

# COMMUNE DE SAINT-AUBIN-SUR-SCIE



## Pièce n°3 - OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

**Version approuvée en conseil municipal  
9 décembre 2021**

<b>I. Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles</b>	<b>3</b>
1. Les principes bioclimatiques : des constructions responsables et sources de confort de vie	4
2. La trame et les ambiances des espaces publics	4
3. Les dessertes et accès	5
4. L'intégration des mobilités douces (vélos, piétons, etc...) dans les projets d'aménagement	6
5. Le stationnement	7
6. La gestion des eaux pluviales	8
7. L'intégration paysagère des opérations et la création de ceintures vertes	8
8. La prise en compte des cônes de vue	9
9. Les formes d'habitat et densité	10
<b>II. Les schémas des OAP sectorielles</b>	<b>11</b>
OAP du bourg	12
OAP Maison Blanche	13

# I. DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

---

Les principes suivants sont à prendre en compte pour chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Leur objectif est de préciser les attendus de la collectivité en matière de qualité des espaces publics et d'intégration des projets dans leur environnement.

Sauf mention contraire sur le schéma de l'OAP, l'aménagement des secteurs d'OAP peut se faire en plusieurs opérations d'ensemble distinctes dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur.

## 1. LES PRINCIPES BIOCLIMATIQUES: DES CONSTRUCTIONS RESPONSABLES ET SOURCES DE CONFORT DE VIE

Les terrasses, jardins et autres espaces extérieurs seront protégés au mieux des vents dominants, par exemple par des haies, alignements d'arbres ou arbustes.

Les constructions pourront avoir recours aux énergies renouvelables pour la production d'électricité et de chaleur (panneaux solaires photovoltaïques et thermiques, géothermie, etc.). Ces dispositifs devront être intégrés au bâti et devront avoir une teinte se rapprochant de la partie de la construction dans laquelle ils s'insèrent (façades, toitures).

L'implantation des constructions par rapport au soleil et aux vents, la compacité des volumes, la mobilisation des énergies renouvelables et la mise en oeuvre de principes d'isolation performants seront privilégiés.

Une gestion alternative des eaux pluviales permettra d'éviter la saturation du réseau d'assainissement.

Ainsi, les toitures terrasses seront de préférence végétalisées. Ces toits verts participent à la réduction des retombées d'eau sur la parcelle mais aussi au confort thermique des bâtiments.

