# Commune de LIOUC (30)

Révision du Plan Local d'Urbanisme

# 3.3 Orientations d'aménagement et de programmation : Secteur "Brussières"

- Approuvé par délibération le 14 février 2014
- Modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération le 1er juin 2015
- Modification n° 1 approuvée par délibération le 28 mars 2017

Modification simplifiée n° 2 approuvée par délibération le 5 février 2018

# Sommaire

**INTRODUCTION** **4**

**A. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DE BRUSSIERES** **5**

1. L'ETAT DES LIEUX : EXTENSION OUEST 6
2. LES ENJEUX 8
3. LES CHOIX D'AMENAGEMENTS RETENUS 8
4. LES TRADUCTIONS DANS LE RÉGLEMENT DES ZONES 8

**B. LA PROGRAMMATION DE L'URBANISATION** **10**

1. LE PROGRAMME D'URBANISATION 10
2. LE PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION 10

**C. PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES** **11**

1. LES VOIRIES 11
2. LE DÉCOUPAGE PARCELLAIRE 12
3. LES FORMES URBAINES 12
4. DES FRANGES VILLAGEOISES INTÉGRÉES À L'ENVIRONNEMENT 13
5. LES PRINCIPES FAVORISANT LES ECONOMIES D'ÉNERGIES 14
6. LES PRINCIPES DE COMPENSATION DE L'IMPERMÉABILISATION 15

# INTRODUCTION

Les élus de Liouc ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones d'habitat qui seront urbanisées. Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement ou l'amélioration de voiries, à l'insertion paysagère de la future urbanisation.

Ils découlent du PADD et se traduisent également dans les différents documents du Plan Local d'Urbanisme :

- sur le plan de zonage,
- dans les différents articles du règlement.

Ces orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles et non pas conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

La participation financière des propriétaires, aménageurs ou lotisseurs de ces zones ou secteurs, sera sollicitée au cas par cas, par le biais des différents outils prévus par le code de l'urbanisme : Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), Projet Urbain Partenarial (PUP), lotissement, etc.

La commune dispose de sites stratégiques :

- le hameau de la Rouvière qui dispose de trois zones à urbaniser et de nombreuses parcelles libres en zone urbaine ;
- le secteur "Brussières" à l'Ouest du village et en contact avec le cœur ancien urbanisé ;
- le secteur "Les Rives" à l'Est du village.

La commune, soucieuse de la qualité de l'aménagement futur a souhaité définir dans le nouveau PLU les grands principes qui devront être respectés dans le cadre de l'aménagement des espaces libres, en accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les zones à urbaniser et urbaines libres font donc l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit comprendre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Elles précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise la morphologie urbaine des développements à venir (implantation, forme urbaine, densité du bâti etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces publics, des orientations en matière d'intégration paysagère, etc.

Les OAP offrent la possibilité de définir de manière précise des dispositions en matière de préservation de l'environnement ainsi que des mesures de réduction voire de compensation des incidences. En application de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, elles peuvent "définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine... ".

Elles peuvent identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer.

Elles peuvent aussi permettre de définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée à proximité d'un monument remarquable, etc.

En matière de relation juridique, de conformité ou de cohérence, les autorisations individuelles doivent être en compatibilité avec les orientations spécifiques et les documents graphiques des OAP par application de l'article L.123-5.

Désormais, les autorisations individuelles d'urbanisme sont donc assujetties à trois référents : le règlement, les documents graphiques et, s'il en existe, les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques.

