

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

pièce

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNE
DE SAINT-DENIS-
DES-MURS



Maîtrise d'oeuvre

Karthéo
urbanisme

Karthéo
environnement
paysages

Karthéo
instruction



SOMMAIRE

PRÉAMBULE.

4

CHAPITRE I.

ORIENTATIONS SECTEURS D'AMÉNAGEMENT.....6

I. SECTEUR CHÂTENET.....6

PRÉAMBULE

1// INTRODUCTION

En application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les OAP d'un PLU comportent *«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.151-7 du Code de l'Urbanisme *«les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36».*

Ces orientations concernent le territoire de projet dans lequel sont menées des actions et opérations d'aménagement déjà engagées ou à venir.

Sous la forme de schémas d'aménagement et de programmation composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement, ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de l'urbanisation à venir sur des secteurs bien particuliers.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part, être **compatible** avec les orientations définies dans le document suivant et d'autre part, être **conformes** aux dispositions réglementaires du PLU.

La notion de compatibilité se distingue de celle de conformité, d'une part, car il s'agit d'orientations pouvant être rédigées sous forme d'objectifs et non pas de règles strictement opposables, et d'autre part, par la marge d'adaptation qu'elle laisse dans la traduction de ces objectifs qui peuvent être atteints sous différentes formes ou à travers différents moyens.

2// LES 3 TYPES D'OAP

On dénombre trois types d'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- les **OAP sectorielles** permettant l'organisation de l'aménagement de chaque secteur ou quartier à développer. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone,

notamment en entrée de ville ;

- les **OAP de secteurs d'aménagement**, dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD. Ces orientations comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ;
- les **OAP thématiques ou patrimoniales** comportant des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

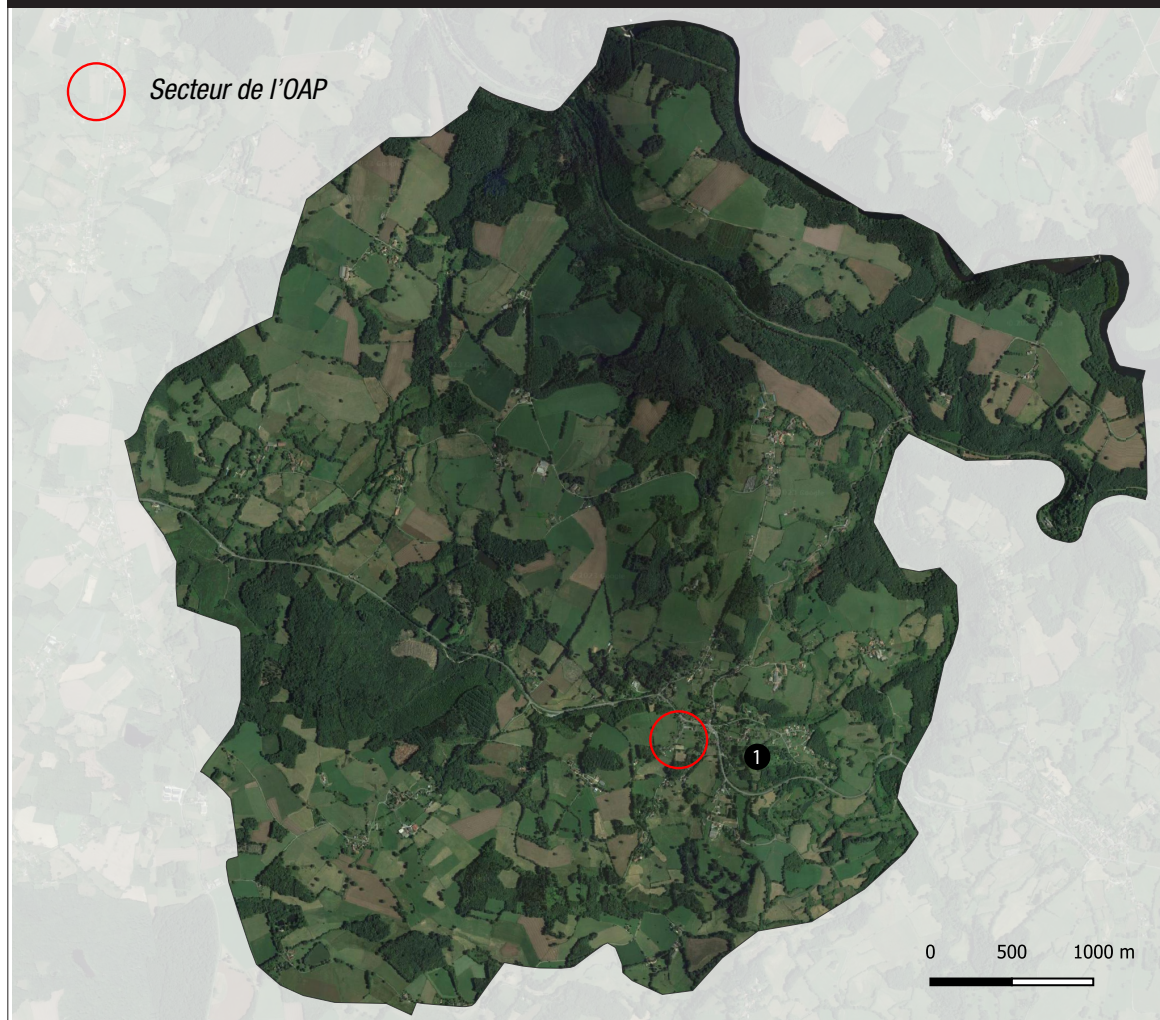
PRÉAMBULE

// SECTEUR SOUMIS À OAP

1 OAP AMÉNAGEMENT s'appliquant sur des secteurs précis du territoire du PLU de Saint-Denis-des-Murs :

❶ SECTEUR CHÂTENET

LOCALISATION DU SECTEUR SOUMIS À OAP LOGEMENT



OAP AMÉNAGEMENT // 1. Châtenet

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

Environ 0,47 hectares

- **Localisation / description du secteur**

Le territoire d'étude se situe au sud du bourg de Saint-Denis-des-Murs, plus précisément au lieu dit du Châtenet.

