RÉGLEMENT DES ZONES	12
B. LA PROGRAMMATION DE L'URBANISATION	14
1. LE PROGRAMME D'URBANISATION	14
2. LE PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION	14
C. PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES	15
1. LES VOIRIES	15
2. LE DÉCOUPAGE PARCELLAIRE	16
3. LES FORMES URBAINES	16
4. DES FRANGES VILLAGEOISES INTÉGRÉES À L'ENVIRONNEMENT	17
5. LES PRINCIPES FAVORISANT LES ECONOMIES D'ÉNERGIES	18
6. LES PRINCIPES DE COMPENSATION DE L'IMPERMÉABILISATION	19

INTRODUCTION

Les élus de Liouc ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones d'habitat qui seront urbanisées. Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement ou l'amélioration de voiries, à l'insertion paysagère de la future urbanisation.

Ils découlent du PADD et se traduisent également dans les différents documents du Plan Local d'Urbanisme :

- sur le plan de zonage,
- dans les différents articles du règlement.

Ces orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles et non pas conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

La participation financière des propriétaires, aménageurs ou lotisseurs de ces zones ou secteurs, sera sollicitée au cas par cas, par le biais des différents outils prévus par le code de l'urbanisme : Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), Projet Urbain Partenarial (PUP), lotissement, etc.

La commune dispose de sites stratégiques :

- le hameau de la Rouvière qui dispose de trois zones à urbaniser et de nombreuses parcelles libres en zone urbaine ;
- le secteur "Brussières" à l'Ouest du village et en contact avec le cœur ancien urbanisé ;
- le secteur "Les Rives" à l'Est du village.

La commune, soucieuse de la qualité de l'aménagement futur a souhaité définir dans le nouveau PLU les grands principes qui devront être respectés dans le cadre de l'aménagement des espaces libres, en accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les zones à urbaniser et urbaines libres font donc l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit comprendre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Elles précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise la morphologie urbaine des développements à venir (implantation, forme urbaine, densité du bâti etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces publics, des orientations en matière d'intégration paysagère, etc.

Les OAP offrent la possibilité de définir de manière précise des dispositions en matière de préservation de l'environnement ainsi que des mesures de réduction voire de compensation des incidences. En application de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, elles peuvent "définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine...".

Elles peuvent identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer.

Elles peuvent aussi permettre de définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée à proximité d'un monument remarquable, etc.

En matière de relation juridique, de conformité ou de cohérence, les autorisations individuelles doivent être en compatibilité avec les orientations spécifiques et les documents graphiques des OAP par application de l'article L.123-5.

Désormais, les autorisations individuelles d'urbanisme sont donc assujetties à trois référents : le règlement, les documents graphiques et, s'il en existe, les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques.

Les opérations de construction ou d'aménagement de ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et en respecter les principes.

A. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ROUVIERE

1. L'ETAT DES LIEUX : LA ROUVIERE

LA SITUATION

Une orientation d'aménagement et de programmation sur l'ensemble du hameau de la Rouvière a été souhaitée par la municipalité. La Rouvière est un hameau situé à l'Ouest du village. Il est traversé par la RD 208. Ce hameau est le secteur principal de développement urbain récent communal. C'est là que les enjeux sont les plus importants en matière de pression foncière.

Sur La Rouvière, le PLU prévoit trois zones à urbaniser qui constituent les principales zones d'extensions urbaines. A l'Ouest du hameau une vaste partie de la zone urbaine est également libre de construction et fera l'objet d'orientations. Une Participation pour Voirie et Réseaux a été instituée sur ce dernier site.

Les orientations d'aménagement et de programmation porteront plus précisément sur :

- la zone 2AU en entrée de ville Nord ;
- la zone 1AU2 au Sud du hameau ;
- la zone 1AU1 en entrée de ville Ouest et
- les espaces libres des zones urbaines et en particulier ceux desservis par l'impasse des grands chênes.



