

# RETAUD

## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

**DOSSIER D'APPROBATION**  
*Conseil Municipal du*

*Vu pour être annexé à la délibération du*

*2019, le Maire*

***Les orientations d'aménagement et de programmation*** permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Les opérations d'aménagement ou de construction décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et devront les respecter dans l'esprit.  
(Code de l'urbanisme - articles L123-1 troisième alinéa, et R123-3-1)

**LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A CERTAINS SECTEURS OU QUARTIERS NE SONT OPPOSABLES QUE DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC L'ESPRIT DU PROJET, ET NON DE CONFORMITÉ.**

**L'IMPLANTATION DES VOIRIES ET ESPACES PUBLICS POURRA AINSI, A DEFAUT D'ÊTRE REMISE EN CAUSE, ÊTRE ADAPTÉE LORS DE L'ÉLABORATION DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT.**

## Table des matières

A - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	4
SCHEMAS D'ORGANISATION ET VOLET PROGRAMMATION .....	4
B - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES AUX ESPACES COMMUNS – ESPACES PARTAGES AU CŒUR DES OPERATIONS ET DES PROJETS RESIDENTIELS .....	7
C - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES AUX ESPACES DE TRANSITION / FRANGES URBAINES-AGRICOLES et NATURELLES.....	10
D - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A LA TRAME VIAIRE ET A LA DESSERTE DES OPERATIONS .....	12

## A - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SCHEMAS D'ORGANISATION ET VOLET PROGRAMMATION

**CES OAP S'APPLIQUENT EN ZONE AU et abords directs**

### VOLET AMENAGEMENT

#### ENJEUX – PRINCIPES

- Accès : un accès « entrée » depuis le nord (sens unique sur l'autre point d'accès)
- Pas d'accès VL depuis la RD
- Pas d'accès VL depuis l'Arnoult
- Optimiser l'urbanisation des espaces proches du centre bourg, sous la forme d'une opération groupée avec voies d'accès et de desserte « en bouclage »
- Intégrer des liaisons douces entre le futur quartier, le centre bourg, l'école (lien le long de la RD) et vers l'Arnoult
- Proscrire les voies en impasses, les « raquettes » (sauf en attente d'une 2<sup>e</sup> tranche d'urbanisation)
- Proscrire les découpages de lots en « drapeaux »
- Assurer une densité suffisante pour optimiser ce secteur stratégique, en conservant des espaces de jardins et espaces libres au sud
- Privilégier les orientations nord-sud (ensoleillement et économies d'énergie)
- Imposer des clôtures végétales au sud en bordure d'Arnoult

#### ESPACES PUBLICS

- Structurer les espaces partagés (espaces «verts», places, placettes, cheminements, etc.) en même temps que le système viaire et avant toute division en lots à bâtir
- Éviter l'enclavement : préférer les situations visibles depuis les voies, ou avec de nombreux accès : lisibilité, agrément.
- Promouvoir le regroupement/ la mutualisation des stationnements pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos en cœur d'îlot

#### GESTION DU PLUVIAL

- Gestion à la parcelle
- Gestion au sud de la zone (nord Arnoult)

## Zone AU du Moulin de la Taillée

### VOLET AMENAGEMENT

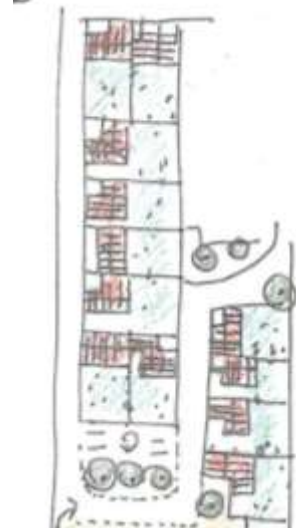
Accès Nord uniquement, par la rue des Moulins, sens unique ou double sens  
Possibilité d'un accès bis par impasse des Moulins, sens unique ou double sens (liaison douce à minima)  
Desserte en bouclage

**Surface totale de la zone AU : 1,15 ha**

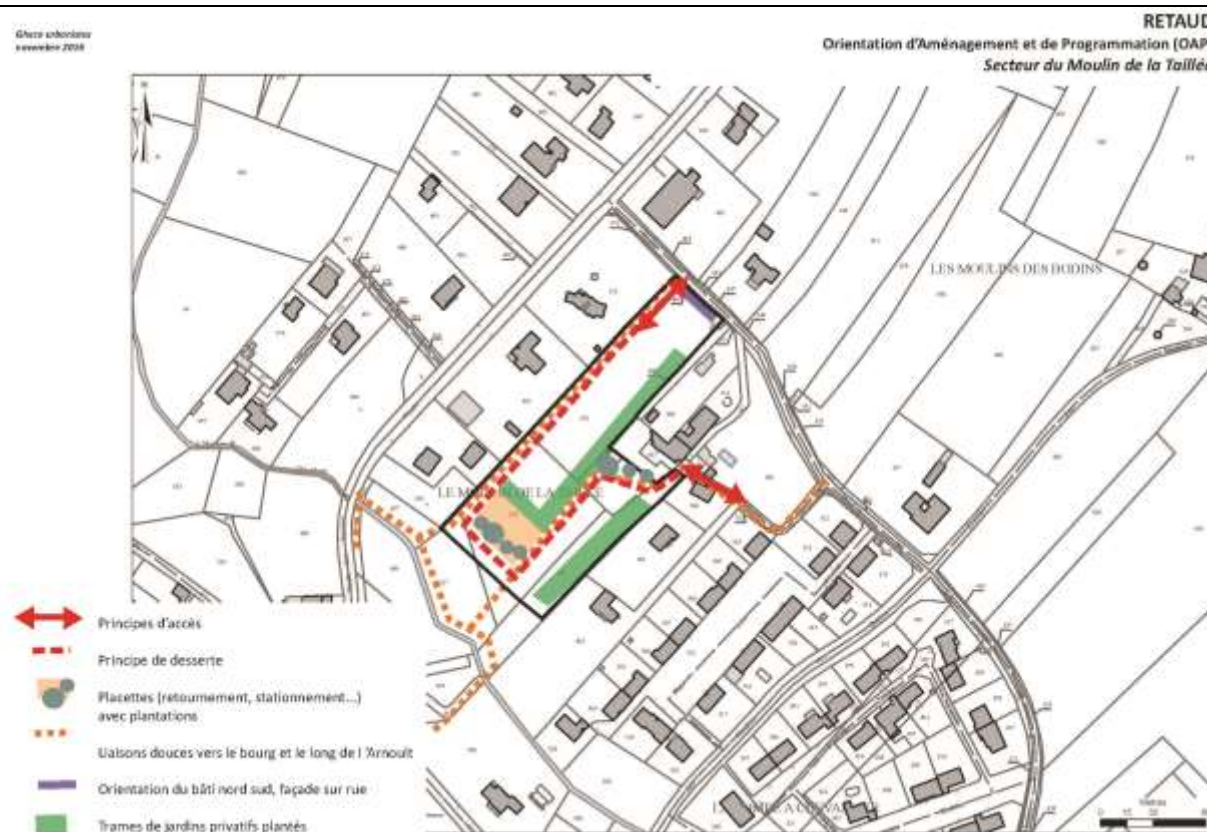
**Surface mobilisable (moins 25 % VRD et gestion pluvial) : 0,86 ha**

Densité moyenne :

**14 logements/ha**



*schéma illustratif*



### VOLET PROGRAMMATION

EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	PLUVIAL	VOIRIE	INCENDIE	ÉLECTRICITÉ
Pas de réseau sur la totalité A poursuivre en continuité du réseau d'existant	Pas de réseau sur la totalité Le raccordement au réseau d'assainissement collectif peut être envisagé (si révision du SD d'assainissement collectif)	Privé : gestion sur site	Voirie interne à créer. Sens unique et/ou double sens	Dispositif d'incendie à prévoir	Raccordement possible sur le réseau

---

## B - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES AUX ESPACES COMMUNS – ESPACES PARTAGES AU CŒUR DES OPERATIONS ET DES PROJETS RESIDENTIELS

**CES OAP S'APPLIQUENT EN ZONE AU ET SUR LES AMENAGEMENTS D'ESPACES PUBLICS SAUF SECTEUR Ne**

*D'après : Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? Étude portant sur les formes urbaines en région Poitou Charentes  
Méthode de projet Février 2013 - Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Poitou-Charentes / ALAP*

## ESPACES PARTAGÉS au COEUR DE L'OPERATION, DU PROJET

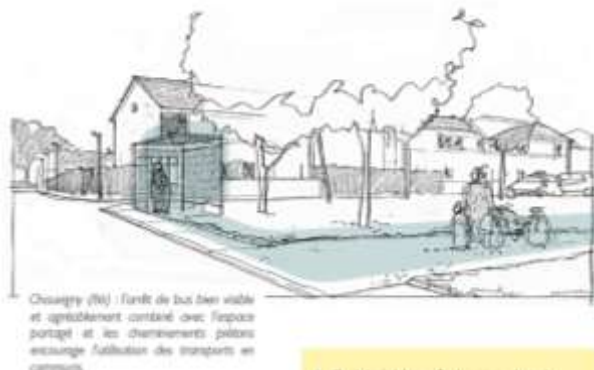
*L'espace partagé est défini par un front bâti proportionné à ses dimensions.*

### ESPACES VERTS COMMUNS - ESPACES PARTAGES

#### *PRECONISATIONS*

- Eviter le fractionnement qui rend les espaces difficiles à caractériser, à rendre lisibles, à entretenir, rechercher la continuité des différents espaces, internes comme externes à l'opération, et veiller à leur mise en relation : lisibilité, entretien facilité, agrément.
- Structurer les espaces partagés (espaces «verts», places, placettes, jeux d'enfants, cheminements, etc.) en même temps que le système viaire et avant toute division en lots à bâtir > priorité donnée à ces espaces favorisant la lisibilité et la valeur d'usage.
- Réfléchir à l'appropriation des espaces partagés par différents types d'usagers du quartier / de la commune pour favoriser le «vivre ensemble»
- Promouvoir une densité raisonnée à laquelle répondent des espaces partagés de qualité.
- Eviter l'enclavement : préférer les situations visibles depuis les voies, ou avec de nombreux accès : lisibilité, agrément.
- Positionner les espaces verts, espaces communs en franges agricoles, pour « ouvrir » les quartiers vers les espaces naturels, agricoles
- Utiliser les espaces « tampons » (distance par rapport à une construction agricole, la station de lagunage...) pour les aménagements d'espaces verts, de parkings plantés, publics
- Promouvoir le regroupement des stationnements pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos en cœur d'îlot.

#### *EXEMPLES*



Source : Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? Étude portant sur les formes urbaines en région Poitou Charentes  
Méthode de projet Février 2013 - Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Poitou-Charentes / ALAP



## ESPACES DE STATIONNEMENT

### PRECONISATIONS

- A l'intérieur de l'opération, **réduire les surfaces dédiées aux véhicules** (voirie, parking) au profit d'autres usages.
- **Combiner stationnement et aménagement paysager** : par ex. noues de récupération des eaux pluviales, haies séparatives, arbres de hautes tiges en bosquets, surfaces enherbées, etc.
- Veiller à la qualité du sol des espaces de stationnement > en l'absence de véhicules, l'espace libéré redevient appropriable par les piétons s'il n'est pas routier.
- **favoriser les aménagements simples facilitant l'entretien qui doit être anticipé**, et l'intégration = trottoirs en stabilisé, ou enherbés sans bordure béton, stationnements enherbés ou mixtes, places non matérialisées
- **Concentrer les garages et stationnements en ensembles accessibles de plusieurs logements, regrouper le stationnement en créant des petites poches de stationnement dans les espaces communs à la fois pour :**
  - > réduire les surfaces de voiries
  - > libérer du trafic véhicules permanent un espace de circulation qui peut ainsi être rendu aux piétons, cyclistes, jeux d'enfants
  - > favoriser la sociabilité (appropriation de la voie libérée du trafic, rencontres aux garages regroupés ne se produisant pas en garage à la parcelle)
- Emplacement des garages : implanter les garages au plus près de la voirie

### EXEMPLES



Sources : GHECO urbanistes et Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? Étude portant sur les formes urbaines en région Poitou Charentes  
Méthode de projet Février 2013 - Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Poitou-Charentes / ALAP

## C - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES AUX ESPACES DE TRANSITION / FRANGES URBAINES-AGRICOLES et NATURELLES

**CES OAP S'APPLIQUENT EN ZONES U ET AU**

*D'après : Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? Étude portant sur les formes urbaines en région Poitou Charentes  
Méthode de projet Février 2013 - Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Poitou-Charentes / ALAP*

## ESPACES DE TRANSITION - FRANGES URBAINES-AGRICOLLES

### PRECONISATIONS

#### Traitement des franges de l'opération

- **Prévoir un espace végétalisé entre jardins et cultures** pour préserver les paysages, éloigner le risque de projections de produits phytosanitaires, pour éviter les conflits (tracteurs trop près des clôtures, bétail, etc.).
- **Organiser le paysage des fonds de parcelles** s'ils doivent être vus depuis les espaces contigus et notamment depuis les entrées de ville :
  - > abris de jardins conçus en ensembles harmonisés
  - > haies végétales hautes en masque, d'essences locales variées.
- **Utiliser les réseaux de haies, bosquets, ruptures de pente, etc. existants** lorsque cela est possible
- **Prévoir des espaces plantés en bordure de l'opération** (haies, verger, etc.). Un pré-verdissement pourra être réalisé.

#### Traitement des voies de circulation et cheminement piétons

- Prévoir un traitement paysager adapté en franges agricoles

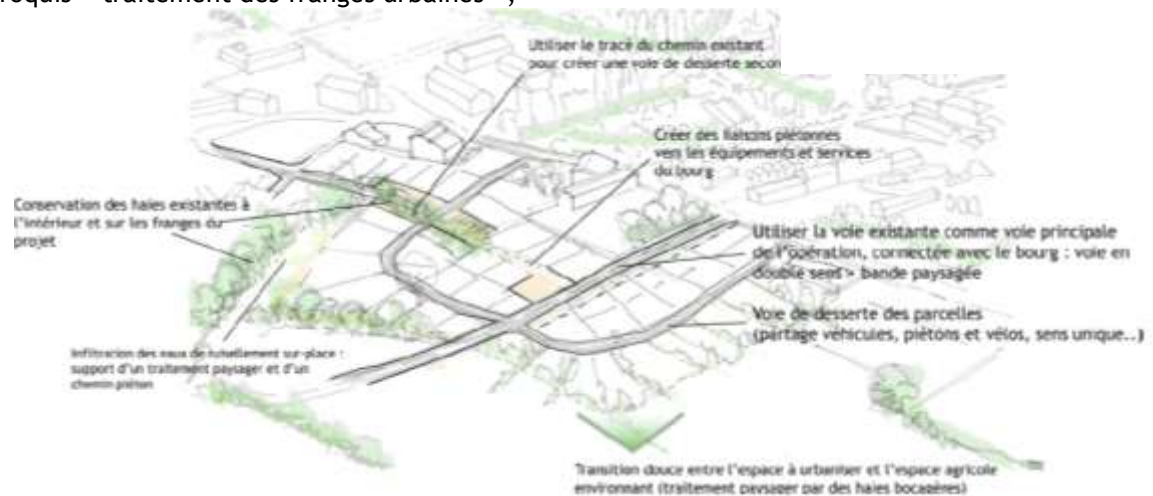
### EXEMPLES

#### Clôture végétale avec accès individuels



GHECO URBANISTES 2012

#### croquis « traitement des franges urbaines »,



GHECO URBANISTES 2012

## D - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A LA TRAME VIAIRE ET A LA DESSERTE DES OPERATIONS

**CES OAP S'APPLIQUENT EN ZONE AU**

## DESSERTE ET TRAME VIAIRE

### PRECONISATIONS

- **Privilégier le réseau de voies existant** ou potentiel (chemins) comme structurante du projet ;
- **inscrire le réseau de voies en relation avec le site** (en épousant les courbes de niveau, en suivant des principes existants dans le bourg ou le hameau, en contournant des arbres ou des masses boisées...).
- Infléchir les tracés pour tenir compte des particularités du site.
- éviter les voies complètement rectilignes.
- **réduire l'emprise des voiries** : minimiser la surface dédiée à la voiture et rechercher un équilibre entre les espaces dédiés à la voiture, aux piétons, au stationnement, aux plantations, etc.
- **hiérarchiser les voies** et réaliser un traitement différent leur type
- **éviter les systèmes de voies en impasse**, en raquette, clos sur eux-mêmes
- **Prévoir un prolongement possible de la voirie** : créer des emplacements réservés qui pourront être mobilisés lors d'une extension de l'opération
- **Prévoir des liaisons douces** au sein de l'opération et entre l'opération et le bourg (équipements, services commerces...)

L'objectif est la création d'un espace public où la vie locale est développée et prépondérante. Le piéton est présent et les autres usagers partagent la chaussée avec lui.

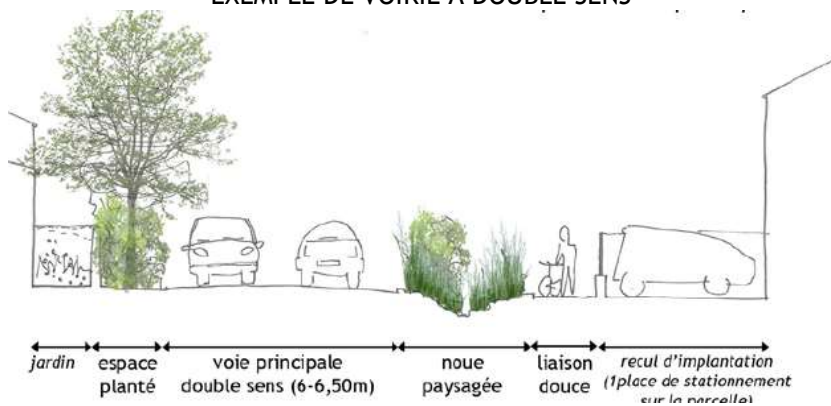
Le partage de la voirie se fait par la cohabitation entre les piétons et les véhicules à faible vitesse au centre de la rue. Dès que la largeur de la rue le permet, il est important de garder un espace continu réservé aux piétons

. Le piéton est prioritaire par rapport à presque tous les véhicules. Il n'est pas cantonné à circuler sur le trottoir d'une rue plus classique. Cette priorité piétonne s'applique aussi bien vis-à-vis des vélos que des cyclomoteurs, motos, automobiles, véhicules de livraisons ou bus.

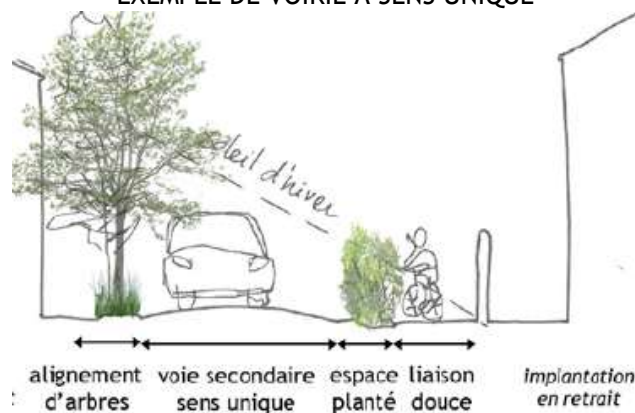
. L'aménagement doit traduire le souci de **placer le piéton au centre de l'attention, de lui donner la priorité et d'assurer au mieux son confort**. Pour assurer la sérénité du déplacement des piétons on veillera à dégager, à l'exception des rues trop étroites, des espaces continus affectés aux piétons. Ces espaces, qui peuvent être latéraux, sont une partie de la voirie où l'on ne devrait pas rencontrer de véhicules motorisés. L'organisation globale de la zone visera à **dégager un cheminement repérable dans cet espace dédié** notamment pour l'accessibilité des personnes aveugles ou malvoyantes.

### EXEMPLES

EXEMPLE DE VOIRIE A DOUBLE SENS



EXEMPLE DE VOIRIE A SENS UNIQUE



Rue de lotissement  
Photo CAUE Eure-et-Loir, Patrick Chenevrel

