

HAUTE-GARONNE
SAINT-JEAN-LHERM

PLAN LOCAL D'URBANISME

ÉLABORATION

Maîtrise d'œuvre

AMENA-Etudes
TEP

05.61.99.82.08

06.82.05.00.64

vzerbib1@gmail.com

Arrêté le:

Approuvé le:

Exécutoire le:

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

3

LA NATURE ET PORTÉE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	p. 3
LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	p. 4
LE RENFORCEMENT DU VILLAGE	p. 5
. Les orientations générales applicables sur l'ensemble des sites	p. 6
. Les périmètres des secteurs de développement du village de SAINT-JEAN-LHERM	p. 9
. Les principes d'aménagement / secteur U2a – Quartier de Lagarde	p. 10
. Les principes d'aménagement / secteur AUa – Quartier du Moulin	p. 12
. Les principes d'aménagement / secteurs AUB – Quartier du Lavoir	p. 14

LA NATURE ET PORTÉE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement sont un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes. Ces orientations d'aménagement sont devenues Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suite à la loi Grenelle 2.

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, définir les orientations mentionnées à l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme (*cf. page suivante*).

Elles permettent donc à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

En lien avec le PADD et le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation sont l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

Principe de compatibilité

Contrairement au PADD, la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 a rendu les Orientations d'Aménagement et de Programmation opposables aux autorisations d'urbanisme.

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation devront donc être compatibles avec les orientations définies.

Les règles et principes institués dans les OAP complètent et remplacent parfois les règles générales du règlement du PLU.

LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Extrait des articles L. 151-6 et L.151-7 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. »

LE RENFORCEMENT DU VILLAGE

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DES SITES

Qualité des opérations

- Avoir un haut niveau d'exigence en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère aussi bien en termes d'image (esthétique urbaine) que d'usage (commodité, confort et sécurité).
- Bien traiter le rapport à la rue et à l'espace public (recherche d'alignement pour un effet-rue, traitement et végétalisation des clôtures, alignements d'arbres et espaces plantés, place dédiée aux piétons, etc.).
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces, notamment par une emprise limitée de la voirie et le choix de matériaux perméables pour les espaces associés (stationnements, cheminements piétons, etc.).

Aménagement paysager

- L'aménagement des nouveaux espaces verts devra remplir les critères suivants :
 - Le rapport entre espace vert et espace fonctionnel doit être équilibré (cheminement piétonnier, aire de jeux et stationnements mutualisés).
 - L'espace vert sera traité en prairie « plantée » d'arbres, arbustes et massifs avec une densité végétale suffisante. Les essences végétales choisies seront majoritairement locales (*voir charte paysagère en annexe au PLU*), mais des espèces ornementales pourront être retenues à l'exception de toutes espèces invasives.
 - L'espace commun devra être conçu pour être facilement entretenu, économe en eau et durable dans le temps.
 - Les solutions de traitement des eaux pluviales devront être intégrées.

Caractéristiques des logements

- Favoriser la diversité sociale et générationnelle en mixant les formes urbaines (maisons individuelles, maisons jumelles ou en bande) et les types de logement.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DES SITES

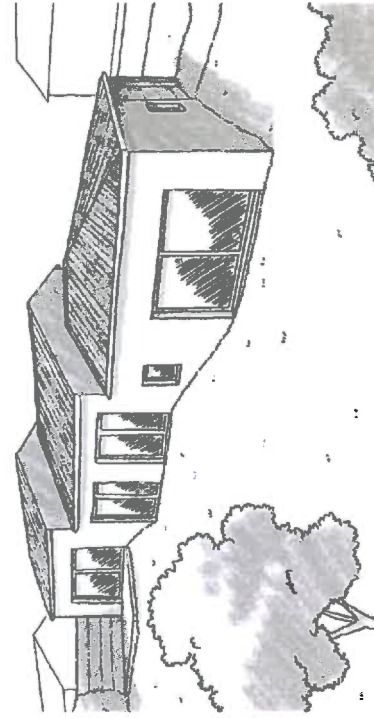
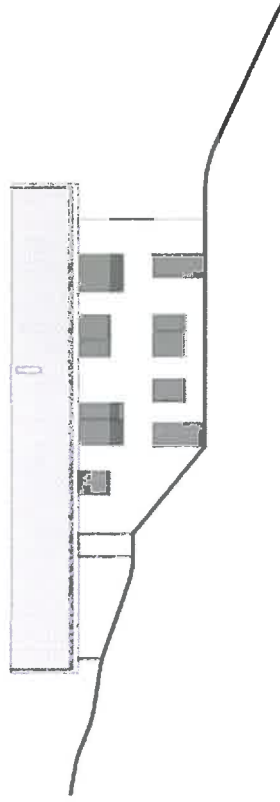
Aménagements des voiries

