

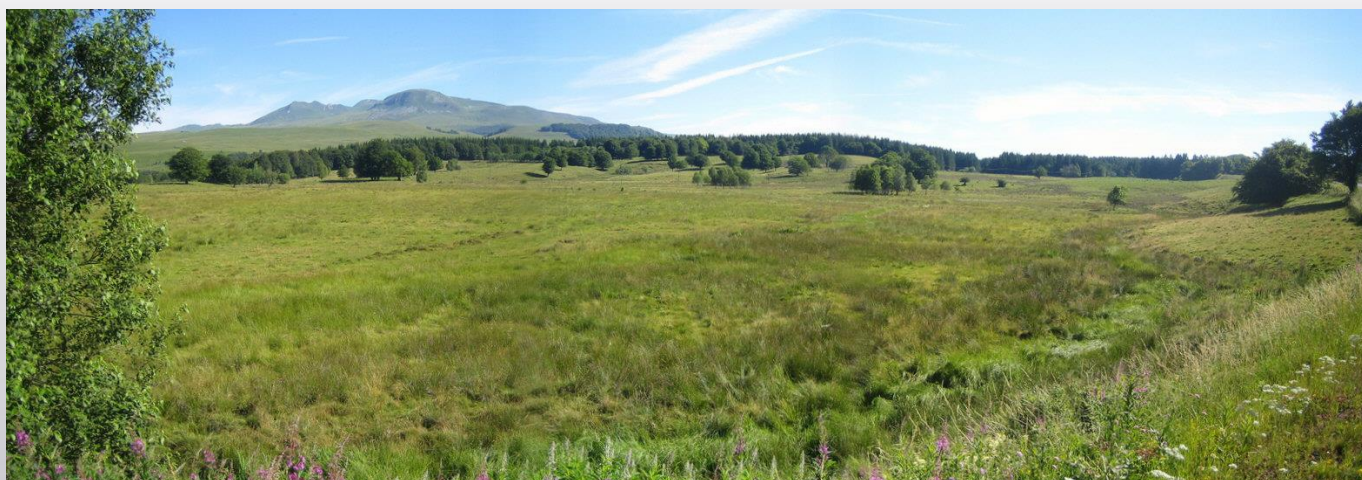
COMMUNE de



## Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

3

### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Ref : 45539

PRESCRIPTION par délibération du conseil municipal du 29 janvier 2010

ARRET du PROJET par délibération du conseil municipal du 15 juillet 2019

APPROBATION du PLU par délibération du conseil municipal du

#### REVISIONS et MODIFICATIONS

1. ...
2. ...



# Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD.

C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

**Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.**

Au titre de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, les OAP peuvent garantir la cohérence des projets d'aménagement et de constructions avec le projet d'aménagement et de développement durables, si les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, à condition que l'OAP porte au moins sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Le Plan Local d'Urbanisme de Picherande a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U (urbanisés) et AU (à urbaniser) au plan de zonage :

- **U** Secteurs directement urbanisables.
- **AUg** Secteurs urbanisés à terme. Une OAP complète les dispositions réglementaires du PLU (zonage et règlement).

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, **1 secteur de développement** qui fait l'objet d'une OAP, a été identifié. Ce secteur est situé en zone AUg du bourg.

Ce choix relève d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés au projet d'élaboration du PLU. Ce présent cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation présente donc la réflexion préalable et les choix arrêtés dans le cadre du PLU en matière d'aménagement des secteurs stratégiques de la commune de Picherande.

## 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.*

# Principes généraux d'aménagement

## OBJECTIF N°1 : INTEGRER LE PROJET D'AMENAGEMENT DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER

L'intégration d'un nouveau quartier dans son environnement paysager suppose la prise en compte des spécificités du site : configuration parcellaire, tissu bâti environnant, éléments paysager existants (talus, boisement, arbres isolés,...), topographie, situation en périphérie de la ville ou intra-muros, vues existantes, cheminements existants, ...

