

6/ Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document arrêté par délibération du Conseil
Communautaire en date du 6 février 2020

TERRES des
CONFLUENCES
communauté de communes



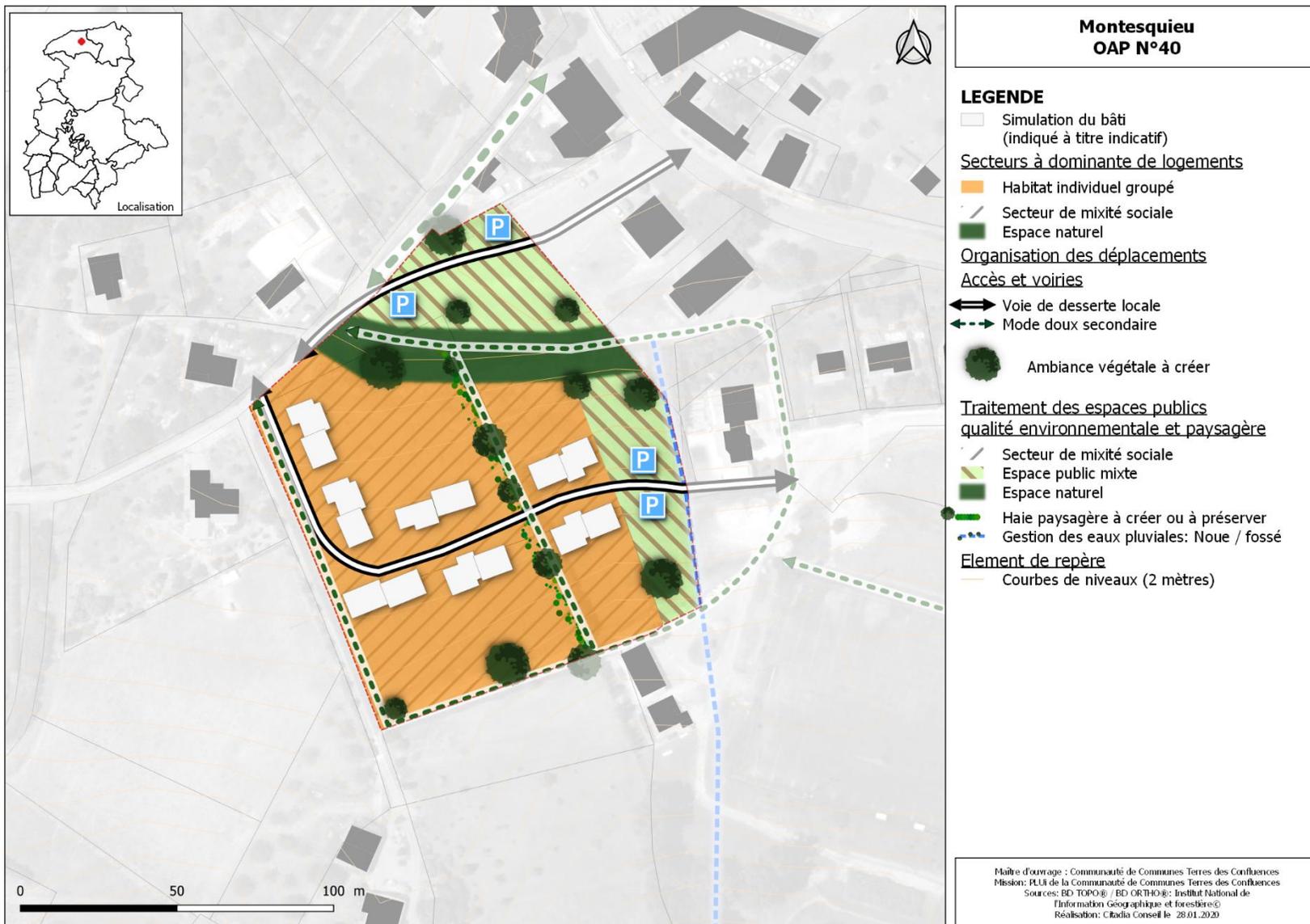
Montesquieu







1/ Schéma d'aménagement





2/ Eléments de programmation

A. Mixité fonctionnelle

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle.

B. Echancier d'ouverture à l'urbanisation

1/ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/PROGRAMMATION	
Forme urbaine	Habitat individuel groupé
Nombre de logements	Entre 12 et 16 logements
Densité nette	Entre 12 à 20 logements/ha

C. Mixité sociale

A l'échelle de l'opération, il est attendu qu'au moins 20 % des logements ou de la surface plancher affectée au logement soient consacrés à des logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles.





3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

A. Principes d'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'espaces publics partagés et d'espaces naturels, d'espace de promenade, et d'espaces de stationnement. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Des espaces mixtes devront être prévus au Nord et à l'Est, à l'interface avec le centre-bourg et la zone de loisirs. Ces espaces devront faire l'objet d'un traitement qualitatif de type placette : Ils seront pourvus de mobilier urbain (banc, poubelle, lampadaire, etc.) et seront arborés pour créer des zones d'ombre propice à la détente. L'opération pourra présenter une aire de jeux, idéalement situé au niveau de cet espace mixte.
- L'espace public au cœur de l'opération à vocation naturelle doit permettre une meilleure gestion de la topographie en limitant les aménagements. Cette espace devra être végétalisé et arboré et sera support de liaisons douces pour permettre une connexion aisée et rapide vers le centre-bourg. Son traitement devra être qualitatif puisqu'il constituera le fond de décor de l'opération.
- Les espaces publics accueilleront quelques places de stationnement pour répondre aux besoins des visiteurs, notamment sur la voie principale de l'opération.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions / Forme urbaine :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de R + 1 étage pour les constructions à usage d'habitation et de 7 mètres à l'égout ou l'acrotère pour les autres types de constructions.
- La hauteur des constructions à vocation d'équipement d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente





Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au moins une façade des constructions principales soit implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existante ou à créer. ▪ Le faitage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, ou implantée sur 1 ou 2 limites séparatives latérales. ▪ En cas d'implantation en limite, la hauteur y est limité à 3,5 m à l'égout. En cas de retrait, celui-ci sera au maximum de l'ordre de 5 mètres pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme. ▪ Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes). En cas d'implantation en limite, la hauteur est limitée à 3,5 m maximum à l'égout ou à l'acrotère sauf s'il s'agit de 2 habitations individuelles accolées.

Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Néanmoins, la logique de création d'un front bâti, tel que repéré sur l'OAP graphique devra être respecté ;
- les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 3,5 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations.





B. Principes patrimoniaux et paysagers

A l'échelle du quartier :

- Cette opération devra être envisagée comme une extension du centre-bourg.
- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant.
- L'espace partagé à vocation naturelle devra permettre une meilleure gestion de la topographie en limitant les aménagements. Cette espace devra être végétalisé et arboré.
- La voie de desserte locale et les espaces publics seront végétalisés pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- La haie existante devra être préservée (sauf pour la voie) et valorisée dans l'aménagement de l'opération. Elle sera prolongée jusqu'à la butte pour créer une rupture dans l'aménagement de la zone.
- Les différentes poches de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

A l'échelle des lots et des constructions :

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés - a minima 30 % de l'unité foncière).

4/ Qualité environnementale et prévention des risques

A. Continuités écologiques

- Non concerné

B. Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

C. Gestion des risques et des nuisances

Pas de contrainte particulière

D. Adaptation au changement climatique

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- Un réseau d'éclairage doit être prévu pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles d'être rétrocedées à la commune. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain.





5/ Organisation des déplacements

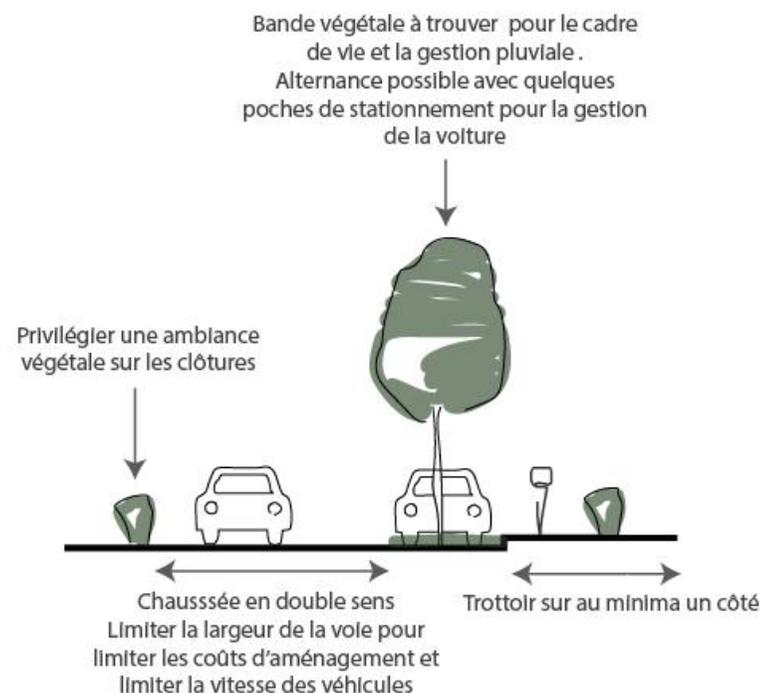
A. Desserte des terrains par les voies (y compris modes doux)

- Le quartier sera desservi par une voie en double sens aux voiries existantes conformément à l'OAP graphique.
- Les voies de l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisé, trottoir sur au moins un côté, etc.) et en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- La priorité est donnée aux modes doux avec un traitement des voiries en zone apaisée.
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. Desserte par les transports en communs

Non concerné

Coupe desserte locale – Double sens





1/ Schéma d'aménagement



Montesquieu OAP N°41

LEGENDE

- Simulation du bâti (indiqué à titre indicatif)
- Secteurs à dominante de logements**
- Habitat individuel pavillonnaire
- Organisation des déplacements**
- Accès et voiries**
- Voie de desserte locale
- Mode doux secondaire
- Aire de retournement
- Ambiance végétale à créer
- Traitement des espaces publics**
qualité environnementale et paysagère
- Espace public mixte
- Espace à végétaliser
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Element de repère**
- Courbes de niveaux (2 mètres)





2/ Éléments de programmation

A. Mixité fonctionnelle

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle.

B. Echancier d'ouverture à l'urbanisation

1/ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone
3/PROGRAMMATION	
Forme urbaine	Habitat individuel
Nombre de logements	Entre 6 et 8 logements
Densité nette	Entre 8 à 12 logements/ha

C. Mixité sociale

Non règlementé

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

A. Principes d'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés essentiellement de la voirie. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces publics accueilleront quelques places de stationnement pour répondre aux besoins des visiteurs.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions / Forme urbaine :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de R + 1 étage pour les constructions à usage d'habitation et de 7 mètres à l'égout ou l'acrotère pour les autres types de constructions.
- La hauteur des constructions à vocation d'équipement d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf référentiel)





Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au moins une façade des constructions principales soit implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existante ou à créer. ▪ Le faitage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, ou implantée sur 1 limite séparative latérale. ▪ En cas d'implantation en limite, la hauteur y est limité à 3,5 m à l'égout. En cas de retrait, celui-ci sera au maximum de l'ordre de 5 mètres pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme. ▪ Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes). En cas d'implantation en limite, la hauteur est limitée à 3,5 m maximum à l'égout ou à l'acrotère sauf s'il s'agit de 2 habitations individuelles accolées.

Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Néanmoins, la logique de création d'un front bâti, tel que repéré sur l'OAP graphique devra être respecté ;
- les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 3,5 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations.





B. Principes patrimoniaux et paysagers

A l'échelle du quartier :

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant.
- La voie de desserte locale et les espaces publics seront végétalisés pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Les plantations existantes en bordure d'OAP devront être préservées et valorisées dans l'aménagement de la zone.

A l'échelle des lots et des constructions :

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés - a minima 30 % de l'unité foncière).

4/ Qualité environnementale et prévention des risques

A. Continuités écologiques

- Non concerné

B. Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

C. Gestion des risques et des nuisances

Pas de contrainte particulière

D. Adaptation au changement climatique

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- Un réseau d'éclairage doit être prévu pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles d'être rétrocedées à la commune. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain.





5/ Organisation des déplacements

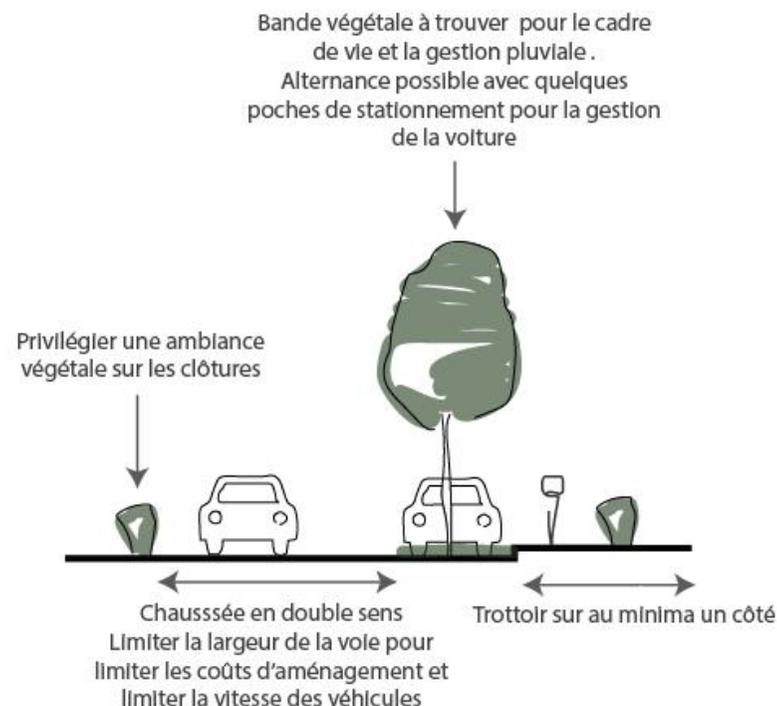
A. Desserte des terrains par les voies (y compris modes doux)

- Le quartier sera desservi par une voie en double sens se connectant à la RD957. Une connexion sur le chemin au Sud pourra être également prévue.
- La voie de l'opération, à caractère mixte, devra faire l'objet d'un traitement qualitatif en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Une aire de retournement devra être prévue pour permettre aux véhicules de manœuvrer. Cette aire de retournement devra faire également l'objet d'un traitement qualitatif.
- L'opération sera connectée et maillée par plusieurs cheminements piétonniers (pointillés verts sur l'OAP graphique) qui devra permettre une connexion aisée vers le centre du bourg et la zone de loisirs. Une attention sera portée à ce que la priorité soit donnée aux piétons.
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. Desserte par les transports en communs

Non concerné

Coupe desserte locale – Double sens





1/ Schéma d'aménagement



**Montesquieu
OAP N°42**

LEGENDE

- Simulation du bâti (indiqué à titre indicatif)
- Secteurs à dominante de logements**
- Habitat individuel pavillonnaire
- Organisation des déplacements**
- Accès et voiries**
- Voie de desserte locale
- Traitement des espaces publics**
- qualité **environnementale et paysagère**
- Espace public à dominante végétale
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Element de repère**
- Courbes de niveaux (2 mètres)





2/ Eléments de programmation

A. Mixité fonctionnelle

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle.

B. Echancier d'ouverture à l'urbanisation

1/ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	L'urbanisation du secteur est autorisée au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone
3/PROGRAMMATION	
Forme urbaine	Habitat individuel
Nombre de logements	Entre 2 et 3 logements
Densité nette	Entre 7 à 12 logements/ha

C. Mixité sociale

Non règlementé

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

A. Principes d'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés essentiellement de la voirie. Un caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions / Forme urbaine :

- La hauteur maximale des constructions sera de l'ordre de R + 1 étage pour les constructions à usage d'habitation et de 7 mètres à l'égout ou l'acrotère pour les autres types de constructions.
- La hauteur des constructions à vocation d'équipement d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf référentiel)





Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au moins une façade des constructions principales soit implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existante ou à créer. ▪ Le faitage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, le choix se fera en fonction de l'intégration du bâti dans le site, mais également de l'orientation des constructions la plus favorable aux économies d'énergies.
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, ou implantée sur 1 limite séparative latérale. ▪ En cas d'implantation en limite, la hauteur y est limité à 3,5 m à l'égout. En cas de retrait, celui-ci sera au maximum de l'ordre de 5 mètres pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme. ▪ Une attention particulière devra être portée à l'intimité des logements et notamment aux espaces extérieurs (limiter les vues directes). En cas d'implantation en limite, la hauteur est limitée à 3,5 m maximum à l'égout ou à l'acrotère sauf s'il s'agit de 2 habitations individuelles accolées.

Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Néanmoins, la logique de création d'un front bâti, tel que repéré sur l'OAP graphique devra être respecté ;
- les constructions de second rang , ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 3,5 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations.





B. Principes patrimoniaux et paysagers

A l'échelle du quartier :

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant.
- La voie de desserte locale et les espaces publics seront végétalisés pour valoriser le cadre de vie.

A l'échelle des lots et des constructions :

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés - a minima 30 % de l'unité foncière).
- Conformément à l'OAP graphique, en interface avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

4/ Qualité environnementale et prévention des risques

A. Continuités écologiques

- Non concerné

B. Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

C. Gestion des risques et des nuisances

Pas de contrainte particulière

D. Adaptation au changement climatique

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- Un réseau d'éclairage doit être prévu pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles d'être rétrocedées à la commune. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain.





5/ Organisation des déplacements

A. Desserte des terrains par les voies (y compris modes doux)

- Le quartier sera desservi par une voie en double sens se connectant à la RD957. La voie de l'opération, à caractère mixte, devra faire l'objet d'un traitement qualitatif en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- L'ensemble des constructions sera desservi par la voie nouvellement créée.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. Desserte par les transports en communs

Non concerné

Coupe desserte locale – Double sens