L'OCCUPATION DU SOL

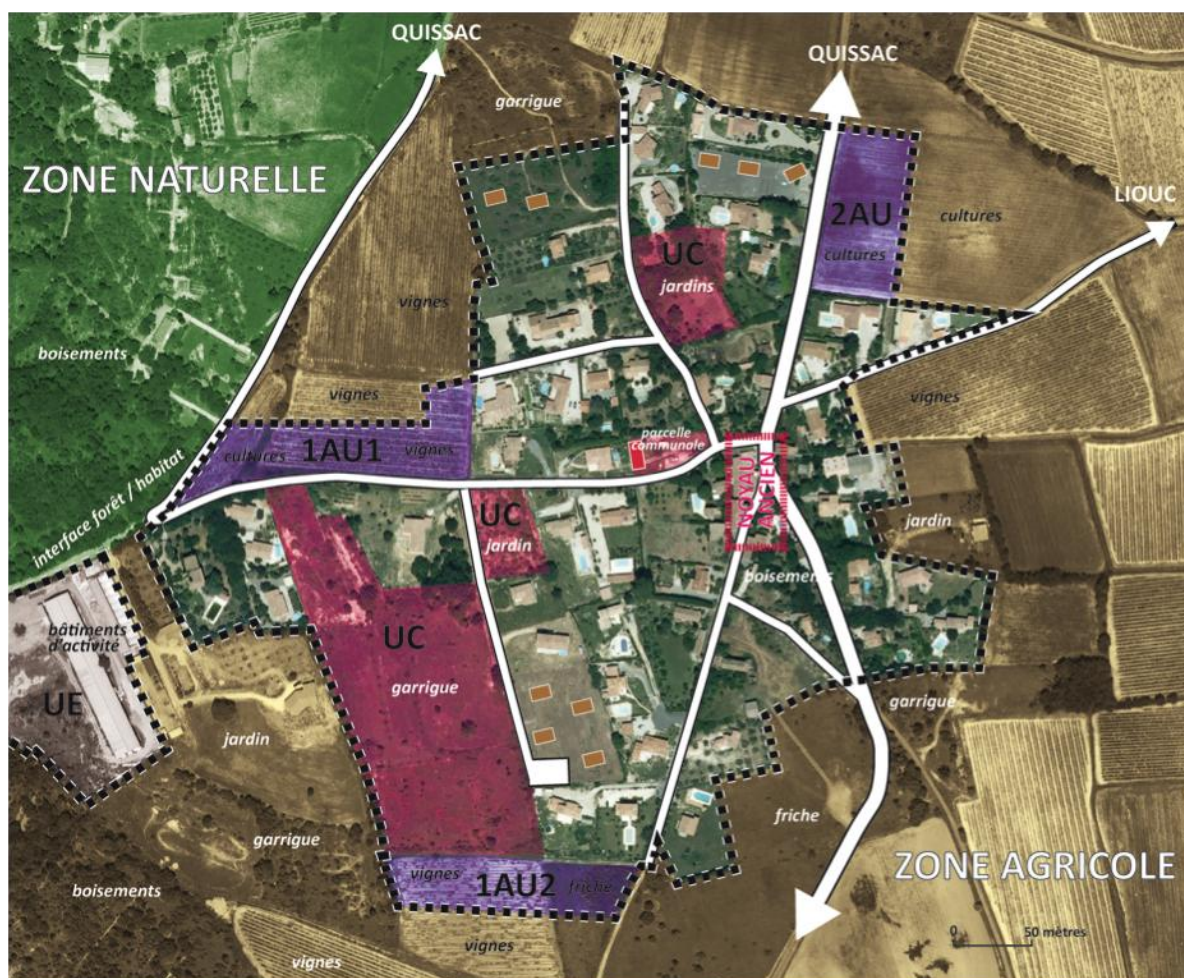
L'orientation d'aménagement et de programmation concerne l'intégralité des zones urbaines et à urbaniser de La Rouvière. La majorité des parcelles est déjà occupée par des constructions. La carte ci après fait apparaître, les dernières constructions en cours de réalisations ou prévues (PC accordés) ainsi que les espaces libres et disponibles à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser constituent des espaces d'extensions urbaines par rapport au précédant document d'urbanisme, elles sont composées de parcelles agricoles (vignes ou friches).

Les espaces libres situés en zone urbaine (UC) sont occupés soit par la garrigue soit par des jardins d'agrément privés.

Les zones urbanisables sont desservies par les réseaux mais présentent des carences en matière de desserte viaire.