**Les opérations de construction ou d'aménagement de ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et en respecter les principes.**

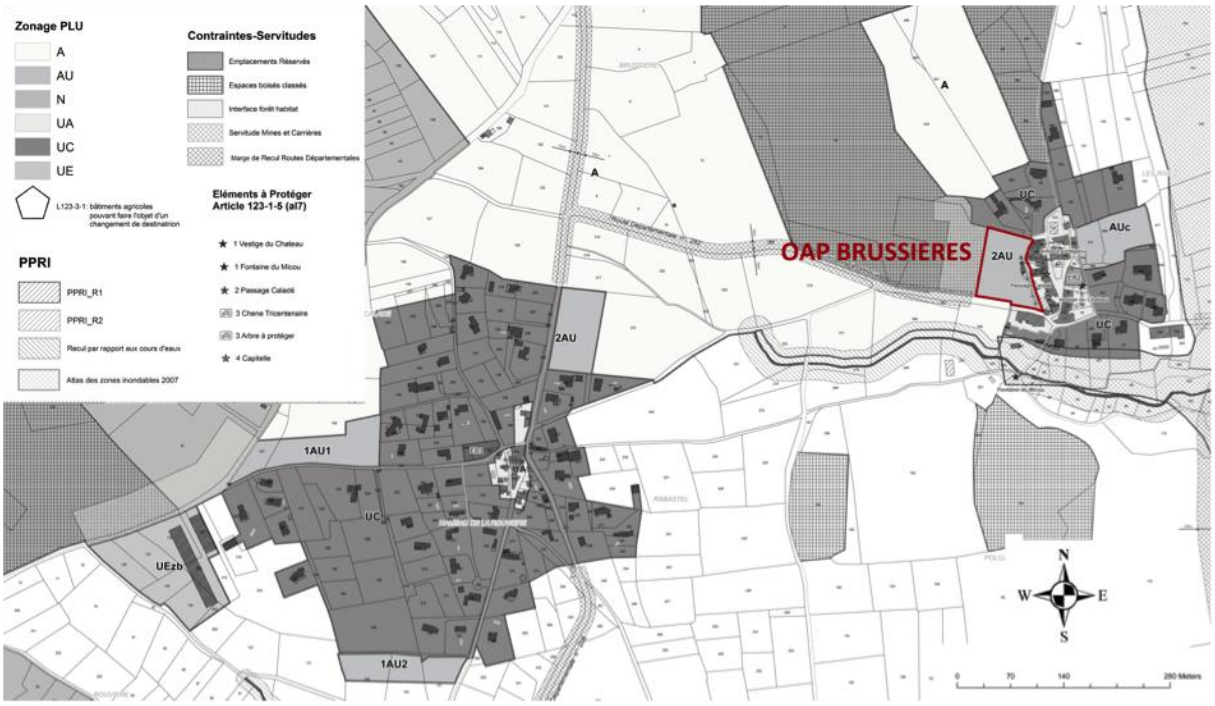
# A. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DE BRUSSIERES

# 1. L'ETAT DES LIEUX : EXTENSION OUEST

## LA SITUATION

L'orientation d'aménagement et de programmation concerne la zone 2AU du village. La zone s'étend sur 5 291 $m^2$ à l'Ouest du village. Il s'agit d'un secteur au contact du noyau ancien du village.

La zone est accessible depuis la montée des aires dans sa partie basse et dans sa partie haute, à proximité de la future Mairie.




**LOCALISATION DU SECTEUR OBJET DE L'OAP**

**LES ACCÉS AU SITE**

## L'OCCUPATION DU SOL

L'orientation d'aménagement et de programmation concerne l'intégralité de la zone 2AU soit 5 291 $m^2$. La zone se compose d'une parcelle en friche et d'une parcelle cultivée. Le site présente une pente dans le sens Nord/Sud. Une partie du site est boisé.

La zone est desservie par les réseaux mais présente des carences en matière de desserte viaire.

Aucun élément paysager en particulier ne mérite une protection stricte mais les arbres les plus remarquables et les murets en pierre pourront dans la mesure du possible être conservés.

Les perspectives sur le site depuis la Montée de l'Aire et depuis le bas du village sont à prendre en compte dans les perceptions qu'offrira cette extension du village.

**ETAT DES LIEUX DU PÉRIMÉTRE OBJET DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**VUE DU SITE**

## 2. LES ENJEUX

L'étude porte sur l'ensemble de la zone d'extension du village et les enjeux qui ont été identifiés sont :

- Desservir la zone avec une nouvelle rue de village
- Organiser une greffe en continuité du village
- Pallier les carences en stationnement du village
- Diversifier l'offre en matière de logement
- Fabriquer un tissu urbain contemporain inspiré du tissu traditionnel existant

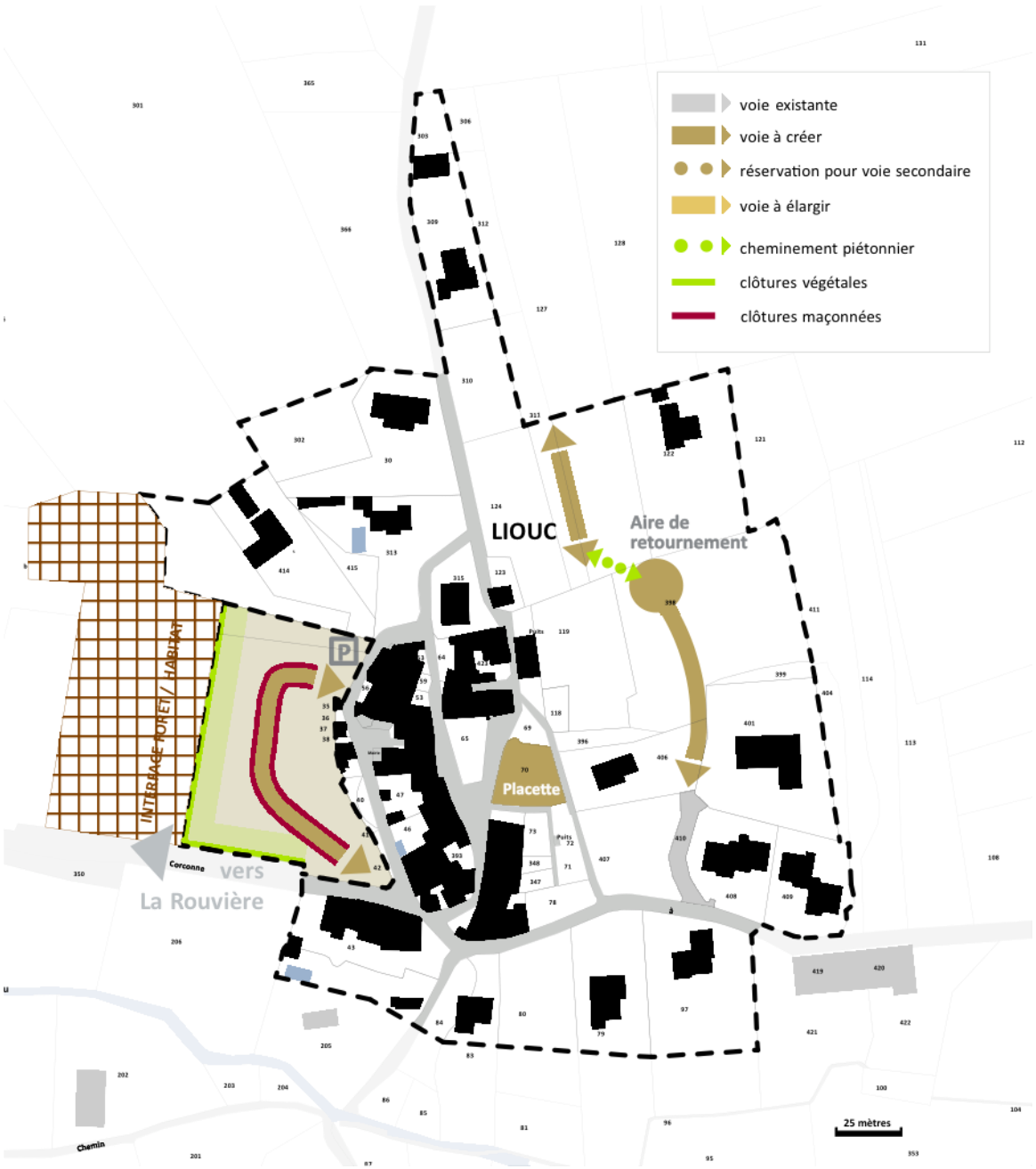
## 3. LES CHOIX D'AMENAGEMENTS RETENUS

La municipalité souhaite organiser un développement urbain où les principes suivants seront à respecter :

- Les limites de parcelles situées entre zone U/AU et A ou N devront permettre la transition entre ces deux zones et une bonne intégration dans le paysage. Pour ce faire, les clôtures en limite de zone A ou N seront obligatoirement végétalisées.
- Une voie centrale sera crée pour desservir la zone. Elle devra avoir un gabarit et un aspect en accord avec les rues traditionnelles existantes.
- A proximité de la Mairie, des stationnements seront prévus.
- Les constructions seront édifiées de façon à optimiser l'occupation du foncier et d'offrir des espaces extérieurs plus exploitables.
- Les tailles de parcelles et les types de logements devront contribuer à la diversification de l'offre et permettre à tous l'accès au logement (locatif ou accession à la propriété).

## 4. LES TRADUCTIONS DANS LE REGLEMENT DES ZONES

| | |
|---|---|
| Article 6<br>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | Constructions édifiées à l'alignement des voies principales et secondaires modifiées ou à créer. Un retrait partiel d'une partie de la façade de 3 ou 5 mètres est autorisé. |
| Article 7<br>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | Une marge de recul de 3 mètres doit être respectée en limite des zones Naturelles (N) et Agricoles (A). |
| Article 10<br>Hauteur maximale des constructions | Hauteur maximale des constructions : 7,5 mètres |
| Article 11<br>Aspect extérieur des constructions | Clôtures maçonnées sur la limite parcellaire sur rue<br>Clôtures végétalisées en limite parcellaire avec les zones agricoles ou naturelles |




**PRINCIPES RETENUS POUR LE SECTEUR DE BRUSSIERES**

# B. LA PROGRAMMATION DE L'URBANISATION

## 1. LE PROGRAMME D'URBANISATION

Le PLU doit permettre de mettre en œuvre la diversification de l'offre en logements de façon à renforcer la mixité sociale et générationnelle. Le programme suivant devra être mis en œuvre dans les zones objets d'orientations d'aménagement et de programmation.

Sur la base d'une densité moyenne de 13 log/ha la zone 2AU accueillera environ 6 nouveaux logements.

### LE LOGEMENT SOCIAL

Il est imposé la réalisation de logements aidés (locatifs, accession à la propriété) selon les modalités définies dans le règlement de chaque zone.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération une mixité de population avec une répartition équilibrée entre les tailles de logements.

### L'ACCESSION "ABORDABLE"

Les programmes de logements tels qu'ils sont décrits dans les orientations d'aménagement et de programmation devront comporter une offre en accession sociale destinée notamment aux jeunes ménages.

### LES ESPACES PUBLICS

Des espaces publics autres que les voiries devront être réalisés. Il pourra être aménagé un espace simple dans une dilatation de la rue (un banc et un arbre par exemple). Cet espace doit permettre la rencontre des résidents.

Sur le village l'orientation d'aménagement et de programmation prévoit la réalisation de stationnements qui pourront bénéficier aux locaux de la future Mairie. Une placette de quartier sera également prévue sur La Rouvière (terrain communal).

### LA QUALITE RESIDENTIELLE DES CONSTRUCTIONS

Tous les logements devront disposer d'un espace extérieur privatif : que ce soient des terrasses ou des espaces de pleine terre dans la proportion d'au moins 30 % de la surface habitable du logement.

## 2. LE PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU répond à un besoin pour la commune de programmer son développement à l'échelle du PLU.

Les secteurs de développement prioritaires sont sur La Rouvière les zones 2AU et le village les zones UC, 2AU et AUC dont les aménagements d'ensembles seront réalisés prioritairement de manière à répondre rapidement aux besoins en matière de logements. Ces zones disposent de l'ensemble des réseaux suffisant et se localisent dans des sites stratégiques de la commune.

Les zones d'urbanisations futures (zones 1AU1 et 1AU2) au Sud de la Rouvière et en bordure de la rue du Coutach sont à aménager dans une seconde phase. La zone 1AU1 est prioritaire du fait de la nécessité d'améliorer la circulation de la rue du Coutach et de boucler l'impasse des Vignes vers la rue du Coutach.

# C. PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES

## 1. LES VOIRIES

**VOIRIE EN MILIEU RURAL : SIMPLE ET TRES VEGETALE**

**VOIRIE DE VILLAGE, GABARIT ETROIT, PARTAGE DES USAGES**

**VEGETALISATION DE RUE ADAPTEE AU MILIEU RURAL**

Commune rurale, Liouc doit conserver ce trait identitaire dans l'aspect de ses aménagements. C'est pourquoi il est préconisé de réaliser des voiries d'accès qui devront présenter le caractère de véritables rues de village.

Le gabarit des rues sera minime afin de procurer un sentiment de continuité avec les rues existantes.

Les traitements des sols permettront d'identifier les divers usages (voiture, piéton, stationner) tout en permettant un partage (pas de différences de niveaux).

L'aspect minéral pourra être atténué par une mise en place de végétaux rustiques demandant peu ou pas d'entretien.

Les voies situées en frange urbaine seront aménagées le plus naturellement possible. Seule la bande roulante pourra être minéralisée. Les espaces piétons pourront être conservés en terre ainsi la végétation colonisera naturellement des espaces. L'intégration dans le paysage en sera meilleure.

## 2. LE DÉCOUPAGE PARCELLAIRE

Le découpage parcellaire induit les formes urbaines. Autrefois, la diversité du découpage traditionnel de la parcelle en forme et en taille, permettait de nombreuses possibilités d'implantations. De nos jours, le découpage souvent issu d'un dispositif rationnel en rectangles semblables (équité et rentabilité), ne tient pas compte des aspérités du terrain, de la disposition des parcelles les unes par rapport aux autres.

L'implantation des pavillons dans le lotissement génère de nombreux espaces résiduels, difficiles à qualifier, et de nombreux vis-à-vis qui poussent les habitants à édifier des clôtures opaques pour préserver leur intimité. L'espace de la parcelle, peut être structuré par une organisation de l'espace privé (les arrières) et de l'espace public (les avants). Les côtés sont alors des espaces de distribution (passages) ou n'existent pas (maisons accolées). Ce principe commun permet de favoriser une meilleure cohérence de l'espace public en véritable rue.

Le découpage parcellaire doit permettre une évolution future du tissu urbain sans avoir systématiquement recours à la réduction des espaces agricoles et/ou naturels.

## 3. LES FORMES URBAINES

Les projets devront prévoir la réalisation de formes urbaines contemporaines :

- économes en foncier et en énergies,
- adaptées aux nouveaux modes de vies,
- intégrées au paysage urbain existant.

Les exemples ci contre montrent des projets intégrés à leur commune et répondant aux besoins de la population en matière de logement (taille de logement, locatif, possibilité d'accéder à la propriété, etc.).

Sur la commune il sera utile de constituer un tissu urbain intermédiaire entre les maisons traditionnelles anciennes et la maison individuelle au centre de sa parcelle.

Les formes urbaines suivantes peuvent être encouragées :

- La maison mitoyenne est un type de logement moins cher que la maison individuelle car plus économe en terrain, elle correspond à la typologie d'habitat traditionnel (maison de village) et s'adapte donc parfaitement bien au milieu rural. C'est une offre de logement intéressante, en accession comme en location, car elle est de surface réduite mais offre des espaces libres privés (jardins, cours, etc.).
- L'habitat groupé est plus dense que la maison mitoyenne, mais en conserve les qualités (espace privatif confortable, entrée privée, etc.). La construction d'opérations groupées permet une grande homogénéité du bâti et un prix de revient réduit. Les opérations de construction d'habitat groupé doivent impérativement être accompagnées d'une réflexion sur des espaces publics de quartier.
- Les petits bâtiments collectifs, offrent des appartements, réalisés pour l'accession ou la location, et offrent des tailles de logements variables. Ils peuvent héberger des personnes âgées, des jeunes couples, des personnes seules, des familles mono-parentales, etc. Ils doivent s'accompagner d'espaces publics, créant une interaction forte entre espace vide et volume construit.

  Le gabarit d'un construction individuelle (R+2) suffit pour offrir des logements collectifs tout en s'intégrant dans son aspect au paysage urbain du village.

# 4. DES FRANGES VILLAGEOISES INTÉGRÉES À L'ENVIRONNEMENT

**FOND DE PARCELLE VEGETALISE**

**HAIE A BASE D'ESSENCES VARIEES**

**CLOTURE DE TRANSITION INTÉGRÉE AU PAYSAGE**

Les limites de parcelles en contact avec les zones agricoles et naturelles seront traitées de façon à favoriser une intégration au paysage et à faire la transition entre l'urbain et le végétal.

C'est pourquoi les clôtures maçonnées sont à proscrire lorsqu'elles sont en contact avec les zones non urbaines. La végétalisation des clôtures est souhaitée en respectant des principes suivants :

- varier les essences végétales de manière à minimiser l'aspect linaire caractérisant les haies de limite parcellaire et à s'approcher de l'aspect des haies bocagères ;

- choisir des essences locales plus adaptées au climat, au sol et à la biodiversité locale.

Les clôtures pourront se composer d'un grillage de 2 mètres de haut maximum.

Les exemples ci contre permettent d'apprécier le résultat de la réalisation de clôtures végétales en frange urbaine.

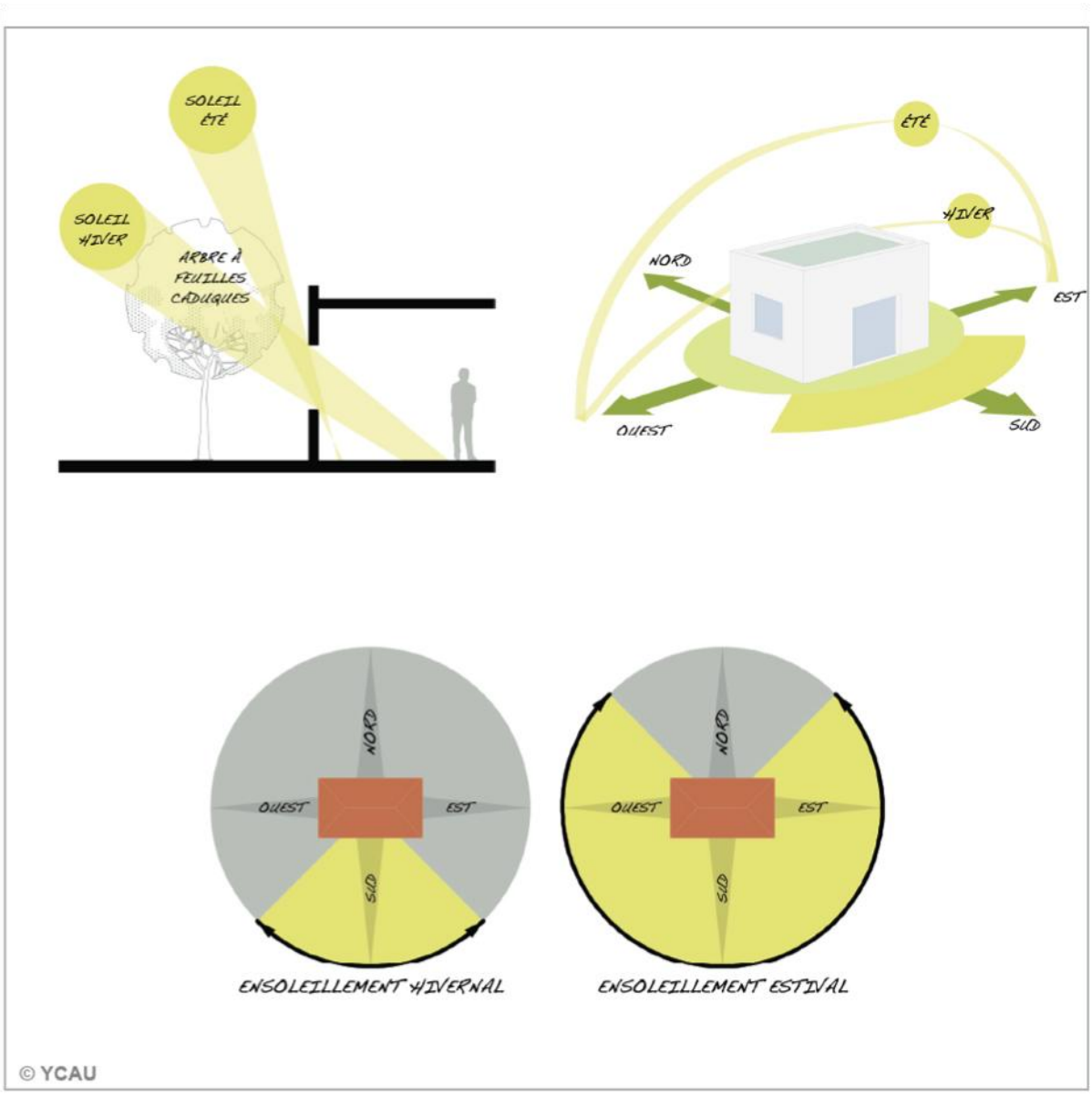
# 5. LES PRINCIPES FAVORISANT LES ECONOMIES D'ÉNERGIES

Sur les diverses zones et secteurs une recherche du confort thermique d'hiver et d'été est préconisée en favorisant le recours à des solutions limitant les consommations énergétiques.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (plantations à feuilles caduques) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi que l'optimisation de la course solaire (habitat passif, éclairage naturel).

Il s'agira de travailler à partir des données climatiques locales comme le réalisaient les habitants locaux dans le passé lors de l'édification d'habitat vernaculaire.




**PRINCIPES EN FAVEUR DU CONFORT THERMIQUE DES CONSTRUCTIONS**

# 6. LES PRINCIPES DE COMPENSATION DE L'IMPERMÉABILISATION

L'urbanisation a pour effet d'augmenter l'imperméabilisation des sols et limite l'infiltration des eaux pluviales.

Ce phénomène peut aggraver le risque inondation. C'est pourquoi l'extension de l'urbanisation doit être accompagnée de mesures visant à compenser l'effet de l'imperméabilisation.

Le projet d'aménagement d'ensemble du secteur objet d'orientations d'aménagement et de programmation devra prévoir des mesures visant à compenser l'imperméabilisation générée par la nouvelle urbanisation. Il s'agira d'assurer la gestion des eaux pluviales de manière à compenser l'urbanisation projetée.

Il est préconisé de limiter les surfaces imperméables en favorisant les espaces plantés ou les aires durcies perméables.

Plusieurs types d'aménagements pourront également être étudiés à l'échelle du site aménagé (noues, fossés, bassins de rétention paysagers, puits d'infiltration, chaussées drainantes, etc.).

Les surfaces de circulations (voies automobiles et piétonnes) ainsi que les espaces collectifs dédiés aux stationnements seront composés de matériaux drainants ou pourront permettre un stockage tampon des eaux pluviales (chaussées à structure réservoir). Les eaux pluviales pourront également être récupérées en vue de leurs réutilisations (arrosage des espaces plantés publics, etc.)

Les aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront intégrés dans un aménagement paysager.

A l'échelle de la parcelle la mise en place de citernes, l'emploi de toitures terrasses de stockage tampon, des bassins d'agréments pourront être prévues.

Les solutions collectives (bassin de rétention, noues, fossés, chaussées drainantes, etc.) seront privilégiées aux actions individuelles (par parcelle et/ou construction).