

Plan Local d'Urbanisme

Commune de STEINTE-LIVRADE

3- Orientation d'Aménagement et de Programmation

OAP

Date d'arrêt du PLU	
Date d'approbation du PLU	

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dites OAP) sont une composante autonome du dossier de PLU.

Article L151-6 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles."

Par ailleurs, les OAP doivent également être articulées avec le rapport de présentation et le règlement du PLU.

L123-5 du code de l'urbanisme :

« Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création des lotissements et l'ouverture des installations classées doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et leurs documents graphiques. »

Cet outil opposable permet d'engager une démarche pré-opérationnelle d'urbanisme et de conforter le rôle de la collectivité en matière d'aménagement. Il donne aux élus la possibilité d'agir sur un développement raisonné et équilibré de leur territoire, sans se limiter aux seules propositions du marché. Les OAP permettent ainsi :

- d'enclencher une dynamique de projet et de mieux comprendre l'application opérationnelle du PLU ;

- de travailler sur la programmation, en identifiant et en quantifiant les besoins, en abordant les questions de paysage, de mixité, de typologies et statuts du logement, de services, de formes urbaines, de densité... ;

- de se projeter à moyen terme, avec des échéanciers réalistes.

Article L151-7 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, favoriser la densification 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.

La commune de Sainte-Livrade a précisé dans son document de planification les orientations d'aménagement portant sur 1 secteur stratégique pour le développement du village.

Le périmètre du secteur auquel ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

L'objectif de ces schémas est de définir une organisation et un aménagement du futur quartier (OAP sectorielles). Les objectifs poursuivis sont les suivants :

Optimiser le foncier en étoffant le tissu urbain existant.

Optimiser les équipements existants en priorité (assainissement collectif)


Créer une continuité entre l'urbanisation existante et l'urbanisation future par une trame viaire cohérente se raccordant à la voirie existante et par la mise en place de cheminements doux piétons/cycles.

Les orientations précisées ci-dessous comprennent les principes de création et d'implantation de voirie, de déclinaison des densités bâties, d'aménagement paysager.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

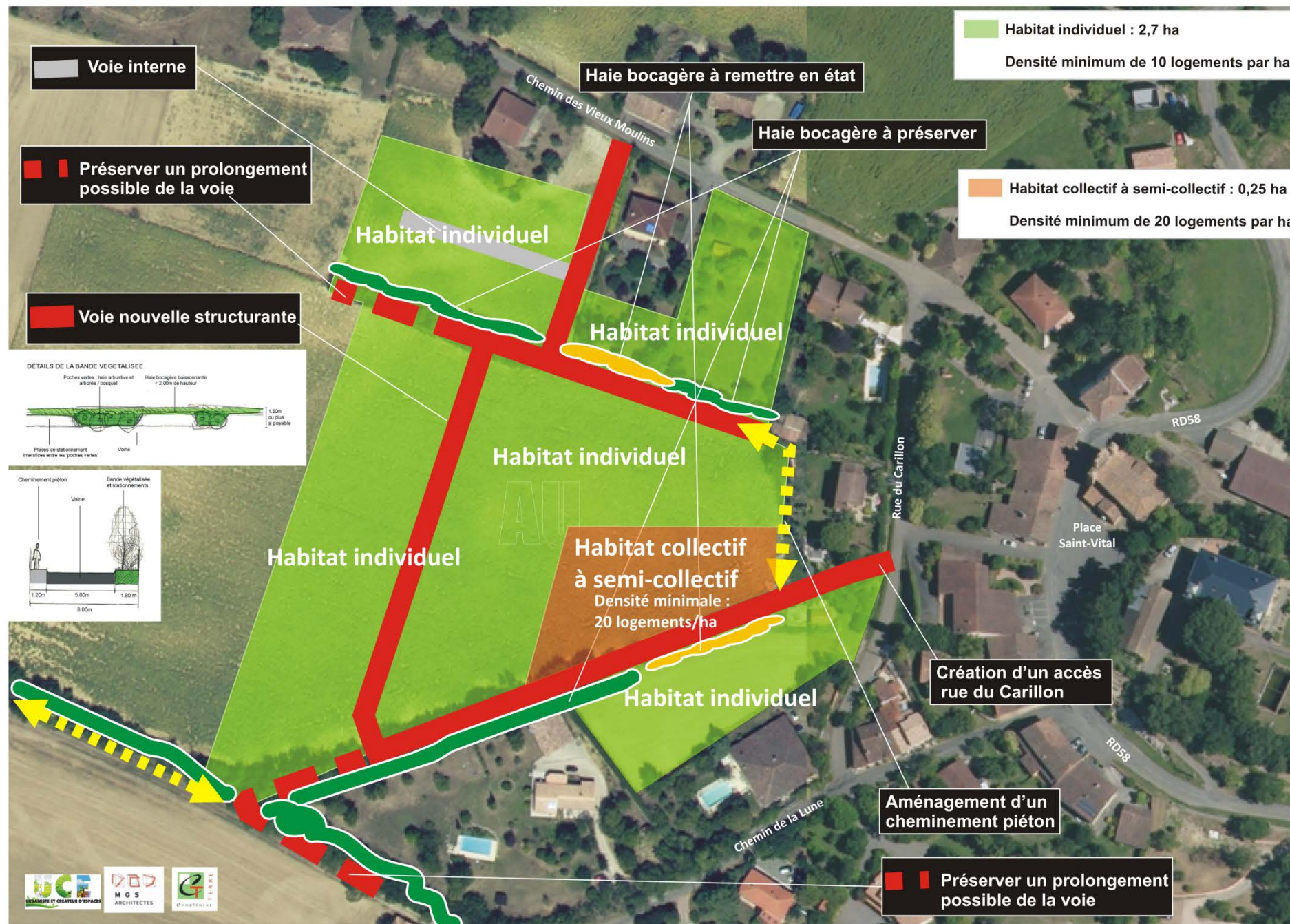
Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles définissant les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères au sein de la zone AU "Filouse":