Les futurs projets d'aménagements devront donc indiquer et/ou prévoir :

- les conditions de desserte du secteur,
- les liens et transitions paysagers avec l'espace naturel ou agricole environnant,
- le maintien des plantations de qualité,
- les espaces communs le cas échéant.

### ➤ Préserver l'ambiance locale.

De façon générale, il semble important de conserver dans l'aménagement des futurs quartiers une ambiance en harmonie avec le paysage et la configuration du bourg dans lequel il s'insère. Il est ainsi recherché des traitements du bâti, des espaces publics et des voiries qui respectent la typologie locale.

### ➤ Le traitement des clôtures.

Les clôtures arrêtent le regard, lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement les espaces, protègent l'intimité, coupent les vents.

Cependant, l'édification d'une clôture dépasse l'intérêt privé lorsqu'elle participe à un ensemble qui délimite les espaces publics (voies, places,...).

Une unité sera ainsi recherchée avec l'existant afin de s'intégrer plus discrètement dans le paysage.

Ainsi, dans l'ambiance urbaine dense telle que celle du centre bourg, si le bâti ne s'implante pas en continuité, c'est à la clôture d'assurer ce rôle. C'est la raison pour laquelle il est important de respecter une unité de hauteur avec les clôtures voisines et d'employer des matériaux de qualité en harmonie avec l'environnement.

Dans une ambiance urbaine plus ouverte telle que l'on peut en rencontrer au niveau des extensions du bourg sous forme de lotissements de maisons individuelles, les clôtures sont très présentes avec souvent des linéaires très importants le long des voies. L'accompagnement de ces dispositifs en « dur » pourra alors se faire à l'aide d'éléments végétaux constituant ainsi une transition progressive avec le paysage environnant. Elles pourront également s'accompagner d'un grillage pouvant se « fondre » dans la végétation.

Des compositions d'essences variées locales seront privilégiées.

Les structures végétales existantes seront conservées autant que possible et confortées. Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales pourra être plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée.



*Principes de clôtures pouvant être mis en place.*



## OBJECTIF N°2 : INTEGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DES FUTURS QUARTIERS POUR OFFRIR UN CADRE DE VIE QUALITATIF AUX HABITANTS

Les projets d'aménagement des zones à urbaniser devront prévoir :

- Des espaces communs de respiration,
- La préservation et la valorisation des éléments paysagers du site (haies, fossés, boisements, alignements d'arbres, vues,...),
- Une hiérarchisation des voies et la prise en compte des déplacements doux (liaisons douces au plus court vers les équipements, commerces, services, centre bourg),
- Une gestion raisonnée du stationnement avec, par exemple, la réalisation d'aires de stationnement collectives, perméables et paysagées,
- La récupération et la gestion alternative des eaux pluviales : noues et/ou bassin de rétention conçus comme de véritables espaces publics au rôle multiple (gestion des eaux pluviales, intérêt paysager, aire de jeux) grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager,
- L'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement,
- L'intégration de la notion de constructions environnementales au travers, par exemple, du cahier des charges du lotissement.

### ➤ Des infrastructures routières adaptées au contexte local.

Il apparaît essentiel d'assurer des liaisons avec le réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse. Le but étant d'éviter les allongements de parcours et des quartiers refermés sur eux-mêmes.

La voirie sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le quartier. En tant que desserte principale, elle identifiera les espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit être limitée afin de ne pas favoriser la vitesse et afficher une priorité aux véhicules à moteur.

En tant que desserte secondaire ou unique d'un projet de taille limitée en nombre d'habitation, la voie pourra être partagée (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) afin de donner la priorité aux déplacements doux.



*Exemple de desserte principale identifiant des espaces de mobilité séparés*



*Exemple de voie partagée*

### ➤ Une gestion des eaux pluviales mutualisée.

Lorsque cela est possible, certaines zones à urbaniser pourront recevoir un dispositif de gestion des eaux pluviales aérien via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention paysagers (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante car elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux par exemple.

Sur tous les aménagements, la limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement enherbées,...).



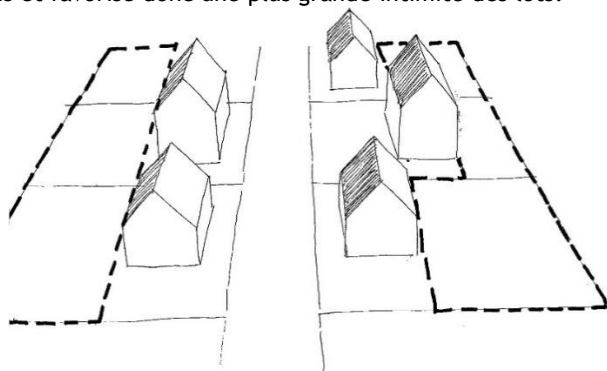
*Exemples de principes de traitement des eaux pluviales pouvant être utilisés.*

## ➤ Une implantation optimale des constructions.

Le découpage des terrains doit privilégier une orientation Nord/Sud favorisant une implantation des habitations au Nord du lot et ouverte sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal.

L'implantation des constructions devra rechercher un effet « rue » : implantation en mitoyenneté et proche de l'alignement lorsque cela est possible pour les terrains accessibles par le Nord. Cette implantation présente de nombreux intérêts :

- Elle structure le tissu urbain en respectant la typologie de maison de ville présente dans les centres des différents bourgs de la commune,
- Elle dégager un espace d'agrément utilisable en jardin ou pour les extensions ultérieures,
- Elle limite les vis-à-vis et favorise donc une plus grande intimité des lots.



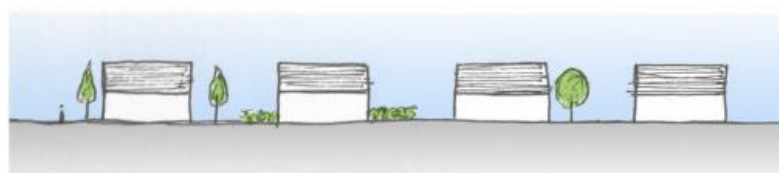
*L'alignement des constructions évite les vis-à-vis.*

*L'implantation aléatoire des constructions rend très présentes les maisons voisines, multiplie les vis-à-vis et rétrécit les jardins.*

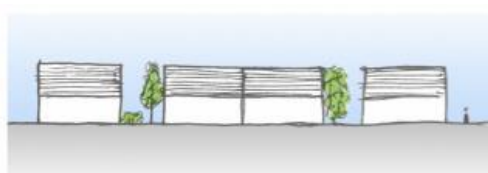
Sur les parcelles larges et de forme carrée, l'implantation se fait le plus souvent au milieu du terrain. Les maisons sont parfois à peine perceptibles, et participent finalement très peu à la structure urbaine.

Lorsque les maisons sont plus proches de la voirie, l'ambiance de rue réapparaît. En fonction de l'orientation du terrain, les maisons peuvent être implantées plus au fond de la parcelle pour profiter de l'ensoleillement. Dans ce cas, la continuité recherchée sur la rue peut être assurée par des volumes annexes (garage, dépendance) et des murs. L'important est d'éviter, dans une même rue, des implantations fantaisistes et aléatoires. Mais il est préférable, dans la mesure du possible, d'implanter les constructions à proximité de la voirie pour que celles-ci participent pleinement à la définition du paysage urbain.

Sur les parcelles vastes, les grands vides entre constructions les isolent fortement, d'où l'intérêt des parcelles plutôt étroites. Celles-ci induisent un rapport entre plein et vide, au niveau des façades sur rue, qui est de l'ordre du cadrage sur le jardin ; tandis que dans des parcelles trop larges, les maisons sont isolées et n'entretiennent plus de rapport les unes avec les autres.



