



4. OAP

Orientations d'Aménagement et
de Programmation

Arrêté par DCM
le 15 décembre 2016

Approuvé par DCM
le.....

**APTITUDES
AMENAGEMENT**

Espace Saint Louis Rue Raffin 42300
Roanne – Tél/fax : 04 77 71 28 82
aptitudes.amenagement@orange.fr



Sommaire

1. Préambule	2
1.1. Portée réglementaire des OAP	2
1.2. Représentation des OAP	2
2. LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES	3
3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX	4
3.1. Diversifier les formes urbaines	4
3.2. Principes d'insertion et traitements paysagers divers	5
4. PRINCIPES D'AMENAGEMENT PARTICULIER	8
5. SIMULATION INDICATIVE D'AMENAGEMENT	9
6. PROGRAMMATION	10

1. PREAMBULE

1.1. Portée réglementaire des OAP

Les OAP ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

Selon l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme :

« 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 ».

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagements retenues, mais contribue à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

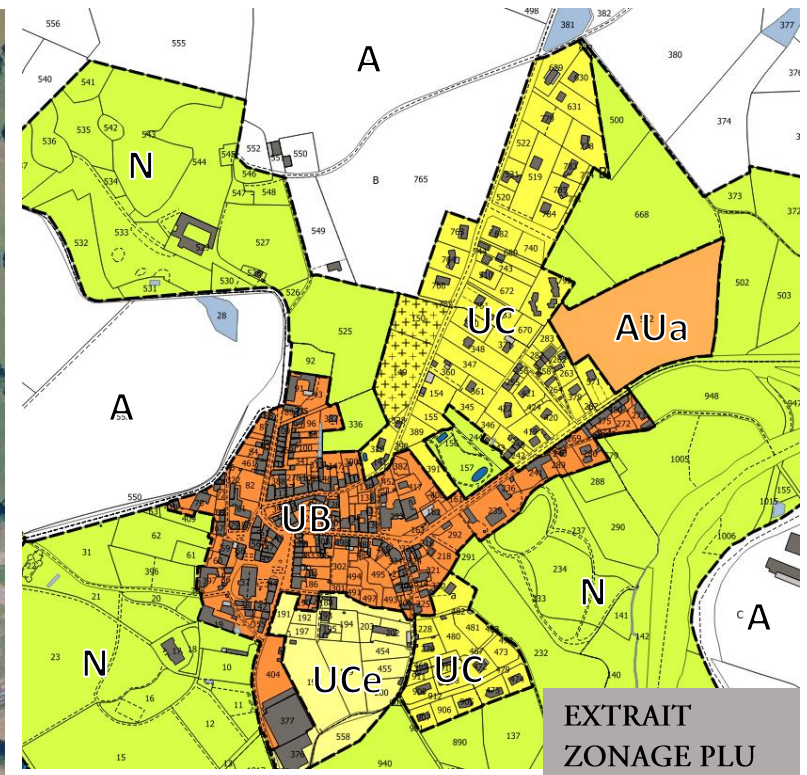
Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation définies dans le présent document.

1.2. Représentation des OAP

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine.

2. LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES



Les secteurs concernés par les présentes OAP concernent :

- La zone AUa située à l'Est du centre bourg : il convient toutefois de rappeler que cette zone fait l'objet d'un permis d'aménager en cours de validité (PA accordé le 26/10/2012 et prorogé une 1^{ère} fois jusqu'au 26/10/2016 et une 2nde fois jusqu'au 26/10/2017). Par conséquent, l'OAP proposée ne pourra s'appliquer que dans le cas où un nouveau permis d'aménager serait demandé.
- 3 tènements compris entre 1990m² et 3210m² situés dans la zone UC de Varennes : il s'agit de favoriser la densification de cet espace résidentiel situé à proximité immédiate du bourg.

3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX

3.1. DIVERSIFIER LES FORMES URBAINES

Le parti d'aménagement sous tend l'idée de **créer un nouveau vocabulaire villageois**, de nouvelles formes d'urbanisation pour rompre avec le modèle de la parcelle individualisée sur laquelle la maison est implantée de manière aléatoire.