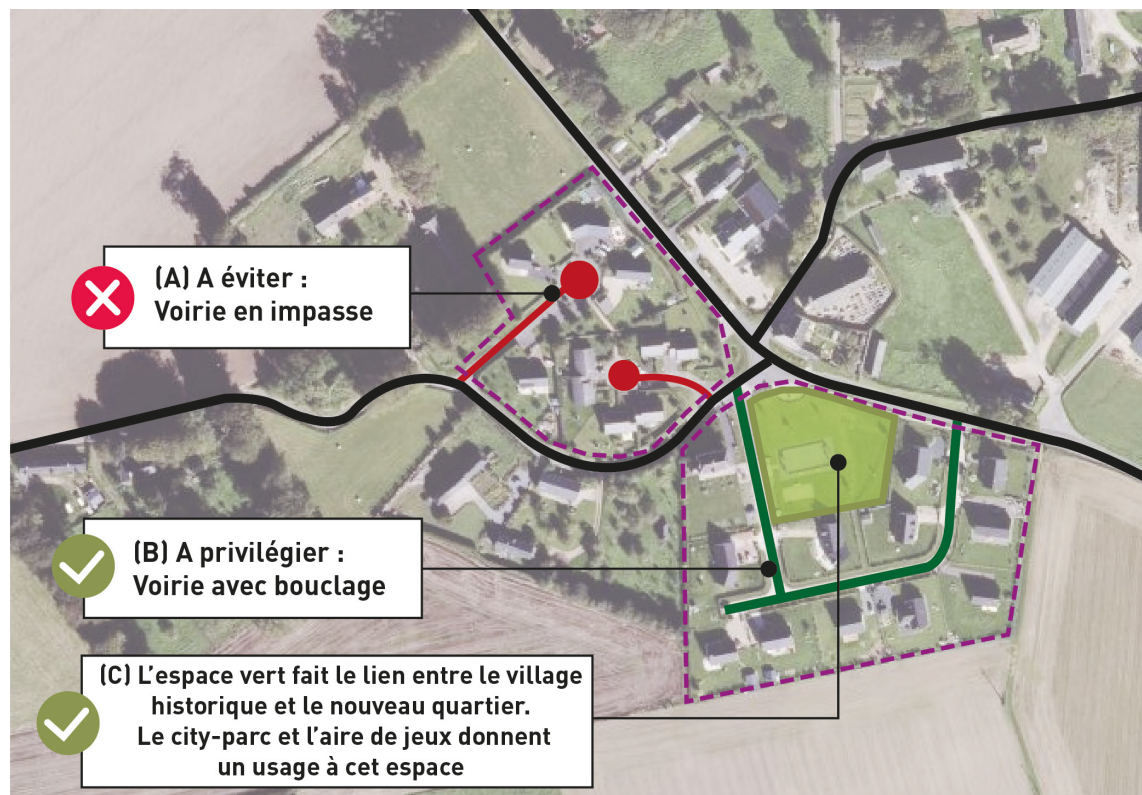
## 2. LA TRAME ET LES AMBIANCES DES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics des opérations devront être pensés **dans un esprit de continuité**, que ce soit sous la forme de places, de rues, de cheminements, d'espaces paysagers... Lorsque des espaces publics ou paysagers sont prévus dans les OAP sectorielles, **ils feront partie intégrante du projet d'ensemble** via un travail sur la composition urbaine, sur les circulations et sur les usages de ces espaces (C- cf. schéma page suivante).

Le projet recherchera **une adéquation des aménagements avec l'environnement**, en revêtant une identité plus rurale (dans la vallée OAP du bourg) ou plus urbaine sur le plateau (OAP Maison Blanche).

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Illustration des bonnes pratiques à privilégier et les pratiques à éviter



Exemples illustratifs de voiries partagées



## 3. LES DESSERTES ET ACCÈS

L'organisation des circulations doit permettre d'inscrire l'opération **dans le système viaire environnant**, de manière à ce que la gestion des flux soit la plus cohérente et intégrée possible avec l'existant. Ainsi, dans la mesure du possible, la conception de la desserte des secteurs devra privilégier **la connexion et le bouclage des voies (B)** et limiter les impasses (A).

Les orientations d'aménagement en termes de desserte indiquées dans les OAP sectorielles sont des indications minimales, et pourront être complétées de dessertes complémentaires.

**Tout projet de création d'accès**, sera soumis à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

**Les voiries seront hiérarchisées** en fonction de leur importance et de leur usage, par une différenciation des profils entre voies principales et dessertes secondaires : tracé, largeurs, matériaux, accompagnement végétal... Elle seront aménagées de manière à intégrer et à sécuriser les déplacements doux (piétons et vélos).

**Les voies partagées** sont à préférer pour les voies à vocation de desserte résidentielle : en étant limité au strict minimum, le gabarit de ce type de voie permet de limiter la consommation d'espace, les surfaces imperméabilisées et les coûts.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

## Exemples illustratifs de voiries avec trottoirs



## Exemples illustratifs de voiries partagées avec matérialisation d'une bande piétonne



## Exemples illustratifs de cheminements et sentes piétonnes



## 4. L'INTÉGRATION DES MOBILITÉS DOUCES (VÉLOS, PIÉTONS, ETC...) DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Les liaisons créées devront s'inscrire en cohérence **avec les circulations existantes, en privilégiant des liaisons vers les espaces centraux, les équipements (notamment les écoles), les espaces paysagers et les chemins ruraux existants.** Les OAP sectorielles précisent, pour chaque site, les attendus en matière de continuités piétonnes à établir.

Le traitement des espaces piétons devra faire l'objet d'une attention particulière dans les aménagements publics en prenant en compte les préconisations suivantes :

- **Voirie avec trottoirs :** afin de matérialiser au mieux l'espace pour les piétons, les trottoirs seront, de manière générale, soit séparés de la chaussée par une bande végétale (haies arbustives, alignement arborés, bandes fleuries ou enherbées, noues, stationnement engazonnée etc...) et/ou traités avec un revêtement de sol différent par rapport à la chaussée.
- **Voiries partagées :** le principe d'une voie partagée est d'accueillir sur une même chaussée l'ensemble des modes de déplacements (voitures, piétons, cycles, etc...). Afin de permettre une cohabitation sécurisée, cette voirie devra être aménagée de manière à limiter la vitesse des véhicules (par exemple, chaussée étroite, caniveau central, tracé non rectiligne, etc...). Éventuellement, il pourra être distingué une bande dédiée aux piétons par un revêtement spécifique ou

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

## Exemples illustratifs d'espaces de stationnement avec revêtements perméables



un caniveau de séparation.

- **Cheminements et sentes piétonnes** : sauf contraintes particulières, ces espaces seront aménagés avec des matériaux perméables de type stabilisé, pavés engazonnés, pas japonais, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres.... Ils seront agrémentés d'espaces végétalisés (haies arborées ou arbustives, bandes enherbées, noues paysagères, bac à fleurs, etc...) et pourront intégrer des éléments de mobiliers urbains (bancs, poubelles, etc...)

## 5. LE STATIONNEMENT

Les opérations d'aménagement pourront prévoir **un nombre de places de stationnement visiteurs adaptés** sur les espaces collectifs. Le cas échéant, ce stationnement sera préférentiellement localisé **aux entrées des opérations**. La configuration des emplacements devra faciliter au maximum leur usage et ne pas gêner les déplacements piétons dans le quartier.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, des **revêtements poreux** sont à privilégier (dalles alvéolées, pavés engazonnés, sols constitués d'un mélange terre / pierres, gravier-gazon par exemple).

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES



Exemples illustratifs d'ouvrage de collecte et de rétention des eaux pluviales

## 6. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le projet permettra une **bonne gestion des eaux pluviales** à l'échelle de l'opération dans le respect des dispositions du règlement écrit du PLU et des réglementations en vigueur sur cet aspect.

La gestion des eaux pluviales sera **à étudier le plus tôt possible lors de la conception des projets**. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être calés au plus près du fil d'eau et au(x) point(s) bas.

Les dispositifs de gestion « écologique » des eaux pluviales par **des techniques alternatives** seront privilégiées, au moyen d'ouvrages superficiels intégrés dans le paysage (type noue, mare, bassin paysager, tranchées d'infiltration). Les « trous de bombes » bâchés et trop profond sont proscrits.

**Les ruissellements issus du bassin versant amont seront pris en compte dans la conception du projet**. Les ouvrages permettant leur gestion (talus de ceinturage, noue de collecte, ...) devront alors être entrepris. Les aménagements réalisés à ce titre participeront à la qualité paysagère de l'opération, en lien avec les objectifs en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère.

## 7. L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES OPÉRATIONS ET LA CRÉATION DE CEINTURES VERTES

**Des mesures d'intégration paysagère** sont précisées dans les prescriptions des OAP sectorielles. Elles concernent :

- **la préservation de la trame végétale existante ou son renforcement** via la réalisation de traitements paysagers de type linéaires arborés ou petits bosquets ;
- ainsi que l'instauration **d'espaces jardinés et paysagers** en limite des espaces agricoles ou naturels.

Par ces différentes mesures, l'objectif est de constituer des ceintures vertes autour de l'extension de l'urbanisme afin de favoriser leur intégration paysagère et pour la qualité du cadre de vie. Ces ceintures vertes pourront avoir différents usages selon les configurations: lieux de promenade et de détente pour les habitants, espaces de potagers (individuels ou collectifs), collecte et régulation des eaux pluviales, etc...

Les linéaires de plantation devront être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe du règlement

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

**Exemples illustratifs de préservation/reconstitution/valorisation de la trame bocagère et de création de traitements paysagers en frange agricole**



écrit. Une haie doit être composée de plusieurs essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

## 8. LA PRISE EN COMPTE DES CÔNES DE VUE

**Les vues marquantes et identitaires** (panorama sur le grand paysage, perspective sur un élément de patrimoine, etc.) seront intégrés dans la composition du projet, tant sur les espaces publics que sur les espaces privés.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

## Exemples illustratifs de formes bâties diversifiées et compactes



## 9. LES FORMES D'HABITAT ET DENSITÉ

Les opérations d'aménagements à destination de logements au niveau des zones à urbaniser (périmètres opérationnels A et D de l'OAP du bourg), devront respecter une densité minimale de 25 logements/ha.

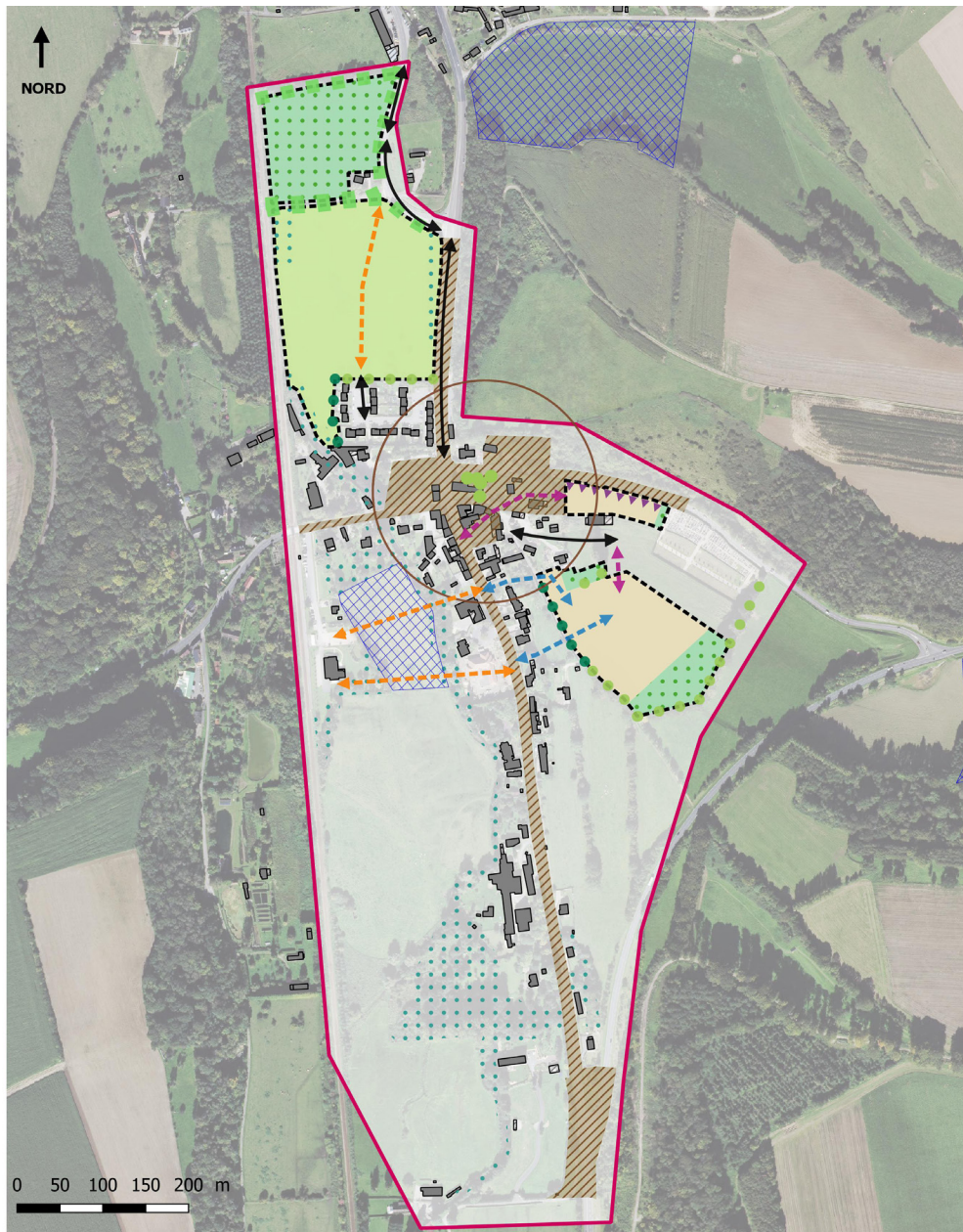
Une densité plus faible pourra être autorisée sous réserve que la densité moyenne des 2 opérations (périmètres opérationnels A et D de l'OAP du bourg) soit d'au moins 25 logements/ha.

