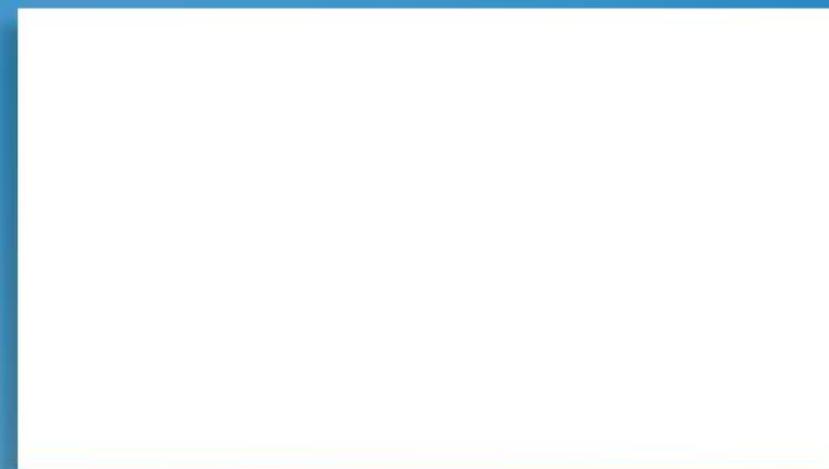


USSON

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document arrêté par délibération du conseil communautaire le :





SOMMAIRE



LES RAPPELS REGLEMENTAIRES

Page 4

LES ORIENTATIONS THEMATIQUES

Page 5

LES ORIENTATIONS SECTORIELLES

Page 9

Pied de butte

Page 10

Commandaire

Page 11

Centre de Montaignier

Page 12

Sud de Montaignier

Page 13



I / LES RAPPELS REGLEMENTAIRES



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 et les déplacements.

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 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.

II / LES ORIENTATIONS THEMATIQUES



Principes généraux applicables aux nouvelles opérations dans les à urbaniser dites « AU »

Thématique densité et diversité des formes bâties

La diversité des formes architecturales devra être recherchée tout en veillant à une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat et en cohérence avec les dispositions réglementaires présentes dans le règlement écrit et la densité moyenne visée des opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 10 logements à l'hectare.

Pour atteindre cette densité, il pourra être recouru à des formes d'habitat individuel en lots libres mais également à des formes d'habitat individuel groupé ou d'habitat intermédiaire.

L'habitat intermédiaire est entendu ici comme l'agrégation, horizontale ou verticale, de logements ayant chacun une entrée privative et disposant chacun d'un espace extérieur privatif (terrasse ou jardin) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour se faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération d'ensemble une répartition entre les tailles de logements.



Dans un souci de développement durable et de confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à :

- L'optimisation des apports solaires ;
- La préservation des nuisances sonores ;
- La préservation de l'intimité des résidents ;
- Le rapport à l'espace public.



Illustrations de formes urbaines possibles pour des projets d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé.



Thématique accessibilité et desserte interne

L'accès et la desserte interne des nouvelles zones d'aménagement devront être conçus de façon à intégrer les principes suivants :

- hiérarchisation des voies ouvertes à la circulation automobile. Si la dimension de l'opération le justifie, l'aménageur procède à une hiérarchisation des voies internes afin de faciliter les conditions de circulation et l'orientation des usagers à l'intérieur du quartier ;
- intégration de cheminements piétons-vélos et connexion au réseau communal de déplacements doux lorsque celui-ci existe ou est projeté à l'intérieur ou en périphérie du site (sauf pour l'OAP 4). Ces liaisons internes sont établies notamment en vue de faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun, aux équipements et aux services de proximité ;
- aménagement de places de stationnement sur l'espace commun (minimum 1 place par logement) facilement accessibles depuis les dessertes (sauf pour l'OAP 4) ;
- prise en compte de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Thématique qualité environnementale et paysagère

Dans une perspective de développement durable, la qualité environnementale et le confort thermique des logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du pétitionnaire : économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelable...), gestion des eaux pluviales (récupération et gestion des eaux pluviales à la parcelle...) dans le respect des normes en vigueur.



En cas d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Des noues pourront également être aménagées pour la gestion des eaux pluviales.