Aucun élément paysager en particulier ne mérite une protection stricte cependant les arbres les plus remarquables et les murets en pierre pourront dans la mesure du possible être conservés.



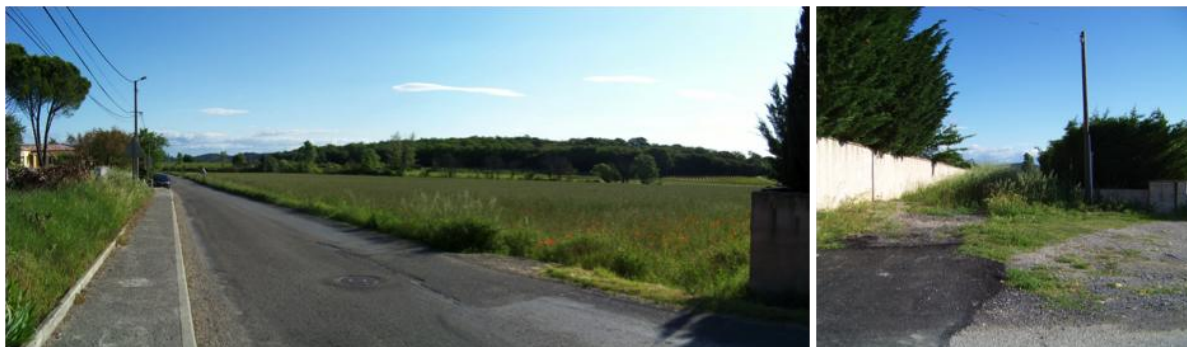
ETAT DES LIEUX DU PERIMETRE OBJET DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le secteur à urbaniser au droit de la RD 208

La zone située en bordure de la RD 208 compte une parcelle unique qui bénéficie d'un accès possible depuis la rue Rabastel. La parcelle présente une topographie plane. Ce site se situe en entrée de ville en arrivant de Quissac.

Le site est bordé d'un fossé le long de la route départementale.

Hors mis la voirie interne à créer l'ensemble des réseaux dessert la zone.



VUE DU SITE DEPUIS LA RD 208 ET ACCES DEPUIS LA RUE RABASTEL

Le secteur à urbaniser au droit de la rue du Coutach

La zone se compose de 2 parcelles qui présentent une occupation agricole. Ce site se place également en entrée de village. Il s'agit d'une entrée secondaire. La rue du Coutach est étroite et ne pourra pas supporter en l'état une augmentation de sa fréquentation. De plus son caractère routier devra évoluer vers une ambiance de vraie rue villageoise.

L'ensemble des réseaux dessert la zone.

Le croisement entre la rue du Coutach et la route Vieille n'est pas adapté à une augmentation du trafic pouvant être générée par l'aménagement de la zone mais une procédure d'élargissement est en cours.

Les limites parcellaires sont composées de murets en pierre et de végétation bocagère.



VUE DU SITE DEPUIS LE CROISEMENT ENTRE LA CALADE ET LA RUE DU COUTACH - RUE DU COUTACH

Le secteur à urbaniser au Sud du hameau

La zone comporte 3 parcelles au caractère agricole. Elle se place en frange urbaine et constitue la limite Sud des futurs espaces urbanisés. Elle se place légèrement en contrebas et dans la continuité de la zone UC.

Un chemin rural dessert la zone mais ne permet pas en l'état la desserte d'un futur quartier d'habitation. Sur ce secteur, les réseaux et la voirie nécessitent d'être renforcés et prolongés.



VUE DU SITE DEPUIS LE SENTIER DE RANDONNÉE ET DEPUIS L'IMPASSE DES GRANDS CHENES

L'impasse des Grands chênes

Sur ce site, situé en zone urbaine immédiatement constructible, la municipalité a mis en place une Participation pour Voirie et Réseau. Seule une partie de la voirie a été réalisée à ce jour. Ce secteur représente un potentiel d'urbanisation important. Les parcelles sont actuellement occupées par de la végétation de garrigue.



VUE DU SITE DEPUIS LE SENTIER DE RANDONNÉE ET DEPUIS L'IMPASSE DES GRANDS CHENES

Les autres espaces libres des zones UC

Les parcelles libres restantes sont actuellement occupées par des jardins d'agrément ou des friches.

