



PLU Labastide Saint-Georges

3- Orientations d'Aménagement et de Programmation

Cachets et visas :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **1^{er} Mars 2017**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Sommaire

Préambule _____ **Page 3**

Partie 1 : Les grands principes à respecter _____ **Page 5**

Partie 2 : Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les zones à urbaniser (AU) _____ **Page 11**

Partie 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les zones urbaines (U) _____ **Page 22**



Préambule

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Labastide-Saint-Georges, en phasant l'ouverture à l'urbanisation :

- veille à maîtriser le développement urbain,
- garantit une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.

Les choix de programmation et d'aménagement des secteurs stratégiques de projets présentés dans ce document relèvent d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés tout au long de l'élaboration du PLU.

Le présent cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixe des règles opposables, complémentaires à la définition des zones du document graphique et aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables au tiers, dans un rapport de compatibilité.
- Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés.
- Des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet



Les grands principes à respecter

Les grands principes à respecter

➤ Les principes de cheminements doux

Les cheminements doux prévus aux orientations d'aménagement pourront être adaptés afin de mieux se raccorder aux liaisons douces existantes et futurs

Ils pourront être aménagés selon le cas en voirie partagée, zone de rencontre, voie verte, site propre, etc.

➤ Les formes urbaines à respecter

Ce paragraphe vise à expliquer les attentes de la commune en matière de formes urbaines à créer.

Les schémas d'orientations d'aménagement et de programmation qui sont présentés dans les parties suivantes intègrent une densité moyenne à respecter.

Pour favoriser la qualité urbaine, il sera nécessaire de prévoir dans les futures opérations une mixité dans les formes urbaines. Cette mixité de forme urbaine pourra se traduire par la création de différents îlots :

- îlots de logements individuels groupés
- îlots de logements individuels purs
- îlots de logements individuels groupés et individuels purs

Les orientations d'aménagement précisent les types de logements attendus.

Les grands principes à respecter

➤ Les attentes en termes d'habitat groupé

En ce qui concerne l'habitat groupé, les constructions s'organiseront par îlots de 2 à 4 logements accolés maximum (ex. schéma ci-contre). Des espaces de respiration entre îlots seront privilégiés.

Sur un petit lot il faut éviter de positionner la maison au milieu de la parcelle et privilégier un emplacement en limite, en mitoyenneté ou sur la rue.

Cette solution permet de valoriser au mieux le terrain et d'éviter la création de petits espaces, souvent privés d'ensoleillement et d'intimité.

La mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garages, appentis...) permet de réduire la co-visibilité entre les propriétés et d'assurer facilement l'intimité des espaces de vies



Source : Illustration Citadia



Source : DDT Eure et Loir, Les cahiers de « l'Urbanisme et développement durable »

Les grands principes à respecter

➤ La prise en compte de l'orientation des constructions

Conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1, la RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/m²/an. Il est envisagé qu'en 2020, la consommation d'énergie primaire soit de 0kWhEP/m²/an. Ces exigences permettent de réduire les dépenses énergétiques, mais aussi d'augmenter le confort pour les occupants.

Pourquoi faire attention à l'implantation des maisons ?

Auparavant, il était possible d'implanter sa maison comme on le souhaitait sous réserve du respect du règlement d'urbanisme. Désormais une orientation optimale Sud/Sud-Ouest est vivement conseillée pour atteindre les objectifs de la réglementation thermique. La RT 2012 impose une surface vitrée minimum de 1/6ème de la surface habitable tout en préconisant, lorsque c'est possible, 50 % des ouvertures au Sud, 20/30% à l'Est, 20% à l'Ouest et entre 0 et 10% au Nord.

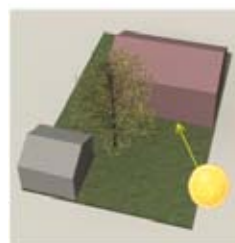
➤ La prise en compte des réseaux

Dans le cas où des canalisations traverseraient une parcelle sur laquelle une Orientation d'Aménagement et de Programmation est opposable, le projet pourra être adapté à la marge pour tenir compte de la présence de l'équipement, et notamment permettre de positionner les canalisations sous un espace collectif (voirie, espace vert, liaison piétonne).