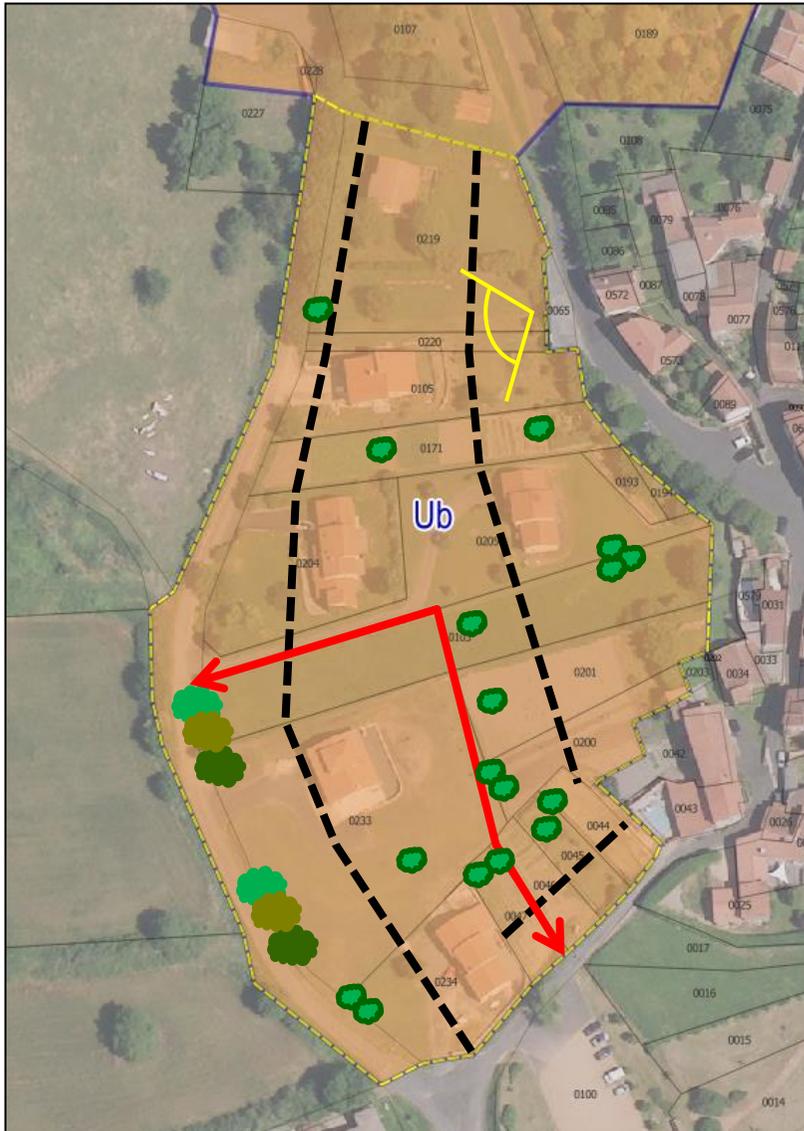
Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions de l'orientation sectorielle lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

III / LES ORIENTATIONS SECTORIELLES



- ① OAP « pied de butte » : 1,77 ha
- ② OAP « Commandaire » : 0,69 ha
- ③ OAP « Centre de Montaignier » : 0,54 ha
- ④ OAP « Sud de Montaignier » : 0,43 ha

1°) Orientation d'aménagement et de programmation « pied de butte » : 1,77 ha



Légende :