- Il est demandé aux aménageurs d'adapter la voie aux caractéristiques de l'opération et à la circulation générale que celle-ci pourrait supporter.
- Pour une voirie à sens unique, la chaussée devra avoir une largeur maximum de 4 mètres. Dans le cas d'une voirie à double sens de circulation, cette largeur sera portée à 5 mètres maximum.
- Il est souhaitable d'aménager des bandes de stationnement le long des voiries principales des opérations. Par défaut, il devra être réalisé une ou plusieurs aires de stationnement mutualisé au sein de l'opération.
- Toutes les voiries créées doivent permettre une circulation des modes doux dans des conditions confortables, agréables et sécurisées, avec d'un côté, la création d'un trottoir (d'une largeur minimum de 1,5 mètre) et, de l'autre côté, la plantation d'un alignement d'arbres de haute tige.

Principe de traitement des eaux pluviales

- Il est demandé aux aménageurs de prévoir des dispositifs de collecte et traitement des eaux pluviales conformément à la loi.

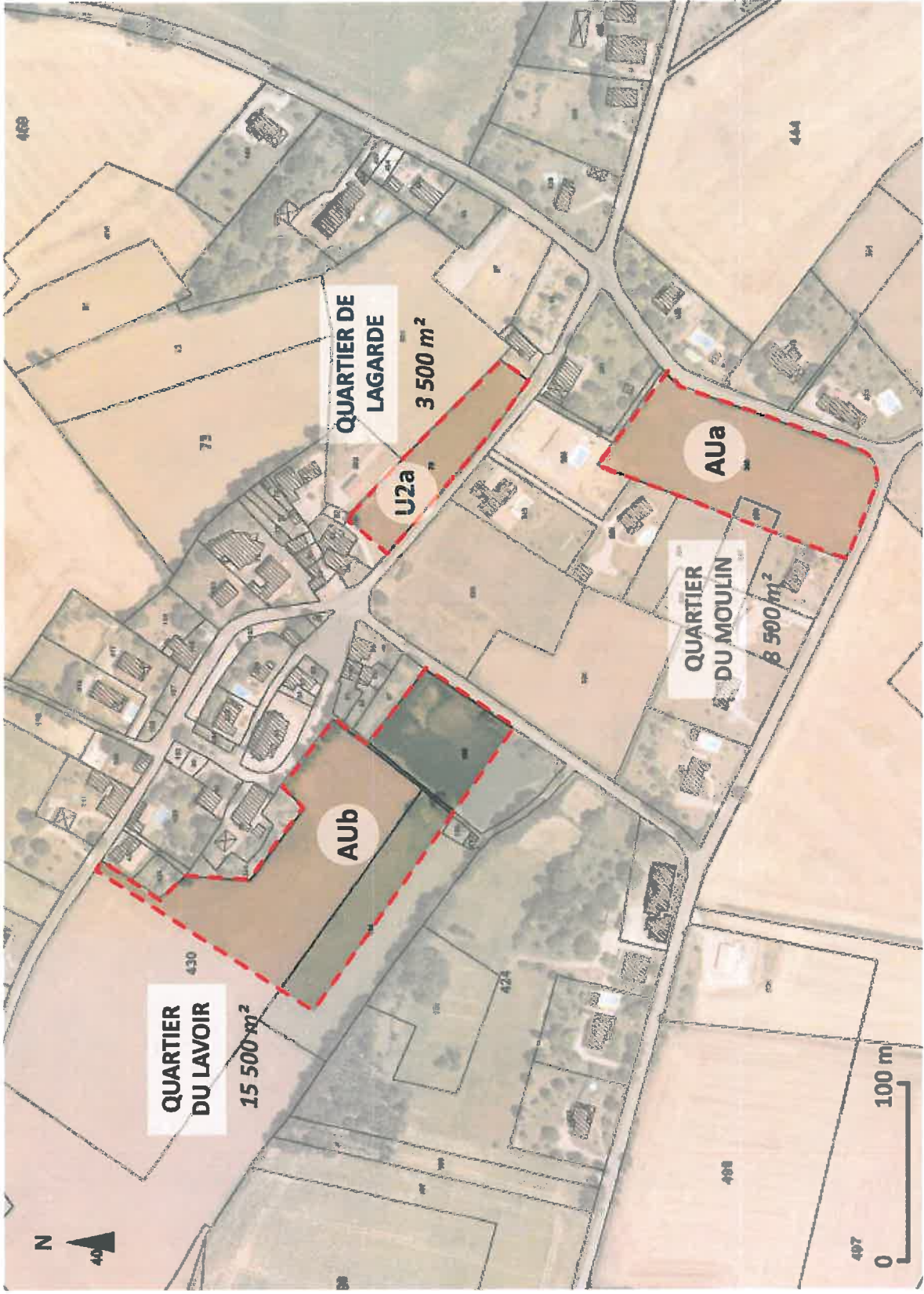
Exemples de réalisation (à titre indicatif)