2. LES ENJEUX

L'étude porte sur l'ensemble d'un hameau et les enjeux qui ont été identifiés sont :

- Se réapproprier les espaces libres et définir le mode d'occupation
- Tisser un maillage viaire en prolongement et/ou raccordant des rues existantes aux voies à créer
- Déplacer et retravailler les entrées du village
- Fabriquer de nouvelles franges urbaines intégrées dans le paysage
- Organiser la transition entre les différents types d'espaces
- Diversifier l'offre en matière de logement
- Fabriquer un tissu urbain contemporain inspiré du tissu traditionnel existant

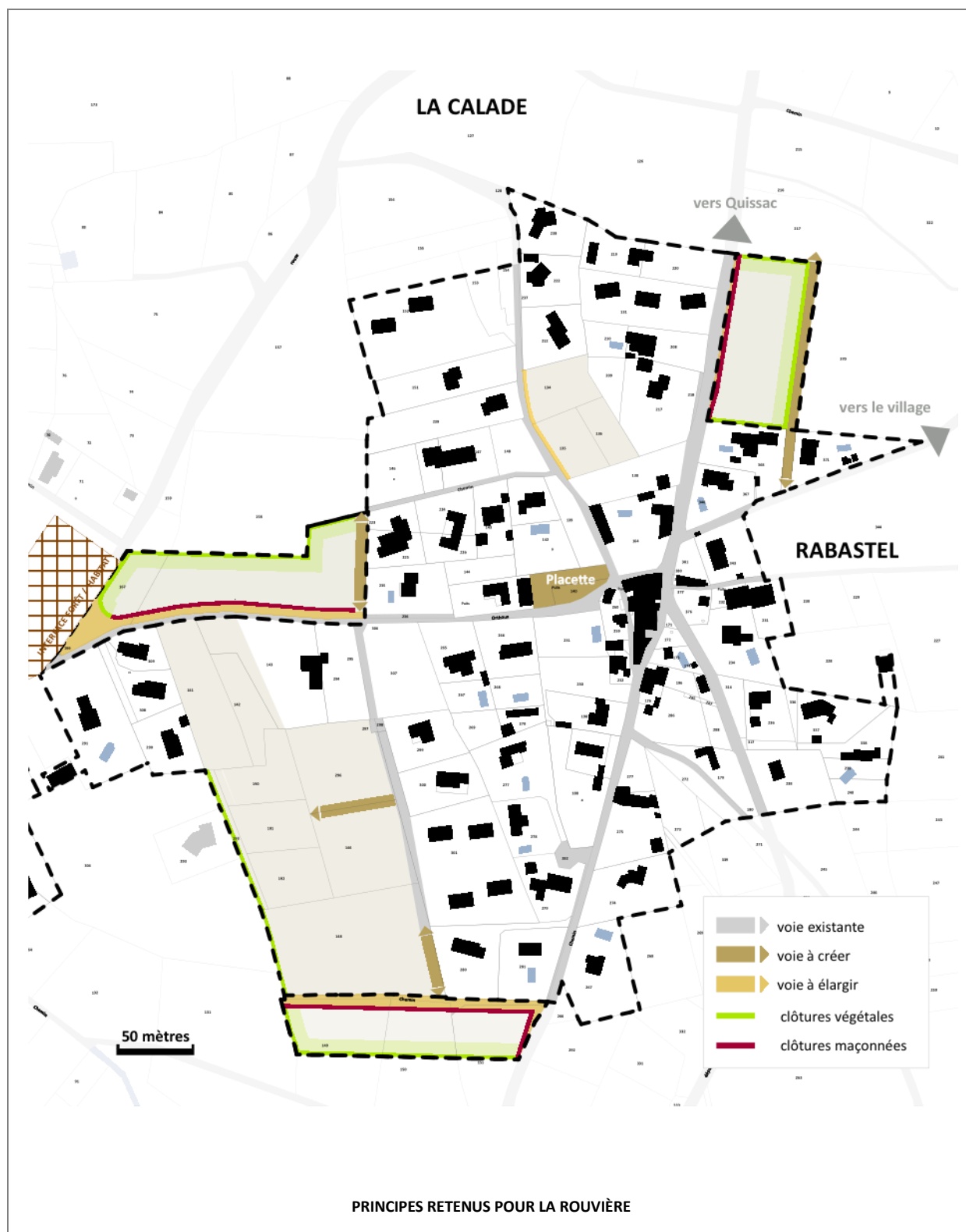
3. LES CHOIX D'AMENAGEMENTS RETENUS

La municipalité souhaite pour La Rouvière organiser un développement urbain où les principes suivants seront à respecter :