Les caractéristiques à privilégier sont :

- Inscription dans un paysage urbain ou naturel, avec maintien et renforcement des trames bâties et de paysage, dont les haies bocagères,
- Voies de desserte en continuité du réseau existant,
- Implantation des constructions en alignement des voies et non de manière disparate ou au centre de la parcelle,
- Implantation des faitages dans le sens des courbes de niveau du terrain naturel,
- Favoriser les mitoyennetés pour optimiser les surfaces de jardin privatif, améliorer les performances énergétiques des bâtiments,
- Diversité des formes bâties et du statut des logements (accession/locatif),
- Aménagement d'espaces de convivialité, de cheminements piétons sécurisés, d'espaces verts.

L'alignement, soit à la voie, soit en retrait permettra de gérer le stationnement automobile non couvert et de gérer l'interface entre espace public et espace privé.

Dans une perspective d'économie d'énergie, la mitoyenneté pourra être recherchée ainsi qu'une orientation optimale de l'ensoleillement et vis-à-vis des vents dominants froids (nord) en fournissant une double orientation préférentiellement Est/Ouest.

Les principes du développement durable seront privilégiés :

- encouragement aux modes doux, piéton et 2 roues avec des cheminements dédiés,



Exemples de cheminements piétons



- recours aux énergies renouvelables, chauffe-eau solaire, photovoltaïque..,
- bâtiments économes en énergie (notamment par leur conception bioclimatique, exposition, compacité...) et bien isolés, basse consommation ou en énergie passive,
- gestion des eaux de ruissèlement, biodiversité, choix d'essences locales adaptées, continuité des micros corridors écologiques constitués par les haies ou les rases...

Les programmes de logements doivent traduire l'objectif de diversité de typologie résidentielle par une programmation adaptée qui prévoit :

- un programme et une répartition de logements qui permettent d'assurer une réelle mixité sociale : location à loyer modéré, accession aidée, accession privée...,
- un programme et un parti d'aménagement qui prévoient et permettent la diversité des formes urbaines, bâties et non bâties, dont des espaces collectifs ou publics qui ne se limitent pas aux voies de circulation,
- des espaces publics valorisés, espaces verts entretenus, jeux...,
- construire un habitat économe en énergie,
- proposer un parti d'aménagement paysager attractif et cohérent,
- valoriser les ambiances architecturales et paysagères du projet.

3.2. PRINCIPES D'INSERTION ET TRAITEMENTS PAYSAGERS DIVERS

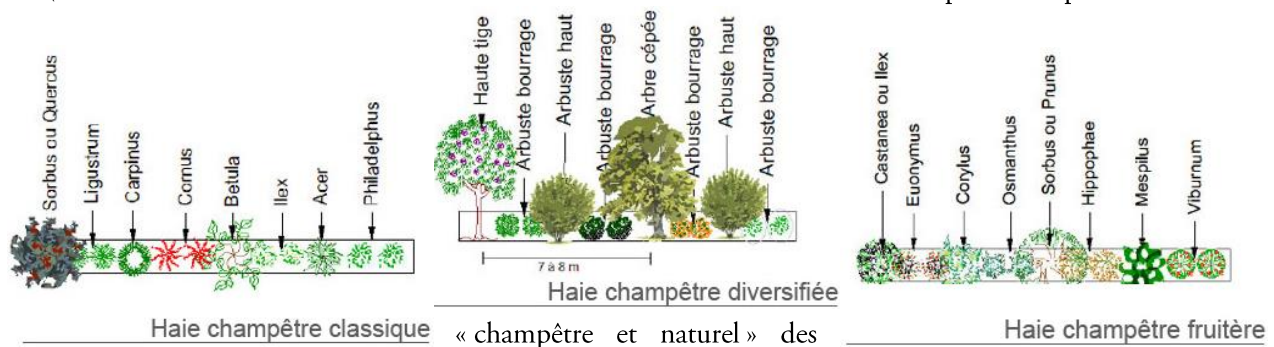
Les espaces verts collectifs seront traités par la plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets. Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Les espaces publics seront caractérisés par le nouveau maillage de voies paysagées, mais aussi agrémentés d'espaces d'articulation (placettes, lisières arborées, espace vert) pour enrichir le vocabulaire urbanisé et favoriser une meilleure intégration, transition avec le « socle paysager » communal. Les lisières des nouveaux secteurs urbanisés permettront, soit de maintenir, soit de reconstituer la trame bocagère, marquée par la présence de haies basses et d'alignements d'arbres.