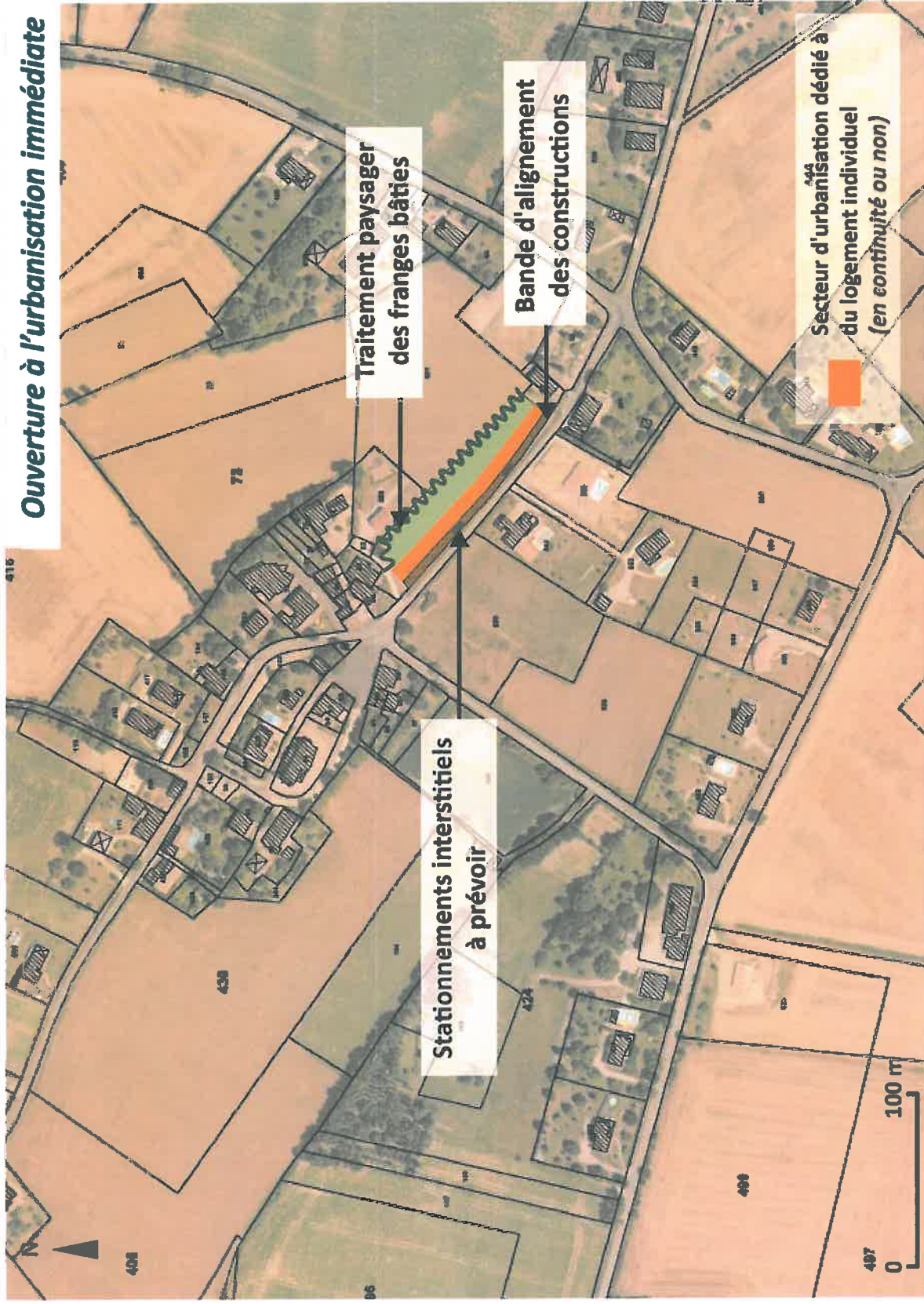
**Une inscription du bâti respectueuse
des contraintes topographiques du site**