- Les limites de parcelles situées entre zone U/AU et A ou N devront permettre la transition entre ces deux zones et une bonne intégration dans le paysage. Pour ce faire les clôtures en limite de zone A ou N seront obligatoirement végétalisées.
- Les voiries à créer ou à réaménager devront présenter un aspect villageois et permettre un partage des usages. La polyvalence de l'espace public, des gabarits et traitement de sol minimes sont souhaités.
- Les espaces publics de circulations pourront ponctuellement et lorsque c'est pertinent prévoir de petits espaces de rencontre (banc et arbre, etc.) afin d'améliorer la qualité de l'espace villageois.
- Les constructions seront édifiées de façon à optimiser l'occupation du foncier et d'offrir des espaces extérieurs plus exploitables.
- Les entrées de villes seront aménagées de telle sorte que la sensation de traversée urbaine soit bien perceptible.
- Les voies en impasses serviront d'accroche au prolongement viaire.
- Une liaison entre la rue du Coutach et le chemin au Nord-Ouest sera créé.
- Les tailles de parcelles et les types de logements devront contribuer à la diversification de l'offre en logement et permettre à tous l'accès au logement (locatif ou accession à la propriété).

4. LES TRADUCTIONS DANS LE REGLEMENT DES ZONES

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Constructions édifiées à l'alignement des voies principales et secondaires modifiées ou à créer. Un retrait partiel d'une partie de la façade de 3 ou 5 mètres est autorisé.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Une marge de recul de 3 mètres doit être respectée en limite des zones Naturelles (N) et Agricoles (A).
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Hauteur maximale des constructions : 7,5 mètres
Article 11 Aspect extérieur des constructions	Clôtures maçonnées sur la limite parcellaire sur rue Clôtures végétalisées en limite parcellaire avec les zones agricoles ou naturelles



B. LA PROGRAMMATION DE L'URBANISATION

1. LE PROGRAMME D'URBANISATION

Le PLU doit permettre de mettre en œuvre la diversification de l'offre en logements de façon à renforcer la mixité sociale et générationnelle. Le programme suivant devra être mis en œuvre dans les zones objets d'orientations d'aménagement et de programmation.

Sur la base d'une densité moyenne de 13 log/ha la capacité d'accueil de La Rouvière est estimée à environ 50 nouveaux logements.

LE LOGEMENT SOCIAL

Il est imposé la réalisation de logements aidés (locatifs, accession à la propriété) selon les modalités définies dans le règlement de chaque zone.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération une mixité de population avec une répartition équilibrée entre les tailles de logements.

L'ACCESSION "ABORDABLE"

Les programmes de logements tels qu'ils sont décrits dans les orientations d'aménagement et de programmation devront comporter une offre en accession sociale destinée notamment aux jeunes ménages.

LES ESPACES PUBLICS

Des espaces publics autres que les voiries devront être réalisés. Il pourra être aménagé un espace simple dans une dilatation de la rue (un banc et un arbre par exemple). Cet espace doit permettre la rencontre des résidents.

Sur le village l'orientation d'aménagement et de programmation prévoit la réalisation de stationnements qui pourront bénéficier aux locaux de la future Mairie. Une placette de quartier sera également prévue sur La Rouvière (terrain communal).

LA QUALITE RESIDENTIELLE DES CONSTRUCTIONS

Tous les logements devront disposer d'un espace extérieur privatif : que ce soient des terrasses ou des espaces de pleine terre dans la proportion d'au moins 30 % de la surface habitable du logement.

2. LE PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU répond à un besoin pour la commune de programmer son développement à l'échelle du PLU.

Les secteurs de développement prioritaires sont sur La Rouvière les zones 2AU et le village les zones UC, 2AU et AUC dont les aménagements d'ensembles seront réalisés prioritairement de manière à répondre rapidement aux besoins en matière de logements. Ces zones disposent de l'ensemble des réseaux suffisant et se localisent dans des sites stratégiques de la commune.

