

Commune de

BRESSOLLES



(Département de l'Allier)

4. OAP

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

Arrêté par DCM le

Approuvé par DCM le

APTITUDES AMENAGEMENT

Espace Saint Louis Rue Raffin 42300 Roanne
Tél/fax : 04 77 71 28 82

aptitudes.amenagement@orange.fr



Sommaire

1. Préambule	1
1.1. Portée réglementaire des OAP	1
1.2. Représentation des OAP	1
2. Les secteurs concernés	2
3. Principes d'aménagement	3
3.1. Principes d'aménagement généraux	3
3.1.1.▷ LES FORMES URBAINES	3
3.1.2.▷ PRINCIPES D'INSERTION ET TRAITEMENTS PAYSAGERS DIVERS	4
3.1.3.▷ GESTION DES EAUX PLUVIALES	6
3.2. Principes d'aménagement particuliers	7
▷ SECTEURS DU BOURG	7

1. Préambule

1.1. Portée réglementaire des OAP

Les OAP ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagements retenues, mais contribue à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

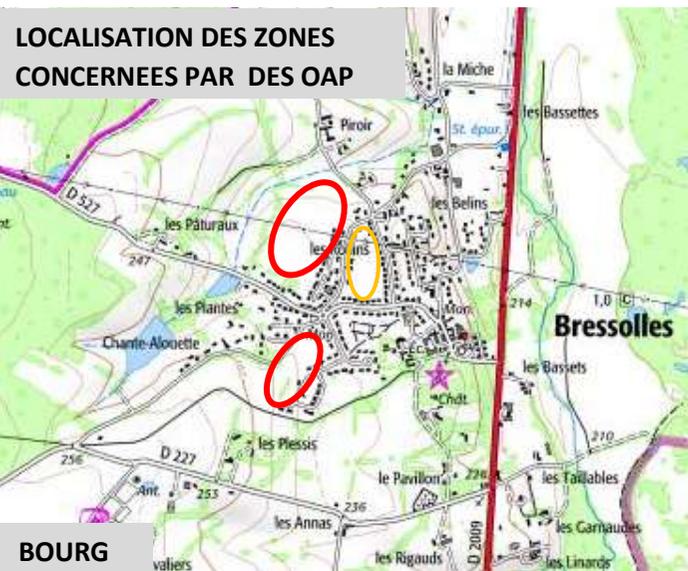
Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation définies dans le présent document.

1.2. Représentation des OAP

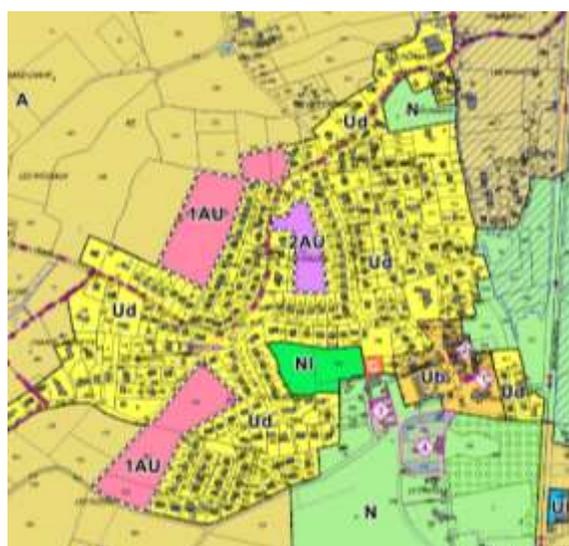
Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine.