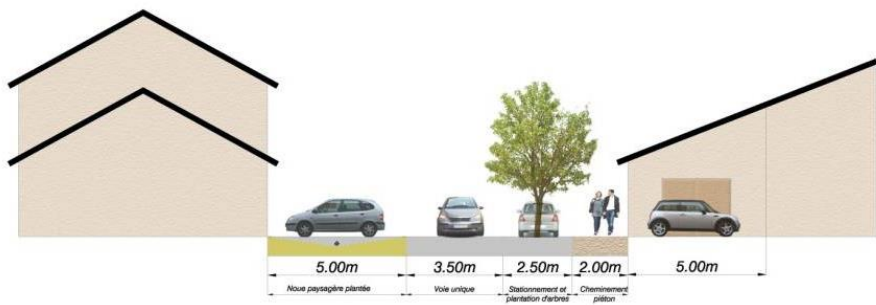


Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans le règlement du PLU, qui favorise les essences locales. Les haies séparatives devront avoir un caractère champêtre et non pavillonnaire (seront évités les écrans massifs et compacts composés de haies de thuyas qui banalisent les paysages résidentiels).

Les haies seront ainsi constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) de type champêtre avec au minimum 30% d'espèces caduques. Les haies monotype de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis sont proscrites, car ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons et contraignent fortement la biodiversité de la faune et de la flore. Le caractère espaces libres devra être affirmé par l'utilisation d'une palette végétale privilégiant les feuillus, les espèces arbustives, les bosquets, les arbres d'alignement le long des voies, avec comme modèle le chemin rural bordé de haies bocagères.



Les clôtures seront dans la mesure du possible en retrait afin de ménager des espaces privatifs ouverts sur la façade du logement et créer un esprit de convivialité et non de fermeture. La façade sur rue et ses abords, les moins asphaltés ou bétonnés possible, participeront à donner une qualité au front de rue et non de proposer un espace banalisé cantonné aux seuls espaces de circulation automobile.



Le stationnement

Les places **privatives** seront préférentiellement disposées en bordure de voies et conçues comme des parkings de jour en mitoyenneté des garages couverts accessibles depuis la rue.

Gestion des eaux pluviales

La gestion de l'eau revêt une importance majeure. Dans cette perspective, les eaux pluviales seront collectées par des dispositifs alternatifs au « tout tuyau », c'est-à-dire des espaces permettant l'infiltration par des noues enherbées, des fossés, ou par des lits de galets, pour reconstituer les dispositifs traditionnels de rases, ruisseaux naturels... .

Les opérations d'aménagement ne devront en conséquence pas augmenter le ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par des dispositifs adaptés préconisant :

- **une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet** par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de dispositifs d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements principaux autres qu'automobiles, dont les trottoirs, les stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues dans la mesure du possible de matériaux drainants.
- **l'aménagement des espaces collectifs**, espaces verts, stationnements, voiries ... sera traité de façon à stocker temporairement les eaux ou les infiltrer.