Les zones d'urbanisations futures (zones 1AU1 et 1AU2) au Sud de la Rouvière et en bordure de la rue du Coutach sont à aménager dans une seconde phase. La zone 1AU1 est prioritaire du fait de la nécessité d'améliorer la circulation de la rue du Coutach et de boucler l'impasse des Vignes vers la rue du Coutach.

C. PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES

1. LES VOIRIES



VOIRIE EN MILIEU RURAL : SIMPLE ET TRES VEGETALE



VOIRIE DE VILLAGE, GABARIT ETROIT, PARTAGE DES USAGES



VEGETALISATION DE RUE ADAPTEE AU MILIEU RURAL

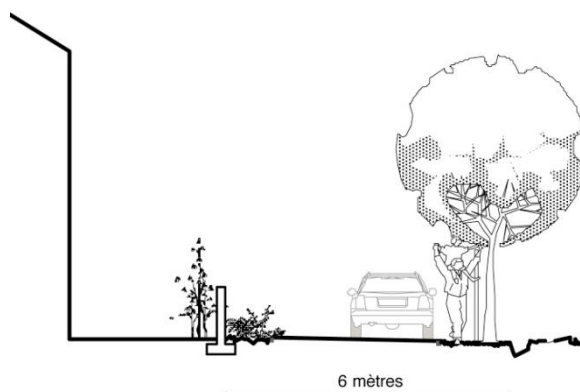
Commune rurale, Liouc doit conserver ce trait identitaire dans l'aspect de ses aménagements. C'est pourquoi il est préconisé de réaliser des voiries d'accès qui devront présenter le caractère de véritables rues de village.

Le gabarit des rues sera minime afin de procurer un sentiment de continuité avec les rues existantes.

Les traitements des sols permettront d'identifier les divers usages (voiture, piéton, stationner) tout en permettant un partage (pas de différences de niveaux).

L'aspect minéral pourra être atténué par une mise en place de végétaux rustiques demandant peu ou pas d'entretien.

Les voies situées en frange urbaine seront aménagées le plus naturellement possible. Seule la bande roulante pourra être minéralisée. Les espaces piétons pourront être conservés en terre ainsi la végétation colonisera naturellement des espaces. L'intégration dans le paysage en sera meilleure.



COUPE DE PRINCIPE DE LA VOIE EN LIMITE DE ZONE SUR LA ROUVIÈRE

2. LE DÉCOUPAGE PARCELLAIRE

Le découpage parcellaire induit les formes urbaines. Autrefois, la diversité du découpage traditionnel de la parcelle en forme et en taille, permettait de nombreuses possibilités d'implantations. De nos jours, le découpage souvent issu d'un dispositif rationnel en rectangles semblables (équité et rentabilité), ne tient pas compte des aspérités du terrain, de la disposition des parcelles les unes par rapport aux autres.

L'implantation des pavillons dans le lotissement génère de nombreux espaces résiduels, difficiles à qualifier, et de nombreux vis-à-vis qui poussent les habitants à édifier des clôtures opaques pour préserver leur intimité. L'espace de la parcelle, peut être structuré par une organisation de l'espace privé (les arrières) et de l'espace public (les avant). Les côtés sont alors des espaces de distribution (passages) ou n'existent pas (maisons accolées). Ce principe commun permet de favoriser une meilleure cohérence de l'espace public en véritable rue.

Le découpage parcellaire doit permettre une évolution future du tissu urbain sans avoir systématiquement recours à la réduction des espaces agricoles et/ou naturels.

3. LES FORMES URBAINES

Les projets devront prévoir la réalisation de formes urbaines contemporaines :

- économes en foncier et en énergies,
- adaptées aux nouveaux modes de vies,
- intégrées au paysage urbain existant.

Les exemples ci contre montrent des projets intégrés à leur commune et répondant aux besoins de la population en matière de logement (taille de logement, locatif, possibilité d'accéder à la propriété, etc.).

Sur la commune il sera utile de constituer un tissu urbain intermédiaire entre les maisons traditionnelles anciennes et la maison individuelle au centre de sa parcelle.