- **Contraintes particulières**

Pas de contraintes particulières.

- **Risques et réseaux**

Le secteur n'est pas compris dans une zone à risque et/ou grevé par des servitudes d'utilité publique.

L'assainissement sera individuel.



OAP AMÉNAGEMENT // 1. Châtenet

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

• Vocation du site et destination générale des sols

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Cette vocation principale n'exclut pas la réalisation d'une ambition en matière d'aménagement de voies et emprises publiques et d'espaces verts voire d'équipements collectifs qui accompagneront le développement du site.

Des espaces communs et des espaces verts devront être réalisés en accompagnement des emprises dédiées aux emprises foncières des habitations. Devront être respectés les principes de répartition des espaces communs exprimés graphiquement sur le schéma d'aménagement.

Devront être respectés les principes de répartition des destinations exprimés sur le schéma d'aménagement.

• Mode d'aménagement et périmètre d'opération

L'aménagement du site se fera au coup par coup.

• Phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

• Programmation résidentielle et principe de densité

La définition du projet d'aménagement d'ensemble devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de **10 logements / hectare** applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Ainsi, cette densité sera compatible à celle annoncée dans le SCoT de l'agglomération de Limoges pour la Communauté de Communes de Noblat qui est de **10 logements / hectare**

(net).

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de **4 logements**.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

• Formes urbaines et implantations

Pour les formes urbaines il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en la matière.

Les façades des logements devront faire face à la voirie prévue dans le schéma suivant.

• Caractéristiques et qualités architecturales

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique) et proposeront des espaces de vie agréables.

Les matériaux utilisés devront être pérennes et préserver et renforcer l'image du village.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Châtenet

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

Le proportionnement de la voie devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de logements sur le site ainsi que permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

La voie sera à sens unique comme indiqué par les flèches sur le schéma de la page suivante.

- **Accès aux lots privatifs**

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'opération d'aménagement d'ensemble. Les accès directs sur une voie extérieure à l'OAP sont interdits.

- **Stationnement**

Le stationnement se fera au sein des lots et non sur l'espace public.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagements des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Dans le respect du schéma d'aménagement, des façades végétales devront être conservées le long des franges nord, est et sud du périmètre de l'opération du secteur d'aménagement. Les essences devront être choisies dans l'objectif d'assurer l'intégration paysagère de l'opération. Les essences locales devront être privilégiées.

- **Traitement paysager et végétal des lots privatifs**

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée).

Le schéma d'aménagement mentionne des surfaces devant être allouées aux jardins privatifs afin de maintenir une aération et des espaces «tampon». L'établissement de ces surfaces à maintenir en jardins ne s'oppose pas à la construction et l'aménagement d'annexes et d'extensions (piscine, garage, abris de jardin, etc.) mais induit l'impossibilité d'établir des constructions principales sur les parties les plus éloignées de voies et emprises communes.

Le linéaire végétal, déjà présent sur le site, devra être conservé.

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipe-

ments de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif de ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

Le traitement des eaux pluviales se fera à la parcelle.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Châtenet

LÉGENDE

Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement



Secteur de l'OAP



Emprise du futur accès pour l'arrière



Sens de la future voirie



Bande prévue pour la voirie

Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales



Linéaire végétal à préserver



OAP AMÉNAGEMENT // 1. Synthèse chiffrée aménagement

Secteur OAP	Type de zone	Superficie du secteur (en ha)	Densité minimale nette (log/ha)	Taille moyenne des parcelles (en m²)	Nombre minimum de logements projetés
OAP	Ub	0,47	-	-	-
DENSITÉ NETTE (-20%)	Ub	0,39			
TOTAL		0,47			

OAP THÉMATIQUES // 1. Traitement du bâti ancien et du patrimoine vernaculaire

La réhabilitation des anciens bâtiments ayant une valeur patrimoniale, même ordinaire (anciennes granges-étables, anciens logis...), s'effectuera avec des matériaux qui participent à leurs qualités constructives, tant en termes d'esthétique que de confort et salubrité de la construction (inertie thermique, matériaux respirants...).

Un soin particulier sera aussi apporté aux détails qui participent à la qualité globale de l'édifice.

L'entretien et la réhabilitation du patrimoine vernaculaire s'effectueront avec les matériaux traditionnels (bois, pierre, terre...), l'usage du ciment est interdit.



OAP THÉMATIQUES // 2. Utilisation des ressources renouvelables

Favoriser l'usage de matériaux locaux, notamment le bois, dans la construction de nouveaux bâtiments, mais également pour les abords.



OAP THÉMATIQUES // 3. Exemples de constructions attendues

Exemples de constructions mitoyennes sur la commune :



Exemples de constructions de forme massive sur la commune :



OAP THÉMATIQUES // 3. Exemples de constructions attendues

Exemples de constructions de type individuel dense :



OAP THÉMATIQUES // 3. Exemples de constructions attendues

Exemples de constructions de type individuel adaptées à la topographie :



Façade aveugle pour anticiper l'implantation de la future maison voisine ; adaptation à la pente :



Adaptation à la pente:

