

Commune de Sahune (26)

Révision du PLU

Projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) PIÈCE n°6

*vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du Conseil Municipal en
date du 8 novembre 2021*

u r b A r c h i

AMUNATEGUI URBANISME & ARCHITECTURE

Eric Le Gulludec

CABINET D'AVOCATS



Projet arrêté le : 7 décembre 2020
Projet approuvé le : 8 novembre 2021
Dépôt en préfecture le :

Modifié le 28 octobre 2021, suite à l'enquête publique

PRÉAMBULE

Conformément aux articles L.151-6 et 151-7, «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».

«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.

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition (...)»

Ces orientations viennent ici préciser les orientations du PADD sur des secteurs d'opérations d'ensemble afin de garantir la cohérence de leur aménagement. Elles explicitent les modes d'urbanisation et les aménagements nécessaires au quartier en termes d'équipements, de desserte et d'aménagement paysagers, ainsi que les formes bâties et implantations souhaitées.

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut respecter l'esprit.

QUARTIERS:

1. Le Village

2. Reillane

3. La Courdenaud

Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le code de l'urbanisme a, depuis de nombreuses années, mis l'accent sur la limitation de l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles et naturels.

Depuis la loi ALUR (2014) et ELAN (2018), les articles L.151-4, L.151-7 et R.151-1 insistent plus encore sur la nécessité de densifier et de transformer les espaces déjà bâtis (ou urbanisés) afin limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Les sites qui font l'objet des orientations d'aménagement et de programmation ont été choisis pour leur capacité d'accueillir un urbanisme plus efficace dans l'enveloppe urbaine et d'éviter la surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles.

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme a également mis en avant l'objectif de mixité sociale dans l'habitat. Ces sites participeront tout particulièrement à cet objectif, en lien avec les prescriptions du règlement (voir plus loin).

La densité et la forme urbaine:

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent donc une plus grande compacité

des formes urbaines avec des objectifs propres à chaque site. Ainsi plusieurs formes urbaines sont préconisées selon leur localisation (voir OAP de chaque site) :

- habitat collectif ou habitat intermédiaire (semi-collectif)
- habitat individuel en bande
- habitat individuel ou jumelé

Les principes d'aménagement:

L'organisation globale du site, l'accès et la desserte interne sont indiqués dans les schémas des OAP.

Des préconisations spécifiques pourront imposer des caractéristiques dimensionnelles aux accès et voies de dessertes pour permettre l'accès des pompiers, notamment dans le cas de cul-de-sac trop important (Reillane).

Implantation des constructions

L'organisation des constructions devra favoriser, autant que possible l'implantation des bâtiments selon une orientation Sud, Sud-est ou Sud-ouest des logements pour maximiser les apports de chaleur et apports de lumières en toute saison.

Les vis-à-vis trop proches, devront être évités pour assurer l'accès au soleil et préserver l'intimité de chaque logement.

Limites de l'opération

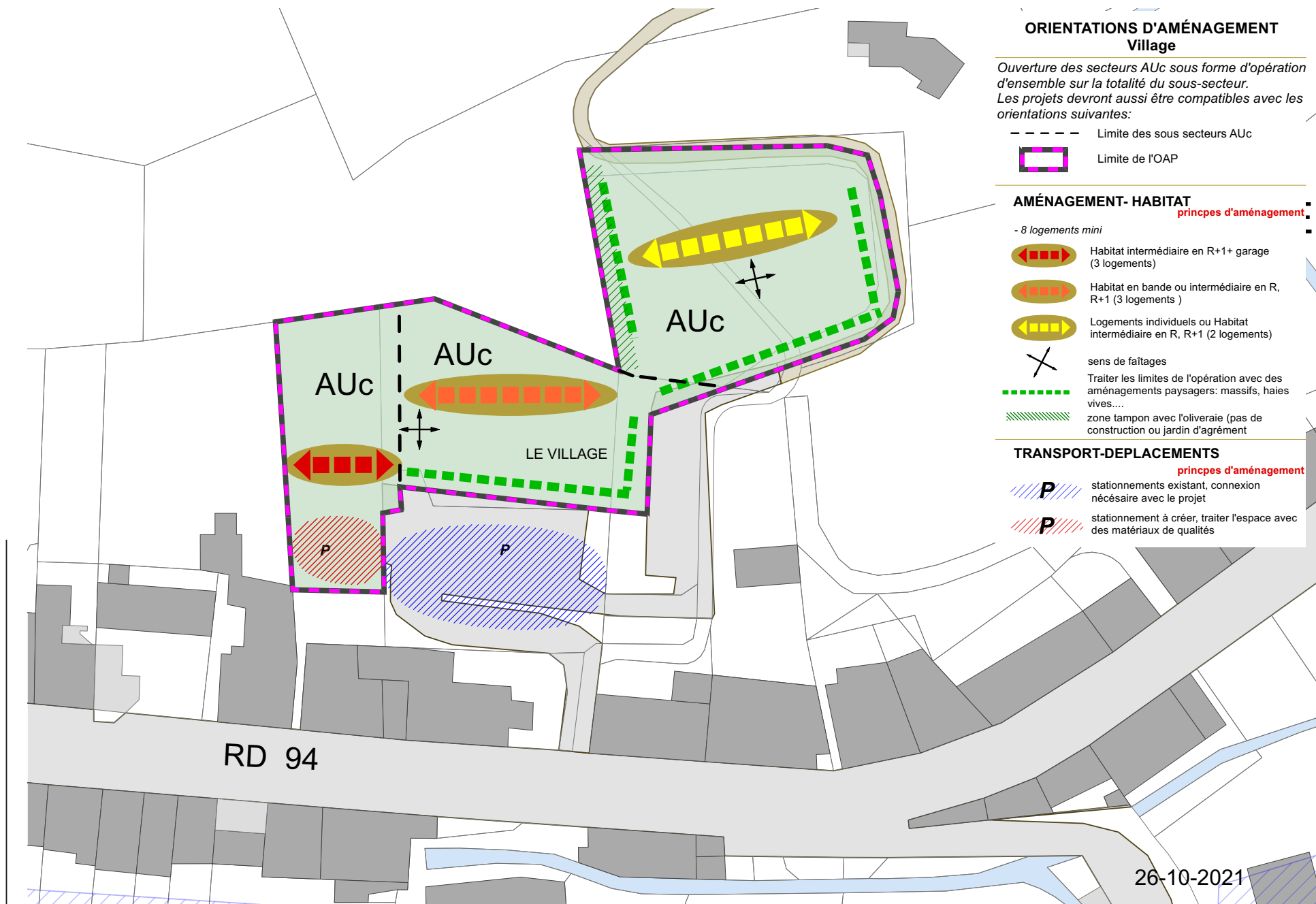
Les limites de chaque opération devront faire l'objet d'un paysagement et d'une végétalisation permettant une meilleure insertion dans leur environnement.

Les stationnements

Les schémas des OAP prévoient l'implantation de places de stationnement aériennes privées-collectives mutualisées répondant aux besoins des logements ou activités prévus et des visiteurs.


L'aménagement devra aussi prévoir un stationnement abrité pour les cycles en capacité cohérente avec le nombre de logement.

Le sol des aires de stationnement devront privilégier des revêtements perméables.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT Village




Ouverture des secteurs AUc sous forme d'opération d'ensemble sur la totalité du sous-secteur.
Les projets devront aussi être compatibles avec les orientations suivantes:

- - - - - Limite des sous secteurs AUc
-  Limite de l'OAP

AMÉNAGEMENT- HABITAT

principes d'aménagement


- 8 logements mini

-  Habitat intermédiaire en R+1+ garage (3 logements)
-  Habitat en bande ou intermédiaire en R, R+1 (3 logements)
-  Logements individuels ou Habitat intermédiaire en R, R+1 (2 logements)





sens de façades

Traiter les limites de l'opération avec des aménagements paysagers: massifs, haies vives...

 zone tampon avec l'oliveraie (pas de construction ou jardin d'agrément)

TRANSPORT-DEPLACEMENTS

principes d'aménagement

-  **P** stationnements existant, connexion nécessaire avec le projet
-  **P** stationnement à créer, traiter l'espace avec des matériaux de qualités

26-10-2021

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT Quartier "Reillane"

Ouverture des secteurs AUc sous forme d'opération d'ensemble sur la totalité du secteur. Les projets devront aussi être compatibles avec les orientations suivantes:



Limite de l'OAP

AMÉNAGEMENT- HABITAT

principes d'aménagement

- 10 logements mini



logements individuels ou jumelés en R+1 sur garage (implantés à l'amont de la voirie.)



logements jumelés (R, R+1)



logements individuels en R implantés à l'aval de la voie



sens de faitages



Préserver les tulipes en limite d'opération



massifs existants à préserver



Roselière et canal d'irrigation à préserver (inconstructible)



Zone humide à préserver (inconstructible)

TRANSPORT-DEPLACEMENTS

principes d'aménagement



accès unique de la zone à urbaniser



chemin à aménager en voirie



Placette avec stationnement aérien



emprise indicative de la raquette de retournement pompier



stationnements visiteurs à créer

RISQUES (rappel pour info)

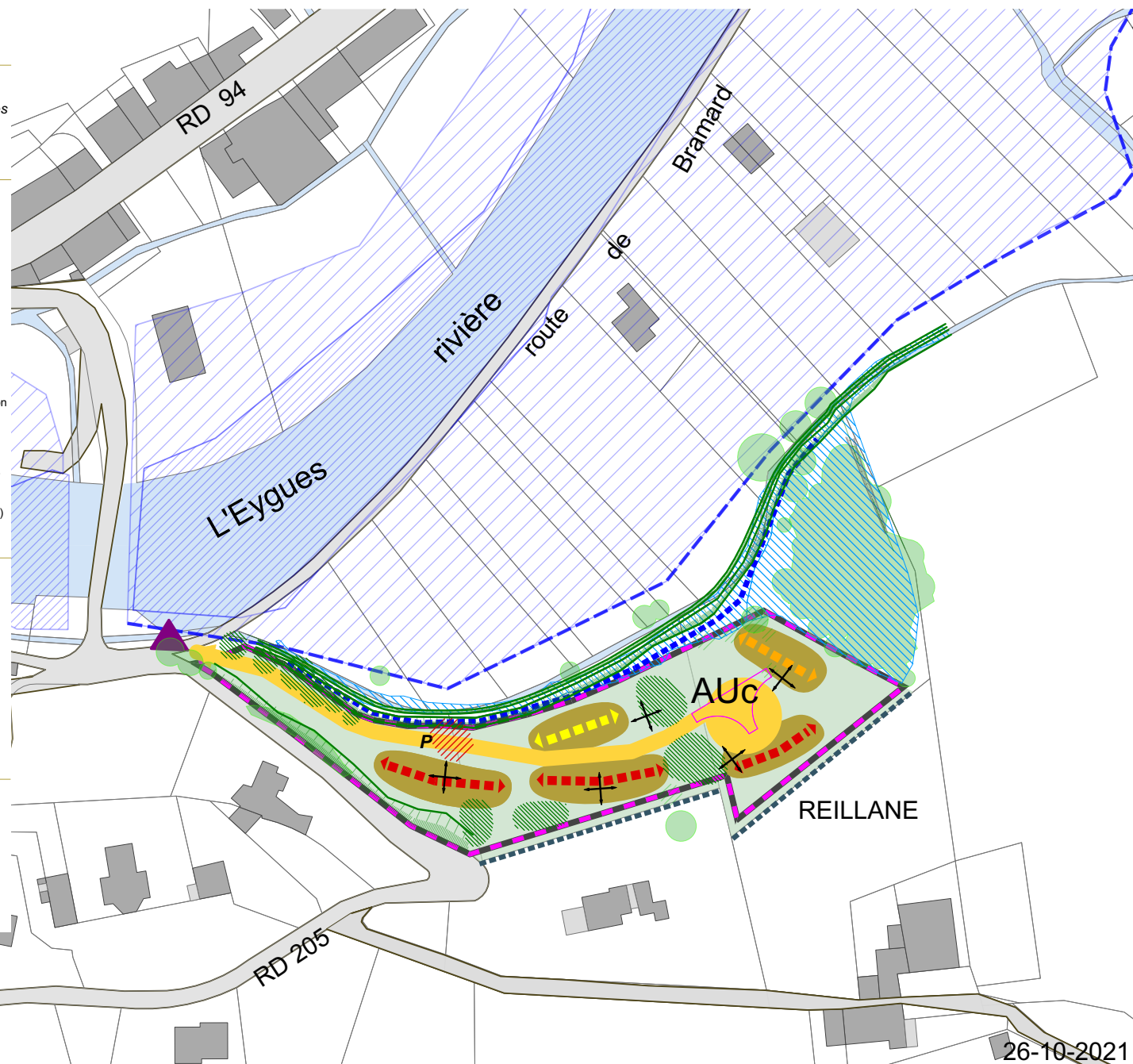


Zone inondable de L'Eygues

- Lit majeur

- Lit moyen

- Lit mineur



26-10-2021