Parcelles larges (25x25) : maisons isolées les unes des autres, prédominance du vide



Parcelles moins larges (15x42) : prédominance du bâti par la création d'un front quasi continu avec des cadrages sur les jardins

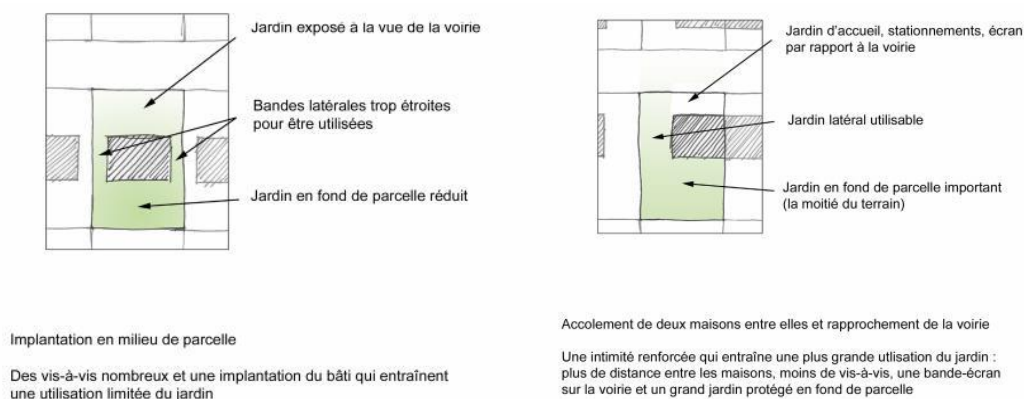
Un rapport plein/vide selon l'implantation de la maison et le parcellaire qui détermine l'ambiance de la rue

(Source : DRAC\_STAPs\_fiche conseil lotissements, 2013)

## ➤ Vers des espaces de jardin plus confortables.

L'implantation sur la parcelle pose aussi la question de l'utilisation du jardin : lorsque la maison est implantée au milieu de sa parcelle, le jardin est morcelé en plusieurs petits morceaux, tous sous le regard d'au moins un voisin. La partie située devant la maison est sous le regard de la rue, et les couloirs sur les côtés sont difficilement utilisables. Le jardin devant la rue sera alors réduit pour augmenter la surface du jardin de derrière, plus abrité. Pour les couloirs du côté, accoler deux maisons sur une limite permet d'avoir un jardin latéral plus large que l'on pourra alors utiliser. On a également moins de

vis-à-vis, et donc, paradoxalement, plus d'intimité. Un petit jardin de ville, entouré de murs ou de haies peut souvent être plus intime que ces vastes pelouses.



(Source : DRAC\_STAPs\_fiche conseil lotissements, 2013)

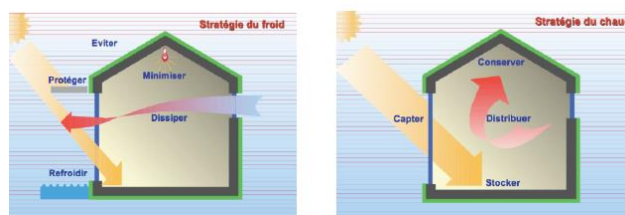
## ➡ Promouvoir une construction de bâtiments de qualité environnementale

(maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de matériaux respectueux de l'environnement,...) pouvant répondre à la RT2012.

Le découpage des terrains doit privilégier une orientation Nord/Sud.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Les principes du confort d'été et d'hiver



(Source : traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatique, A.Liébard, A.de Verde)

Le projet sera adapté au terrain et non l'inverse. Les constructions devront respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre.

