

DÉPARTEMENT DE L'ARIEGE

COMMUNE DE SAINT PIERRE DE RIVIERE

PREMIÈRE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIÈCE N°3

APPROBATION – DÉCEMBRE 2018

Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies dans les articles L151-6 et L151-7 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 ».

Il s'agit donc de permettre à la municipalité de guider les futurs aménageurs pour garantir un développement urbain harmonieux et intégré à l'ensemble du territoire communal, voire intercommunal.

Les indications tenant à l'implantation des constructions et plus généralement l'ensemble de ces orientations d'aménagement doivent être vues comme une feuille de route garante de la qualité paysagère, environnementale et urbaine, ainsi que de l'identité du village. Il s'agit ici de proposer une alternative au lotissement classique et à l'urbanisation au coup par coup.

Situation des zones d'aménagements soumises à orientations d'aménagement et de programmation



AU1 Dessus Sud
AU1 Dessus Est

AU0 Dessous Nord

AU1 Saint Peyré
AU0 Saint Peyré

Dans le présent dossier, seules les 3 zones AU1 ouvertes à l'urbanisation sont concernées par ces orientations.

Les OAP indiquent ici :

- Les principes de desserte de la zone, son raccord au contexte, les fonctions des voies à créer et leur dimensionnement.
- Le nombre de logements souhaitables sur chaque zone.

Elles peuvent aussi indiquer :

- Le respect d'un pourcentage de logements locatifs à financement social sur l'ensemble de la zone d'au minimum 15%.
- Le tracé des futures voies et des cheminements doux.
- La situation des espaces collectifs.

Ces OAP ont été réalisées sur la base des principes suivants :

- Créer un maillage de voiries et de cheminements piétons efficaces qui permettent de relier les futurs quartiers au bourg et à ses extensions, en évitant les impasses dans la mesure du possible (topographie pentue).
- Encourager les déplacements doux.
- Compléter le réseau existant d'espaces publics.
- Proposer des implantations du bâti privilégiant une bonne orientation (façades ouvertes et jardins vers le sud).

Les projets, s'ils respectent les principes exposés, pourront faire varier les éléments suivants :

- A l'intérieur des zones, le tracé des voies et du cheminement doux.
- Dans la mesure du possible, la réalisation d'1 espace collectif central (espace vert, stationnement, espace de retournement...).
- La localisation de cet espace collectif.
- Le dimensionnement des espaces publics.

Commune de Saint Pierre de Rivière — Orientations d'aménagement et de programmation — AU1 Dessus Sud

- Superficie de la zone AU1 "Dessus Sud" : 6000 m².
- Programme bâti : 4 à 6 logements, soit une densité minimale de 6 logements par hectare justifiée par la topographie pentue du terrain et l'impossibilité d'accéder à la zone par la RD au sud (accès non aménageable car dangereux). Le polygone d'implantation des constructions présente une superficie de 3100m². Sur cette superficie, la densité attendue est d'au minimum 13 logements par hectare.

Espaces publics :

- Créer au nord sur la partie plane 1 voie parallèle aux courbes de niveau et desservant la zone.
- La voirie présentera les caractéristiques d'une voie de rencontre (3m de largeur pour les voies en sens unique et 5m de largeur pour les voies à double sens) et une ambiance rurale sera recherchée (absence de bordure, accotements naturels, matériaux perméables...).
- Une place de stationnement par logement sera aménagée sur l'espace public, en dehors des cheminements doux.

Programme bâti :

- Respecter un pourcentage de logements locatifs à financement social de 15% pour les opérations de 6 logements ou plus.
- Afin de dégager des jardins plutôt au sud et prendre en compte le relief, respecter le polygone d'implantation. En dehors du polygone d'implantation, seules sont autorisées les petites annexes de type abris bois.
- Voirie interne avec bande circulante réduite au minimum et trottoir enherbé afin de préserver l'ambiance rurale du secteur et sécuriser les déplacements doux.
- Les garages gagneraient à être implantés près de la voirie pour minimiser les voies d'accès, ne pas impacter les jardins et éventuellement créer un sas (voir par exemple dessin ci après).



← Accès nord

↗ Principe de desserte des parcelles



Polygone d'implantation des maisons
(bâti principal)



1 et 2 - Vue d'ambiance
(à titre informatif)



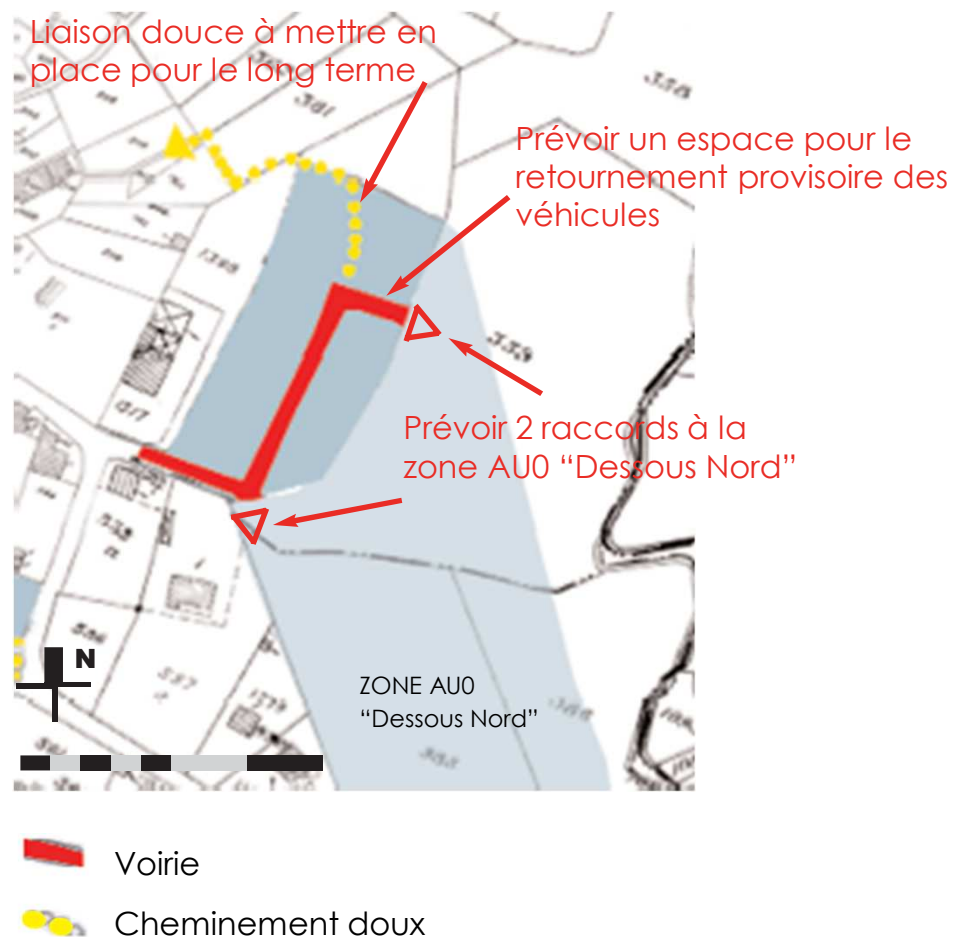
- Superficie de la zone AU1 "Dessus Est" (0,5ha).
- Programme bâti : 8 à 10 logements, soit une densité de 16 logements minimum par hectare.

Espace public :

- Créer une voie à double sens qui desserve la plupart des parcelles de la zone. Cette voirie pourra être réalisée ou transformée en voie à sens unique en lien avec la zone AU0 "Dessous Nord".
- Raccorder cette voie par 1 accès (entrée et sortie) sur la RD 1a, qui pourra être prolongée/raccordée avec la zone AU0 "Dessous Nord".
- Créer un cheminement piétons/vélos vers la zone de jardins collectifs.
- Réaliser au moins 1 espace collectif (placette, espace vert, stationnement, parking de midi, espace de retournement...).
- La voirie présentera les caractéristiques d'une voie de rencontre (3m de largeur pour les voies en sens unique et 5m de largeur pour les voies à double sens).
- Une place de stationnement par logement sera aménagée sur l'espace public, en dehors des cheminements doux.

Programme bâti :

- Respecter un pourcentage de logements locatifs à financement social de 15% pour les opérations de 6 logements ou plus.
- Afin de dégager des jardins plutôt au sud et prendre en compte le relief, privilégier les implantations suivantes : maisons de village (c'est-à-dire logements groupés ou en bande) et/ou logements collectifs ou intermédiaires au sud de la voie, maisons groupées par 2 au nord et en recul par rapport à la voie et, dans les autres cas, implantation des constructions au plus près de la limite séparative nord.
- Les garages gagneraient à être implantés près de la voirie pour minimiser les voies d'accès, ne pas impacter les jardins et éventuellement créer un sas.



Commune de Saint Pierre de Rivière — Orientations d'aménagement et de programmation — AU1 Saint Peyré

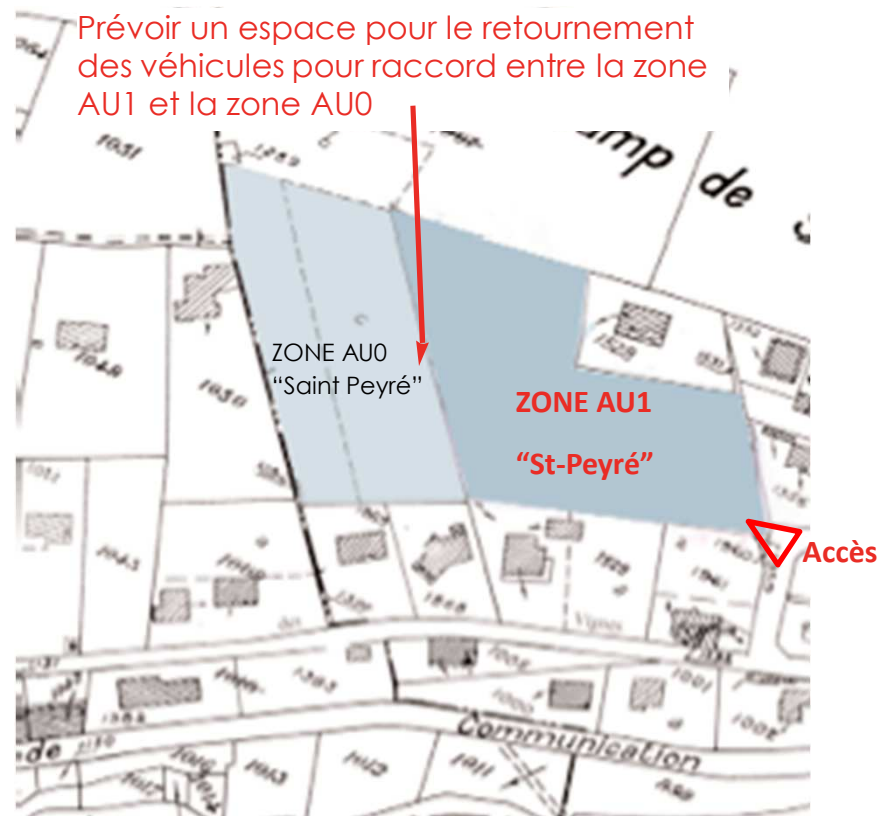
- Superficie de la zone AU1 "Saint Peyré" (0,67ha).
- Programme bâti : 6 à 10 logements, soit une densité entre 10 et 16 logements par hectare.

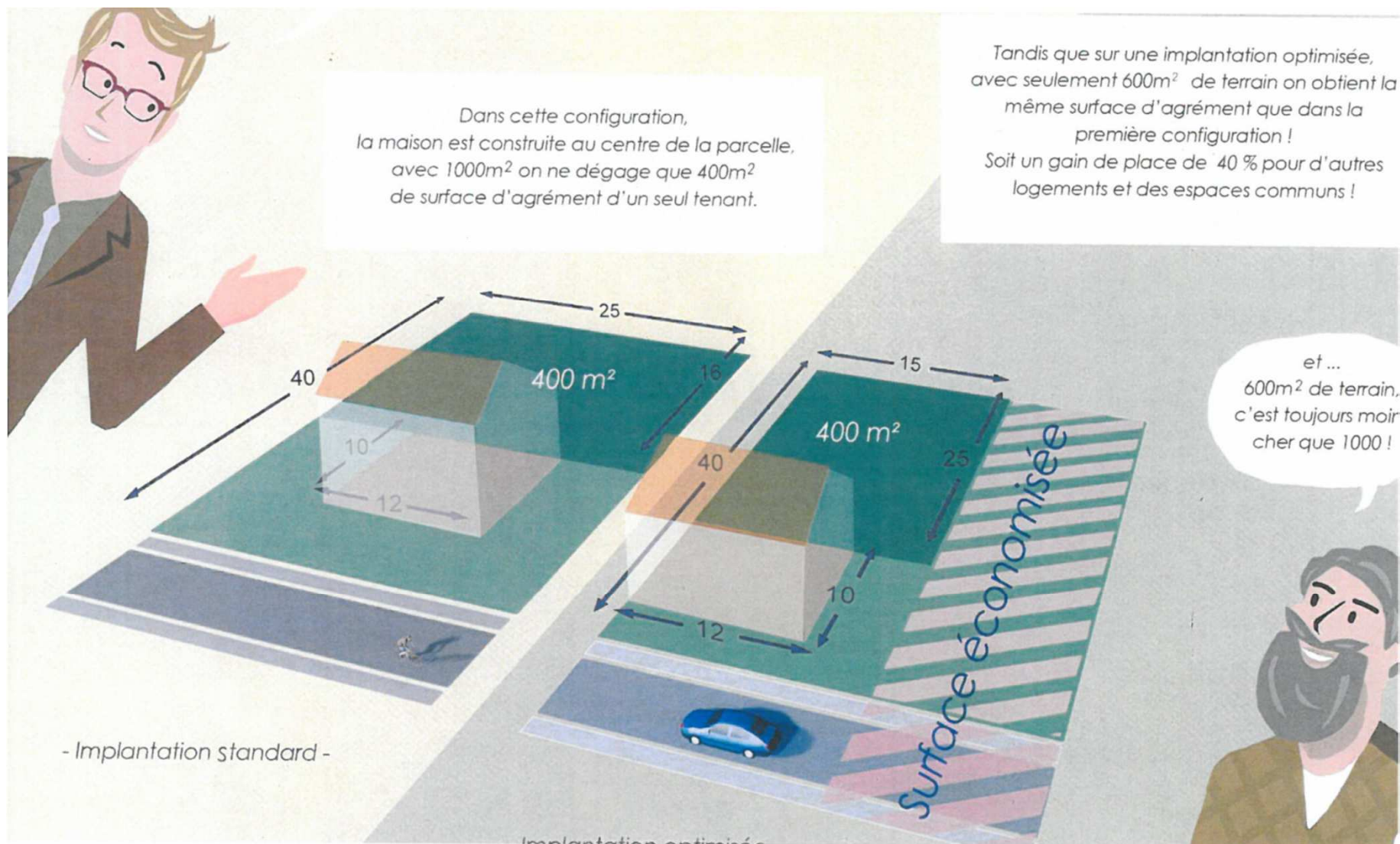
Espace public :

- Créer 1 ou 2 voies à double ou simple sens qui pourront être prolongées vers la zone AU0 "Camp de St-Peyré" par une voirie.
- Raccorder ces voies par des accès sur la voie communale à l'est de la zone.
- Réaliser au moins 1 espace public collectif (espace vert, parking de midi, espace de retournement...).
- La voirie présentera les caractéristiques d'une voie de rencontre (3m de largeur pour les voies en sens unique et 5m de largeur pour les voies à double sens).
- Une place de stationnement par logement sera aménagée sur l'espace public, en dehors des cheminements doux.

Programme bâti :

- Respecter un pourcentage de logements locatifs à financement social de 15% pour les opérations de 6 logements ou plus.
- Afin de dégager des jardins plutôt au sud et prendre en compte le relief, privilégier les implantations suivantes : maisons de village (c'est-à-dire logements groupés ou en bande) et/ou logements collectifs ou intermédiaires au sud de la voie, maisons groupées par 2 au nord et en recul par rapport à la voie.



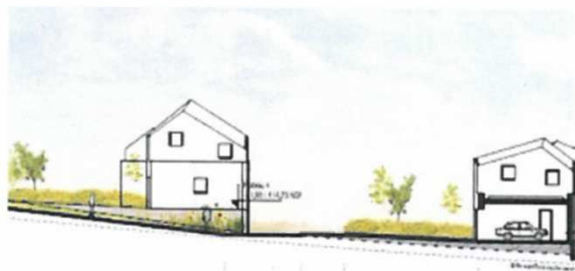


Source : CAUE de la Charente

Les points de vigilance !

Veiller à la forme urbaine ; les maisons en bande se rapprochent de l'esprit du bâti traditionnel. La parcelle est orientée au Sud et les maisons pourront bénéficier au mieux de la lumière naturelle et de l'ensoleillement.

Soigner l'insertion dans la pente en évitant les mouvements de terre importants pour limiter l'impact paysager, réduire les coûts et faciliter l'aménagement de la parcelle (accès des véhicules niveau rue, murs de soutènement réduits...)



Traiter particulièrement l'interface entre espace public et espace privé ; ce point est crucial pour la qualité paysagère du lotissement mais aussi pour sa qualité d'usage (apaisement des vitesses, convivialité...)



Sur ce plan, l'encadrement des clôtures par un règlement de lotissement clair et directif peut s'avérer très efficace en terme de résultat ! La commune peut aussi intervenir en amont de l'aménagement par du préverdissage ; dans le cas n°2, les clôtures peuvent être évitées entre la rue et les maisons (cf ci-dessus) ce qui peut conférer un caractère plus rural et champêtre au lotissement (mise en place de massifs végétaux, distinction de l'espace public/privé par des sols différents...)



Les possibilités infinies de types de clôtures sont un obstacle à une qualité paysagère et architecturale des lotissements aussi...



...le choix est fait parfois de ne pas clôturer !

Organisme départemental de conseil et d'information,

le CAUE accompagne vos projets de construction, de rénovation et d'aménagement.

.....

Les conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement sont des organismes de sensibilisation, d'information et de conseil ouverts gratuitement à tous.

Instaurés par la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977 pour promouvoir la qualité du cadre de vie, ils sont mis en place dans les départements à l'initiative des conseils généraux.

Associations loi 1901 gérées par un conseil d'administration, les CAUE ne sont ni bureau d'étude, ni maître d'oeuvre et n'assurent aucune maîtrise d'ouvrage.



Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement
10 Rue Rhin et Danube - BP 23 - 09001 Foix Cedex
Tél : 05.34.09.78.30 - Fax : 05.61.02.09.50
Courriel : caue.ariège@wanadoo.fr
Site Web : www.caueariège.org

Le CAUE de l'Ariège une équipe pour ...

Accompagner

les collectivités locales dans leur choix en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement.

Encadrer

les porteurs de projets spécifiques en collaboration avec les organismes concernés : hébergements touristiques, équipements culturels, bâtiments agricoles, commerces, petit patrimoine.

Conseiller

les particuliers sur le choix d'un terrain, sur tout projet de construction et de rénovation, en site urbain ou rural.

Rendez-vous gratuit avec un architecte du CAUE, le plus en amont possible du projet.

Eveiller

les enfants à la notion d'architecture, d'espace, de paysage et d'environnement. Interventions en milieu scolaire : primaire, collège, lycée.

Le CAUE acteur local du cadre de vie

Développer la connaissance de notre environnement, de notre patrimoine et de nos paysages. Publications, expositions, conférences.