Les formes urbaines suivantes peuvent être encouragées :

- La maison mitoyenne est un type de logement moins cher que la maison individuelle car plus économe en terrain, elle correspond à la typologie d'habitat traditionnel (maison de village) et s'adapte donc parfaitement bien au milieu rural. C'est une offre de logement intéressante, en accession comme en location, car elle est de surface réduite mais offre des espaces libres privés (jardins, cours, etc.).
- L'habitat groupé est plus dense que la maison mitoyenne, mais en conserve les qualités (espace privatif confortable, entrée privée, etc.). La construction d'opérations groupées permet une grande homogénéité du bâti et un prix de revient réduit. Les opérations de construction d'habitat groupé doivent impérativement être accompagnées d'une réflexion sur des espaces publics de quartier.
- Les petits bâtiments collectifs, offrent des appartements, réalisés pour l'accession ou la location, et offrent des tailles de logements variables. Ils peuvent héberger des personnes âgées, des jeunes couples, des personnes seules, des familles mono-parentales, etc. Ils doivent s'accompagner d'espaces publics, créant une interaction forte entre espace vide et volume construit.

Le gabarit d'une construction individuelle (R+2) suffit pour offrir des logements collectifs tout en s'intégrant dans son aspect au paysage urbain du village.

4. DES FRANGES VILLAGEOISES INTÉGRÉES À L'ENVIRONNEMENT



FOND DE PARCELLE VEGETALISE



HAIE A BASE D'ESSENCES VARIEES



CLOTURE DE TRANSITION INTÉGRÉE AU PAYSAGE

Les limites de parcelles en contact avec les zones agricoles et naturelles seront traitées de façon à favoriser une intégration au paysage et à faire la transition entre l'urbain et le végétal.

C'est pourquoi les clôtures maçonnées sont à proscrire lorsqu'elles sont en contact avec les zones non urbaines. La végétalisation des clôtures est souhaitée en respectant des principes suivants :

- varier les essences végétales de manière à minimiser l'aspect linéaire caractérisant les haies de limite parcellaire et à s'approcher de l'aspect des haies bocagères ;
- choisir des essences locales plus adaptées au climat, au sol et à la biodiversité locale.

Les clôtures pourront se composer d'un grillage de 2 mètres de haut maximum.

Les exemples ci contre permettent d'apprécier le résultat de la réalisation de clôtures végétales en frange urbaine.