**Vers un maillage global de liaisons douces,
supports d'usages différents (résidentiel, de
loisirs, touristiques)**

Les périmètres des secteurs de développement du village de SAINT-JEAN-LHERM



Les principes d'aménagement / secteur U2a – Quartier de Lagarde



Les principes d'aménagement / secteur U2a – Quartier de Lagarde

Afin de créer une sensation de rue, la façade sur rue des constructions principales devra être implantée dans une **bande d'implantation comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.**

Pour permettre la création de **4 logements minimum à 5 logements maximum**, sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, la construction du bâti principal sur une des deux limites séparatives est imposée.

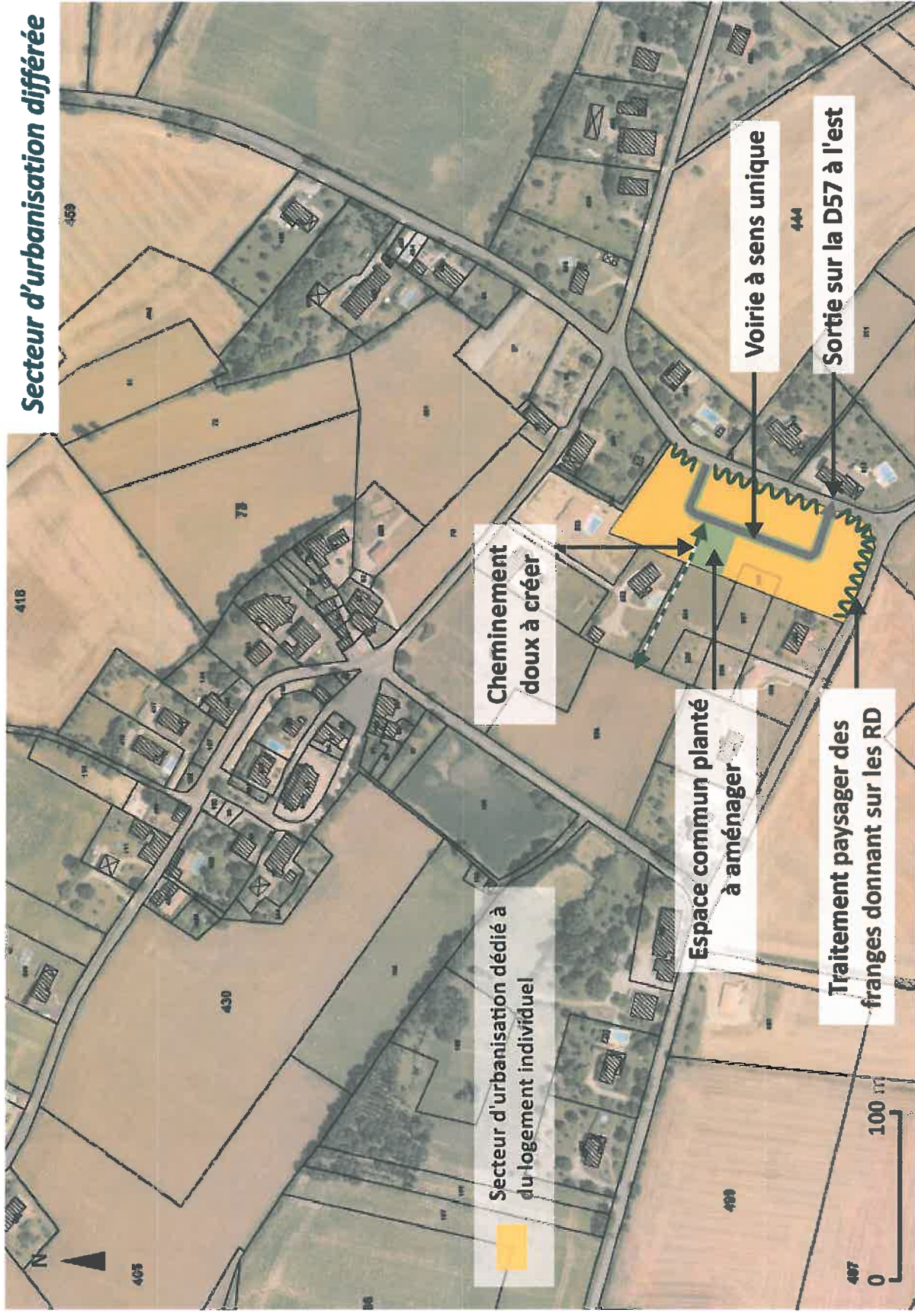
Compte tenu de la faible profondeur du terrain d'assiette et de la bande d'alignement imposée, la **gestion du stationnement** pourra être gérée de façon différenciée à travers :