Contexte général

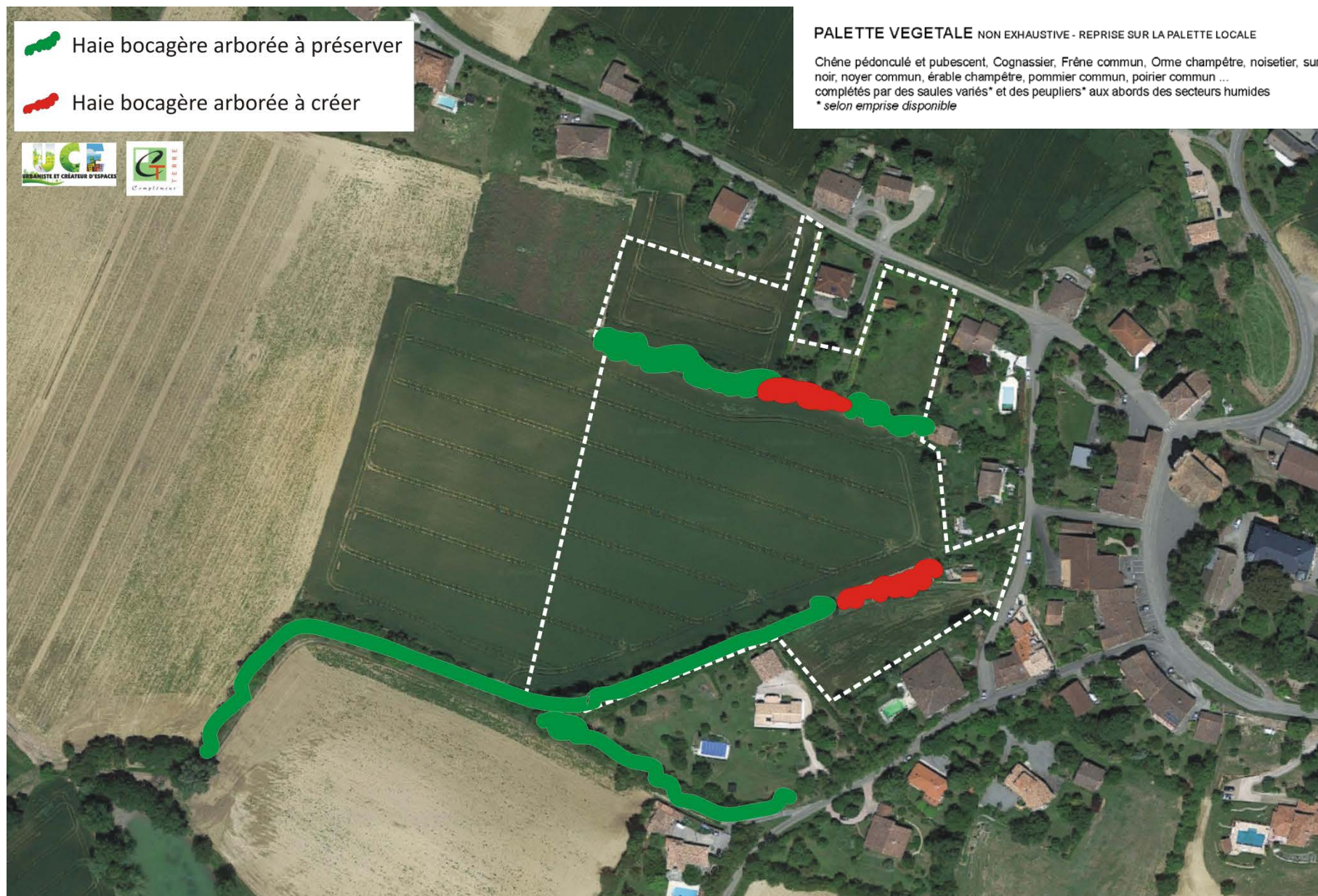
<p>Superficie de l'OAP</p>	<p>30 000 m²</p> 
<p>Densité moyenne des logements</p>	<p>11 logements/ha</p>
<p>Caractéristiques terrains réseaux existants</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pente : orientée vers le sud/ sud-ouest. • Occupation actuelle des sols : champs / prairie. • Réseaux : <ul style="list-style-type: none"> <u>Eau</u> : au droit de la zone le long du chemin des Vieux Moulins (Ø90). Un renforcement est envisagé à court terme. <u>Electricité</u> : au droit de la parcelle et en capacité suffisante pour alimenter la zone. La desserte du réseau électrique devra être réalisée en souterrain. <u>Assainissement des eaux usées</u> : le réseau d'assainissement collectif est prévu en 2020. <u>Eaux pluviales</u> : fossé pluvial à réaliser en contrebas puis se rejeter dans le lac collinaire. <u>Défense incendie</u> : équipement à prévoir en accord avec le SDIS <u>Communication numérique</u> : Taux d'éligibilité à au moins une offre ADSL supérieur à 100 %, télévision par satellite, pas éligible à la fibre optique.

Deux forme urbaines envisagées :	
<p>Habitat individuel pavillonnaire : Maisons isolées implantées dans un jardin</p>	<p>Habitat collectif à semi-collectif : Tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.</p> <p>Regroupement de logements dont les accès peuvent être individualisés et les jardins privatisés. Ces logements peuvent être réalisés en superposition, en bande ou à patios.</p>
<p>Densité minimale préconisée : 10 logements par hectare</p>	<p>Densité minimale préconisée : 20 logements par hectare</p>
<p>Hauteur moyenne : RDC à R+1</p>	

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : FILOUSE



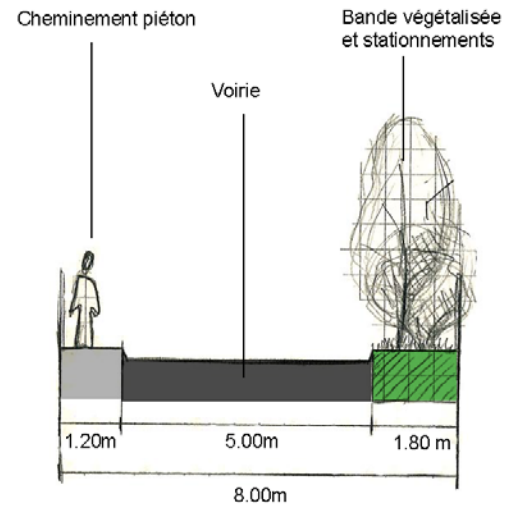
PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE



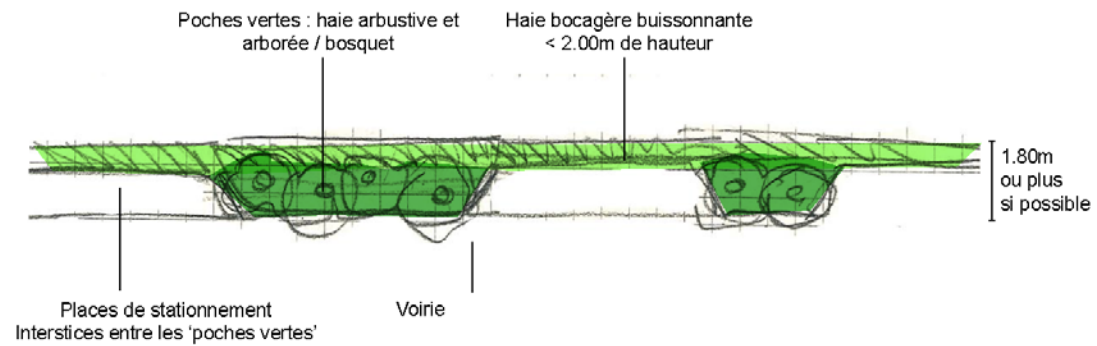
L'identification de la haie n'empêche pas la réalisation de voies, d'accès ou de réseaux nécessaires pour l'aménagement et l'urbanisation de ce futur quartier.

TRAITEMENT DES AXES PRINCIPAUX

COUPE DE PRINCIPES



DÉTAILS DE LA BANDE VEGETALISEE



MAITRISER LES TERRASSEMENTS NECESSAIRES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Le coût, l'aspect artificiel et le caractère dévalorisant des terrassements en matière de paysage invite à les limiter ou à imaginer des aménagements permettant d'améliorer leur insertion. La qualité des terrassements constitue un enjeu fort à prendre en compte lors de la conception du bâtiment.

Définition terrassement

Le terrassement désigne l'activité qui consiste à préparer un sol en déplaçant des quantités plus ou moins importantes de terre.

Le recours au terrassement

Le terrassement peut être utilisé dans de nombreuses situations. En général, on a recours au terrassement dans la construction d'habitations ou de routes qui nécessitent une bonne assise, dans le but de prévenir et de limiter les risques de tassement ou de glissements de terrain. Employé dans le génie civil, le terrassement sert souvent au soutien de murs, de digues ou de fortifications.

Le terrassement : un travail qui s'effectue en plusieurs étapes

Source de nombreux sinistres et de surcoûts élevés, les travaux de terrassement, qui ne doivent pas être négligés, s'effectuent en trois parties. En premier lieu **les déblais**, qui visent à creuser dans le sol pour dégager les terres. Puis **les remblais** qui permettent de prélever des terres et de combler des cavités et qui sont soumis à un impératif de stabilité. C'est pourquoi, les remblais s'effectuent contre les murs de fondation, les murs de soutènement et les murs du bâtiment. **Le décapage** consiste quant à lui à éliminer la couche supérieure du terrain, soit la terre végétale.

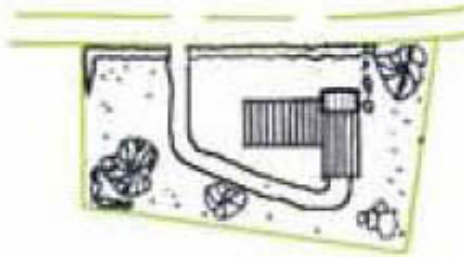
D'une manière générale, les **déblais-remblais** seront réduits au strict minimum de manière à ce que les constructions soient réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement à la pente naturelle du terrain.

IV. PRINCIPES D'ACCES A LA PARCELLE

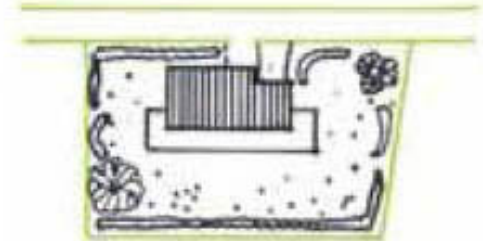
ACCES AU TERRAIN, POSITION DU GARAGE ET ORIENTATION DU BÂTI

L'implantation de la maison sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage.

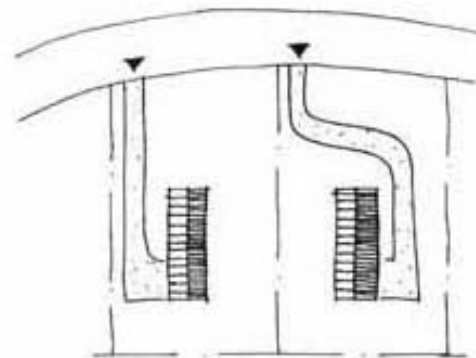
NON Car emprise trop importante du passage des véhicules



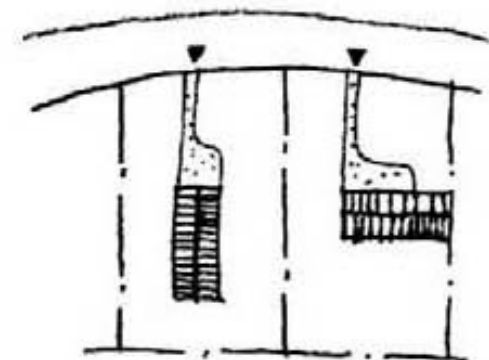
OUI Car accès direct au garage



NON Car emprise trop importante du passage des véhicules.

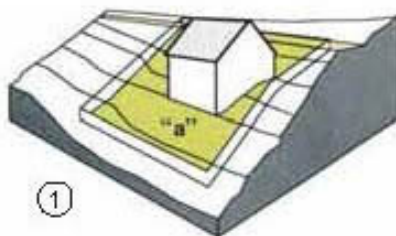


OUI l'accès au garage est direct.



Source : CAUE 81

ADAPTATION DES NIVEAUX DE LA CONSTRUCTION A LA PENTE DU TERRAIN

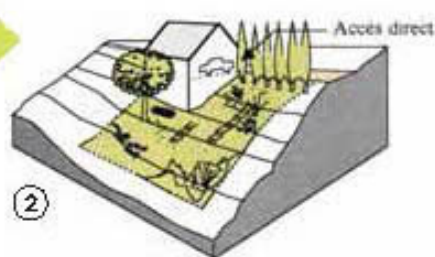


Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

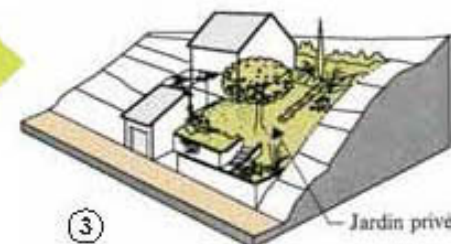
Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

OUI Les schémas 2, 3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

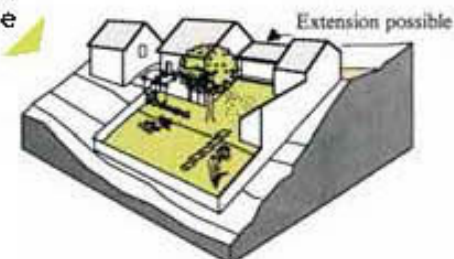
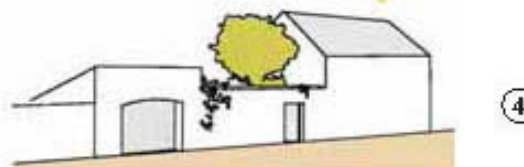
Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



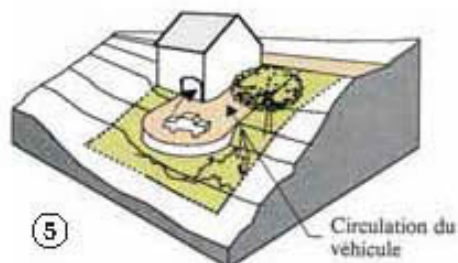
Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex. 3)



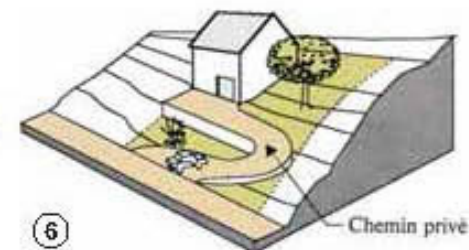
...ou en linéaire (ex. 4) participant à la façade urbaine



NON Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex. 5 et 6)



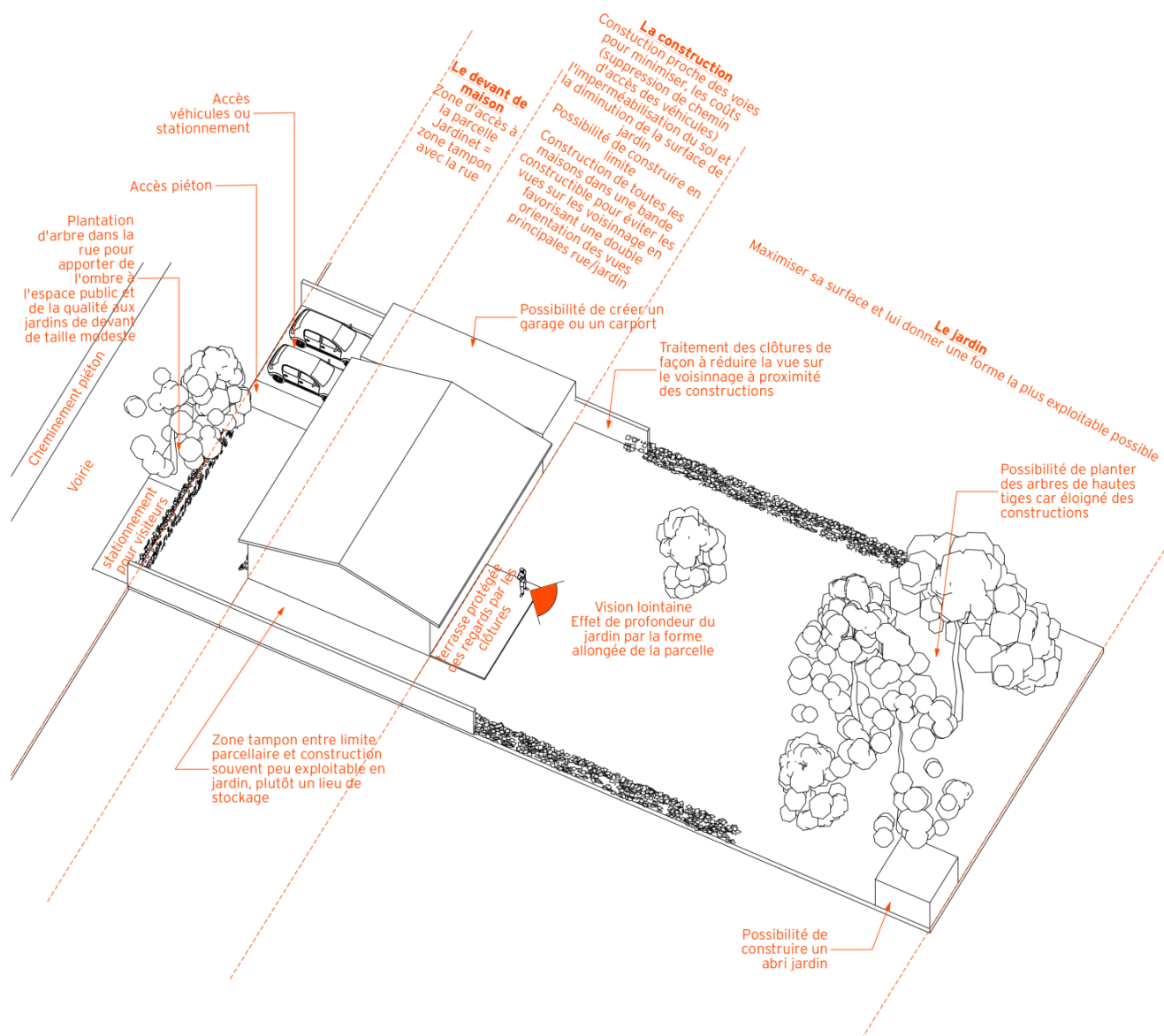
Source : CAUE 81

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU LOT : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA PARCELLE

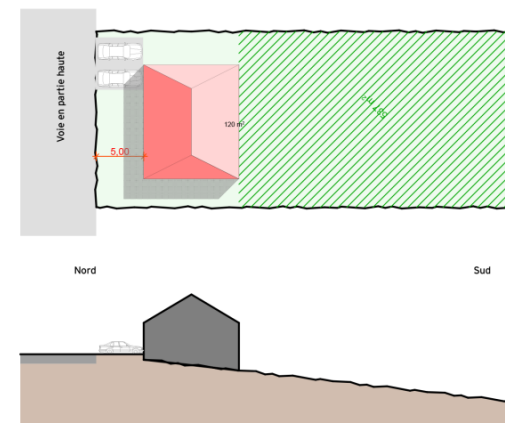


Orientations d'aménagement des parcelles

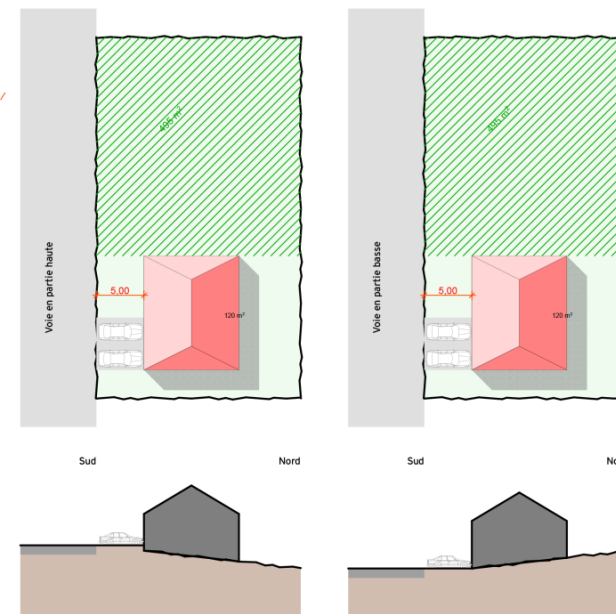
Mieux vivre avec le voisinage
Optimiser l'organisation de la parcelle



Problématique des terrains en pente



Dans le cas d'un terrain en pente avec un accès côté sud, Privilégier un terrain en longueur le long de la voie pour positionner le jardin sur le côté de la maison.



VI. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Orientations pluviales de la zone

Gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la zone.

- **Principe de gestion :**

- Ouvrage de rétention des eaux dimensionné pour une pluie d'occurrence vingtennale;
- Infiltration partielle ou totale des eaux possible selon perméabilité des sols;
- Rejet d'un débit régulé inférieur ou égal au ruissellement pluvial naturel sur site avant aménagement;
- Création d'un réseau de collecte capable de conduire les eaux d'un événement vingtennale, création d'un réseau de surverse permettant l'évacuation d'un événement pluvieux d'occurrence centennale;
- Rejet des canalisations de débit de fuite et de surverse vers le fossé longeant la limite Sud-Ouest de la zone.

• *Type de dispositif de gestion des eaux pluviales :*

- Aux abords des bâtiments : bassin, noue, fossé, chaussée drainante, chaussée réservoir,...
- Au niveau des bâtiments : toitures stockantes/végétalisées, cuve de stockage mixte.

- La pente est importante sur le secteur, pour collecter gravitairement et traiter l'ensemble des eaux de la zone. Les ouvrages de rétention et de régulation pourront être positionnés au point le plus bas, au sud-ouest de la zone à proximité du fossé.
- Des ouvrages à ciel ouvert facilitant leur contrôle et leur entretien seront privilégiés, leur conception sera faite de manière à favoriser la décantation des eaux (bassin de faible profondeur de forme allongée, noue,...).
- Le rejet des canalisations de débit de fuite et de surverse se fera dans le fossé longeant la limite sud-ouest de la zone,
- Les possibilités d'infiltration feront l'objet d'une étude spécifique qui précisera :
 - La capacité d'infiltration des sols;
 - le niveau de plus hautes eaux connue de la nappe;
 - la sensibilité et les usages des eaux souterraines.

Les rejets directs dans la nappe sont interdits. Seules les eaux peu polluées (toitures, espaces verts) pourront être infiltrées sans traitement préalable.