➤ Eaux pluviales

Les dispositifs nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être adaptés à l'opération et au terrain ».

Préconisations



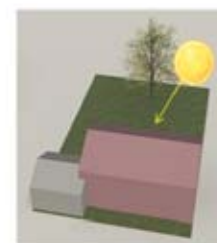
Principe 1

Retrait de la maison pour pouvoir profiter d'un jardin et des ouvertures plein sud. Les garages sont sur rue et se trouvent en limite parcellaire.



Principe 2

Maison pignon sur rue afin d'éviter au maximum les ouvertures au Nord. Les garages sont légèrement en retrait par rapport à la voirie (ou inversement)



Principe 3

Maison en limite parcellaire ou avec un léger retrait permettant de garder au maximum le jardin au sud. Le garage se trouve également en limite parcellaire. Un décalage entre la maison et le garage peut être trouvé afin de créer un rythme bâti sur rue.

Les grands principes à respecter

➤ Les nouvelles voiries

Les aménagements piétons

Une distinction des espaces piétons par rapport aux voiries contribue à sécuriser les déplacements en même temps qu'elle leur offre un cadre agreste.

Une attention toute particulière doit être portée sur la qualité des circulations, sur les aménagements dans les carrefours ainsi que sur les matériaux permettant de varier les ambiances dans le quartier tout en sécurisant le piéton.



Les espaces publics et les espaces verts

Repos, rencontre, distraction, jeux, circulation, marché, ventes ambulantes... Il faut penser à créer des espaces correspondant aux besoins des différentes catégories d'âge.

Ils doivent être pensés en fonction de la taille du projet, du nombre d'habitants susceptibles de le fréquenter, de la présence de commerce(s), autres services ou école, du rapport au bâti qui l'entoure.

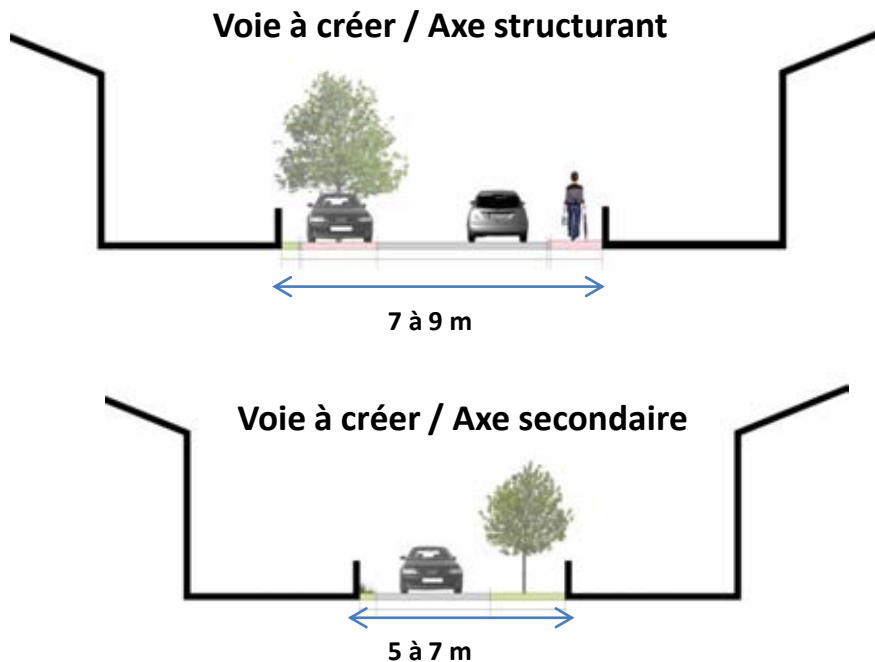


Les grands principes à respecter

➤ Les nouvelles voiries

Les nouvelles voiries sont à adapter en fonction de l'importance des flux envisagés sur chacun des secteurs. La gestion du stationnement, des flux piétonniers et la gestion de l'écoulement des eaux de pluie sont également à prendre en compte. Les Orientations d'Aménagement peuvent donner des éléments sur ces différentes problématiques.