- une intégration des garages dans le volume du bâti principal, implantés par exemple en limite séparative pour gérer au mieux la mitoyenneté des constructions ;
- la possibilité d'aménager des stationnements de midi, soit longitudinaux, soit dans la bande non bâtie présente entre les constructions.

Afin de **limiter les accès individuels depuis la RD70**, mais sans devoir créer une contre-allée, un accès commun pour deux constructions minimum devra être prévu.

Le **traitement des clôtures** devra faire l'objet d'une attention particulière, que ce soit pour marquer de façon qualitative la différenciation entre la rue et l'espace privatif ou pour gérer les co-visibilités sur la frange nord du secteur.

Les principes d'aménagement / secteur AUa – Quartier du Moulin



La zone AUa ne pourra être aménagée qu'à compter du 1^{er} janvier 2020.

La façade sur rue des constructions principales devra être implantée dans une **bande d'implantation comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie de desserte interne**.

La création de **8 logements minimum à 12 logements maximum**, sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, est attendue.

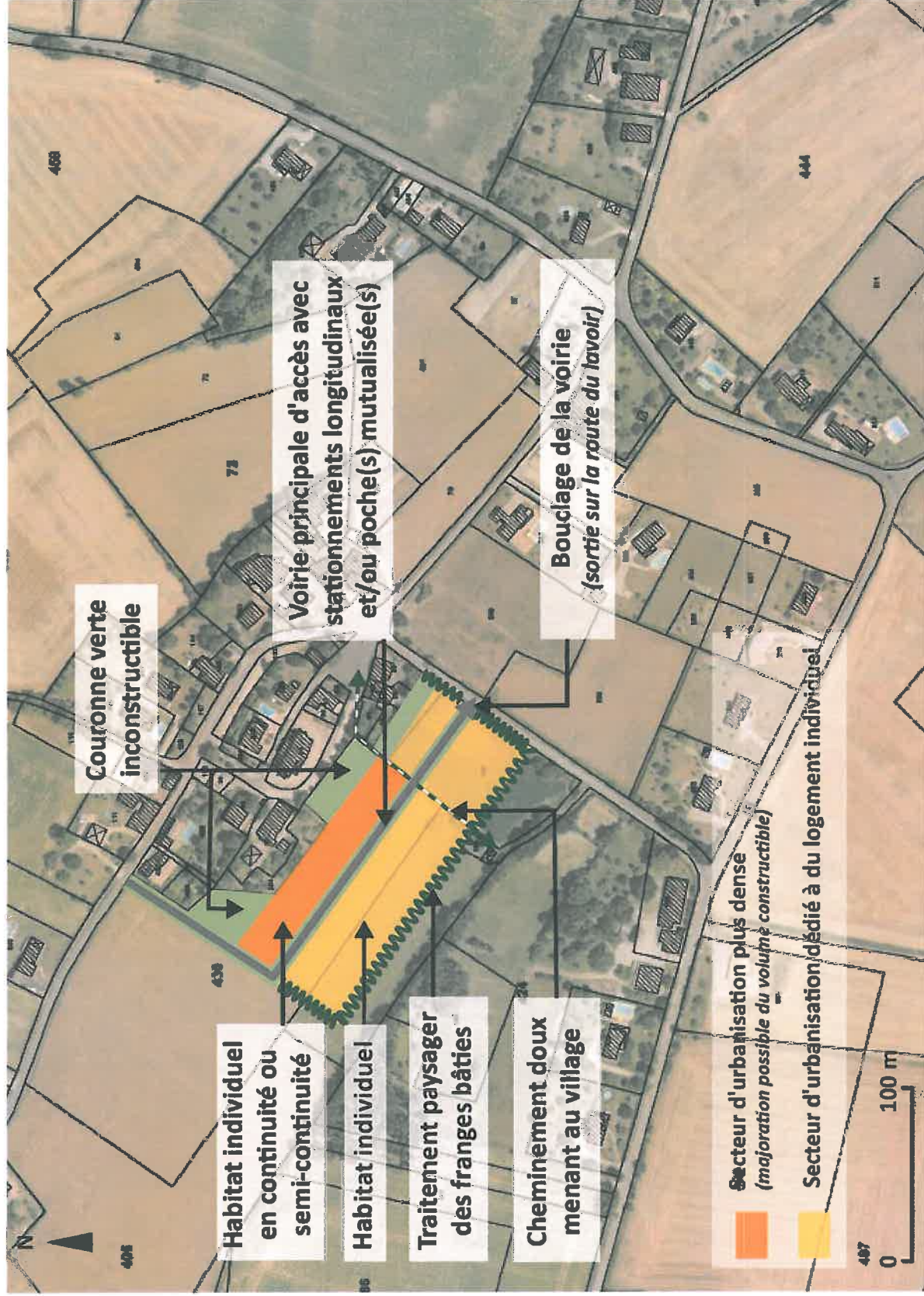
L'accès à l'opération se fera depuis la D57, au niveau de la frange nord, et la sortie sur la frange sud sur la même D57. La voie de desserte interne à l'opération sera en sens unique.

