

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **Mouthiers-sur-Boëme**

PIÈCE N° 3

Orientations d'Aménagement et de Programmation



	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision	07.12.2012	15.12.2016	

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), définies à l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, constituent le relai opérationnel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein du PLU.

Les orientations d'aménagement ont été initialement instituées par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) qui leur avait octroyé un caractère facultatif. Depuis la loi du 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement » (ENE), elles sont devenues obligatoires et endossent une vocation pré-opérationnelle. Désormais, elles s'intitulent « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP).

Celles-ci comprennent « des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ». Elles peuvent notamment « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune » (article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Les principaux enjeux de développement de l'habitat, des équipements et des activités économiques ont été définis dans le cadre du PADD. Les secteurs appelés à connaître une évolution significative font l'objet d'une proposition de principes d'aménagement au travers des OAP. Celles-ci définissent des lignes directrices qui s'imposeront aux futurs aménageurs, qu'ils soient publics ou privés. Par le biais des OAP, la municipalité garantit ainsi le respect et la traduction de son projet d'urbanisme en matière d'aménagement.

Conformément aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent prioritairement sur l'aménagement du bourg de Mouthiers-sur-Boëme.

Une autre orientation d'aménagement concerne le secteur Naturel de loisir (Ne) en retrait du bourg où la collectivité projette de construire une nouvelle salle des fêtes..

Les sites visés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation



1.1 Etat initial du site et ses enjeux

1.1.1 Contexte environnemental et paysager

Ce terrain d'une surface de près de 8000m² bénéficie d'un cadre paysager privilégié. Le site domine le bourg ancien et la vallée et offre de belles perspectives lointaines vers le sud et les coteaux boisés.

De plus, le terrain appartient à un propriétaire et constitue actuellement le parc de son habitation sur site. Il s'agit d'un parc ponctuellement arboré avec des sujets d'intérêt. Quelques haies et bosquets demeurent également en périphérie et méritent d'être préservées.

Il existe une léger dénivelé en direction du sud-est, important à prendre en compte pour la gestion des écoulements d'eaux.

1.1.2 Contexte fonctionnel et urbain

Le terrain s'inscrit au sein du tissu urbain pavillonnaire. De plus, il jouit d'une situation privilégiée au contact immédiat du pôle d'équipements sportifs et scolaires auxquels il est connecté via des liaisons douces.

Il peut être desservi par deux voies secondaires (desserte de quartier) notamment la voie du lotissement de la Croix Gaillaud.

Il bénéficie également d'atouts solides pour son aménagement, tel que l'assainissement collectif ainsi que des autres réseaux publics (eau, défense incendie...).

1.2 Orientation d'aménagement et de programmation

1.2.1. Parti d'aménagement

Le projet consiste à **créer un nouveau quartier** au sein du tissu urbain afin de renforcer **les capacités d'accueil résidentiel** du bourg.

Le projet vise la création d'une mixité de logements avec une certaine densité compte tenu de la proximité des équipements (école, crèche, terrains de sport). Une mutualisation du système de chauffage bois pourrait d'ailleurs être opérée, la commune mettant en place une chaudière pour ses équipements.

Vue aérienne du site



Vue du site depuis l'impassé au nord



Etat des contraintes d'aménagement

Desserte

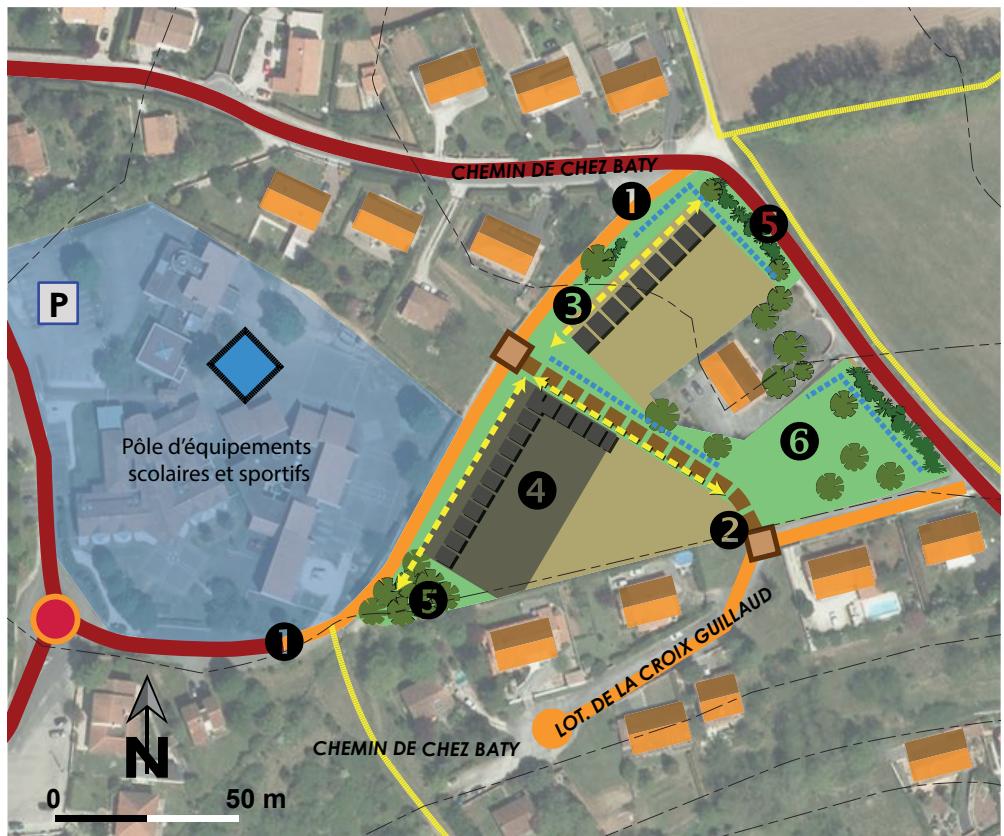
Assainissement

Défense incendie

1.2.2. Orientation graphique

- 1** Ouvrir la voie communale raccordant le chemin de chez Baty à l'avenue du 24 aout 1944., à la circulation. Cette dernière devra néanmoins conserver les traits d'une voie de desserte secondaire en laissant une place importante au piéton et au végétal (muret, plantations). Pour des raisons de sécurité, aucun nouvel accès ni aucune sortie ne sera toléré sur le chemin de Chez Baty.
- 2** Assurer la connexion du nouveau quartier à la rue du lotissement de la Croix Guillaud au sud. Toutefois l'emprise routière et imperméabilisée devra être limitée au maximum.
- 3** Créer des cheminements doux permettant de connecter le site au cheminement face à l'école qui descend au niveau du bourg ancien ou encore au cheminement menant à la salle omnisport.
- 4** A l'échelle de l'opération, opter pour un programme diversifié en taille de lots et type de logements. Dans un souci de densité et d'exposition favorable aux apports solaires pour l'habitat, créer un front bâti disposé le long de la voie communale en limite Ouest de l'opération et privilégier la densité via de la hauteur (R+1) face à la zone d'équipement. Si possible mutualiser les systèmes de chauffage entre habitat et équipements.
- 5** Des plantations de type haie champêtre seront réalisées en limite Est afin de conforter l'intégration paysagère du projet et le bosquet à la pointe Ouest sera pour partie également conservé. L'opération ne devra pas négliger les espaces de jardins (privés ou collectifs) dans le respect de l'ambiance du bourg.
- 6** Réserver des espaces pour la gestion des eaux pluviales prioritairement sur les points bas. Cette dernière devra être associée à la réflexion sur les espaces verts et les cheminements (nouve plantée le long de la voie ou du chemin...) si nécessaire bassin.

Orientations d'aménagement - Légende	
Voie principale	
Voie secondaire	
Voie douce	
Equipement - Service	
Aire de stationnements	
Courbe de niveau	
Paysage et trame verte :	
Haie à planter ou renforcer	
Arbres à conserver ou à planter	
Espace vert	
Forme urbaine :	
Zone d'habitat	
Zone d'habitat de forte densité (>12 log/ha)	
Principe d'implantation du bâti	
Espace utile à la régulation des eaux pluviales	
Déplacement :	
Connexion au réseau viaire	
Voie de desserte à créer	
Nouvelle liaison douce	



Estimation du potentiel de logements à créer			
	Surface (ha)	Taux de densité minimum	Nbre minimum de log. escompté
ZONE AU	0.8	12 log/ha	10

Echéance programmée pour l'aménagement de la zone AU



2. La Chauveterie

2.1 Etat initial du site et ses enjeux

2.1.1 Contexte environnemental et paysager

Ce terrain d'une surface de 3300m² s'inscrit dans la zone urbaine. Il s'agit d'un terrain relativement plan. Toutefois sa frange Est domine la rue de la Chauveterie marquant la limite de la zone inondable. Ce talus implique de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération.

Il s'agit d'un terrain enherbé sans intérêt du point de vue écologique hormis quelques plantations le long du chemin face au lotissement de la Chauveterie.

2.1.2 Contexte fonctionnel et urbain

Le terrain jouxte le foyer résidence pour personnes âgées et se situe à proximité du cœur de bourg ancien, de ses services et commerces.

Il prend une forme de pointe mais bénéficie déjà d'une desserte, via le chemin du lotissement de la Chauveterie.

Il appartient à la mairie.

2.2 Orientation d'aménagement et de programmation

2.2.1. Parti d'aménagement

Le projet consiste à renforcer **les capacités d'accueil résidentiel** du bourg via notamment un programme dense et du locatif.

Le projet doit participer à optimiser l'espace et à valoriser le cœur de bourg.

En termes de programmation, l'aménagement devra être mené d'un seul tenant.

Vue aérienne du site



Vue du site depuis le chemin de la Chauveterie



Etat des contraintes d'aménagement

Desserte



Assainissement



Défense incendie

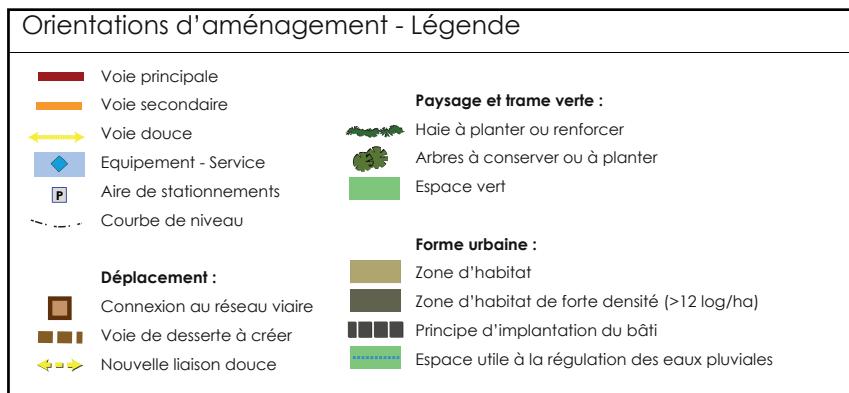


2. La Chauveterie

Uh

2.2.2. Orientation graphique

- 1 Garantir la desserte de l'opération depuis la rue du lotissement de la Chauveterie. Aucune sortie ou entrée individuelle ne sera tolérée depuis le chemin de la Chauveterie.
- 2 Pour des raisons de sécurité, implanter les constructions en retrait de la pointe.
- 3 Aménager une voie douce permettant de connecter le site au cœur de bourg et aux opérations voisines
- 4 Pour une optimisation en termes d'apports solaires privilégier une orientation Nord Est/Sud Ouest telle que dessinée sur le schéma. Compte tenu du site, l'opération présentera une densité moyenne de l'ordre de 14 log/ha. L'opération ne devra pas négliger les espaces de jardins (privés ou collectifs) dans le respect de l'ambiance du bourg.
- 5 Les eaux pluviales devront être gérées à l'échelle de l'opération prioritairement via des modèles de gestion à ciel ouvert évitant le tuyautage (noue + haie). Ces dispositifs devront participer à valoriser l'opération en lien avec les espaces verts.



Echéance programmée pour l'aménagement de la zone AU



Estimation du potentiel de logements à créer

	Surface (ha)	Taux de densité minimum	Nbre minimum de log. escompté
Zone UA*	0.3	14 log/ha	4

On précisera que les tracés des voies internes et carrefours reportés sur les schémas ne sont pas figés. En revanche, les principes de connexions au réseau viaire indiquées devront être obligatoirement respectées.

3.1 Etat initial du site et ses enjeux

3.1.1 Contexte environnemental et paysager

Ce terrain d'une surface de plus de 1ha est actuellement cultivé.

Il présente une légère déclivité vers le sud. Les enjeux en termes de gestion des eaux sont toutefois élevés puisqu'il s'inscrit sur un passage d'eau d'un bassin versant de plus de Xha au Nord. Il convient toutefois de souligner que la collectivité projette de réaliser un ouvrage au sud du site pour améliorer la situation et qu'en toute logique le porteur de projet devra avoir l'accord de la mairie pour réaliser son aménagement. Une étude loi sur l'eau sera d'ailleurs exigée.

Du point de vue paysager, le terrain profite d'une situation privilégié au contact d'un logis d'intérêt patrimonial qu'il convient de préserver dans son écrin vert. Au pied d'une zone boisé, vu depuis le sud, il bénéficie d'un arrière plan arboré.

3.1.2 Contexte fonctionnel et urbain

Il s'agit d'un terrain en frange du bourg, qui jouxte une zone pavillonnaire et se situe à proximité des équipements sportifs et de l'école.

Vue aérienne du site



3.2 Orientation d'aménagement et de programmation

3.2.1. Parti d'aménagement

Le projet consiste à renforcer **les capacités d'accueil résidentiel** du bourg

Le projet doit participer à améliorer la gestion des eaux sur ce secteur actuellement problématique.

En termes de programmation, l'aménagement devra être mené d'un seul tenant sur l'intégralité du terrain classé en zone 1AU.

Echéance programmée pour l'aménagement de la zone AU



Etat des contraintes d'aménagement

Desserte

Assainissement

Défense incendie

3. Le bournet

3.2.2. Orientation graphique

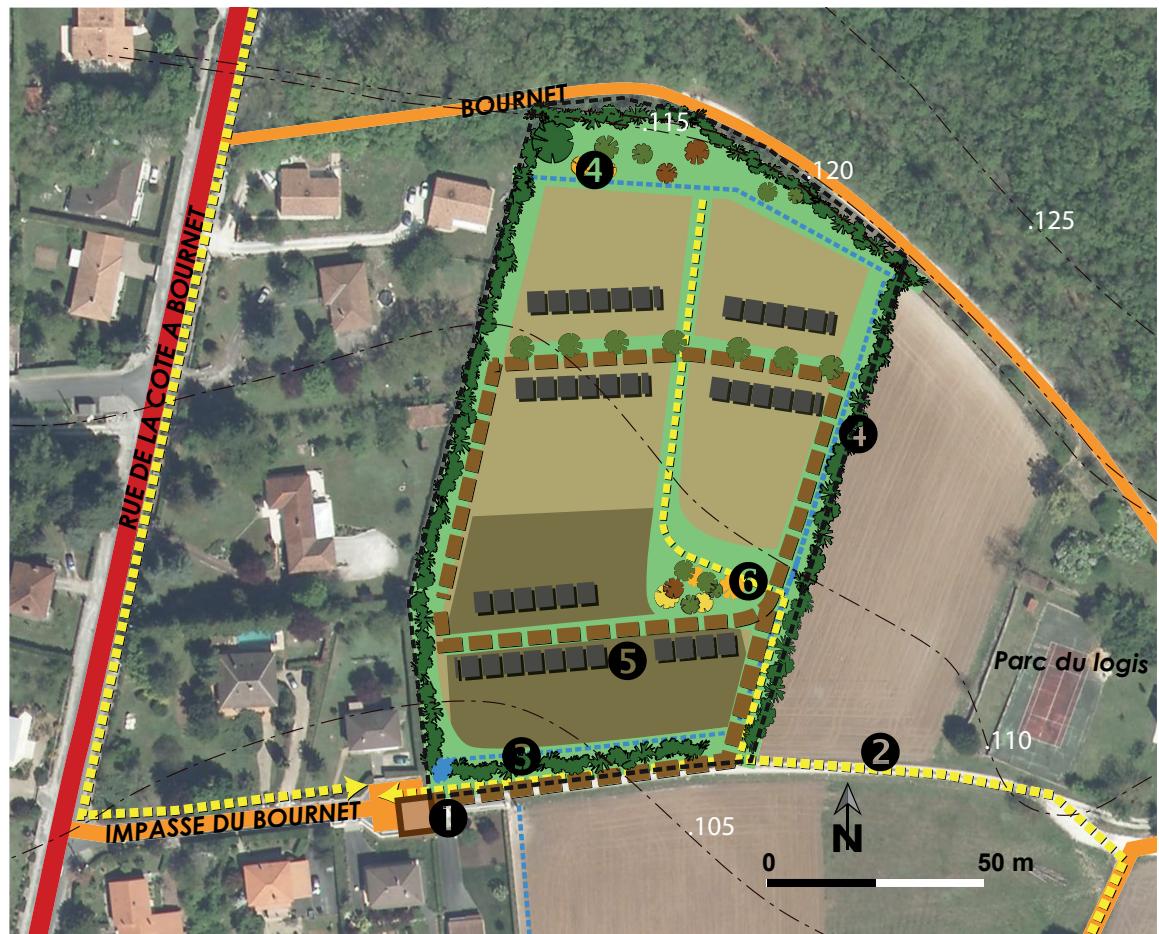
Créer une voie d'accès principale dans le prolongement de l'impasse du Bournet. Proscrire l'impasse au profit d'une voie en boucle permettant la circulation des véhicules des services publics (SDIS, Déchets...). Pour limiter l'imperméabilisation des sols, un sens de circulation pourra être mis en place.

- 2 Créez une liaison douce traversante et maintenez uniquement une liaison douce avec le logis du Bournet
 - 3 Facilitez l'insertion paysagère des futures constructions. Il s'agit notamment de planter de nouvelles haies et boqueteaux sur les franges et en accompagnement des voies pour jouer le rôle de filtres paysagers.

Les eaux pluviales devront être gérées à l'échelle de l'opération via des modes de gestion à ciel ouvert évitant le tuyautage (noue + haie). Au regard de la sensibilité du site, **un large espace vert** jouant un rôle tampon avec une noue paysagère sera créé à la frange nord du site. Il convient d'ailleurs d'insister sur l'importance de préserver les haies en présence et de les renforcer. Une noue plantée à la périphérie Est et Sud du site sera également aménagée. Ces espaces dédiés à la gestion du pluvial devront intégrer la trame verte de l'opération (espaces verts) et pourront être le support de cheminements doux. Les haies plantées en périphérie de l'opération seront des haies champêtres qui serviront de filtre paysager et devront faciliter l'insertion de l'aménagement à son environnement.

Pour une optimisation en termes d'apports solaires, privilégier une sens d'implantation telle que dessinée sur le schéma intégrant également au mieux le relief. Compte tenu du site, l'opération présentera une densité moyenne de l'ordre de 12 log/ha. Un secteur plus dense pourrait être aménagé dans l'esprit de créer une rue avec un front bâti sur l'entrée du quartier aux abords d'un petit espace public.

- 6** Gérer le stationnement notamment visiteur autour d'une petite placette paysagée en évitant une dispersion des stationnements sur l'ensemble de la zone



Estimation du potentiel de logements à créer	Surface(ha)	Taux de densité minimum	Nbre minimum de log. escompté
---	-------------	-------------------------	-------------------------------

On précisera que les tracés des voies internes et carrefours reportés sur les schémas ne sont pas figés. De même, l'aménagement s'adaptera aux exigences de gestion des eaux pluviales qu'il convient de préciser par une étude complémentaire (étude loi sur l'eau). En revanche, les principes de connexions au réseau viaire indiquées devront être obligatoirement respectées.

4. La plaine de jeux

4.1 Etat initial du site et ses enjeux

4.1.1 Contexte environnemental et paysager

Il s'agit d'un terrain en zone Naturelle au contact d'espaces boisés. Actuellement, le site accueille des installations et aménagements légers voués aux loisirs et aux sports (terrain de foot...). Il ne présente pas de sensibilité écologique particulière et son aménagement ne mettrait pas en péril une continuité écologique. Le terrain n'appartient à aucun site classé et ne fait pas l'objet d'inventaire.

Le terrain fait face à un espace agricole relativement dégagé mais il existe des haies en présence protégées qui permettront de réduire l'impact paysager d'un nouvel équipement..

4.1.2 Contexte fonctionnel et urbain

Il s'agit d'un terrain communal isolé le long de la voie communale n°4, que la commune souhaite utiliser pour réaliser un équipement de type salle des fêtes, moyennement incompatible avec les zones résidentielles.

Cette réserve accueille déjà des installations de sports et de loisirs et est connectée au bourg via un cheminement doux existant dans les bois.

Vue aérienne du site



4.2 Orientation d'aménagement et de programmation

4.2.1. Parti d'aménagement

Le projet consiste à permettre l'implantation d'un nouvel équipement, une salle des fêtes et renforcer la vocation de loisirs du site le tout en préservant sa qualité paysagère.



Etat des contraintes d'aménagement

Desserte		
Assainissement		Assainissement non collectif
Défense incendie		sensibilité du fait de la proximité des boisements

4. La plaine de jeux

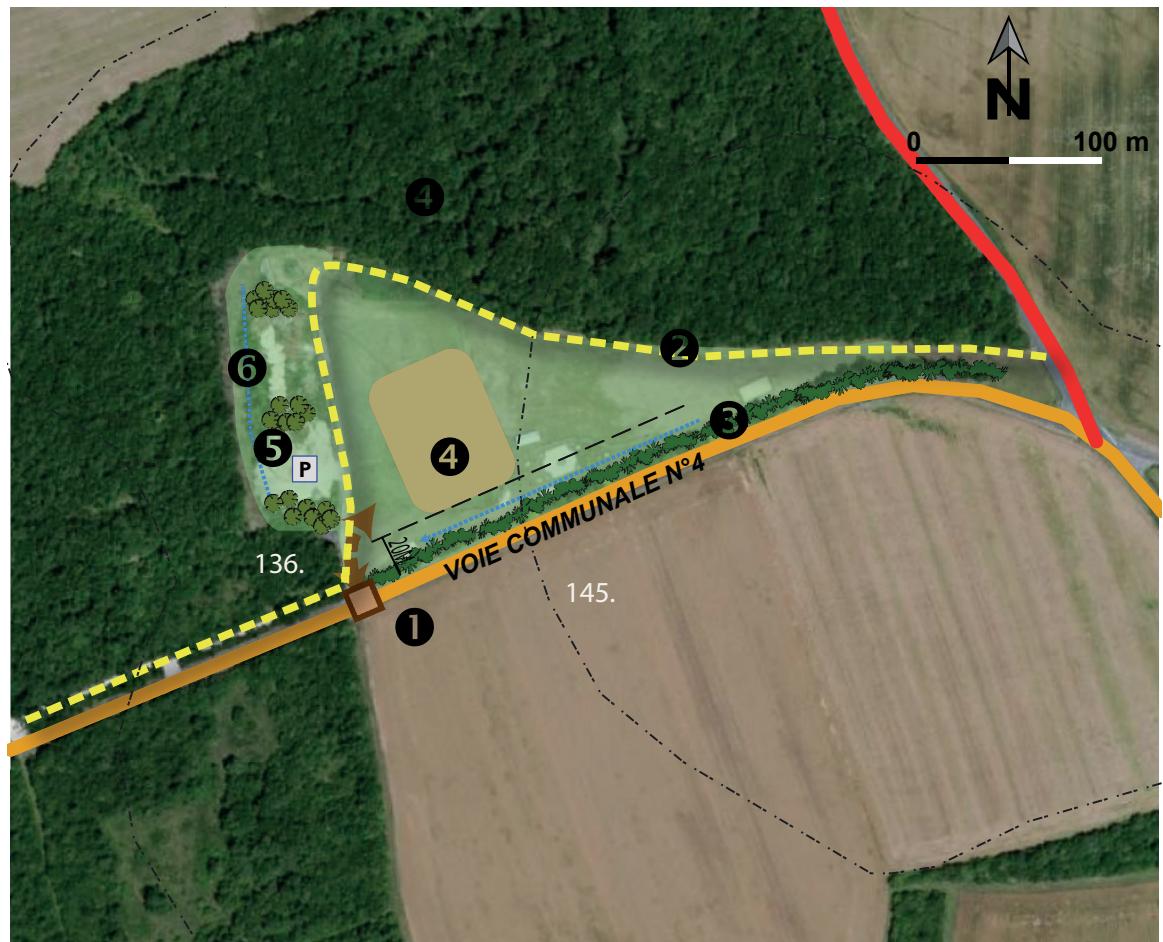
Uh

3.2.2. Orientation graphique

- 1** Créer un accès groupé sécurisé depuis la voie communale n°4 pour desservir l'intégralité du site.
- 2** Créer un chemin de ronde en périphérie de la zone. Ce chemin connecté à la liaison douce existante reliant le site au bourg pourra également servir de voie coupe-feu.
- 3** Préserver et renforcer la haie bocagère le long de la voie communale pour entretenir l'effet d'écrin.
- 4** Implanter les futures constructions en retrait minimum de 20 mètres des limites d'emprises de la voie communale pour en limiter l'impact visuel depuis la voie. Privilégier une implantation des futures constructions au coeur du site le tout en prenant en compte l'exposition solaire.
- 5** Privilégier la création d'une aire de stationnement principale en retrait de la voie communale - réduire les espaces imperméabilisés de voirie en privilégiant autant que possible des aires enherbées... Paysager les aires de stationnement.
- 6** Créer des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert adaptés à l'opération et participant à l'organisation des espaces verts du site

Orientations d'aménagement - Légende

Voie principale	Paysage et trame verte :
Voie secondaire	Haie à préserver
Voie douce	Plantations à créer
Equipement - Service	Espace vert à créer
Aire de stationnements	Dispositif de gestion des eaux pluviales
Courbe de niveau	
 Déplacement :	 Forme urbaine :
Connexion au réseau viaire	Zone privilégiée d'implantation des futures constructions
Voie de desserte à créer	Retrait minimum des futures constructions
Nouvelle liaison douce	



Estimation du potentiel de logements à créer

	Surface(ha)	Surface minimum d'espaces verts	Emprise au sol
Secteur Ne	3.2	30%	25%

On précisera que les tracés des voies internes et carrefours reportés sur les schémas ne sont pas figés. De même, l'aménagement s'adaptera aux exigences de gestion des eaux pluviales qu'il convient de préciser par une étude complémentaire (étude loi sur l'eau). En revanche, les principes de connexions au réseau viaire indiquées devront être obligatoirement respectées.

ANNEXES

ANNEXES : RECOMMANDATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

Création et organisation des voies de desserte

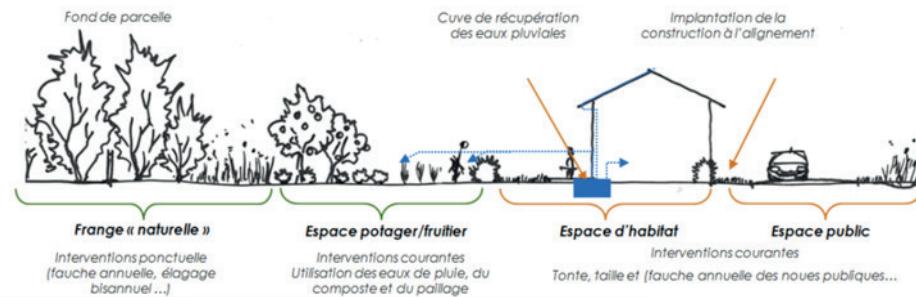
- Chaque projet d'aménagement devra réduire la place de l'automobile au sein de l'espace public et donc la surface des voiries au strict nécessaire. Les impasses et « rackets » de retournement sont à proscrire autant que possible. Le piéton et le cycliste devront être privilégiés via des cheminements sécurisés. Ces derniers devront permettre la desserte interne de la zone et les liaisons avec les équipements publics.
- Les voies de dessertes principales seront aménagées en prenant en compte la topographie et s'accompagneront de dispositifs de gestion des eaux de ruissellement valorisant le projet (noues enherbées, plantations de haies avec essences locales...).
- Les stationnements seront regroupés au niveau de petites placettes internes ou alternativement, seront implantés aux entrées de quartier. Il convient d'éviter les grandes aires de stationnements susceptibles de générer des surfaces importantes d'espaces imperméabilisés. Ces aires de stationnements seront intégrées au site par le biais du végétal et du traitement de sol par le biais de matériaux adaptés au site.

Intégration du projet à l'environnement

- L'aménageur devra s'imprégner de « l'esprit du site » et de son contexte architectural et paysager. Les projets d'aménagement devront notamment respecter le caractère rural de la commune et préserver les éléments d'identité et de qualité paysagère du site (masses végétales, « patrimoine architectural... »).
- L'aménageur sera tenu de préserver au maximum le végétal présent sur le site pour garantir d'une part, le respect des valeurs paysagères locale, et d'autre part, pour maintenir un certain potentiel de biodiversité dans le site aménagé. A cet effet, les espèces végétales utilisées pour l'aménagement du site seront obligatoirement locales, adaptées aux conditions naturelles du site et du climat.
- Le projet d'aménagement devra prendre en compte l'exposition du site par rapport au soleil (ombres portées), l'exposition visuelle et les covisibilités éventuelles avec des éléments bâtis patrimoniaux, ainsi que le sens des vents dominants. L'aménageur devra définir les modalités de transition paysagère entre le futur quartier d'habitat et l'espace agricole extérieur de la ville en s'appuyant sur la création de haies bocagères et d'espaces naturels de frange.

L'aménagement de transitions entre espace bâti et espace agricole par le biais des jardins privatifs

Quelques préconisations de plantation et d'entretien dans une logique de gestion différenciée



ANNEXES : RECOMMANDATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

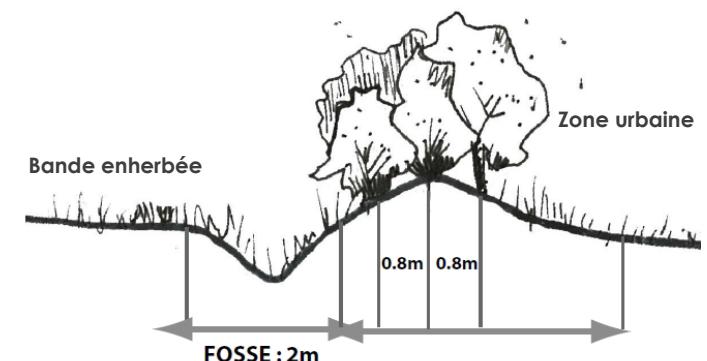
Gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques

- L'organisation générale du projet d'aménagement devra garantir la bonne gestion de l'écoulement des eaux pluviales et leur traitement qualitatif afin de préserver les milieux aquatiques récepteurs de pollutions diffuses.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales choisis par l'aménageur devront privilégier une gestion à ciel ouvert et être appréhendés comme des composantes du projet d'aménagement à part entière (noues enherbées accompagnant les voies structurantes, aires de stockage à vocation d'espace public et d'agrément paysager...).
- Les matériaux de revêtement utilisées dans l'aménagement de la voirie devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser tant que possible l'infiltration des eaux pluviales.
- Lorsque le relief est prononcé, il convient de prendre également en considération les eaux des terrains en amont à l'échelle du bassin versant. A cet effet, il est intéressant de planter des haies bocagères en périphérie des opérations lesquels accompagnées d'un fossé et d'une bande enherbée pour en assurer l'entretien permettra de gérer ces eaux. Ces plantations devront demeurer dans les espaces communs de l'opération et ne pas être découpées avec les lots.

Profil de principe de haie bocagère en frange urbaine :

Au contact de l'espace naturel ou agricole, plantée selon un axe parallèle à la pente, la haie accompagnée d'un fossé permet à la fois de réguler l'écoulement des eaux et de les filtrer.

Afin d'en garantir la réalisation et l'entretien, elle doit être intégrée à la trame verte de l'opération, mise en place en amont avec les réseaux (logique de pré-verdissement) et accompagnée d'un espace libre pour son entretien.



ANNEXES : RECOMMANDATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

Formes et composition urbaine : Pourquoi densifier ?

- Pour économiser les espaces agricoles, naturels et forestiers
- Pour structurer l'espace : éviter les aménagements standardisés et banalisés sans repère autour d'espaces publics ou communs résiduels.
- Pour mieux d'insérer au tissu des bourgs anciens : Préserver une harmonie et respecter les identités locales
- Pour faire des économies d'énergies

La densité doit se raisonner avec les espaces communs ou publics qu'elle aide à profiler et auquel elle donne du sens.

Les voies intra-quartier prennent leur dimension d'espace public lorsque celles-ci sont soutenues par de fortes densités bâties (source : URBAN HYMNS).



Favoriser un habitat dense c'est aussi faire des économies d'énergies

Des parcelles « en lanière » avec des jardins arborés dans les fonds de parcelle, des maisons implantées à l'alignement de l'espace public et/ou en mitoyenneté, des constructions à étage conformément à l'image des bourgs et des coeurs de ville anciens... participent à consommer moins d'énergie pour se chauffer et à moins en gaspiller (surface de perdition moins importante)



ANNEXES : RECOMMANDATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

Comment densifier ?

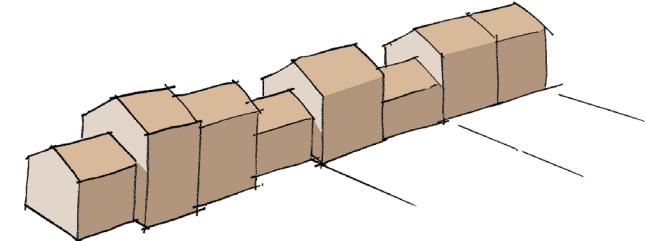
Chaque projet d'aménagement devra veiller à la qualité et à l'organisation cohérente des formes urbaines en fonction de l'environnement urbain, des contraintes en présence, des éléments identitaires sur place, au contact ou en co-visibilité avec le site à aménager, du programme poursuivi...

En fonction, la densité recherchée sera plus ou moins forte. Cette dernière peut être verticale (via la hauteur des constructions) ou horizontale (via l'implantation des constructions cf schémas).

Intentions de densité horizontale

Implantation en continu

La continuité à l'alignement de l'espace public associée à de la hauteur est favorable pour l'habitat collectif et intermédiaire et confère à un quartier un caractère très urbain à l'image des centres anciens.

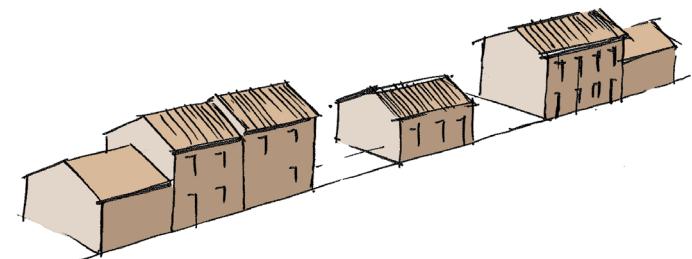


Nécessite un réseau d'assainissement collectif

Densité : > 30 log/ha

Implantation semi-continue

Alternance des mitoyennetés qui peut convenir à un bourg ancien rural non desservi par l'assainissement collectif...mais moins intéressante pour les pertes énergétiques, les vis à vis...



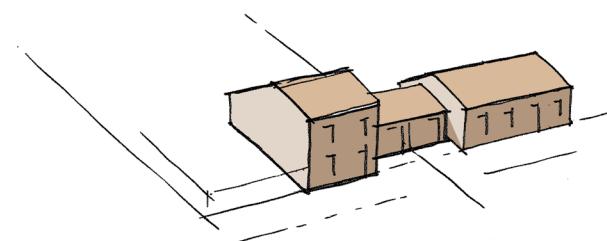
Habitat collectif, intermédiaire ou individuel

Logique si besoin d'accéder au fond de parcelle

Densité : 20 log/ha

Implantation semi-continue avec mi-toyenneté par le garage

La continuité peut être à l'alignement ou en retrait (généralement retrait du garage pour réaliser une place de stationnement supplémentaire sur la parcelle)



Cette forme répond surtout à la logique d'habitat individuel pour des projets de moindre densité plus en périphérie des bourgs anciens. Elle permet néanmoins de réaliser des économies d'espaces, d'énergies...