La réflexion sur les différentes voiries permet à la collectivité d'anticiper les besoins, notamment financiers, et de proposer une qualité urbaine sur ces nouveaux quartiers.



Source : Illustration Citadia



Les orientations d'aménagement et de programmation dans les zones AU

Les orientations d'aménagement

➤ Les secteurs d'OAP sur la commune

OAP

Labastide-Saint-Georges Plan Local d'Urbanisme



Principes d'organisation

- Maison individuelle groupée : R+1 max.
Densité 20/25 lgt/ha
- Maison individuelle pure : R+1 max.
Densité 15 lgt/ha
- Espace public à créer

Principe de desserte

- Voie existante
- Voie à créer - Axe structurant
- Voie à créer - Axe secondaire
- Carrefour à sécuriser
- Entrée / Sortie

Enjeux Patrimoniaux

- Monuments Historiques et périmètre réglementaire de protection
- Patrimoine bâti de qualité

Enjeux Paysager et environnementaux

- Ecrans naturels favorisant l'intégration paysagère des constructions, participant aux TVB et générant des aménités paysagères dans les espaces urbains
- Arbres existants à préserver
- Arbres à créer
- Espace vert à aménager
- Liaison douce à créer
- Rivière Agout et ses berges à protéger

Eaux pluviales : Les dispositifs nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être adaptés à l'opération et au terrain.

Les orientations d'aménagement

Principes d'organisation

- Maison individuelle groupée : R+1 max.
Densité 20/25 lgt/ha
- Maison individuelle pure : R+1 max.
Densité 15 lgt/ha
- Espace public à créer

Principe de desserte

- Voie existante
- Voie à créer - Axe structurant
- Voie à créer - Axe secondaire
- Carrefour à sécuriser
- Entrée / Sortie

Enjeux Patrimoniaux

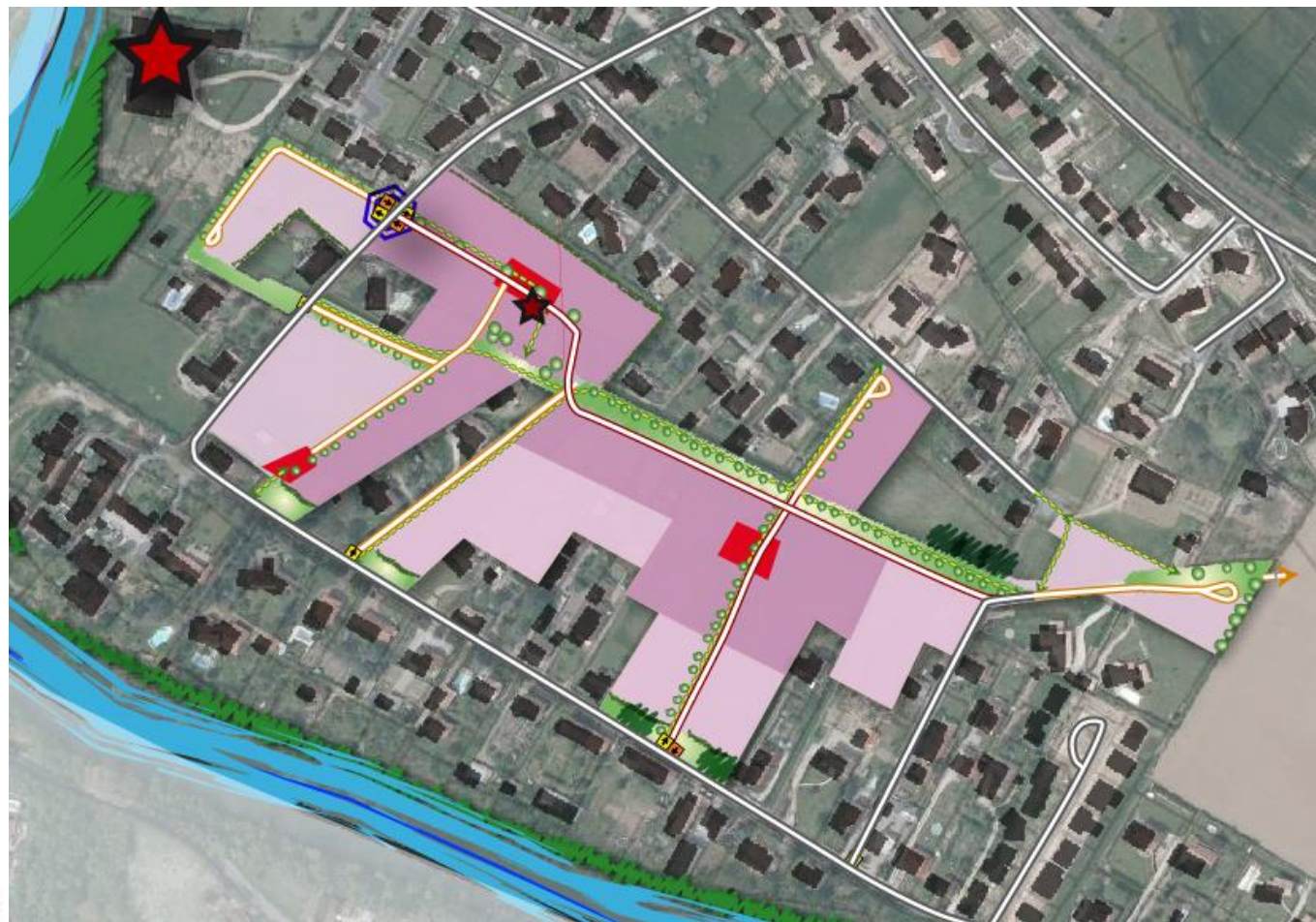
- Monuments Historiques et périmètre réglementaire de protection
- Patrimoine bâti de qualité

Enjeux Paysager et environnementaux

- Ecrins naturels favorisant l'intégration paysagère des constructions, participant aux TVB et générant des aménités paysagères dans les espaces urbains
- Arbres existants à préserver
- Arbres à créer
- Espace vert à aménager
- Liaison douce à créer
- Rivière Agout et ses berges à protéger

Eaux pluviales : Les dispositifs nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être adaptés à l'opération et au terrain.

➤ Secteur 1 : Rue Georges Pompidou – Rue Jean-Jaurès // Principes d'aménagement



Les orientations d'aménagement

➤ Secteur 1 : Rue Georges Pompidou – Rue Jean-Jaurès // Éléments de programmation

Zone AU1 :



- Surface de la zone : 0,49 hectare
- Surface cessible : 0,39 hectare
- Nombre de logements attendus sur la zone : 5 à 7 logements

- Densité sur la surface globale de la zone :
- 12,2 logements/ha
- Densité sur la surface cessible :
- 15,4 logements/ha

Programmation :

Cette zone sera ouverte dès l'approbation du PLU.

Les orientations d'aménagement

➤ Secteur 1 : Rue Georges Pompidou – Rue Jean-Jaurès // Éléments de programmation

Zone AU2



- Surface de la zone : 1,00 hectare
- Surface cessible : 0,80 hectare
- Nombre de logements attendus sur la zone : 15 à 20 logements
- Densité de la zone : 16 logements/ha
- Densité sur la surface cessible : 20 logements/ha

Programmation :

Cette zone sera ouverte dès l'approbation du PLU

Les orientations d'aménagement

➤ Secteur 1 : Rue Georges Pompidou – Rue Jean-Jaurès // Éléments de programmation

Zone AU3



- Surface de la zone : 1,77 hectares
- Surface cessible : 1,42 hectares
- Nombre de logements attendus sur la zone : 25 à 30 logements
- Densité de la zone : 14 logements/ha
- Densité sur la surface cessible : 18 logements/ha

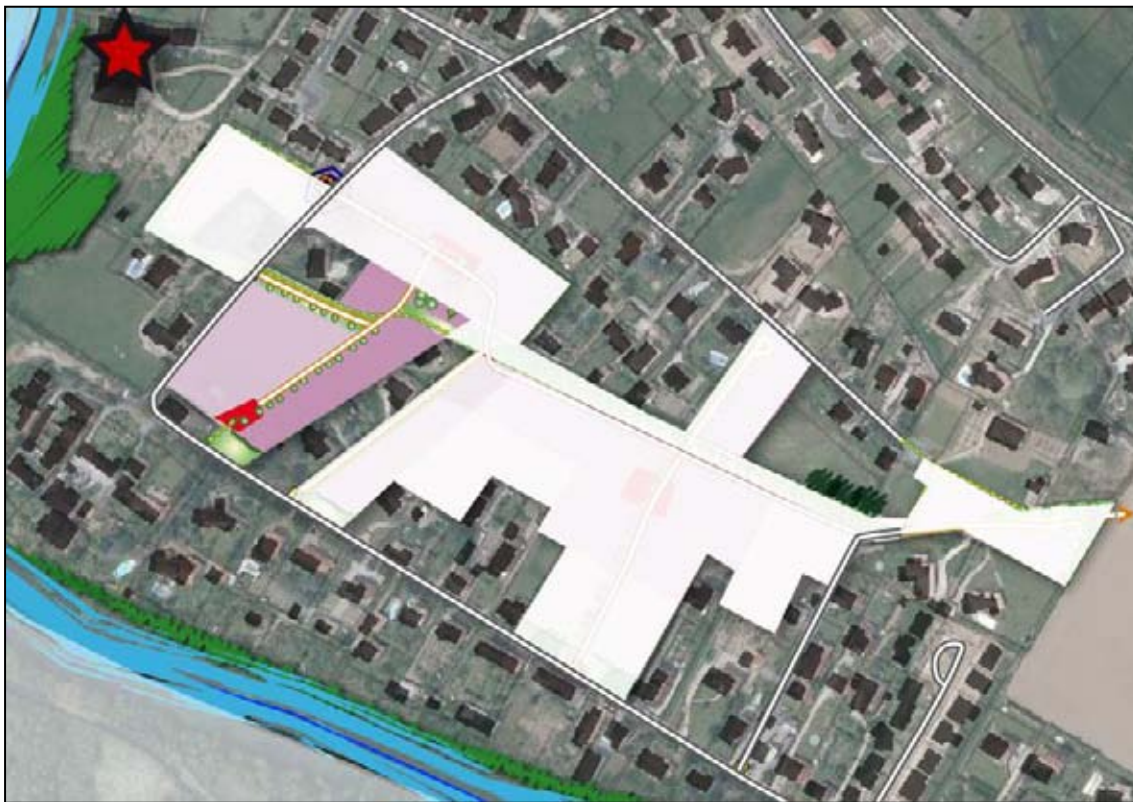
Programmation :

Cette zone sera ouverte à partir de 2019.

Les orientations d'aménagement

➤ Secteur 1 : Rue Georges Pompidou – Rue Jean-Jaurès // Éléments de programmation

Zone AU4



- Surface de la zone : 1,39 hectares
- Surface cessible : 1,11 hectares
- Nombre de logements attendus sur la zone : 18 à 20 logements
- Densité de la zone : 14 logements/ha
- Densité sur la surface cessible : 17 logements/ha

Programmation :

Cette zone sera ouverte à partir de 2021.

Les orientations d'aménagement

➤ Secteur 2 : Rue Jules Ferry // Principes d'aménagement

Zone AUH



- Surface de la zone : 1 hectare
- Surface cessible : 0,67 hectare
- Nombre de logements attendus sur la zone : 15 à 20 logements
- Densité de la zone : 17 logements/ha
- Densité sur la surface cessible : 25 logts/ha

Programmation :

Cette zone sera ouverte dès l'approbation du PLU.

Les orientations d'aménagement

➤ Secteur 3 : Impasse la Borio // Principes d'aménagement

Zone AU5



Principes d'organisation

- Maison individuelle groupée : R+1 max.
Densité 20/25 lgt/ha
- Maison individuelle pure : R+1 max.
Densité 15 lgt/ha
- Espace public à créer

Principe de desserte

- Voie existante
- Voie à créer - Axe structurant
- Voie à créer - Axe secondaire
- Carrefour à sécuriser
- Entrée / Sortie

Enjeux Patrimoniaux

- Monuments Historiques et périmètre réglementaire de protection
- Patrimoine bâti de qualité

Enjeux Paysager et environnementaux

- Ecrins naturels favorisant l'intégration paysagère des constructions, participant aux TVB et générant des aménités paysagères dans les espaces urbains
- Arbres existants à préserver
- Arbres à créer
- Espace vert à aménager
- Liaison douce à créer
- Rivière Agout et ses berges à protéger

Eaux pluviales : Les dispositifs nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être adaptés à l'opération et au terrain.

Les orientations d'aménagement

➤ Secteur 3 : Impasse la Borio // Principes d'aménagement

Zone AU5



- Surface de la zone : 0,58 hectare
- Surface cessible : 0,46 hectare
- Nombre de logements attendus sur la zone : 15 à 20 logements
- Densité de la zone : 28 logements/ha
- Densité sur la surface cessible : 35 logts/ha

Programmation :

Cette zone sera ouverte dès l'approbation du PLU.

Cette opération devra consacrer 100 % du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.



Les orientations d'aménagement et de programmation dans les zones U

Les orientations d'aménagement

➤ Secteur 1 : Rue Georges Pompidou – Rue Jean-Jaurès

Zones U



- Surface de la zone :
 - 2,74 hectares (avec espace vert central)
 - 2,24 (hors espace vert central)
- Surface cessible : 1,79 hectares
- Nombre de logements attendus sur la zone : 25 à 30 logements
- Densité de la zone : 10 à 13 logements/ha
- Densité sur la surface cessible : 15 à 19 logements/ha

Les orientations d'aménagement

➤ Secteur 1 : Rue Georges Pompidou – Rue Jean-Jaurès

Zone UCa



- Surface de la zone : 0,46 hectare
- Surface cessible : 0,37 hectare
- Nombre de logements attendus sur la zone : 5 à 6 logements

- Densité de la zone : 12 logements/ha
- Densité sur la surface cessible : 15 logements/ha

Les orientations d'aménagement

➤ Secteur 1 : Rue Georges Pompidou – Rue Jean-Jaurès

Zones UCb



- Surface de la zone : 0,79 hectare
- Surface cessible : 0,63 hectare
- Nombre de logements attendus sur la zone : 10 à 12 logements
- Densité de la zone : 14 logements/ha
- Densité sur la surface cessible : 17 logements/ha

Les orientations d'aménagement

➤ Secteur 1 : Rue Georges Pompidou – Rue Jean-Jaurès

Zones UCa



- Surface de la zone : 0,35 hectare
- Surface cessible : 0,28 hectare
- Nombre de logements attendus sur la zone : 5 à 6 logements
- Densité de la zone : 16 logements/ha
- Densité sur la surface cessible : 20 logements/ha

Les orientations d'aménagement

➤ Secteur 1 : Rue Georges Pompidou – Rue Jean-Jaurès

Zones UCa



- Surface de la zone : 0,20 hectare
- Surface cessible : 0,16 hectare
- Nombre de logements attendus sur la zone : 3 à 5 logements
- Densité de la zone : 10 logements/ha
- Densité sur la surface cessible : 12,5 logements/ha

Les orientations d'aménagement

➤ Secteur 1 : Rue Georges Pompidou – Rue Jean-Jaurès

Zones UCa



- Surface de la zone : 0,44 hectare
- Surface cessible : 0,35 hectare
- Nombre de logements attendus sur la zone : 5 à 6 logements

- Densité de la zone : 12 logements/ha
- Densité sur la surface cessible : 15 logements/ha