

Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Rivière

Les orientations d'aménagement et de programmation

PIÈCE n°3

Sommaire	2
Préambule	3
La localisation des OAP	5
La localisation des OAP	6
L'OAP sectorielle N°1	7
Les orientations de l'OAP sectorielle N°1	8
L'OAP sectorielle N°2	11
Les orientations de l'OAP sectorielle N°2	12
L'OAP sectorielle N°3	15
Les orientations de l'OAP sectorielle N°3	16
L'OAP sectorielle N°4	19
Les orientations de l'OAP sectorielle N°4	20

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur les secteurs en question en précisant les objectifs et les principes d'aménagement de ces zones.

Rappel de l'article L 151-6 et 7 du code de l'urbanisme

« 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 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. »

La compatibilité avec les OAP signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux OAP retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

De plus, les conditions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique complètent les orientations d'aménagement et de programmation des différents secteurs.

L'articulation avec les autres pièces du PLU

Avec le projet d'aménagement et de développement durables :

Ces OAP sont établies en cohérence avec le PADD.

Avec les dispositions réglementaires :

Les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans les règlements écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :

- compatibilité dans le cadre des OAP.

- et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires.

La prise en compte des présentes orientations d'aménagement et de programmation dans les futurs projets

Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité, uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés. Pour des raisons de lisibilité, des principes de liaisons sont parfois représentés en dehors des périmètres des OAP, ces principes sont donnés à titre illustratif.

Les projets pourront être refusés s'ils ne respectent pas les principes des orientations d'aménagement et de programmation.

La localisation des divers secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation

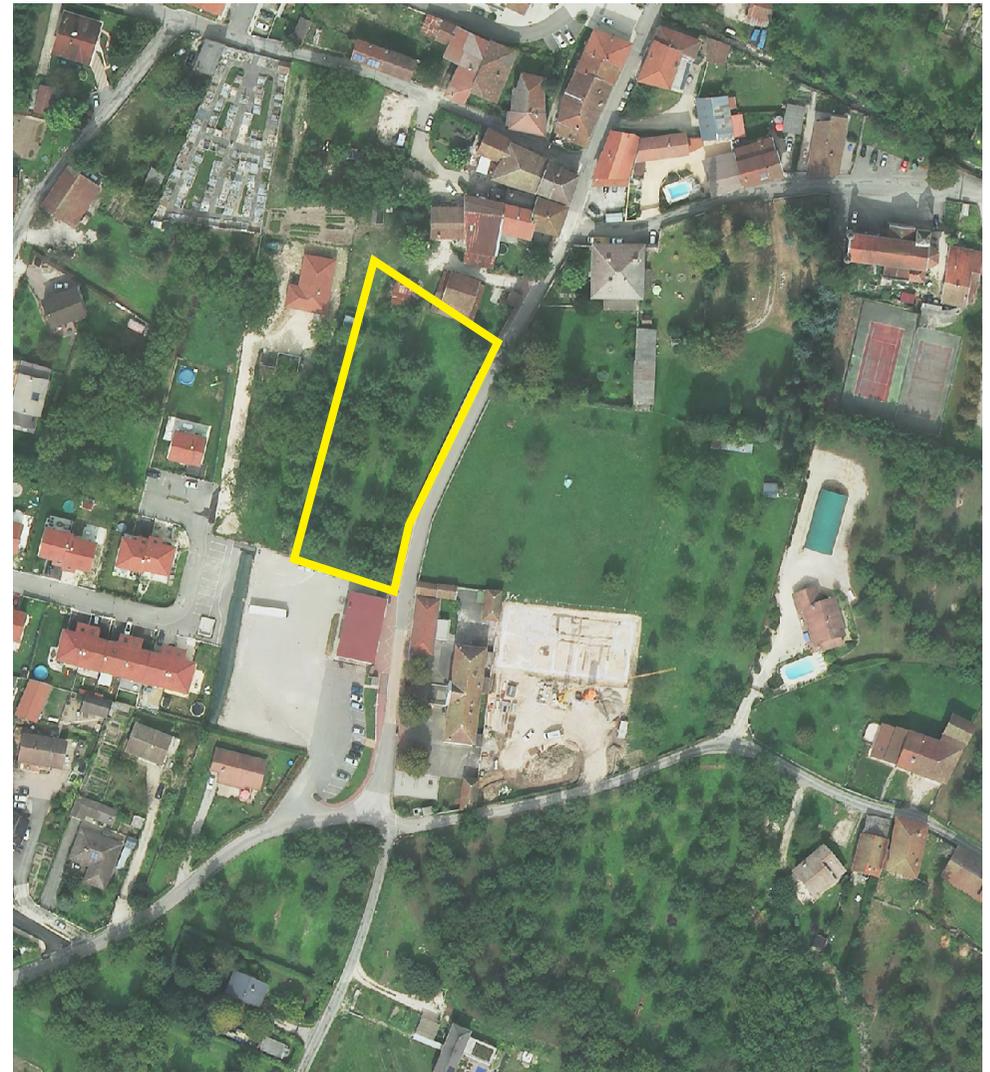
Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de la commune de La Rivière s'inscrivent en continuité du PADD.

Dans le cadre des orientations arrêtées dans le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation :

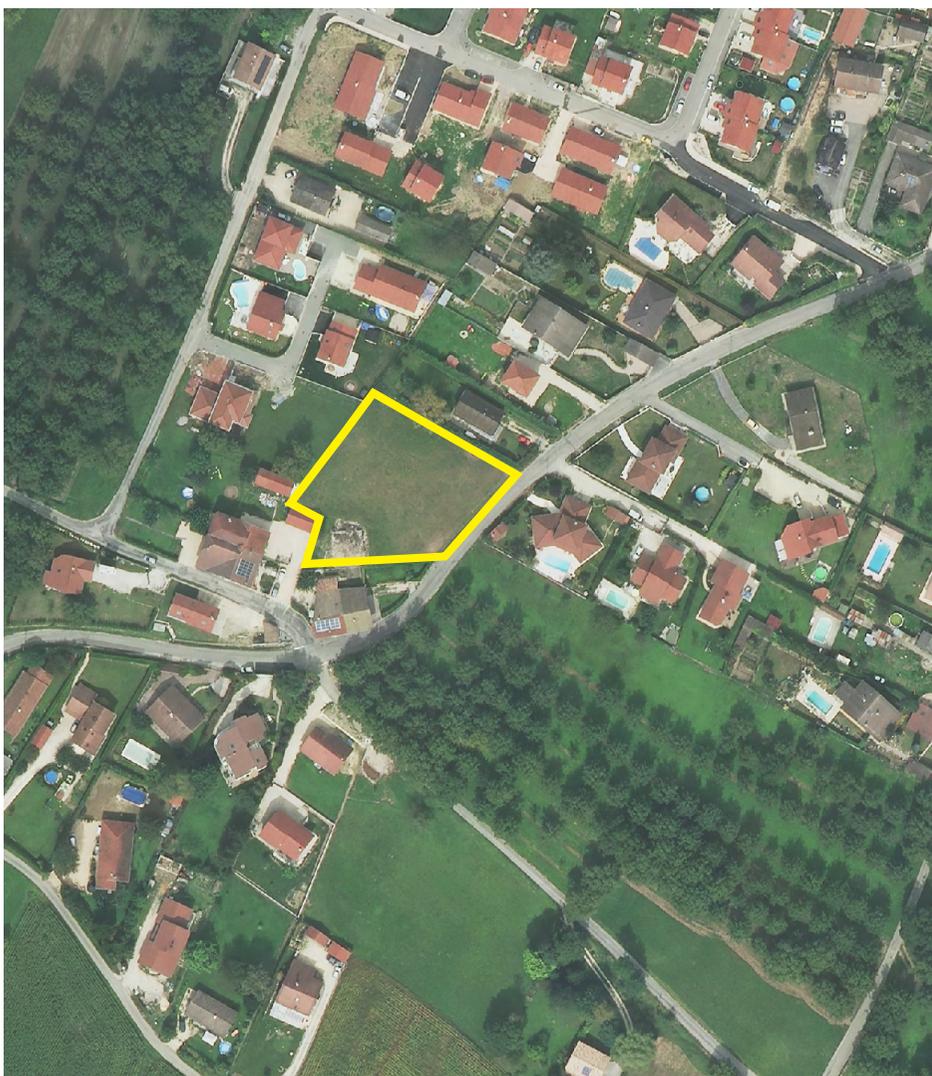
- >> L'orientation d'aménagement et de programmation N°1, sectorielle, se situe au sud du centre-village (voir localisation sur la photo aérienne).
- >> L'orientation d'aménagement et de programmation N°2, sectorielle, se situe au nord de la salle des fêtes (voir localisation sur la photo aérienne).
- >> L'orientation d'aménagement et de programmation N°2, sectorielle, se situe au sud du centre-village le long de la D 218 E (voir localisation sur la photo aérienne).
- >> L'orientation d'aménagement et de programmation N°2, sectorielle, se situe au sud du centre-village entre la D 218 E et Champ Reynaud (voir localisation sur la photo aérienne).



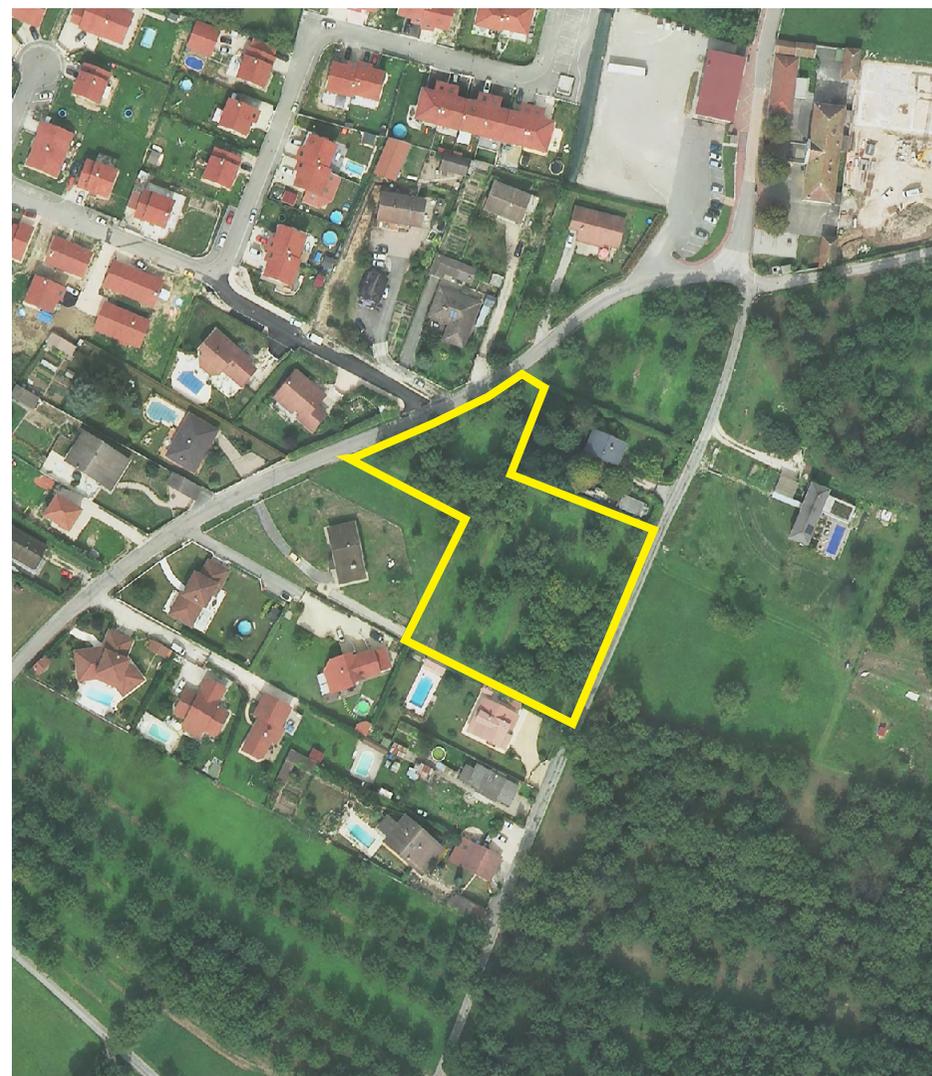
OAP N°1



OAP N°2



OAP N°3



OAP N°4

L'OAP sectorielle N°1

Localisation et caractéristiques du secteur

- Cette orientation d'aménagement et de programmation se situe en limite sud du centre-bourg, délimitée au nord par un tissu de maisons individuelles, à l'est par la route de Champ Reynaud, au sud par la route du Champ Long et à l'ouest par la RD218E. L'ensemble est relativement plat même si on peut noter que le point bas se situe au carrefour de Champ Long et de la RD218E. A l'heure actuelle, l'ensemble est en partie planté de noyers. Une petite partie du tènement à l'est est constructible sous conditions car affecté par un risque naturel Bv1.

Objectifs

- L'urbanisation de ce secteur se fera dans une logique de complément et de cohérence au tissu urbain environnant de maisons individuelles. L'objectif est d'optimiser l'implantation de nouveaux logements dans ce secteur proche des équipements, commerces et services tout en maîtrisant son évolution pour tenir compte de l'environnement existant.



Le tènement vu du sud-ouest aujourd'hui en partie planté de noyers



Un tènement relativement plat au sud du centre-village

Les orientations de l'OAP sectorielle N°1

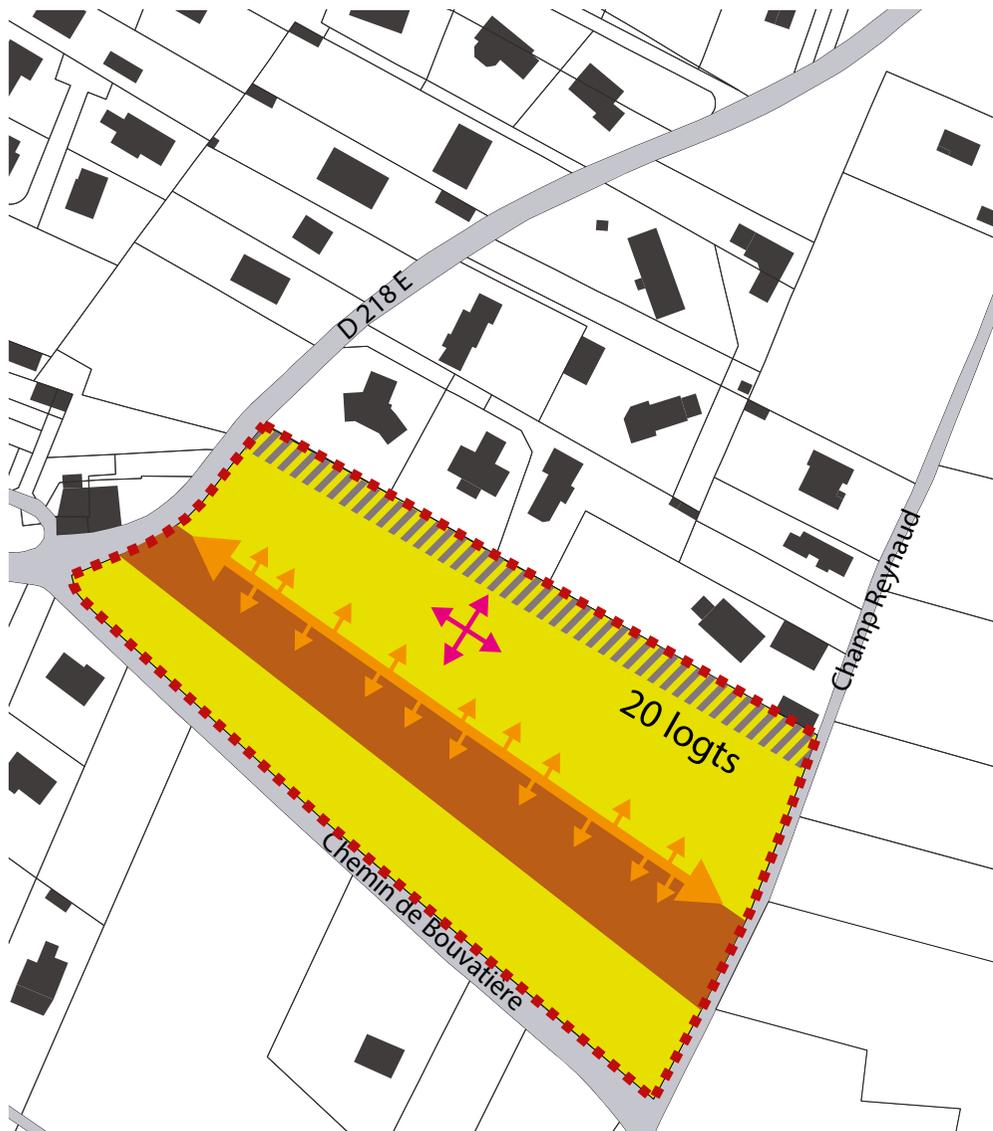


Schéma de principe

- ■ ■ ■ ■ Périimètre de l'OAP
- ← Accès automobiles principal traversant
- ← Accès automobiles internes
- ▨ Espace inconstructible pour préserver une distance avec les logements situés au nord
- Espaces constructibles
- ↕ Sens autorisés des façades
- Bande de constructibilité obligatoire pour les logements se trouvant au sud de la voie principale de desserte

Pour information (voir carte des risques naturels) : Une petite partie du tènement à l'est est constructible sous conditions car affecté par un risque naturel Bv1.

Principes d'aménagement

- L'urbanisation du secteur ne pourra se faire qu'à travers une opération d'aménagement d'ensemble. Cela implique l'établissement d'un plan de composition unique pour l'ensemble du tènement.

Éléments de programme

- Il sera visé la réalisation d'au moins une vingtaine de logements sur l'ensemble du tènement faisant aux alentours de 15840 m², soit une densité minimale souhaitée de 13 logements/hectare.
- La typologie des logements sera variée de façon à éviter la répétition. Elle devra être de type individuel, individuel groupé ou intermédiaire.

Dessertes et accès

- L'accès principal se fera par une voie traversante implantée en limite sud du tènement et reliant la route de Champ Reynaud à la RD218E. Les accès sur le chemin de Bouvatière sont interdits.
- Les dessertes seront minimisées en surface, en longueur, en largeur et en imperméabilisation des sols. La topographie existante sera respectée pour minimiser les mouvements de terre et les pentes. Cela signifie, par exemple, que les stationnements seront au plus près de la voie de desserte principale et un regroupement est vivement encouragé.
- Les accès et circulations piétons et cycles devront être facilités, lisibles et irriguer l'ensemble du tènement.

Composition urbaine et paysagère

- L'implantation du bâti se fera selon les limites portées sur le schéma d'aménagement. La possibilité de bâtiments en plain-pied ou en R+1 ne devra pas faire oublier une recherche d'épannelage de façon à créer une diversité.
- Pour tenir compte du contexte, les nouvelles constructions seront implantées de façon à optimiser l'ensoleillement et les vues pour l'ensemble des constructions (projetées et existantes)

dans l'environnement proche).

- Les bâtiments situés au sud de la voie principale de desserte devront s'implanter sur la moitié nord (en profondeur) de leur tènement de façon à se positionner au plus près de la voie principale de desserte.

Enjeux architecturaux et environnementaux

- Les formes bâties seront implantées de façon à créer des poches urbaines pour maximiser les espaces verts. La perméabilité ou semi-perméabilité des sols des accès est demandée pour atteindre ces objectifs.
- Les volumes bâtis seront de plain-pied ou en R+1 pour correspondre aux volumétries des maisons situées au nord du tènement.
- Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à celle des bâtiments principaux de façon à créer un ensemble cohérent.
- Les bâtiments projetés seront majoritairement ouverts vers le sud et majoritairement fermés au nord de façon à favoriser le bioclimatisme (économie d'énergie entre autre).



Exemple d'aménagement possible

L'OAP sectorielle N°2

Localisation et caractéristiques du secteur

- Cette orientation d'aménagement et de programmation se situe en limite au centre-bourg entre une partie nord dense de maisons de villages, de fermes, de commerces, et une partie sud où se trouvent une grande partie des équipements publics (mairie, école, salle des fêtes). Le tènement est délimité au nord par une ancienne ferme avec sa cour et ses annexes, à l'est par la RD218E, au sud par un passage le long de la salle des fêtes qui dessert un espace public de stationnements et à l'ouest par des maisons individuelles sous forme de lotissements récents. L'ensemble est relativement plat même si on peut noter que le point bas se situe plutôt au sud-ouest et que l'ensemble du tènement est en contrebas de la RD218E. A l'heure actuelle, l'ensemble est en partie planté de noyers. Une petite partie du tènement au nord-ouest est inconstructible car affectée par un risque naturel RT et le reste du tènement est constructible sous conditions car affecté par un risque naturel Bt2.

Objectifs

- L'urbanisation de ce secteur se fera dans une logique de complément et de cohérence au tissu urbain environnant de maisons de village, de fermes et d'équipements publics avec une grande volumétrie. On sera vigilant par rapport aux maisons individuelles situées à l'ouest. L'objectif est d'optimiser l'implantation de nouveaux logements dans ce secteur central très proche des équipements, commerces et services tout en maîtrisant son évolution pour tenir compte de l'environnement existant.



Le sud du tènement avec son lien avec la salle des fêtes



Le nord du tènement en relation avec une ancienne ferme

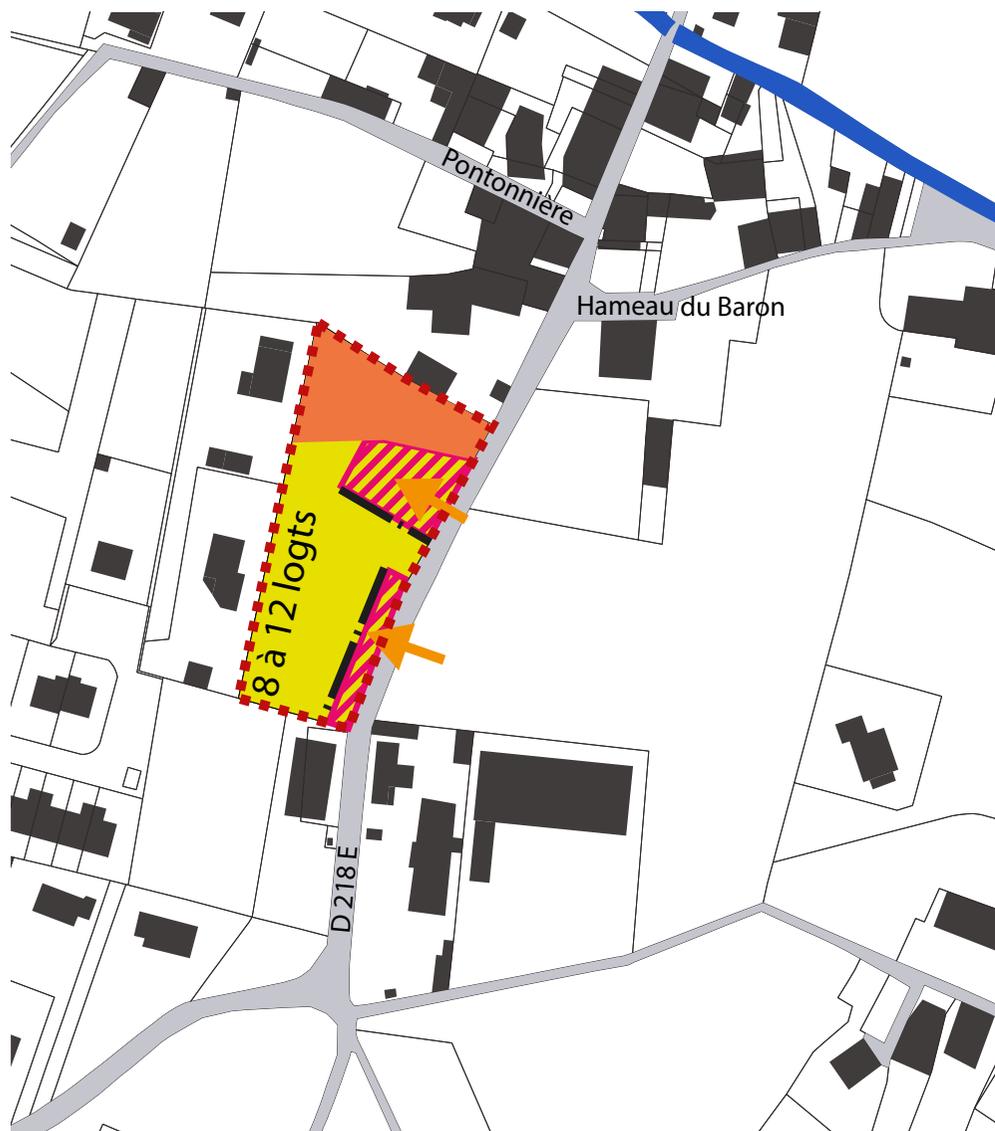


Le centre du tènement vu du sud



Le centre du tènement vu du nord

Les orientations de l'OAP sectorielle N°2



-  Périmètre de l'OAP
-  Accès automobiles principaux
-  Alignement des bâtiments
-  Espaces de stationnement
-  Espaces constructibles
-  Pour information (voir carte des risques naturels) :
Secteur inconstructible car zoné RT. Le reste du
tènement est constructible sous conditions car zoné
Bt2

Schéma de principe

Principes d'aménagement

- L'urbanisation du secteur ne pourra se faire qu'à travers une opération d'aménagement d'ensemble. Cela implique l'établissement d'un plan de composition unique pour l'ensemble du tènement.

Éléments de programme

- Il sera visé la réalisation de 8 à 12 logements sur l'ensemble du tènement faisant aux alentours de 3745 m², soit une densité de l'ordre de 32 logements/hectare.
- La typologie des logements devra être de type intermédiaire ou collectif.

Dessertes et accès

- Les accès se feront directement depuis la rue principale (RD218E) de façon à desservir directement les stationnements.
- Les stationnements seront regroupés de façon à optimiser leurs surfaces et leurs traitements paysagers.
- Les accès et circulations piétons et cycles devront être facilités et lisibles.

Composition urbaine et paysagère

- L'implantation du bâti se fera selon les limites portées sur le schéma d'aménagement. La possibilité de bâtiments en R+2 ne devra pas faire oublier une recherche d'épannelage de façon à créer une diversité.
- Pour tenir compte du contexte, les nouvelles constructions seront implantées de façon à optimiser l'ensoleillement et les vues pour l'ensemble des constructions (projetées et existantes dans l'environnement proche).

Enjeux architecturaux et environnementaux

- Les formes bâties seront implantées de façon à créer des poches urbaines pour maximiser les espaces verts. La perméabilité ou semi-perméabilité des sols des accès est demandée pour atteindre ces objectifs.
- Les volumes bâtis seront en R+1 et R+2 pour correspondre

aux volumétries des bâtiments situés au nord et au sud du tènement. Ils seront «calés» au plus près de la RD218E de façon à s'éloigner des maisons individuelles situées à l'ouest.

- Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à celle des bâtiments principaux de façon à créer un ensemble cohérent.
- Les bâtiments projetés favoriseront le bioclimatisme (économie d'énergie entre autres).



Exemple d'aménagement possible

L'OAP sectorielle N°3

Localisation et caractéristiques du secteur

- Cette orientation d'aménagement et de programmation se situe en limite sud du centre-bourg, délimitée au nord, à l'ouest et au sud par un tissu urbain hétéroclite de maisons individuelles (récentes/anciennes, de volumétries diverses ...) et à l'est par la RD218E qui permettra de desservir le tènement. L'ensemble est plutôt plat.

Objectifs

- L'urbanisation de ce secteur se fera dans une logique de complément et de cohérence au tissu urbain hétéroclite environnant de maisons individuelles. L'objectif est d'optimiser l'implantation de nouveaux logements dans ce secteur proche des équipements, commerces et services tout en maîtrisant son évolution pour tenir compte de l'environnement existant.



Le tènement vu du sud-ouest



Un tènement relativement plat au sud du centre-village

Les orientations de l'OAP sectorielle N°3

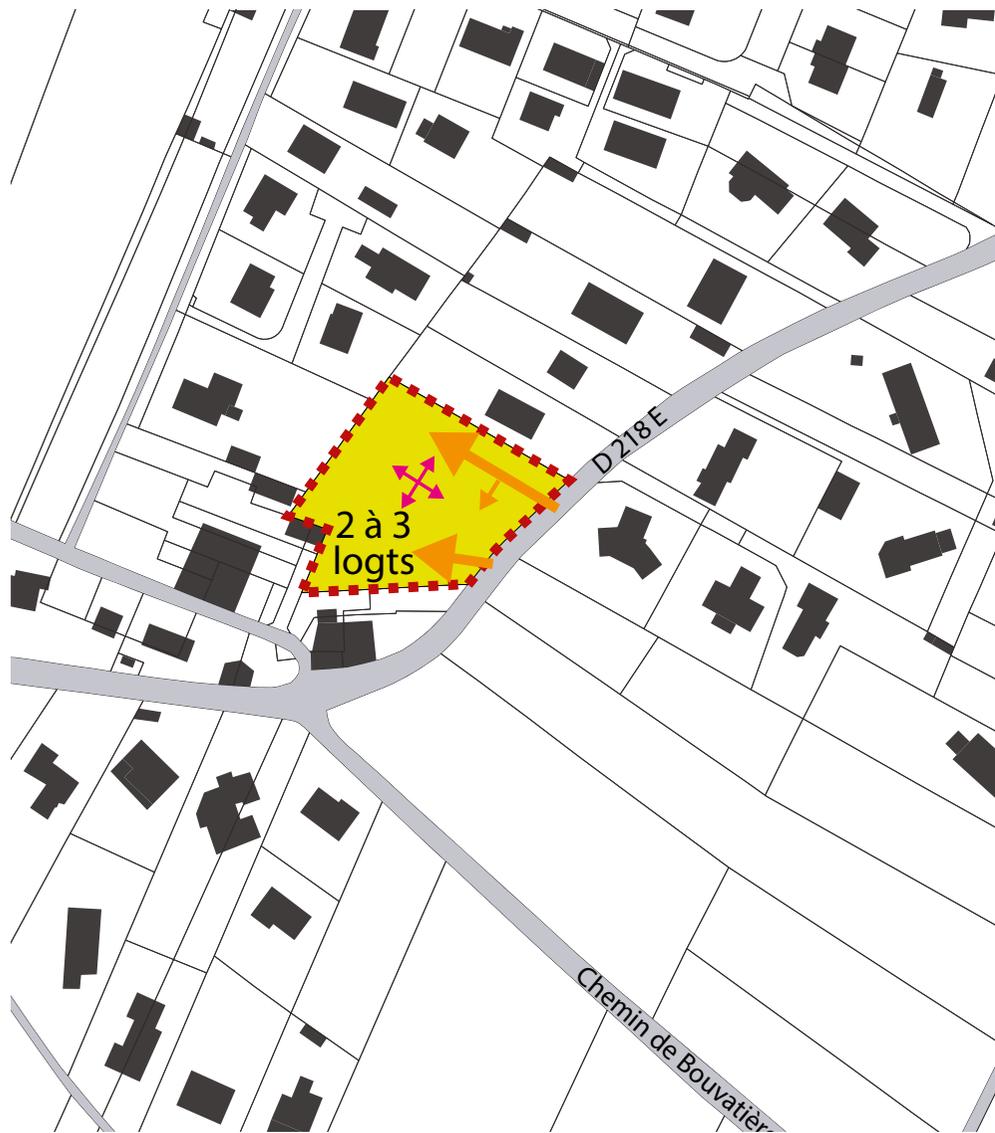


Schéma de principe

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès automobiles principal traversant
-  Accès automobiles internes
-  Espaces constructibles
-  Sens autorisés des faîtages

Principes d'aménagement

- L'urbanisation du secteur ne pourra se faire qu'à travers une opération d'aménagement d'ensemble. Cela implique l'établissement d'un plan de composition unique pour l'ensemble du tènement.

Éléments de programme

- Il sera visé la réalisation de 2 à 3 logements sur l'ensemble du tènement faisant aux alentours de 2450 m², soit une densité de l'ordre de 12 logements/hectare.
- La typologie des logements devra être de type individuel, individuel groupé ou intermédiaire.

Dessertes et accès

- Les accès se feront directement depuis la rue principale (RD218E) de façon à desservir le plus directement possible les stationnements.
- La place consacrée au stationnement sera la plus faible possible de façon à minimiser les surfaces imperméabilisées et à optimiser leurs traitements paysagers.

Composition urbaine et paysagère

- Pour tenir compte du contexte, les nouvelles constructions seront implantées de façon à optimiser l'ensoleillement et les vues pour l'ensemble des constructions (projetées et existantes dans l'environnement proche).

Enjeux architecturaux et environnementaux

- Les formes bâties seront implantées de façon à créer des poches urbaines pour maximiser les espaces verts. La perméabilité ou semi-perméabilité des sols des accès est demandée pour atteindre ces objectifs.
- Les volumes bâtis seront en R+1 et R+2 pour correspondre aux volumétries des bâtiments situés au nord et au sud du tènement.
- Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à celle des bâtiments

principaux de façon à créer un ensemble cohérent.

- Les bâtiments projetés favoriseront le bioclimatisme (économie d'énergie entre autres).



Exemples d'aménagement possibles

L'OAP sectorielle N°4

Localisation et caractéristiques du secteur

- Cette orientation d'aménagement et de programmation se situe en limite sud du centre-bourg. Elle est délimitée au nord par une maison individuelle et un espace aujourd'hui non construit au carrefour de la RD 218E et de la route de Champ Reynaud qui servira d'espace de stationnement. Le tènement donne à l'est sur la route de Champ Reynaud et à l'ouest sur la RD 218E. Au sud se trouve toute une série de maisons individuelles. L'ensemble est plutôt plat et en partie planté de noyers. Le raccordement à la route de Champ long nécessite de créer une légère rampe d'accès. Une petite partie du tènement au sud-est est constructible sous conditions car affecté par un risque naturel Bv1.

Objectifs

- L'urbanisation de ce secteur se fera dans une logique de complément et de cohérence au tissu urbain environnant de maisons individuelles. L'objectif est d'optimiser l'implantation de nouveaux logements dans ce secteur proche des équipements, commerces et services tout en maîtrisant son évolution pour tenir compte de l'environnement existant.



Le tènement vu du sud-ouest



Un tènement relativement plat au sud du centre-village

Les orientations de l'OAP sectorielle N°4



Schéma de principe

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès automobiles principal traversant
-  Accès automobiles internes
-  Espaces constructibles
-  Sens autorisés des façades

Pour information (voir carte des risques naturels) :
Une petite partie du tènement au sud-est est constructible sous conditions car affecté par un risque naturel Bv1.

Principes d'aménagement

- L'urbanisation du secteur ne pourra se faire qu'à travers une opération d'aménagement d'ensemble. Cela implique l'établissement d'un plan de composition unique pour l'ensemble du tènement.

Éléments de programme

- Il sera visé la réalisation de 6 à 8 logements sur l'ensemble du tènement faisant aux alentours de 4520 m², soit une densité de l'ordre de 17 logements/hectare.
- La typologie des logements sera variée de façon à éviter la répétition. Elle devra être de type individuel, individuel groupé ou intermédiaire.

Dessertes et accès

- Les accès se pourront se faire à la fois depuis la RD281E et depuis la route de Champ Long de façon à desservir le plus directement possible les bâtiments.
- La place consacrée au stationnement sera la plus faible possible de façon à minimiser les surfaces imperméabilisées et à optimiser leurs traitements paysagers.
- Les accès et circulations piétons et cycles devront être facilités et lisibles.

Composition urbaine et paysagère

- Pour tenir compte du contexte, les nouvelles constructions seront implantées de façon à optimiser l'ensoleillement et les vues pour l'ensemble des constructions (projetées et existantes dans l'environnement proche).

Enjeux architecturaux et environnementaux

- Les formes bâties seront implantées de façon à créer des poches urbaines pour maximiser les espaces verts. La perméabilité ou semi-perméabilité des sols des accès est demandée pour atteindre ces objectifs.
- Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à celle des bâtiments

principaux de façon à créer un ensemble cohérent.

- Les bâtiments projetés favoriseront le bioclimatisme (économie d'énergie entre autres).



Exemple d'aménagement possible