Secteur faisant l'objet de l'OAP



Alignement des constructions principales et sens des faitages



Transition paysagère à réaliser afin d'intégrer la zone dans l'environnement



Voirie à créer



Plantation approximative d'un arbre à haute ou moyenne tige



Vue à préserver depuis la table d'orientation

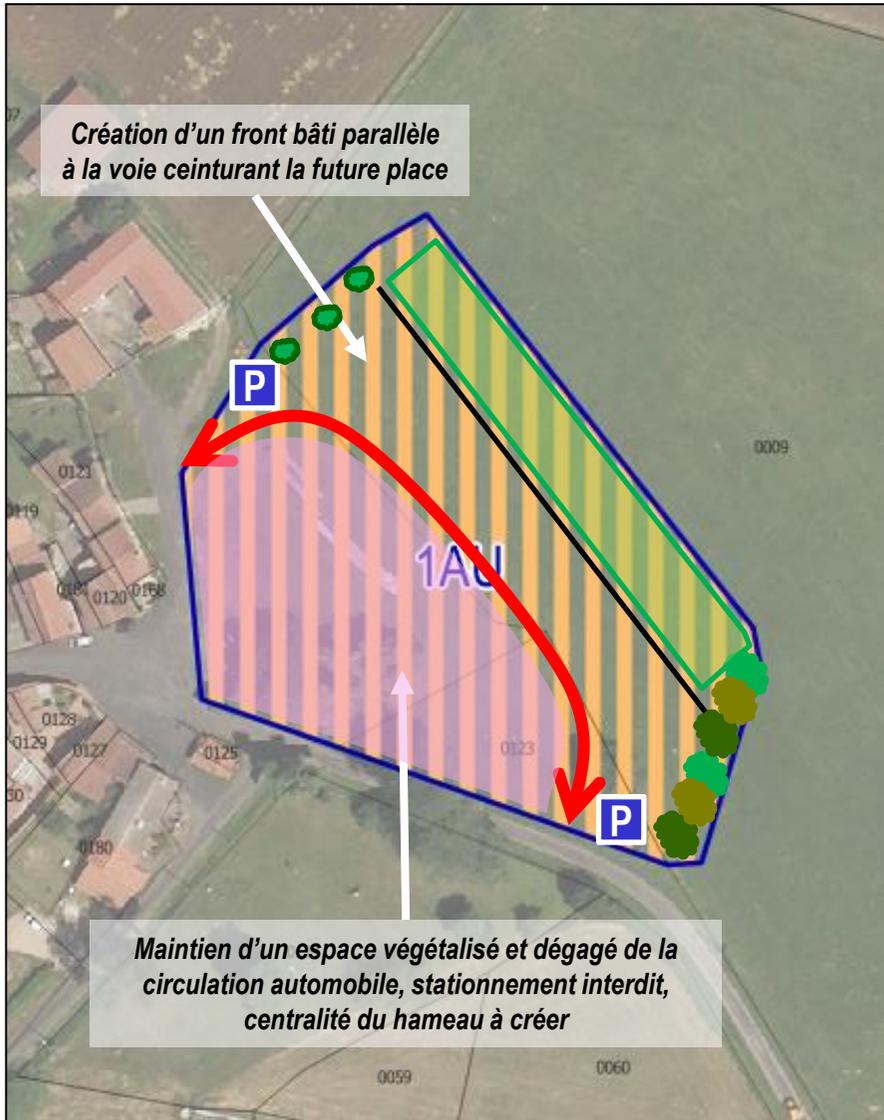
Hauteurs :

- Les bâtiments principaux seront de type R+1+C.

Qualité paysagère du site :

- Les impacts paysagers depuis la butte seront limités (dispositif de production d'énergie, toiture terrasse, etc.).
- Les maisons de plein pied sont interdites. Les bâtiments principaux seront de type R+1+C sur toute leur emprise.
- Les annexes sont limitées à 20 m² et à :
 - 1 unité par logement < à 120 m²,
 - 2 unités par logement > ou = à 120 m².

2°) Orientation d'aménagement et de programmation « Commandaire » : 0,69 ha



Légende :



Secteur faisant l'objet de l'OAP
Nombre de logements attendu : 5



Recul maximal de l'emprise des logements par rapport à l'emprise publique



Transition paysagère à réaliser afin d'intégrer la zone dans l'environnement



Plantation obligatoire minimale d'un arbre à haute ou moyenne tige pour 100 m²



Plantation approximative d'un arbre à haute ou moyenne tige



Stationnement collectif à prévoir



Voirie à créer



Espace public à aménager

Hauteurs :

- Les bâtiments principaux seront de type R+1+C.

Eaux pluviales et eaux usées :

