



# OAP Détaillées

Du diagnostic aux principes d'aménagement : OAP Sectorielles Détaillées



## Les principes d'aménagement applicables à tous les secteurs concernés par une OAP Détaillée

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif de renforcer la dimension intercommunale du PLUi en définissant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et assurer la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD - Pièce 2 du PLUi) notamment en termes d'habitat et d'économie d'espace. Les orientations présentées ci-après sont ainsi communes à l'ensemble des OAP Détaillées et doivent s'appliquer de manière générale sur chaque site de ce chapitre.

Ces principes d'aménagement sont complémentaires et complétés par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation notamment. Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-après paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet. Les OAP s'appliquent dans un rapport de complémentarité en sus du règlement écrit.

### 1. Rechercher des formes urbaines conciliant gestion économe des espaces et qualité du cadre de vie

#### - Mettre en oeuvre une densité brute d'au moins 10 logements par hectare.

Lorsque le secteur ne forme pas une unité foncière ou lorsqu'il ne fait l'objet d'un aménagement sur une partie du terrain seulement, chaque partie devra accueillir un nombre de logements compatible avec le respect de l'objectif à terme à l'échelle du secteur de projet (par défaut, une répartition proportionnelle à la surface de chaque partie).

#### - Rechercher des jardins privatifs d'un seul tenant

*L'application des règles de recul tend à générer des formes pavillonnaires peu économes en foncier et générant souvent des espaces de pleine terre «résiduels», à la qualité d'usage discutable.*  
Les projets devront proposer des jardins privatifs de qualité, optimisant la surface de pleine terre, de manière à constituer des entités correctement orientées et faciles d'entretien.



Cittànova

## 2. Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie

### - Concevoir des circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions

L'accès au soleil est plus ou moins délicat selon les formes urbaines impliquées. L'habitat individuel, de par sa dispersion horizontale, doit concilier vis-à-vis proches et gestion des ombres portées. La surface des toitures confère néanmoins à ces typologies un potentiel de production d'énergie solaire.

Les projets devront adapter la trame viaire à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse.

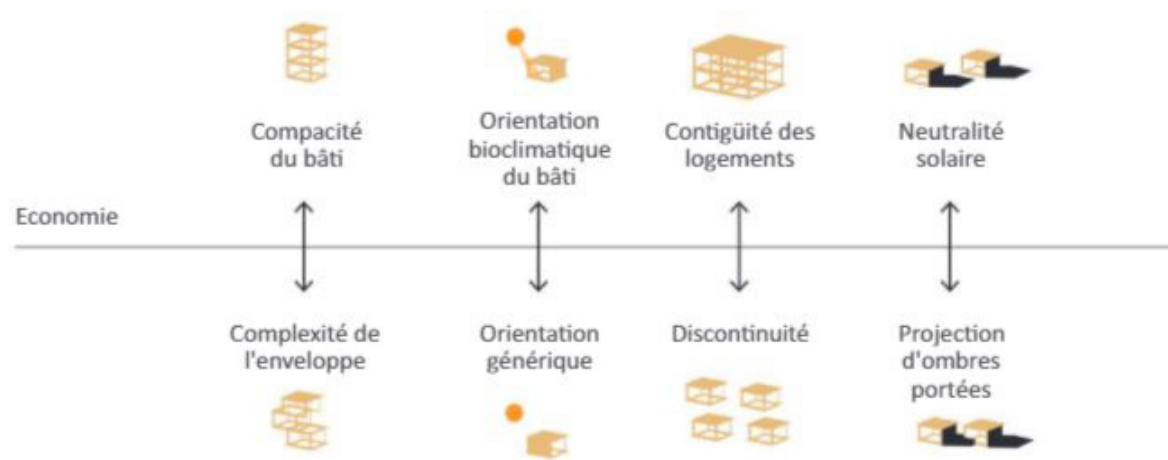
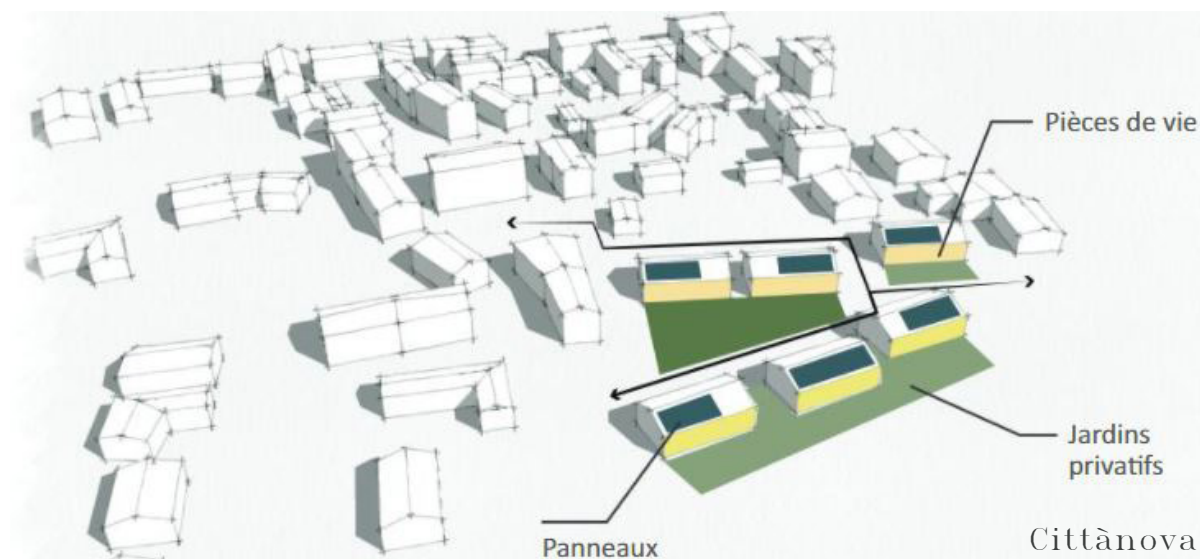
Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privés. La pose de panneaux solaires en toiture est ainsi également optimisée.

### - Limiter la consommation énergétique des logements

Le choix d'une forme urbaine et architecturale engendre des besoins énergétiques plus ou moins importants.

Les projets devront mettre en oeuvre des principes de composition prenant en compte la compacité du bâti, son orientation, la contiguïté des logements et la maîtrise des ombres portées.

A l'échelle de la parcelle, l'implantation des constructions est réfléchie en fonction des éléments naturels comme le soleil et le vent. Ces derniers doivent influencer le positionnement de la construction sur le terrain mais aussi l'emplacement des ouvertures et l'organisation des espaces de vie. Ainsi, au Sud, seront privilégiées la cuisine et le séjour. Au Nord, les percements seront évités et le positionnement en tampon des locaux non chauffés (garage, cellier, etc.) sera privilégié.



### 3. Inscrire le projet dans l'environnement naturel et paysager

#### - Limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public

Au-delà de l'emprise au sol des constructions, l'imperméabilisation est souvent liée au traitement du sol dans l'espace public. Elle engendre la fragmentation des espaces de déplacements des différentes espèces. A l'inverse, un traitement «perméable» participe à la continuité écologique, à la gestion des eaux pluviales ainsi qu'à la qualité du cadre de vie.

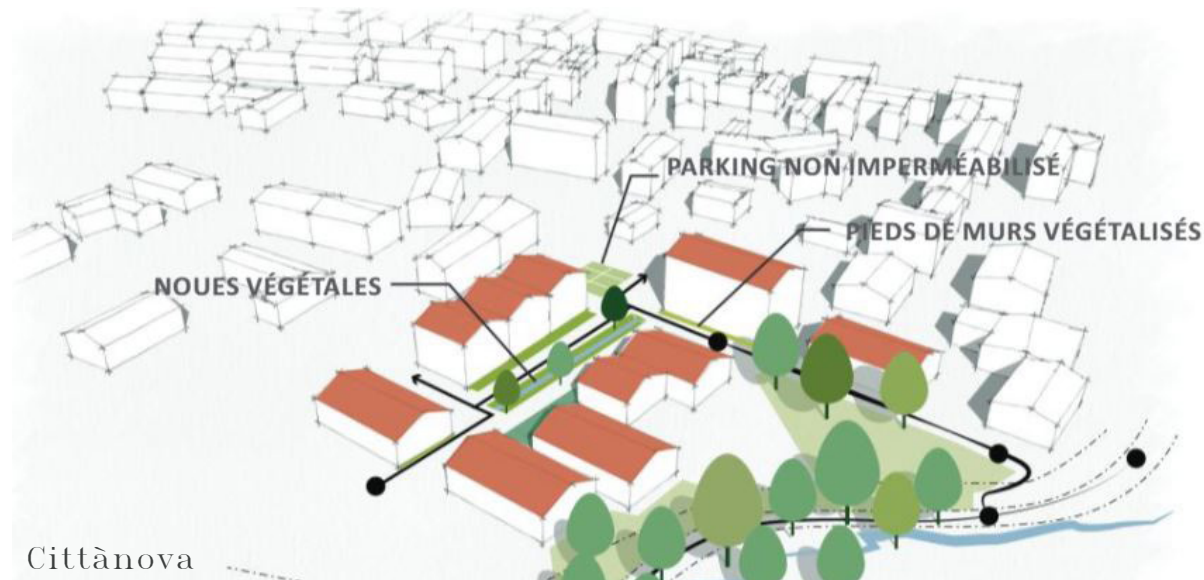
Les aires de stationnement communes devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisées.

Les traitements perméables (espaces de pleine terre, plantés ou non, pieds de murs végétalisés...) seront privilégiés pour tous les autres espaces publics (espaces de jeux, cheminements doux...).

#### - Préférer des haies vives en clôture

Le territoire possède un bocage, parfois fragilisé, où la haie a de multiples rôles (confort thermique, biodiversité, intimité, limitation de l'érosion des sols, etc.)

Les haies vives devront être mise en oeuvre pour le traitement des limites (par rapport à la voie et séparatives). Elles sont obligatoires pour les limites en lisière des espaces agricoles et naturels.



## 4. Inscrire le projet dans l'environnement bâti

### - Assurer les alignements et reprises de hauteur

Afin de limiter les forts contrastes en termes de gabarit selon l'évolution du bourg, il s'agit de concevoir les nouvelles opérations dans le prolongement des constructions existantes, ou tout du moins, d'assurer une transition vis-à-vis de celles-ci.

La construction projetée doit assurer de par son gabarit et son implantation sa bonne inscription dans l'environnement bâti existant.

### - Connecter la nouvelle opération à l'existant

La greffe de l'opération sera réussie, notamment si elle permet d'assurer la continuité des circulations existantes.

Lorsque des liaisons douces existent, le projet devra se connecter à celles-ci, voire poursuivre leur aménagement.

### - Penser l'espace public comme lieu de rencontres

Toute opération d'aménagement d'ensemble génère un espace public, plus ou moins qualifié. A défaut, il s'agit d'un espace de circulation où la rencontre est exclusivement pensée en termes de sécurité des personnes.

Qualifier l'espace public et l'équiper en conséquence (mobiliers urbains, éclairage, etc.). L'aménagement doit permettre un confort d'usage d'hiver comme d'été.