Au cœur du secteur d'aménagement, un **espace commun planté**, représentant **a minima 5%** de l'assiette foncière de la zone AUa, sera réalisé. La réalisation d'un **cheminement piéton** devra être prévu pour mener, à terme, au vaste espace public prévu sur la parcelle n°504.

En complément des **stationnements** prévus au sein des parcelles bâties, une offre (*a minima* 1 stationnement pour 2 logements créés) devra être prévue, soit le long de la voirie principale (stationnements longitudinaux), soit sous forme d'aires de stationnements mutualisés, par exemple en lien avec l'espace commun prévu.

Compte tenu de son positionnement stratégique, en **entrée sud du village**, les franges du secteur devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, avec la création d'**une haie champêtre** constituée d'essences variées et de préférence locales (*voir charte paysagère en annexe au PLU*).

Les principes d'aménagement / secteurs Aub - Quartier du Lavoir



La zone AUb ne pourra être aménagée qu'à compter du 1^{er} janvier 2022.

La façade sur rue des constructions principales devra être implantée dans une bande d'implantation comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Pour permettre la création de 16 logements minimum à 20 logements maximum, sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, la construction du bâti principal sur une des deux limites séparatives est autorisée sur l'ensemble de la zone.

La desserte de la zone se fera par une voie en sens unique. L'accès sera prévu depuis la D70 (route du château Trompette) et la sortie se fera sur la D70d (route du lavoir).

L'emprise de la voie principale devra être suffisante pour supporter la circulation et :

- d'un côté de la voie un trottoir (au moins 1,5 mètre) et de l'autre, un alignement d'arbres de haute tige
- des stationnements longitudinaux.

Un cheminement piéton, d'une largeur minimum de 1,5 mètre, devra être réalisé à l'Est de la zone AUb afin de mener au centre du village.

La couronne verte du village devra être préservée de toute construction afin de ne pas compromettre le talus existant et pour des raisons paysagères. Les plantations existantes seront maintenues, aucune construction ne pourra y être implantée. Les franges sud, est et ouest du futur quartier devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, avec la création d'une haie champêtre constituée d'essences variées et de préférence locales (*voir charte paysagère en annexe au PLU*).

Le dispositif de rétention des eaux pluviales sera collectif et non individuel. Il sera intégré au paysage et non clôturé.

Il devra être prévu l'implantation d'un poteau incendie au sein de la zone et son raccordement au réseau principal situé au bord de la RD 70.

Simulation d'intégration paysagère