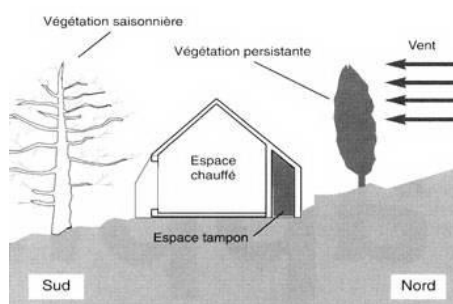
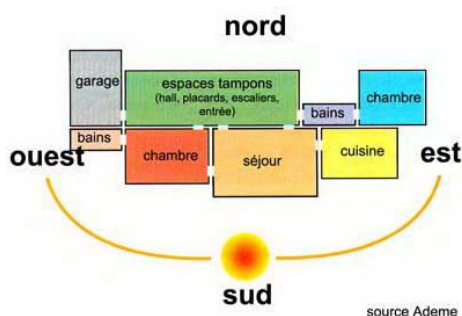
La construction sera implantée dans la partie Nord de la parcelle.

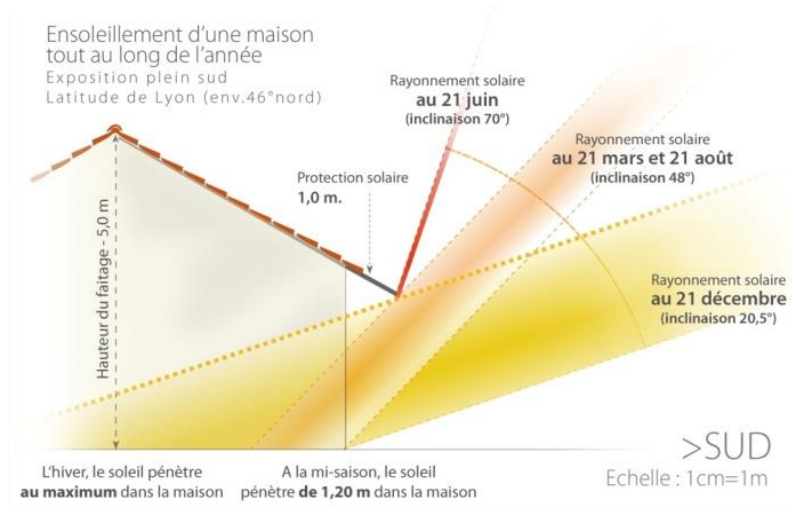
L'implantation en limite séparative sera préférée afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.

Les bâtiments compacts seront privilégiés, sans trop de décrochements pouvant être néfastes à un bon bilan thermique des constructions. Des zones tampons devront alors être aménagées au Nord comme le garage, le cellier, la buanderie....

Une végétalisation des pieds de façade et/ou des clôtures en bande de pleine terre plantée pourra être réalisée afin d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil pourront bénéficier de protections solaires (débord de toitures, brise soleil...) pour renforcer le confort en été.