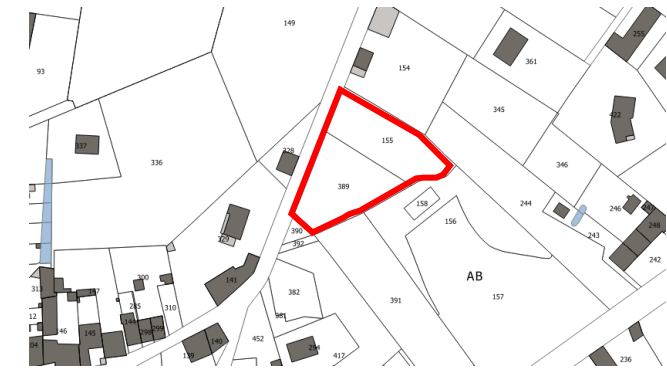



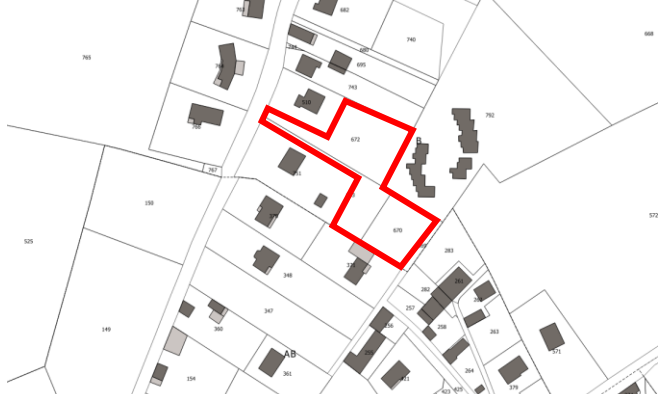



A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre :

- noue en bordure de voie,
- fossé en bordure de voie,
- noue ou fossé au cœur des espaces collectifs centraux, ou en frange des espaces urbanisés pour assurer une collecte et une infiltration.

Exemple de noue paysagère

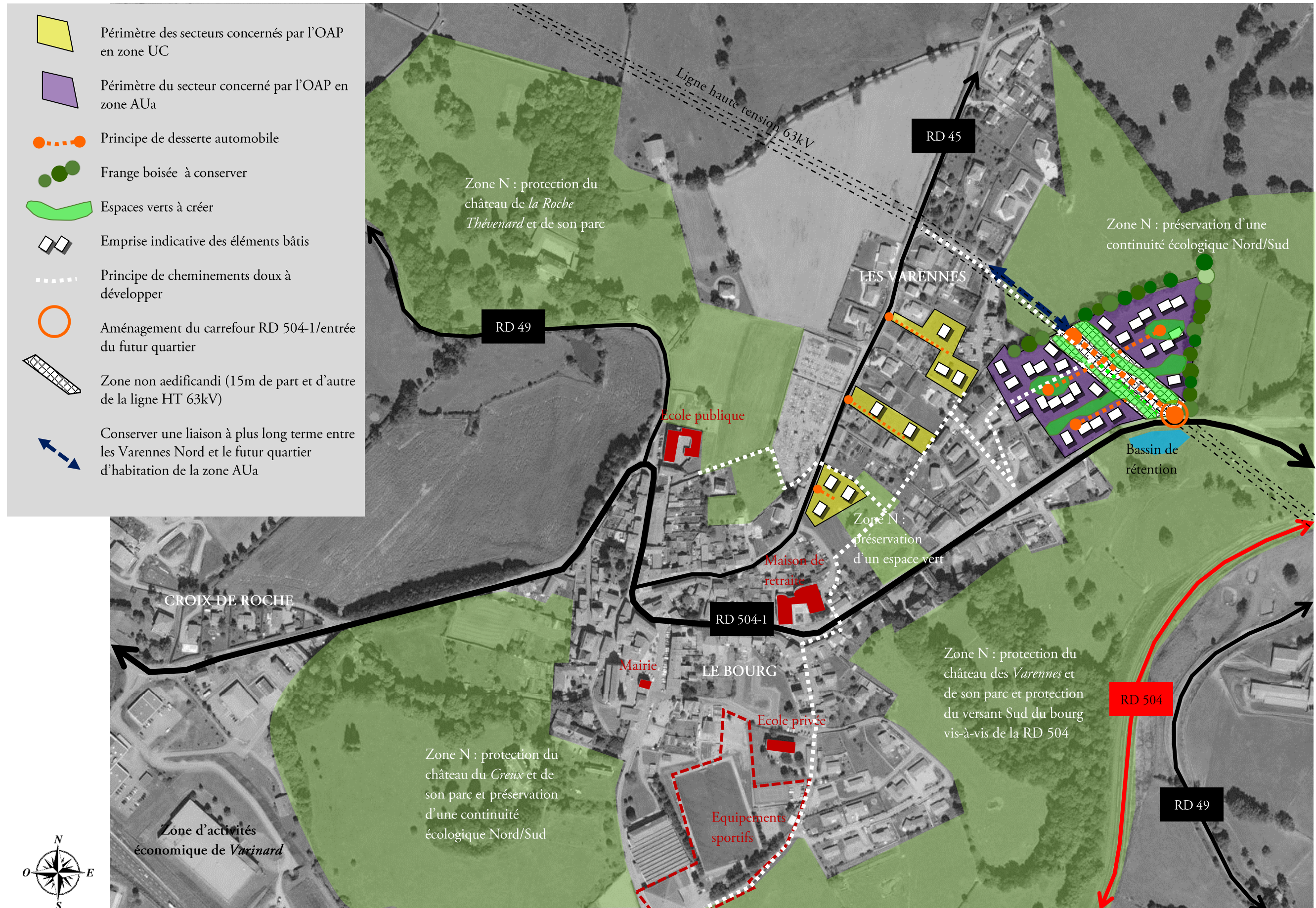


4. PRINCIPES D'AMENAGEMENT PARTICULIER

N°	SECTION PARCELLE(S)	ZONAGE	SURFACE (m ²)	EXTRAIT CADASTRE	PHOTO	PRINCIPES D'AMENAGEMENT
1	AB 389 AB 155	UC	1990m ²			<p>Densité : 2 logements minimum, 3 recommandés</p> <p>Typologie de logements : Logements individuels/individuels groupés</p> <p>Accès : Depuis la rue de laGresle (RD45)</p> <p>Echéance : 2017-...</p>
2	A 347	UC	2019m ²			<p>Densité : 2 logements minimum</p> <p>Typologie de logements : Logements individuels/individuels groupés</p> <p>Accès : Depuis la rue de la Gresle (RD45)</p> <p>Echéance : 2017-...</p> <p>Divers : En l'absence d'exutoire pour les eaux pluviales, celles-ci devront être entièrement infiltrées.</p>
3	B 633 B670 B672	UC	3210m ²			<p>Densité : 3 logements minimum</p> <p>Typologie de logements : Logements individuels/individuels groupés</p> <p>Accès : Depuis la rue de la Gresle (RD45)</p> <p>Echéance : 2017-....</p> <p>Divers : La parcelle B672 est traversée en diagonale par le réseau d'assainissement. Aucun bâtiment ne pourra être implanté sur la canalisation et à moins d'1,5m de celle-ci. En l'absence d'exutoire pour les eaux pluviales, celles-ci devront être entièrement infiltrées.</p>
4	B572	AUa	23 620m ² dont 17 620m ² environ de mobilisable			<p>Densité : 15 logt/ha*</p> <p>Typologie de logements : Logements individuels/individuels groupés / 10% de LLS</p> <p>Accès : Depuis la RD504-1 : un seul accès nouveau</p> <p>Divers : un recul de 15m de part et d'autre de la ligne HT 63kV sera à respecter</p> <p>Echéance : 3 phases 2018-2021, 2021-2026, après 2026 (cf. 6. Programmation).</p>

* le passage d'une ligne HT grève une partie de la zone (environ 6000m²) correspondant à une bande de 15m de part et d'autre de la ligne (qui sera en partie utilisée pour la voirie) : la densité de 15 logt/ha ne pourra donc être appliquée à l'ensemble de la zone.

5. SIMULATION INDICATIVE D'AMENAGEMENT



6. PROGRAMMATION

PHASAGE D'OUVERTURE A L'URBANISATION
DES SECTEURS SOUMIS A OAP

Conformément aux objectifs du PLH et afin de lisser le rythme de construction moyen annuel et d'éviter les « pics » de construction, il est prévu la programmation d'ouverture à l'urbanisation suivante :

- Court terme : dès 2018
- Moyen terme : 2021-2026
- Long terme : après 2026

