



Orientations d'Aménagement et de Programmation



DOSSIER APPROUVE LE : 6 JUILLET 2017

Vu pour être annexé à la délibération,

Madame le Maire :

PREAMBULE

Sauf indications contraires exprimées dans le présent chapitre, les orientations d'aménagement suivantes, prises en application de l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme, s'appliquent à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés au présent document.

Elles ne sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans une relation de **compatibilité**, qu'à l'intérieur des périmètres d'application identifiés aux schémas d'aménagement. Toutefois, par exception au principe ci-dessus figurent des principes de voies ou d'aménagements à l'extérieur des périmètres d'application, ceux-ci indiquent la nécessité pour l'opération d'aménagement considérée de réaliser les voies et aménagements en question. Ils sont considérés comme des équipements nécessaires à l'urbanisation du site.

La relation de « compatibilité » signifie que les autorisations d'occupation du sol ou opérations d'aménagement ne doivent pas remettre en cause ces orientations. Il s'agit de principes et non de règles.

Ces orientations d'aménagement et de programmation concernent l'**ensemble des zones à urbaniser** du PLU (zones AUa et AUb) ainsi qu'une zone en dent creuse de la zone UB.

Elles se décomposent en deux types d'orientations :

- des **orientations « écrites »** qui concernent l'ensemble des secteurs (dent creuse de la zone UB et les zones AUa et AUb) ;
- des **orientations « graphiques »** qui précisent les principes d'aménagements sur chacune de ces zones à urbaniser.

Conformément au règlement du PLU, rappelons que chacun des secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat (zones AUa et AUb) devra faire l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble** (telle qu'un lotissement, une zone d'aménagement concerté, un projet urbain partenarial, ...), laquelle devant permettre, si elle ne couvre pas l'intégralité de la zone, une urbanisation qui ne compromette pas le respect des OAP dans la poursuite de la réalisation du reste de la zone.

1- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS

A- Trame viaire, stationnement et espaces publics

La trame viaire figurant aux schémas doit être considérée comme le **minimum à réaliser**. Elle n'interdit pas la réalisation de voiries supplémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne. Les tracés figurant dans les schémas sont **des tracés de principe dont la localisation peut être adaptée**, dès lors que l'organisation de ces principes est respectée.

Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivent le **maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement** considéré. La trame viaire projetée représentée par les principes de voie est reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

La trame viaire fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes. Elle favorise l'intégration dans ses aménagements de la structure paysagère constituée par la trame des haies, boisements et fossés lorsqu'ils existent, pour en faire des éléments de morphologie urbaine et d'accompagnement des circulations douces. Elle veille à préserver les éventuelles continuités écologiques qui pourraient utiliser ces haies et fossés.

Les caractéristiques d'aménagement des **voies de desserte** sont adaptées au volume des constructions à desservir. Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons), et **éviteront d'être en impasse**.

Le **stationnement des véhicules automobiles** au sein des nouvelles opérations sera géré à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées. Celles-ci seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site. Le stationnement longitudinal sur les voies de desserte sera évité.

L'ensemble des voies et espaces publics nouvellement créés devra être adapté autant que possible aux circulations des **personnes à mobilité réduite** (P.M.R.).

B- Habitat, densité et formes urbaines

L'organisation, la surface et le nombre des parcelles réalisés dans les secteurs à vocation résidentielle mixte doivent permettre d'assurer une **mixité des types de logements et des formes de bâti**.

En outre, les opérations nouvelles à vocation essentiellement résidentielle concourent à satisfaire un **objectif minimum de réalisation de 12 logements à l'hectare**. Cette valeur est appréciée à l'échelle de chaque secteur d'urbanisation future et à l'échelle de chaque phase : toute phase, même incomplète, doit laisser intact le potentiel résiduel de l'opération (par exemple, si le potentiel d'une opération est de 25 maisons, la construction de 10 maisons ne doit pas compromettre la construction des 15 autres maisons potentielles).

Comme les secteurs à urbaniser sont au **contact direct des secteurs pavillonnaires périphériques existants**, on privilégie dans leur proximité immédiate des formes permettant d'assurer la transition morphologique du bâti entre le futur quartier et l'existant.

C- Intégration paysagère et traitement des franges urbaines

Les futures opérations s'inscrivent dans un souci de **cohérence paysagère** et de **respect de la trame préexistante**.

Les **limites entre zones d'extension urbaine et espaces agricoles** doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour assurer la cohérence et la transition paysagère. On privilégiera dans cette zone de contact la réalisation de haies végétales.

D- Intégration environnementale

- **Dispositifs, matériaux et respect de l'environnement**

En général, il sera conseillé à tout porteur de projet sur les zones accueillant des opérations d'ensemble de choisir des matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement. Il est aussi conseillé de prévoir des dispositions telles que : la récupération des eaux de pluie, des principes de gestion des eaux pluviales par techniques douces (noue), la limitation de l'imperméabilisation des sols, l'utilisation d'énergie propre, l'optimisation de l'isolation et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte, l'organisation des points de collecte des ordures.

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

Les futures opérations doivent être conçues en concertation avec la collectivité compétente en matière de **gestion des déchets**. Des points d'apport collectifs pourront être créés à l'entrée de nouveaux quartiers.

- **Choix de végétaux**

Pour assurer des transitions de qualité entre espace bâti et milieu naturel, le recours aux plantations est exigé dans les haies existantes à renforcer ou à créer. Dans ce cas une liste de végétaux est donnée afin d'assurer une harmonie dans la linéarité. Il est également préconisé de planter les végétaux en les mélangeant de façon aléatoire.

Liste (non exhaustive) de végétaux recommandés :

Arbres

- Merisier
- Chêne pédonculé et sessile (sur les zones sèches)
- Charme commun
- Érable champêtre
- Poirier commun
- Tilleul
- Alisier torminal
- Orme 'Lutèce' ou 'Vada'
- Fruitiers : noyer, pommiers, pommier polinisateur 'Everest'...

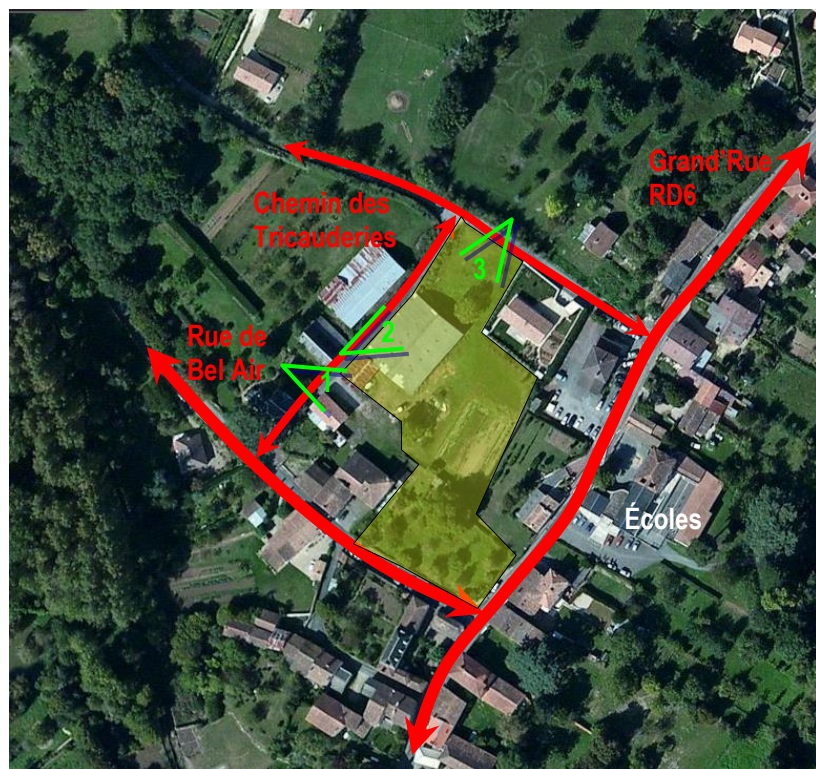
Arbustes

- Cornouiller sanguin et mâle
- Fusain d'Europe
- Noisetier
- Néflier
- Aubépine
- Sureau
- Viorne obier et Lantane
- Nerprun cathartique
- Camerisier à Balais
- Buis
- Eglantier
- ...

2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GRAPHIQUES PROPRES A CHAQUE SECTEUR

Orientation d'aménagement et de programmation de la principale dent creuse de la zone UB du bourg, à proximité de l'ancienne poste

A- État actuel du site



Contexte

La dent creuse concernée par cette orientation d'aménagement et de programmation se situe au cœur du bourg, plus spécifiquement en cœur d'îlot aujourd'hui composé de friches et anciens bâtiments agricoles. Ces secteurs sont principalement destinés à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette occupation du sol (services, artisanat, ...).

	Principale dent creuse de la Zone UB
	Voie existante

25 mètres

Source photo aérienne : BING MAP, 2015

Vue 1



Vue 2

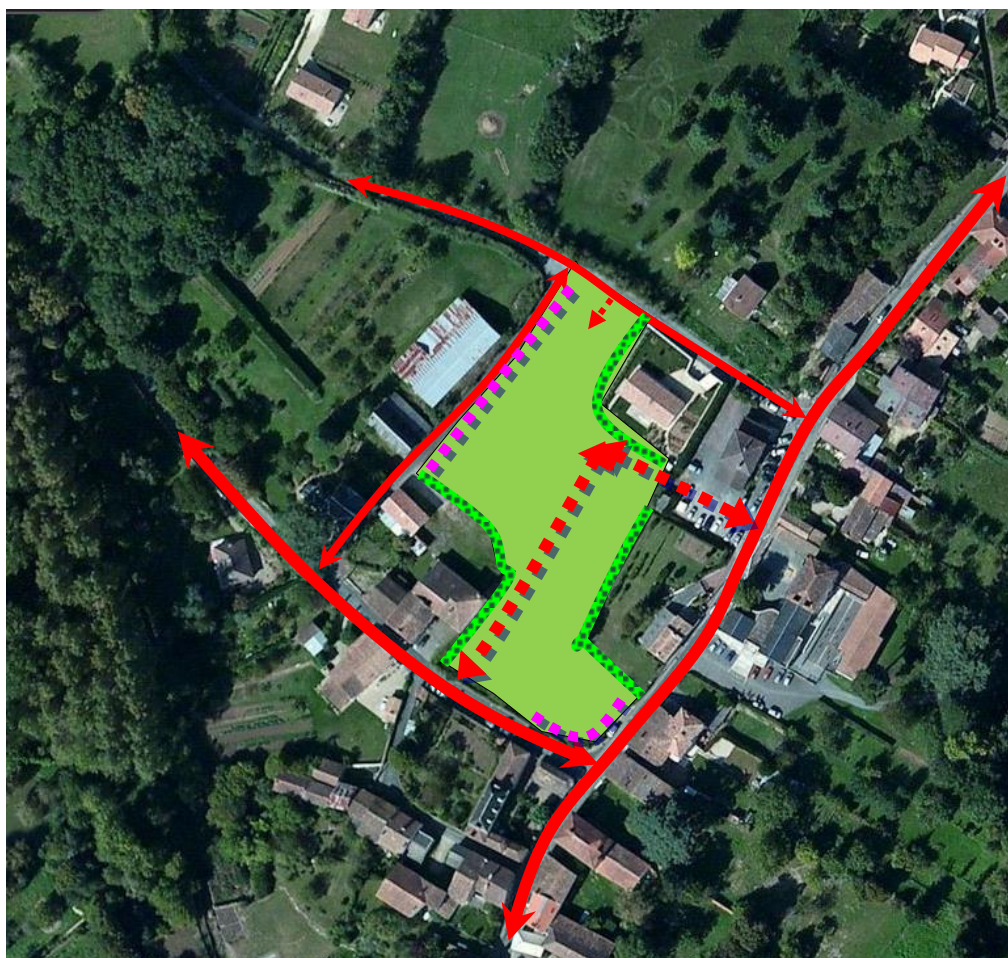


Vue 3



Orientation d'aménagement et de programmation de la principale dent creuse de la zone UB du bourg, à proximité de l'ancienne poste

B- Principes d'aménagement



Superficie : environ 5 900 m²

Nombre de logements minimum :
6 logements

25 mètres

Source photo aérienne : BING MAP, 2015

 	Principe de voie de desserte à créer Principe d'accès aux lots	 	Traitement végétal des franges, principe de clôtures ou transitions végétales à créer avec l'urbanisation existante Principe de front urbain (alignement bâti et/ou muret de pierre) à recréer ou à conserver
--	--	--	---

Nota : Veiller à intégrer un système de gestion des eaux de ruissellement par techniques douces : noue, conservation des fossés... Par exemple : le long des voies ou des haies.

Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AUa, principale dent creuse du cœur de bourg, à proximité de la RD 6

A- Etat actuel du site



Contexte

La zone AUa concernée par cette orientation d'aménagement et de programmation est située entre des quartiers pavillonnaires récents et le bourg ancien. Elle dispose d'une situation stratégique pour conforter l'urbanisation du bourg et est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec une vie de quartier.

	Zone AUa
	Voie existante
	Liaison douce existante
	Constructions existantes non représentées sur la photographie aérienne
	Haies existantes
	Arbres existants remarquables

50 mètres

Source photo aérienne : BING MAP, 2015

Vue 1



Vue 2



Vue 3



Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AUa, principale dent creuse du cœur de bourg, à proximité de la RD 6

B- Principes d'aménagement



Superficie : environ 24 800 m²

Nombre de logements minimum :
30 logements

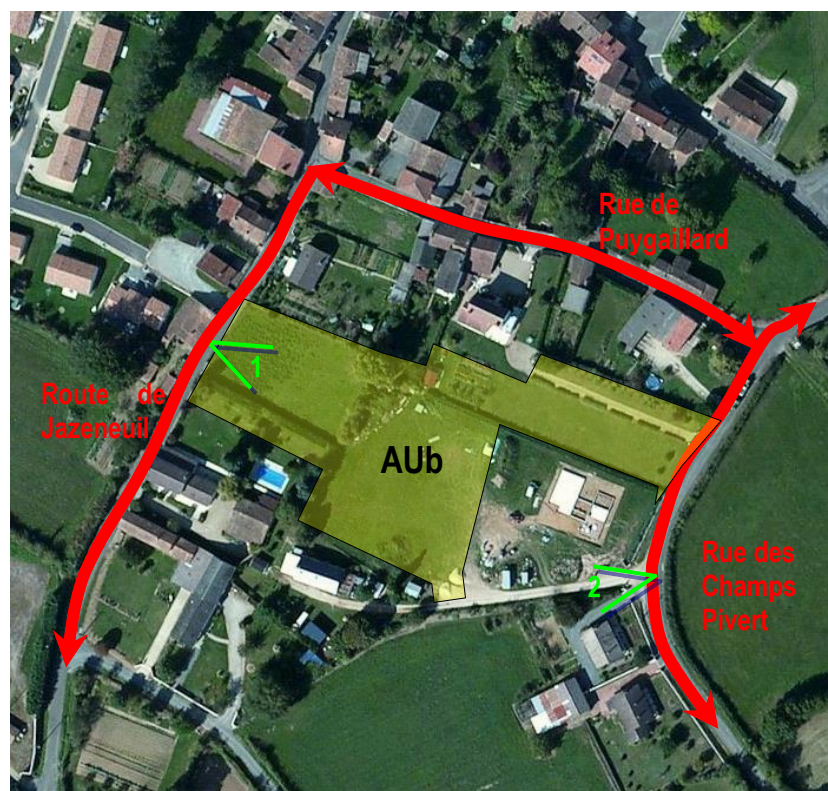
Source photo aérienne : BING MAP, 2015

	Principe de voie de desserte à créer		Principe de placette de quartier à créer
	Principe de liaison douce à créer		Traitement végétal des franges, principe de clôtures ou transitions végétales à créer avec l'urbanisation existante
			Haies existantes à conserver
			Arbres existants remarquables à conserver (deux chênes)

Nota : Veiller à intégrer un système de gestion des eaux de ruissellement par techniques douces : noue, conservation des fossés... Par exemple : le long des voies ou des haies.

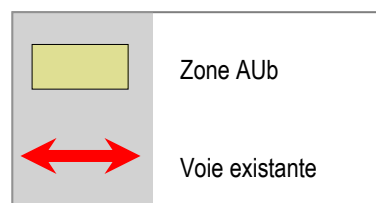
Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AUb, Route de Jazeneuil

A- État actuel du site



Contexte

La zone AUb se situe en cœur d'îlot au sud du bourg. Elle se compose de fonds de jardin et de terrains non cultivés. Ce secteur est principalement destiné à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette occupation du sol (services, artisanat, ...).



25 mètres

Source photo aérienne : BING MAP, 2015

Vue 1

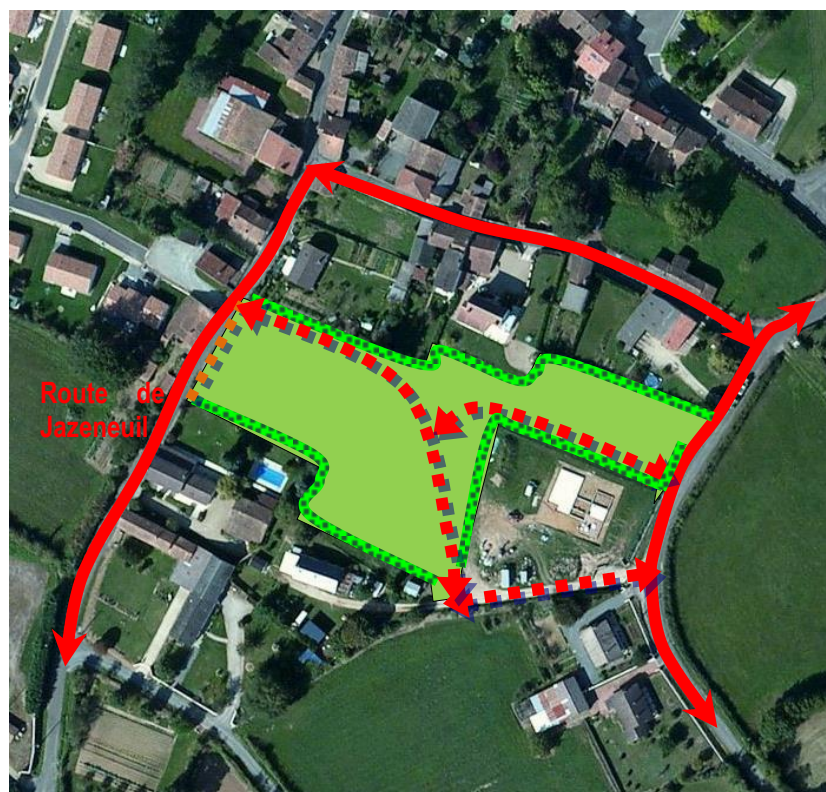


Vue 2



Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AUb, Route de Jazeneuil

B- Principes d'aménagement



Superficie : environ 8 000 m²

Nombre de
logements minimum :
10 logements

25 mètres

Source photo aérienne : BING MAP, 2015

	Principe de voie de desserte à créer		Traitement végétal des franges, principe de clôtures ou transitions végétales à créer avec l'urbanisation existante Principe de front urbain (alignement bâti et/ou muret de pierre) à recréer
--	--------------------------------------	--	--

Nota : Veiller à intégrer un système de gestion des eaux de ruissellement par techniques douces : noue, conservation des fossés... Par exemple : le long des voies ou des haies.