**Une certaine diversité d'habitat** sera privilégié en termes de formes (habitat intermédiaire, maisons groupées ou jumelées ou habitat individuel sur lots libres...) et/ou en terme de statut d'occupation (accession, accession aidée, locatif privé, locatif social...) pour favoriser la mixité sociale.

Il sera recherché **une diversité dans les tailles de parcelles** lorsque les opérations prendront la formes d'habitat individuel de type lots libres.

## II. LES SCHÉMAS DES OAP SECTORIELLES

---

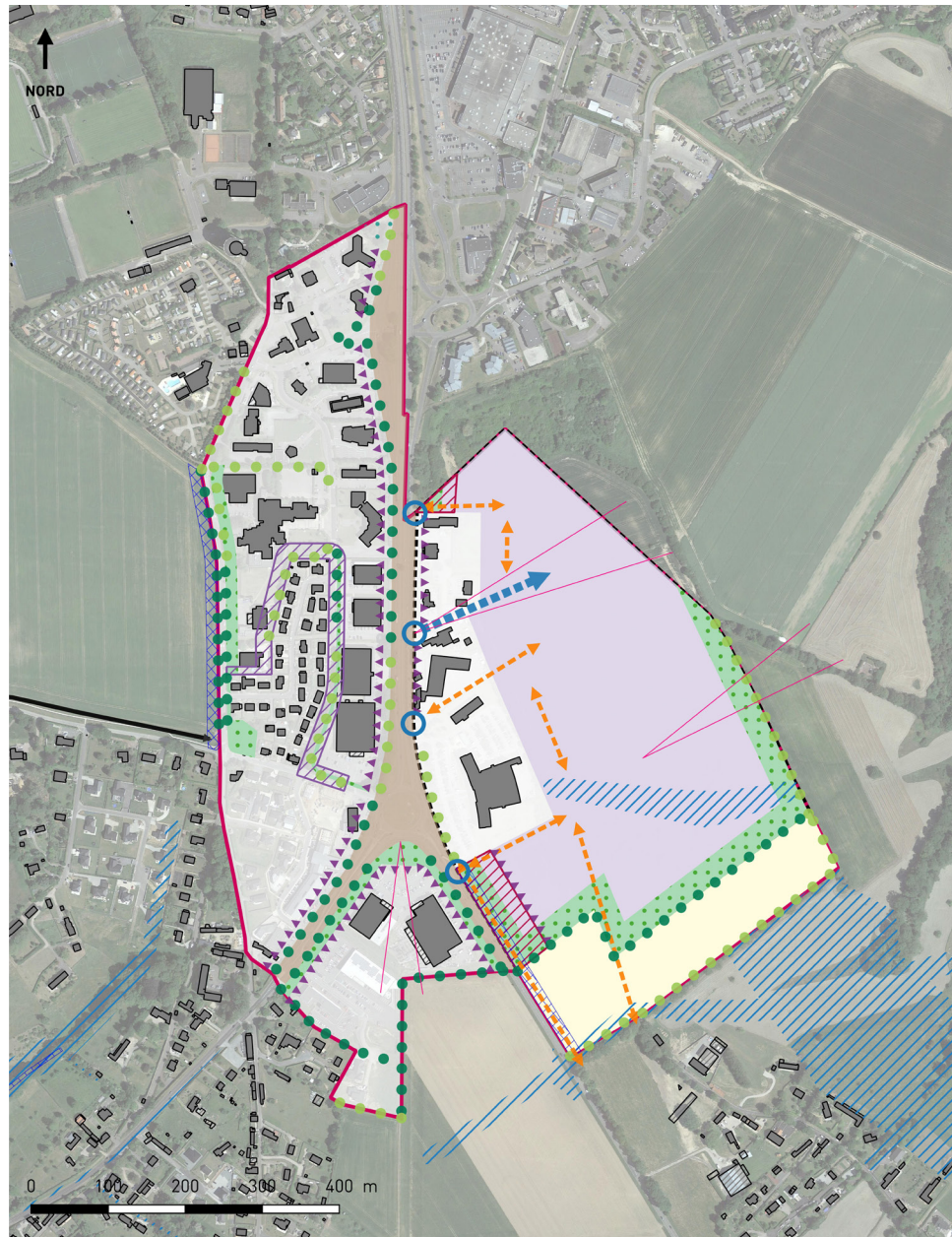


### Projet

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre opérationnel : opération d'ensemble
- Dans la perspective d'une éventuelle création de voirie, repenser le carrefour avec pour objectif la création de nouveaux espaces publics entre la mairie et l'église.
- Secteur préférentiel d'implantation de logements
- Poursuivre les efforts d'aménagement des espaces publics et privés pour requalifier la RN27 et de la RD54 en rues
- Espace récréatif existant à conforter et valoriser en espace de rencontre multigénérationnelle tout en préservant la zone humide et inondable
- ▲▲▲▲ Création d'un front bâti de qualité (Le trait ne définit pas l'implantation des constructions)
- ↔ Accès à repenser de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique et à maintenir la desserte de la parcelle limitrophe nord
- ↔ Principe d'accès
- ↔ Principe de connexion mode doux à mettre en oeuvre en vue d'une meilleure desserte de la gare et des équipements (Le principe est obligatoire mais sa localisation n'est pas définie)
- ↔ Principe de connexion mode doux à ne pas compromettre
- Arbre à préserver
- Alignement d'arbres et arbustes à créer
- Arbres et alignement d'arbres et arbustes à maintenir et valoriser
- Alignements d'arbres à préserver ou à remplacer par des haies vives d'essences locales et variées
- Principe d'espace vert et paysager à intégrer au projet d'ensemble
- Espace arboré à préserver ou à restaurer

### Information

- Cheminement existant
- Bâti existant
- Construction légère existante
- Emplacements réservés repérés au plan de zonage (pièce 4 du PLU)



### Projet

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre opérationnel : opération d'ensemble
- Secteur préférentiel d'implantation d'équipements et d'activités économiques, commerciales et de services.
- Poursuivre les efforts d'aménagement des espaces publics et privés pour requalifier la RN27 et de la RD915 en boulevard urbain
- Principe d'espace vert et paysager à intégrer au projet d'ensemble
- Espace agricole de transition maintenant à distance la zone d'activité et l'habitat
- Eloigner les nouvelles constructions d'activités des secteurs d'habitat :  
-retrait minimal d'environ 20 m pour les constructions neuves,  
-ne pas diminuer les retraits existants en cas d'extension/annexes
- Retrait minimal des constructions d'environ 50 m par rapport à la voie
- Accès à la zone autorisé sous réserve de connexion à la trame viaire desservant le secteur
- Principe de voirie de desserte du secteur à créer
- Principe de liaison mode doux à créer en connexion avec voies cyclables et piétonnes existantes (Le principe de connexion est obligatoire mais la localisation n'est pas définie)
- Création d'un front bâti de qualité (Le trait ne définit pas l'implantation des constructions)
- Vue sur le grand paysage à valoriser depuis les entrées du quartier et au sein de celui-ci
- Alignement d'arbres et arbustes à créer
- Arbres et alignement d'arbres et arbustes à maintenir et valoriser

### Existant

- Ruissellements et risques d'inondations
- Cheminement existant dans le bourg
- Bâti existant
- Constructions légères existantes
- Emplacements réservés repérés au plan de zonage (pièce 4 du PLU)