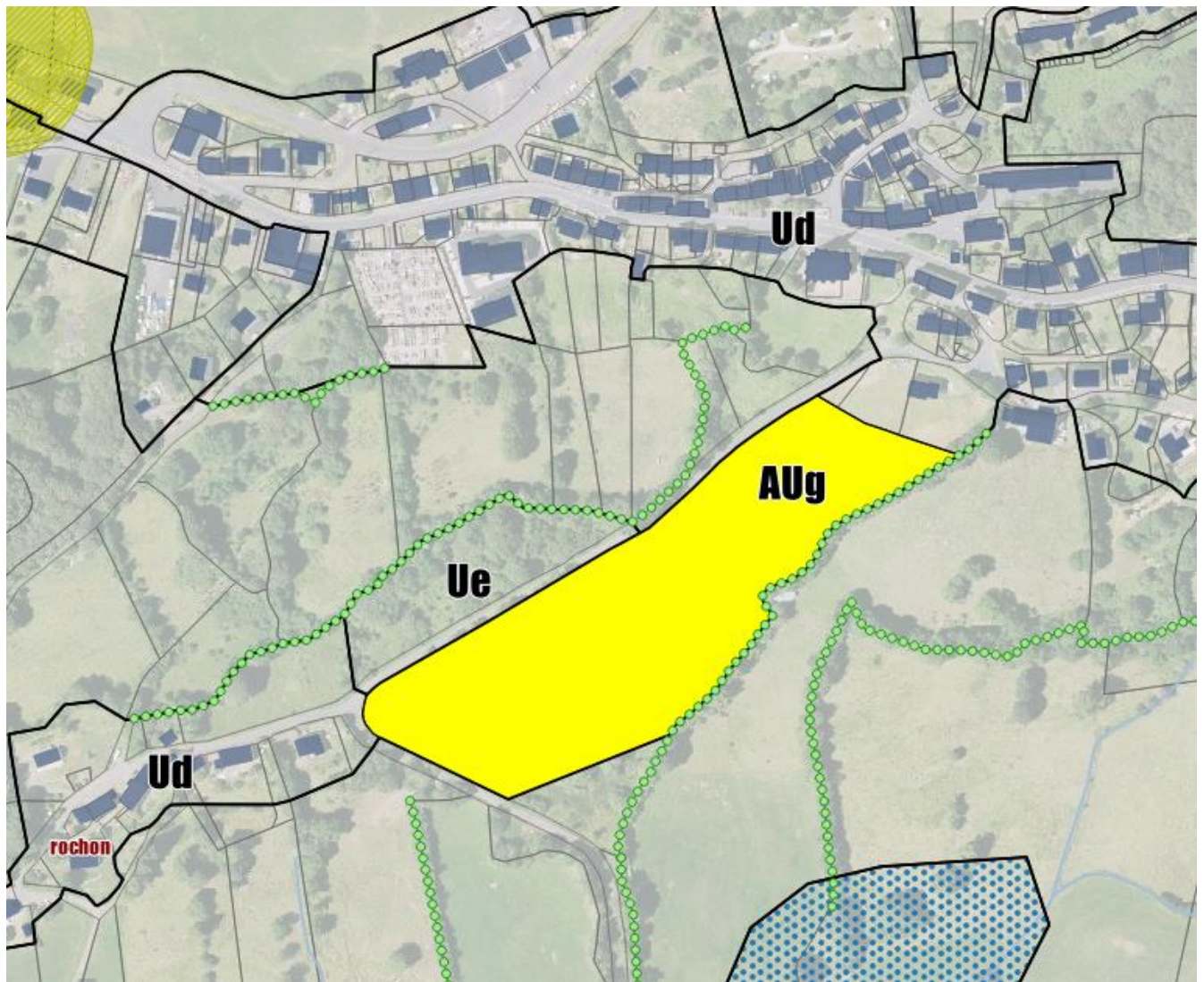






# Programmation

Zone AUg du bourg



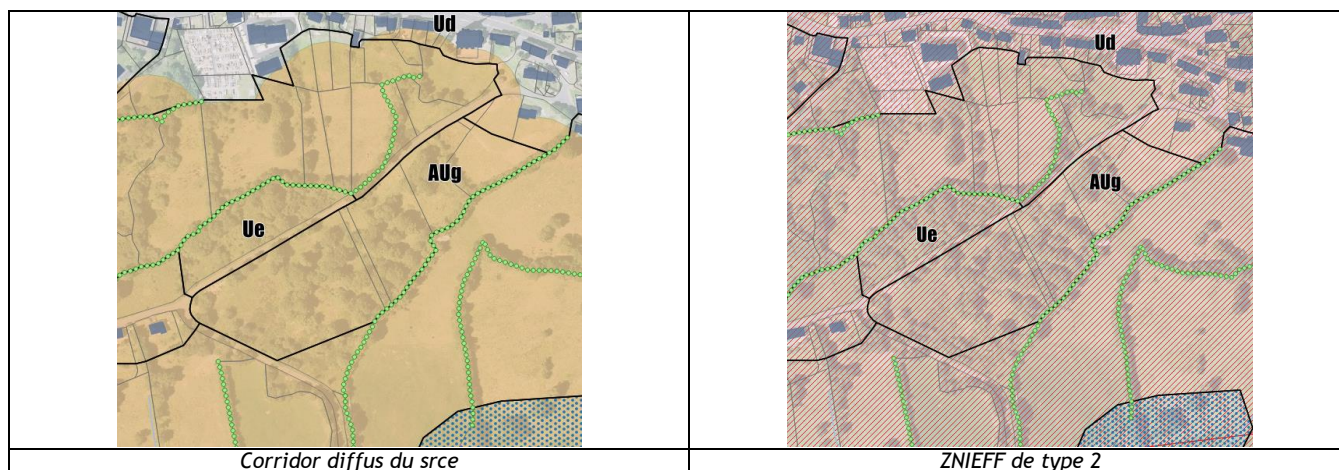
Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées au PLU.  
Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

# Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

## Zone AUg du bourg

### ➔ Description du site.

- Secteur situé au Sud du bourg de Picherande.
- Zone AUg au PLU relevant de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.
- Références cadastrales : YC 2 (en partie), 66, 67, 95, 96 et 100
- Superficie : 28029 m<sup>2</sup>, soit 2.80 ha.
- Topographie relativement marquée en direction du Sud / Sud-Ouest.
- Les parcelles YC 66 et 95 sont inscrites au RPG.
- Sensibilité paysagère : De par sa situation en contrebas de Picherande sur la route de Rochon, les vues depuis le centre bourg sont relativement ouvertes sur la zone. Le secteur est concerné par le corridor diffus du SRCE, ainsi que par la ZNIEFF de type 2 « Mont Dore ».



### ➔ Enjeux et objectifs

La définition d'une zone AUg sur ce secteur est stratégique : elle regroupe plusieurs parcelles contiguës et libres et se situe à proximité immédiate des services et équipements proposés dans le bourg.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette OAP vise à cadrer l'urbanisation de ce secteur libre dans la poursuite du tissu urbain de Picherande et de Rochon afin de répondre aux besoins en nouveaux logements dans un souci :

- de densification de la trame bâtie actuelle : développement d'un espace à vocation résidentielle en lien avec le tissu urbain existant,
- d'intégration de ce nouveau secteur dans le maillage écologique et paysager environnant en valorisant le patrimoine paysager existant et la silhouette du bourg de Picherande.

Cette zone est destinée à devenir une zone Ug, zone multifonctionnelle couvrant les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire.

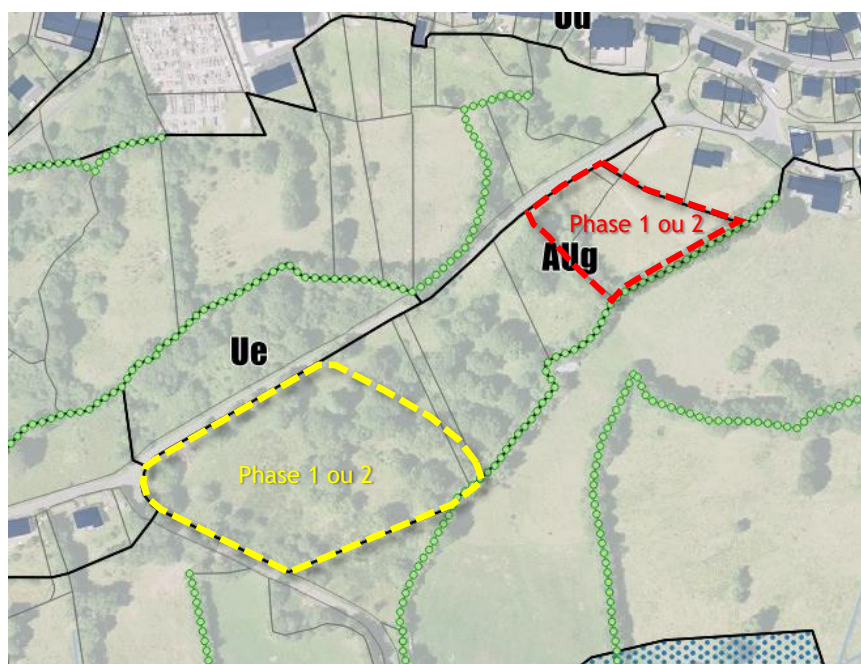


## ➤ **Orientations** ou « comment traduire les objectifs ? »

|                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une intégration optimale des futures constructions dans le cadre à la fois urbain et paysager du bourg.</li> </ul> | <p>Malgré la vaste superficie de la zone (2.80 ha), la totalité de la zone ne devra pas être bâtie afin de maintenir la silhouette du bourg et la qualité de la façade urbaine Sud.</p> <p>Les constructions devront s'organiser en 2 pôles (un au Nord et un au Sud), liés par une trame verte centrale structurante qui viendra conforter et poursuivre la trame paysagère existante aux alentours immédiats du site (boisements, haies...). Ce parti-pris paysager fort vise à assoir l'aménagement de la zone en lui assurant une intégration paysagère optimale.</p> <p>A l'échelle du site, les futures plantations se feront sous la forme de bosquets d'arbres et d'arbustes d'essences locales, pour un rendu le plus naturel possible. Ces bosquets pourront être associés à des plantations aléatoires d'arbres isolés. L'ensemble des plantations ne devra pas présenter de taille rigide.</p> <p>La hauteur des constructions est également à mettre en adéquation avec l'environnement existant dans un souci d'intégration des futures constructions, de maintien et de valorisation des vues. La hauteur à l'égout est portée à 6 m.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une densité en lien avec l'environnement immédiat.</li> </ul>                                                      | <p>La densité recherchée doit être en cohérence avec le tissu existant.</p> <p>Sur une base de 1 000 m<sup>2</sup>/logement, environ 10 logements seront recherchés sur la zone, dispatchés sur les 2 pôles de construction définis par l'OAP.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Viser un raccordement avec les espaces et services environnants.</li> </ul>                                        | <p>Un schéma de voirie sera mis en place en continuité de la trame viaire existante en périphérie du site. Le principe viaire adopté est de raccorder ce futur quartier à la route de Rochon.</p> <p>La voirie sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le quartier et du quartier lui-même. Son emprise devra être limitée afin de ne pas favoriser la vitesse et de ne pas afficher une priorité aux véhicules à moteur.</p> <p>Les accès et voiries devront être adaptés aux besoins de l'opération.</p> <p>En complétant le réseau viaire existant, la création de cette nouvelle voie devra s'accompagner d'un ou plusieurs cheminements piétons. Leur mise en place est un critère important à l'aménagement de la zone : il s'agit ainsi de faciliter les déplacements au sein en direction du centre bourg et notamment, de l'école.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## ➤ **Programmation de l'opération**

2 phases d'ouverture à l'urbanisation pourront être envisagées. Cette ouverture à l'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux et/ou en fonction des disponibilités foncières.



## ➔ Principe d'organisation de l'OAP



### PERIMETRE ET LIMITES



périmètre concerné par une OAP

### CARACTERISTIQUES DU BATI



hauteur à l'égout

### CIRCULATION ET DEPLACEMENT

— voies principales de desserte existantes

- - - principe de liaison routière à aménager



principe d'accès à privilégier

..... principe de liaison piétonne à aménager

### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES



principe d'aménagement paysager de l'espace réduisant les impacts de l'urbanisation



structure paysagère existante à conforter sur laquelle doit s'appuyer la réflexion sur le traitement paysager de la zone

*Orientation d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topo, étude de sol, loi sur l'eau...).*