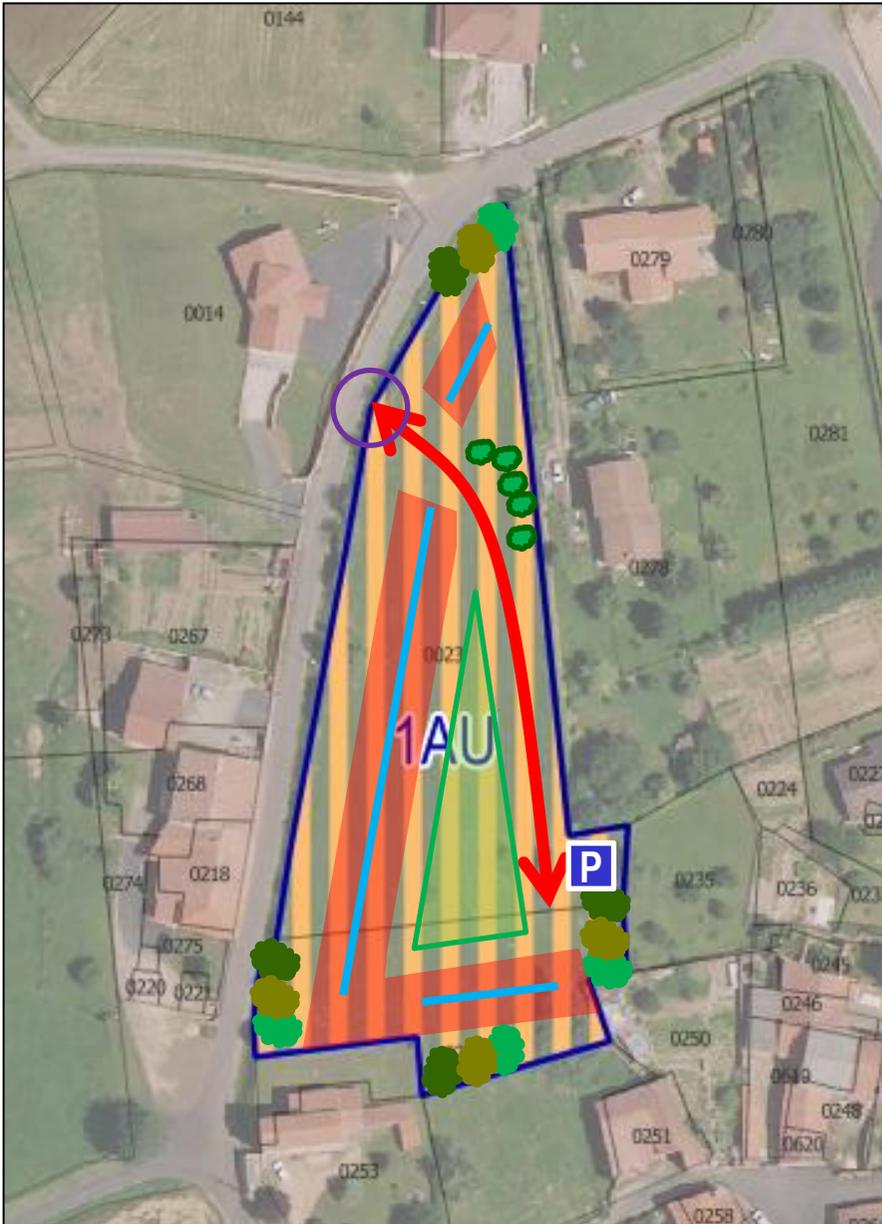
- Les eaux pluviales seront traitées obligatoirement à la parcelle. L'assainissement individuel est imposé.

Qualité paysagère du site :

- Les faitages seront parallèles à la nouvelle voie. Les façades sur rue des bâtiments principaux seront reculés de 5 mètres minimum de la nouvelle voie.

	Surface	%
Espace bâti	0,37 ha	54
Espace public	0,32 ha	46

3°) Orientation d'aménagement et de programmation « Centre de Montaignier » : 0,54 ha



Légende :



Secteur faisant l'objet de l'OAP
Nombre de logements attendu : 5



Bande d'implantation des logements



Transition paysagère à réaliser afin
d'intégrer la zone dans l'environnement



Plantation approximative d'un arbre à
haute ou moyenne tige



Plantation obligatoire minimale d'un arbre à
haute ou moyenne tige pour 100 m²



Orientation des faîtages à respecter



Voirie à créer en sens unique



Stationnement collectif à prévoir



Accès unique à la zone et à ses habitations

Hauteurs :

- Les bâtiments principaux seront de type R+1+C.

Eaux pluviales :

- Elles seront traitées obligatoirement à la parcelle.



4°) Orientation d'Aménagement et de Programmation « Sud de Montaignier » : 0,43 ha



Légende :



Secteur faisant l'objet de l'OAP
Nombre de logements attendu : 6



Recul maximal de l'emprise des logements par rapport à l'emprise publique



Alignement des constructions principales par rapport aux constructions voisines situées en limite d'emprise publique



Transition paysagère à réaliser afin d'intégrer la zone dans l'environnement



Plantation approximative d'un arbre à haute ou moyenne tige

Hauteurs :

- Les bâtiments principaux seront de type R+1+C.

Eaux pluviales :

- Elles seront traitées obligatoirement à la parcelle.

TOPOS

URBANISME

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE