

Plan Local d'Urbanisme

Commune de

SAINT-ANDRÉ-DE-LIDON

PIÈCE N° 3

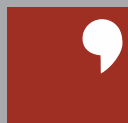
***Orientations
d'Aménagement et
de Programmation***



	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision	05 décembre 2017	30 juillet 2019	28 juillet 2020

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal.

Le maire





Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, définies à l'article L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, constituent le relais opérationnel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au sein du PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été initialement instituées par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » qui leur avait octroyé un caractère facultatif.

Depuis la loi du 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement », elles sont devenues obligatoires et endossent une vocation pré-opérationnelle, qui se trouve confortée par l'ordonnance du 23 septembre 2015 ainsi que le décret du 28 décembre 2015.

Les dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont précisées à l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme (mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville...).

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 sur la commune font l'objet 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 de ces documents, la municipalité garantit ainsi le respect et la traduction de son projet d'urbanisme en matière d'aménagement.

En traduction des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation se déclinent de façon thématique, en l'absence de secteurs ouverts à l'urbanisation sur la commune.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation se déclinent en 6 thèmes :

- Gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques
- Densité et formes urbaines
- Mobilité et déplacements
- Aspect et implantation des clôtures
- Plantations nouvelles
- Intégration des dispositifs de gestion énergétique

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent, par un rapport de compatibilité, à tous travaux et opérations **dans la zone U et ses secteurs**, en application de l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.



Toute nouvelle construction entraîne une imperméabilisation des sols pouvant générer des ruissellements pluviaux potentiellement sources de risques d'inondations et de pollutions diffuses. Il est donc essentiel dans tous les projets d'aménagement et de construction d'intégrer la gestion des eaux pluviales par le biais de dispositifs favorisant leur résorption naturelle, alternatifs aux ouvrages souterrains.

Les principes élémentaires de gestion des eaux pluviales à retenir

- Le règlement du PLU prescrit **la gestion des eaux à l'échelle du terrain d'assiette de chaque opération individuelle ou groupée de construction**. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel, lorsque le relief est prononcé, sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération.
- Selon l'importance des flux, des caractéristiques du site et du sol ou encore de la nature du projet, **une étude hydraulique**, basée sur des tests de percolation, sera nécessaire pour définir précisément la nature des ouvrages, leur dimensionnement et leur implantation. Dans le cas d'opérations supérieures à 1 hectare, le dépôt d'un dossier « loi sur l'eau » (voir une étude d'incidence suivant les cas) sera nécessaire parallèlement au dépôt de la demande d'autorisation de construire.

Les prescriptions supplémentaires à mettre en œuvre lors des projets d'aménagement

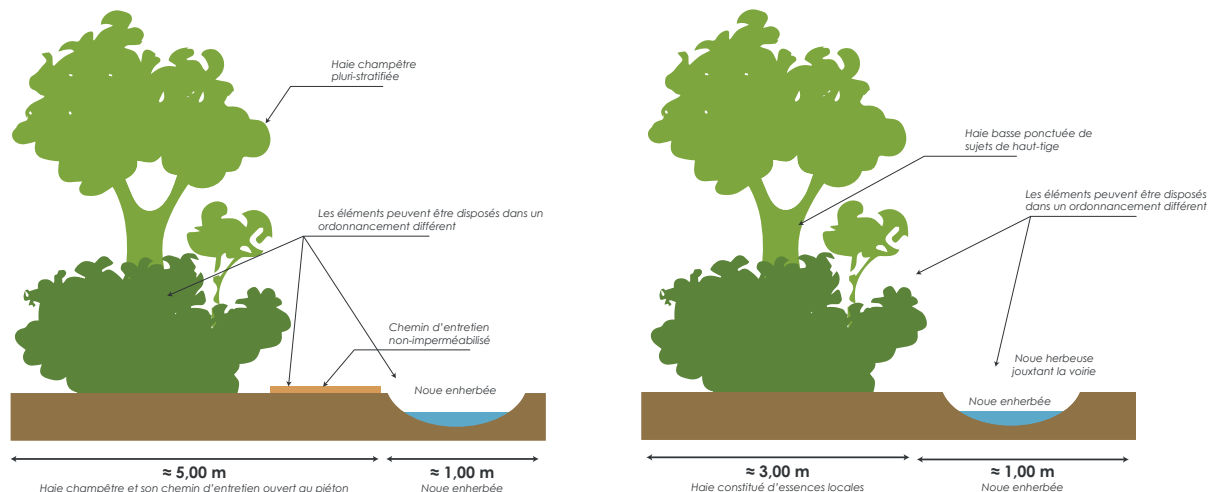
- Les solutions techniques en matière de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre lors des nouveaux projets d'aménagement doivent favoriser le ralentissement et la résorption des écoulements pluviaux par infiltration, via la collecte et la rétention des flux par des ouvrages adaptés (noues et fossés doublés ou non de bordures arbustives et/ou arborées, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, bassins de stockage et d'infiltration, toitures végétalisées, puits d'infiltration, aires de rétention non-imperméabilisées). Ces ouvrages seront choisis ou combinés entre-eux selon la nature et le dimensionnement des aménagements envisagés.
- Ces ouvrages devront s'insérer harmonieusement à leur environnement urbain et paysager. Ils devront être mis en réseau et intégrer la trame des espaces publics afin d'apporter une plus-value paysagère et fonctionnelle aux aménagements envisagés. Dans la limite des contraintes techniques imposées par le site, ces ouvrages devront autant que possible être associés à d'autres usages (cheminements piétons, ouverture au public...).

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, la haie doit être intégrée aux espaces communs de l'opération, et réalisée au cours de la viabilisation des terrains **selon une démarche de pré-verdissement**.

Elle doit être accompagnée d'un chemin pouvant être intégré aux circulations piétonnes afin d'assurer son entretien.

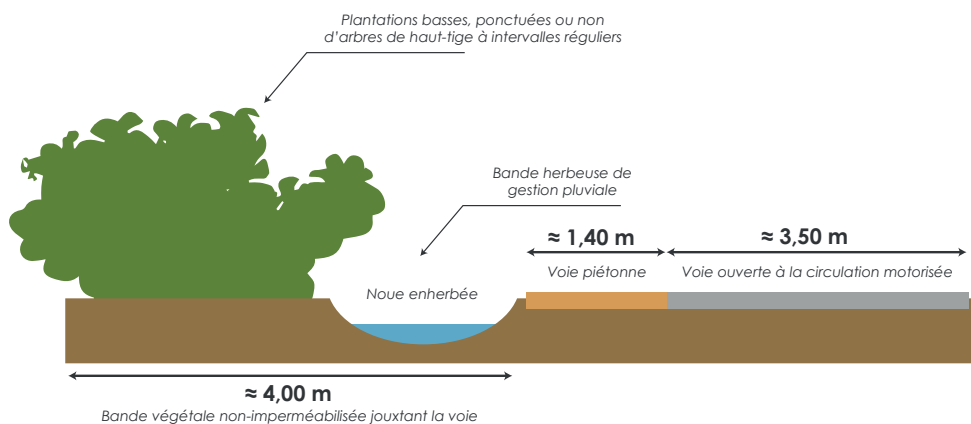




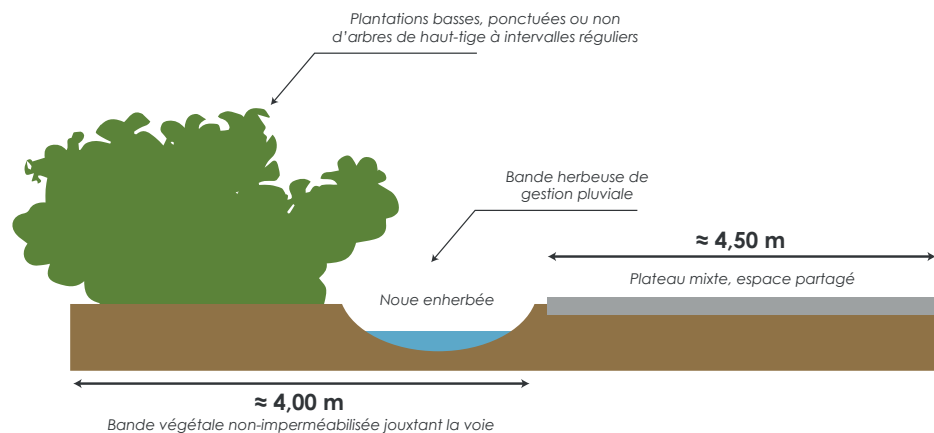
Schémas et visuels de principe relative à la gestion pluviale des voiries

Les illustrations graphiques ci-contre pourront être prises pour exemple en vue de réaliser des voiries intégrées à leur environnement, incluant plantations et réseaux naturels de gestion pluviale.

Profil de principe n° 1 - Voirie, espace piéton distinct et frange végétale



Profil de principe n° 2 - Espace partagé doublé d'une frange végétale



2 DENSITÉ ET FORMES URBAINES

Encourager la densité des opérations d'habitat

Les nouvelles opérations d'habitat devront rechercher la densité urbaine, qui devra s'opérer par la **réduction de la surface des lots privés, par des implantations bâties continues ou semi-continues, et par la hauteur des constructions**. Les objectifs de cette densité seront de :

- Assurer la cohésion des nouveaux quartiers d'habitat autour d'espaces publics de qualité, fédérés par des implantations bâties denses limitant les covisibilités avec les espaces privés ;
- Diversifier les formes urbaines au profit de paysages urbains plus riches, ainsi que les produits d'habitat offerts à la population ;
- Favoriser un habitat plus économe en énergie et susceptible de mieux répondre aux exigences de la Réglementation Thermique en vigueur.

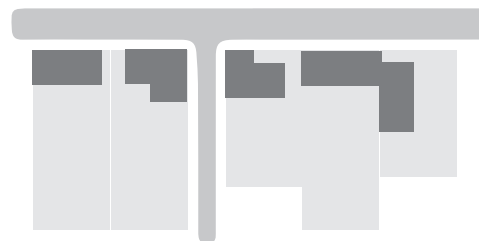
Par ailleurs, **il conviendra de favoriser des implantations bâties à l'alignement ou à proximité des espaces communs** (voies de circulation, places ...) afin de constituer de véritables paysages de rue à l'image du bourg ancien.

Ainsi, la densité bâtie permettra d'affirmer l'espace public en lui donnant du sens, et participent à l'affirmation d'une identité forte pour les futures opérations d'habitat.

Favoriser une gestion économe de l'énergie pour l'habitat

En complément des prescriptions du règlement du PLU, le choix des implantations bâties au sein des nouveaux quartiers d'habitat doit répondre à différents objectifs :

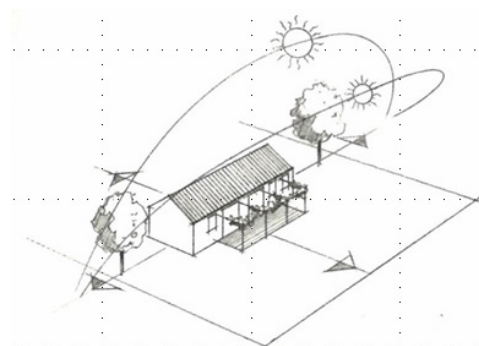
- Répondre à l'objectif d'une gestion économe du foncier disponible et garantir l'intimité des espaces libres privés ;
- Favoriser les meilleurs apports solaires possibles à l'intérieur des constructions nouvelles, via des implantations Nord-Sud dès que cela est possible, et limiter tant que possible l'exposition des constructions nouvelles aux vents dominants ;
- Encourager, sur toute ou partie de l'opération à réaliser, la mitoyenneté des constructions d'habitation en tant que source majeure de gains énergétiques.



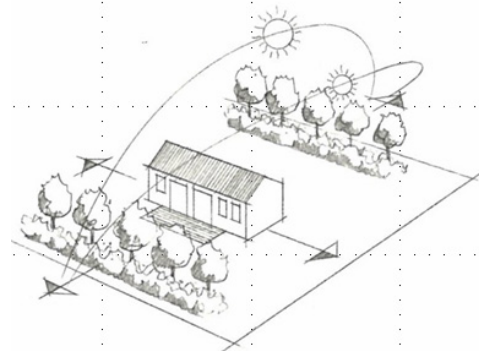
Les maisons implantées sur des parcelles étirées et profondes (« en lanière »), en mitoyenneté et à l'alignement de la rue permettent d'obtenir un effet de rue et des jardins sur les arrières dont l'intimité est conservée. La surface de loisirs d'un seul tenant permet de diversifier davantage les usages du jardin (moins de perte d'espace).



La continuité ou la semi-continuité ainsi que la hauteur (R+1 ou plus en fonction du contexte urbain du site) sont des leviers qu'il convient d'utiliser pour favoriser la densité de l'habitat. La mitoyenneté des constructions est également un facteur de modération de la demande énergétique.



L'orientation Nord-Sud de la construction nouvelle est la plus avantageuse. Elle permet de profiter du soleil au milieu de la journée en hiver, tout en permettant l'installation aisée de dispositifs de protection contre les surchauffes en été.



L'orientation Est-Ouest, si elle expose l'habitation au soleil durant toute la journée, est plus contraignante car elle sur-expose celle-ci au rayonnement solaire. Le soleil matinal et de soirée, rasant, peut provoquer des montées de températures au sein du logement, difficile à maîtriser.

Penser la densité urbaine à travers des projets de qualité paysagère

Les espaces verts constituent une composante majeure des quartiers d'habitat du point de vue de leurs habitants, et sont un gage de mise en valeur des lieux. L'importance de ces espaces verts est décuplée dans le cas d'une opération à forte densité urbaine. **Les nouvelles opérations d'habitat devront ainsi incorporer des espaces verts publics dans les termes retenus par le règlement du PLU.** Ces nouveaux espaces verts participeront ainsi à la préservation et la mise en valeur de l'identité paysagère de la commune.

Il conviendra notamment de végétaliser les abords des nouveaux quartiers entrant en contact avec les espaces agricoles et naturels environnants. Ces plantations nouvelles doivent ainsi garantir une transition adoucie entre les espaces urbains et leurs espaces agricoles et naturels contigus, s'agissant de modérer les effets de l'artificialisation des paysages ruraux.

Les futurs aménageurs seront incités à réaliser ces plantations dans une logique de pré-verdissement et dans les espaces communs des opérations pour en garantir au mieux l'entretien.

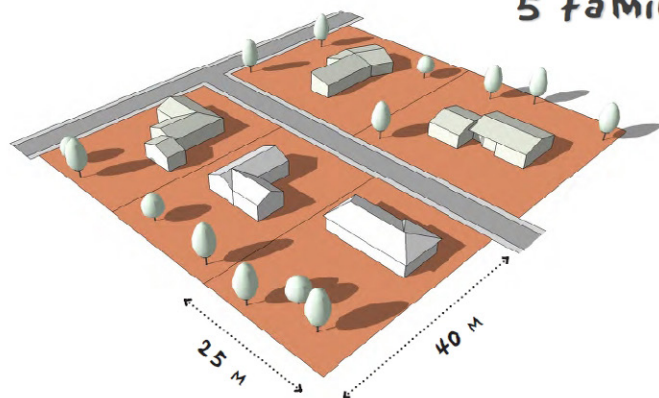
Les illustrations graphiques ci-contre sont exposées à titre pédagogique et devront alimenter les échanges entre les services en charge de l'application du droit des sols et les futurs opérateurs.

LA MAISON AU MILIEU DE LA PARCELLE : FACTEUR D'INCONFORT

.... CONTRAIREMENT À CE QUE L'ON CROIT

5.000 M² c'est :

5 terrains de 1.000 M²
5 familles



des jardins qui paraissent grands mais sont en réalité fractionnés par la position centrale de la maison

des jardins visibles de toutes parts qui n'offrent aucun espace intime

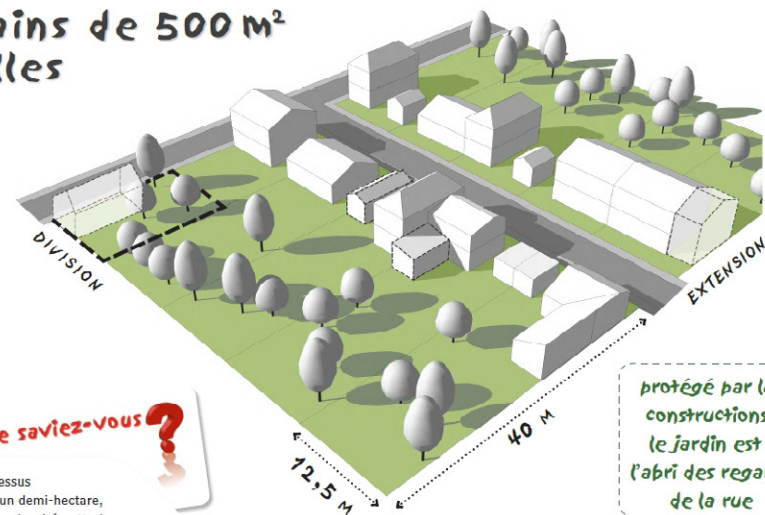
CONSTRUIRE DES HABITATIONS CONFORTABLES SUR DE PETITS TERRAINS ou bien GRÂCE À LA COMBINAISON DES GÉOMÉTRIES

10 terrains de 500 M²
10 familles

la maison implantée près de la voie libère une grande surface pour le jardin

Le saviez-vous ?

Les 10 maisons ci-dessus occupent ensemble un demi-hectare, ce qui représente une densité nette (sans prendre en compte les surfaces des voies et des espaces publics) de 20 logements à l'hectare. Si l'on considère la consommation réelle de foncier en prenant en compte les voies et l'espace public, cette densité est alors seulement d'environ 17 logts/ha.



protégé par les constructions, le jardin est à l'abri des regards de la rue

les terrains plus petits sont moins chers tout en offrant de nombreuses possibilités d'évolution = divisions et extensions

Faire de la densité un facteur de cohérence architecturale et urbaine

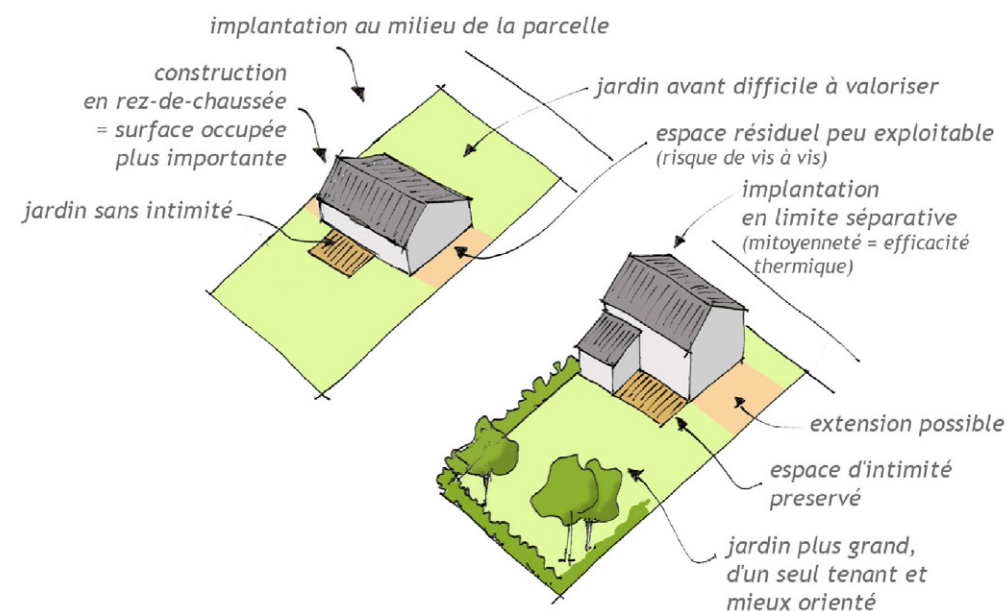
La recherche de la densité urbaine doit se traduire par une implantation plus réfléchie des constructions sur les emprises foncières, dans un souci d'harmonie avec le bâti ancien mais également dans le souci d'optimiser l'occupation de l'espace. L'enjeu est également de permettre une plus ample évolutivité du foncier bâti à moyen ou long terme, par des divisions parcellaires ultérieures et/ou l'implantation de nouvelles constructions.

Les nouvelles opérations d'aménagement devront ainsi rechercher des alternatives à l'implantation des constructions nouvelles au milieu de la parcelle, et prévoir ainsi des modalités d'implantation différente sur toute ou partie du terrain à aménager.

L'exemple d'implantations nouvelles en harmonie avec l'environnement bâti



Schéma illustrant l'intérêt d'implantations alternatives au milieu de la parcelle



3 MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

Principes élémentaires

A l'intérieur de toute nouvelle opération d'aménagement prévoyant la création de voiries, le gabarit des voies devra être adapté au trafic automobile attendu et ne pas faire l'objet de sur-dimensionnement préjudiciable au foncier disponible et au coût global de l'opération, tout en prenant en compte les exigences du SDIS.

Il conviendra néanmoins de concilier cette attente avec les obligations relatives à la sécurité publique, notamment à la desserte du site par les véhicules de service public et de secours (incendie). Le projet donnera lieu à la consultation des services compétents.

La place de la voiture et le tracé des voies

Les nouvelles opérations d'aménagement nécessitant la création de voiries nouvelles éviteront, à l'exception de considérations techniques justifiées, toute création de voie nouvelle définitive en impasse. Dans le cas contraire, les nouvelles impasses devront prévoir des accès piétons en direction des voiries existantes.

Les voies de desserte à créer devront être dimensionnées sans excès et privilégier le piéton face à l'automobile. En prolongement de ce principe, les voies à sens unique, d'emprise restreinte, seront à mettre en œuvre dès que les conditions le permettent.

Les voies nouvelles seront accompagnées sur tout ou partie de leur linéaire d'éléments de végétation visant à favoriser leur intégration paysagère, et intégreront des dispositifs de gestion pluviale en lien avec l'OAP thématique correspondante. Ce végétal contribuera plus ou moins à la bio-diversité en fonction du type d'entretien pratiqué et à la qualité du cadre de vie par l'ombrage ainsi créé.

Les déplacements non-motorisés

Toute nouvelle opération d'aménagement d'envergure devra prévoir des aménagements visant à favoriser les déplacements non-motorisés (piétons, cycles...) via des voies en site propre, ou des voies ouvertes aux véhicules aménagées à cet effet. Les voies en site propre devront être aménagées de façon à limiter l'imperméabilisation du sol.

Le stationnement

Les stationnements, dès lors qu'ils sont imposés par le règlement, seront créés sous forme de petits regroupements en placettes. Il conviendra d'éviter la multiplication des stationnements isolés le long des voies. Le revêtement des aires de stationnement à créer sera, pour tout ou partie, rendu perméable et s'accompagnera de plantations



4 ASPECT ET IMPLANTATION DES CLÔTURES

Pour quelles raisons soigner l'aspect et l'implantation des clôtures ?

Les clôtures doivent être conçues de façon à assurer une transition adéquate entre l'espace privé et l'espace public, et entre l'espace urbain et son environnement agricole et/ou naturel.

Les clôtures doivent être réalisées de façon à ne pas compromettre la visibilité et la sécurité des déplacements sur les voies ouvertes à la circulation. Elles ne doivent pas non plus contribuer à aggraver les écoulements pluviaux vers des propriétés adjacentes.

Principes généraux relatifs à la réalisation des clôtures

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures par le respect des prescriptions suivantes :

- Éviter l'utilisation d'un nombre trop important de matériaux d'aspect différent et rechercher l'homogénéité visuelle de la clôture ;
- Éviter les couleurs vives et incongrues, et harmoniser l'aspect de la clôture avec celui de la construction principale lorsque celle-ci adopte le même matériau (maçonnerie enduite...) ;
- Assurer l'homogénéité de l'aspect de la clôture au regard des clôtures situées sur les propriétés voisines.

Au sein des nouvelles opérations d'habitat, les clôtures réalisées dans les parties privées devront rechercher une harmonie et une intégration à l'environnement, dans le respect des prescriptions du règlement en matière de hauteur et d'aspect.

Les règlements des opérations d'aménagement (PA...) pourront édicter des règles complémentaires au PLU, s'agissant notamment d'imposer, pour les nouvelles clôtures, des implantations et matériaux correspondant au parti-pris souhaité par l'aménageur.

Outre d'éventuelles prescriptions du règlement, les clôtures extérieures au terrain d'assiette de l'opération, se situant à la rencontre d'espaces agricoles et naturels, devront assurer une transition paysagère adoucie et **devront à cet effet être constituées de haies vives celles-ci étant favorables aux déplacements de la faune et recouvrant un rôle de coupe-vent. Ces haies seront doublées ou non d'un grillage galvanisé. Les murs pleins y seront interdits.**



Les clôtures sont particulièrement importantes pour assurer une transition adoucie avec l'environnement extérieur de la construction. Dans le cas de vis-à-vis directs avec l'espace agricole, les clôtures seront obligatoirement constituées de haies doublées ou non d'un grillage.

5 PLANTATIONS NOUVELLES

Prescriptions générales relatives aux plantations de haies

La plantation de nouvelles haies doit répondre à une exigence d'intégration au terrain naturel et au paysage environnant. Il convient de distinguer :

- La haie d'ornement, composée d'essences horticoles, qui sera adaptée à un contexte urbain. Le choix d'essences horticoles sera donc privilégié pour la composition de haies en façade sur rue ou en limites séparatives des propriétés bâties adjacentes. Les essences réputées invasives ou hautement allergènes seront proscrites. Les essences sensibles au gel seront déconseillées.
- La haie champêtre, composée d'essences rustiques, sera particulièrement adaptée à un contexte agricole et/ou naturel, et privilégiée sur les parties du terrain d'assiette jouxtant des espaces agricoles et/ou naturels. Elle sera alors obligatoirement composée d'espèces locales.

Le contexte paysager de la haie sera donc déterminant pour le choix des essences les mieux adaptées à l'environnement. Ainsi, **en limite d'espaces agricoles et naturels, il sera préféré le choix d'essences rustiques à des essences horticoles, dont l'implantation en contexte urbain sera plus adaptée.**

La plantation de haies constituée d'une seule essence sera proscrite, à l'exception du cas de haies composées d'une essence locale et rustique correspondant à une haie champêtre (se référer à la liste des essences à privilégier ci-dessous). Les essences invasives et allergisantes, de même que les essences à faible contribution paysagère (Thuja, Cyprès de Leyland, Laurier palme) seront proscrites.

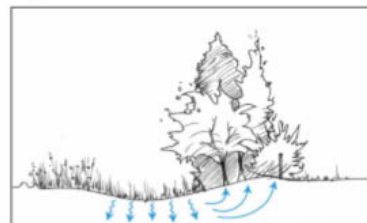
Choix des essences de composition des haies

Lorsque le pétitionnaire fera le choix de composer une nouvelle haie par des essences champêtres, les essences à privilégier seront les suivantes :

- Strate arborée : Chêne pédonculé, Noyer, Érable champêtre, Charme, Merisier, Érable de Montpellier, Orme champêtre, Frêne.
- Strate arbustive : Noisetier, Charme, Sureau, Églantier, Prunellier, Viorne (aubier, lantane), Troène, Cornouiller sanguin, Cornouiller mâle, Genévrier, Bourdaine, Camerisier à balais, Aubépine, Chèvrefeuille, Buis, Fusain d'Europe, Houx, Groseillier commun, Cerisier de Sainte-Lucie, Néflier, Cognassier, Nerprun purgatif.

La composition de haies champêtres par des essences fruitières (Pommier, Poirier, Prunier...) pourra également constituer un choix judicieux pour le pétitionnaire.

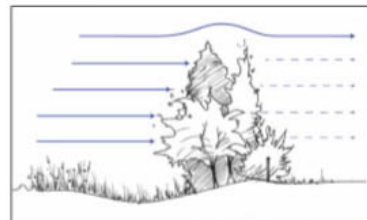
Régulation des eaux



Lieu de sociabilité (promenade, cueillette...)



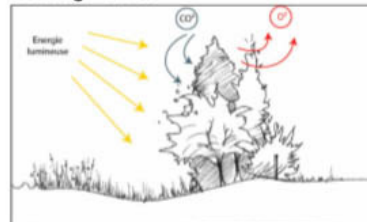
Brise vent



Gestion raisonnée (taille et fauche annuelle)



Stockage du CO₂



Source de biodiversité



Prescriptions relatives à la plantation d'arbres de haut-jet

Les arbres de haut-jet, disposés de façon isolée, en alignements ou en bosquets, contribuent à agrémenter l'espace public et en améliorent le confort pour les usagers (ombrage...). Tout projet d'aménagement d'envergure donnera donc lieu à l'implantation d'arbres de haut-jet sur le terrain d'assiette, dans les termes du règlement.

Lorsque le pétitionnaire opte pour des essences locales, les essences suivantes seront recommandées : Chêne pédonculé, Chêne pubescent, Saule blanc, Frêne, Merisier, Charme, Châtaignier, Hêtre, Tilleul, Érable... Le pétitionnaire pourra également choisir d'implanter des essences fruitières pour leur valeur usagère.

Recommandations relatives au fleurissement des parties privatives

Le fleurissement des pieds de murs de clôture et le long des façades participe à agrémenter fortement l'esthétique de l'espace public, et contribue à mettre en valeur les propriétés.

A l'heure de l'interdiction du désherbage chimique et de l'usage des herbicides, le fleurissement des pieds de murs et de maisons constitue un moyen intéressant de maîtriser et d'esthétiser l'espace. Il sera donc vivement encouragé.

Le choix des végétaux portera en priorité sur des essences locales et rustiques : Arabis, Vergerette, Giroflées, Violette odorante, Lamier blanc, Campanule des Carpates, Marjolaine commune, Armoise, Thym serpolet, Iris, Œillet, Valériane, Géranium vivace, Rose trémière, Verveine officinales, Sallcaire, Euphorbe, Camomille romaine, Lavande, Marguerite commune, Origan, Primevère officinales, Coquelicot, Bourrache, Oyat, Brome stérile, Pavot de Californie, Sauge...



Pavot de Californie



Rose trémière



Valériane rose, Acanthe



Valériane rose, autres graminées

6 INTÉGRATION DES DISPOSITIFS DE GESTION ÉNERGÉTIQUE

Prescriptions générales

L'implantation d'équipements de production énergétique sur une construction existante doit s'opérer de façon à assurer le respect de sa composition architecturale. IL convient ainsi de préserver l'harmonie d'ensemble de la construction ainsi que son environnement. Les prescriptions suivantes seront ainsi à respecter :

- Veiller à favoriser l'intégration du dispositif au regard de l'orientation des façades par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation ;
- Veiller à choisir la proportion et la dimension des dispositifs de façon cohérente au regard de la volumétrie de la construction d'implantation ;
- Veiller à atténuer la présence visuelle des dispositifs techniques (pompes à chaleur...) depuis le domaine public ;
- Veiller à la réduction des nuisances éventuelles générées par le dispositif (bruit, ombrage...) au regard des propriétés voisines.

Recommandations relatives à l'installation de panneaux photovoltaïques

- Éviter l'implantation de panneaux solaires sur la toiture principale des maisons au profit de dépendances ou annexes accolées ;
- Privilégier une visibilité moindre depuis le domaine public ;
- Implanter les panneaux solaires parallèlement à la pente existante du toit (à l'exception des toitures terrasses) ;
- Positionner les panneaux solaires de façon à conserver au mieux l'esthétique globale de la couverture d'origine ;
- Implanter les panneaux solaires en harmonie avec les éléments de composition architecturale de la façade (emprise et gabarit des baies, axe et proportion des ouvertures...).



✓ *Panneaux solaires intégrés en toiture, adoptant une géométrie simple et homogène, proportionnés à l'envergure de la construction et peu visibles depuis le domaine public*



✗ *Panneaux solaires non intégrés, surface disproportionnée, implantation sans lien avec les caractéristiques du bâti existant, générant une forte altération de l'aspect général de la construction*