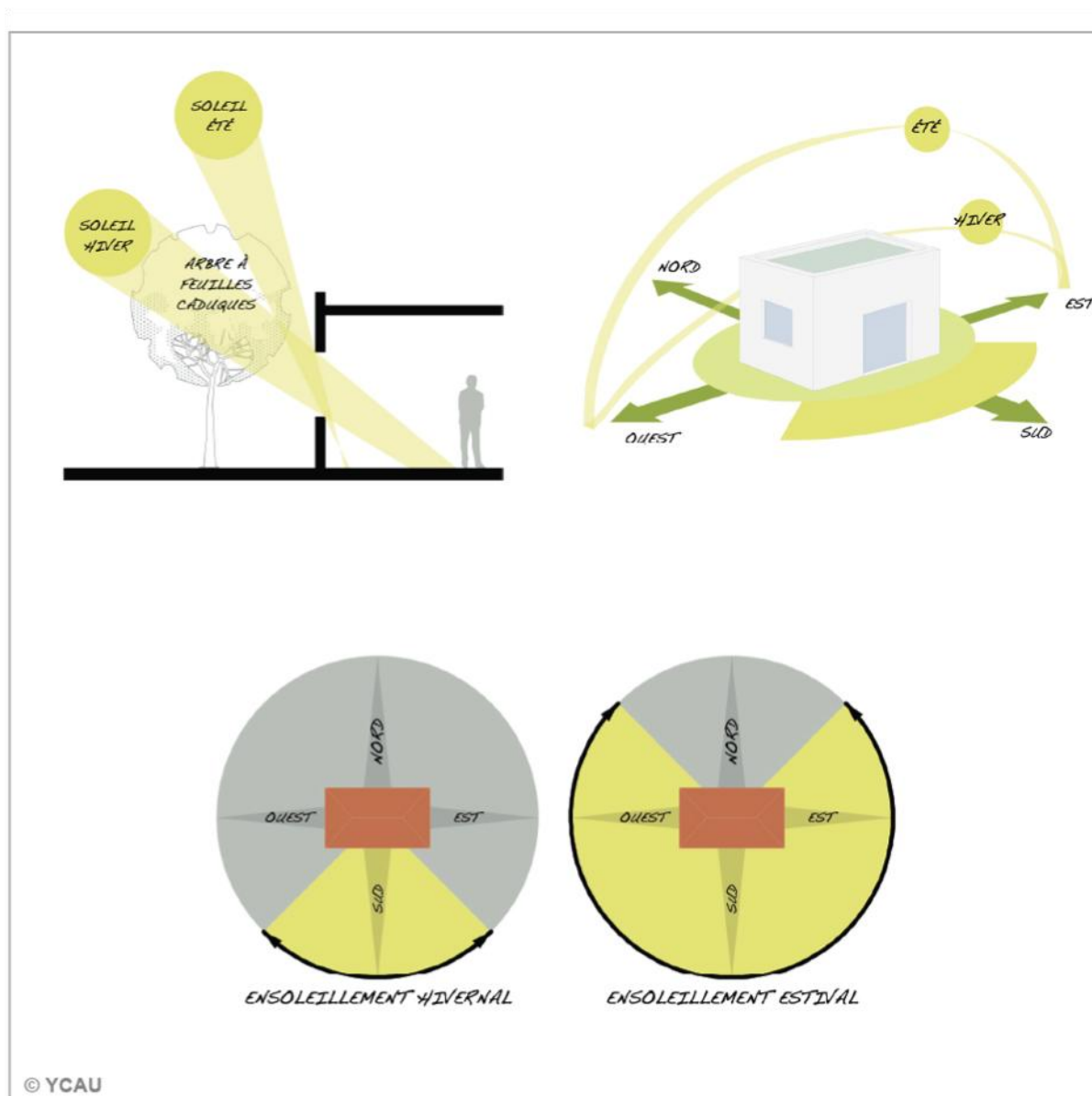
5. LES PRINCIPES FAVORISANT LES ECONOMIES D'ÉNERGIES

Sur les diverses zones et secteurs une recherche du confort thermique d'hiver et d'été est préconisée en favorisant le recours à des solutions limitant les consommations énergétiques.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (plantations à feuilles caduques) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi que l'optimisation de la course solaire (habitat passif, éclairage naturel).

Il s'agira de travailler à partir des données climatiques locales comme le réalisaient les habitants locaux dans le passé lors de l'édification d'habitat vernaculaire.



PRINCIPES EN FAVEUR DU CONFORT THERMIQUE DES CONSTRUCTIONS

6. LES PRINCIPES DE COMPENSATION DE L'IMPERMÉABILISATION

L'urbanisation a pour effet d'augmenter l'imperméabilisation des sols et limite l'infiltration des eaux pluviales.

Ce phénomène peut aggraver le risque inondation. C'est pourquoi l'extension de l'urbanisation doit être accompagnée de mesures visant à compenser l'effet de l'imperméabilisation.

Le projet d'aménagement d'ensemble du secteur objet d'orientations d'aménagement et de programmation devra prévoir des mesures visant à compenser l'imperméabilisation générée par la nouvelle urbanisation. Il s'agira d'assurer la gestion des eaux pluviales de manière à compenser l'urbanisation projetée.

Il est préconisé de limiter les surfaces imperméables en favorisant les espaces plantés ou les aires durcies perméables.

Plusieurs types d'aménagements pourront également être étudiés à l'échelle du site aménagé (noues, fossés, bassins de rétention paysagers, puits d'infiltration, chaussées drainantes, etc.).

Les surfaces de circulations (voies automobiles et piétonnes) ainsi que les espaces collectifs dédiés aux stationnements seront composés de matériaux drainants ou pourront permettre un stockage tampon des eaux pluviales (chaussées à structure réservoir). Les eaux pluviales pourront également être récupérées en vue de leurs réutilisations (arrosage des espaces plantés publics, etc.)

Les aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront intégrés dans un aménagement paysager.

A l'échelle de la parcelle la mise en place de citernes, l'emploi de toitures terrasses de stockage tampon, des bassins d'agréments pourront être prévues.

Les solutions collectives (bassin de rétention, noues, fossés, chaussées drainantes, etc.) seront privilégiées aux actions individuelles (par parcelle et/ou construction).