2. Les secteurs concernés

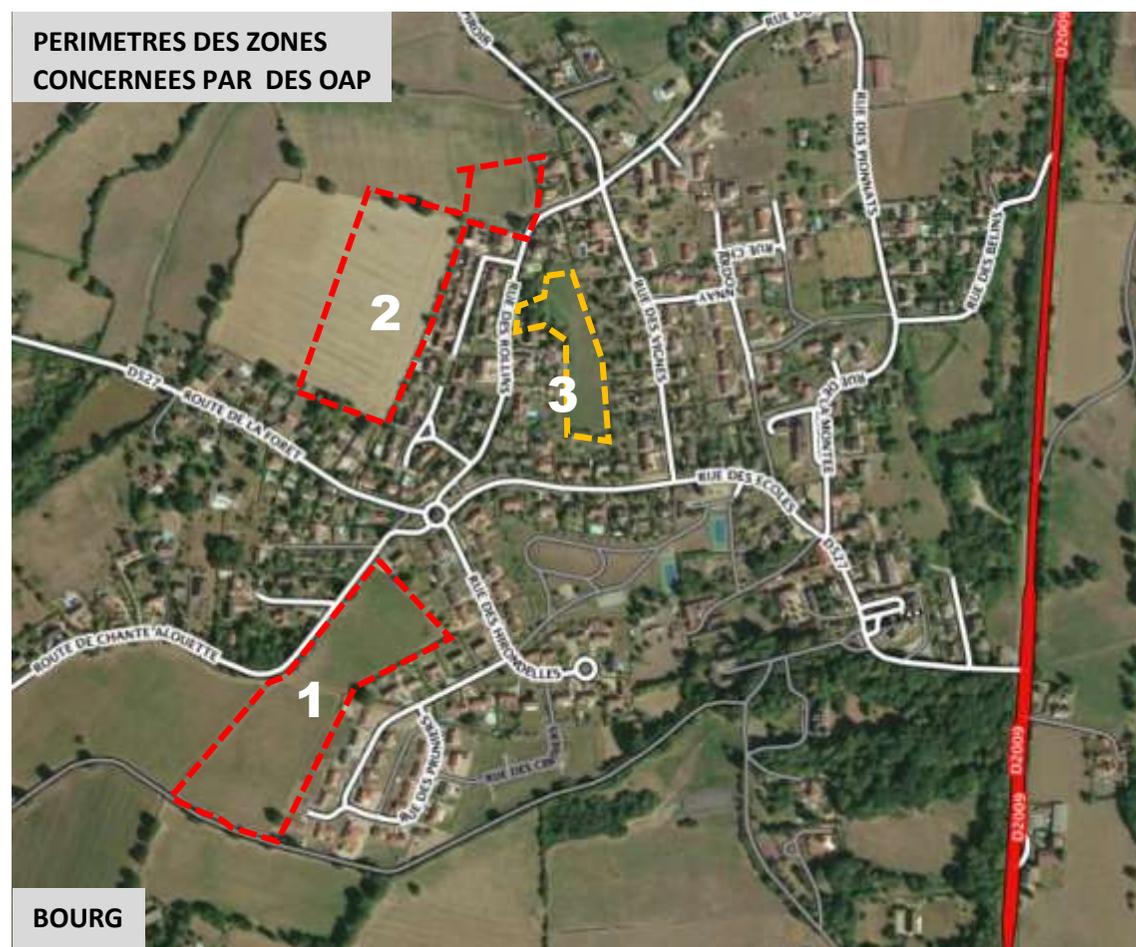


3 secteurs sont concernés par des OAP :

1. Un secteur 1AU de 2,8 ha à l'Ouest du centre bourg (lieu-dit « les Plessis) entre la route de Chante Alouette et le quartier résidentiel de la rue des Pruniers.
2. Un secteur 1AU de 2.76 ha à l'Ouest du bourg (lieu-dit « Les Rollins »).
3. Un secteur 2AU de 1ha entre la rue des Rollins et la rue des Vignes.



ZONAGE PLU



3. Principes d'aménagement

3.1. Principes d'aménagement généraux

3.1.1. ► LES FORMES URBAINES

Le parti d'aménagement sous-tend l'idée de créer un nouveau vocabulaire villageois, de nouvelles formes d'urbanisation pour rompre avec le modèle de la parcelle individualisée sur laquelle la maison est implantée de manière aléatoire.

Les caractéristiques à privilégier sont :

- Inscription dans un paysage urbain ou naturel, avec maintien et renforcement des trames bâties et de paysage, dont les haies bocagères,
- Voies de desserte en continuité du réseau existant,
- Implantation des constructions en alignement des voies et non de manière disparate ou au centre de la parcelle,
- Implantation des faitages dans le sens des courbes de niveau du terrain naturel,
- Favoriser les mitoyennetés pour optimiser les surfaces de jardin privatif, améliorer les performances énergétiques des bâtiments,
- Diversité des formes bâties et du statut des logements (accession/locatif),
- Aménagement d'espaces de convivialité, de cheminements piétons sécurisés, d'espaces verts.

L'alignement, soit à la voie, soit en retrait permettra de gérer le stationnement automobile non couvert et de gérer l'interface entre espace public et espace privé.

Dans une perspective d'économie d'énergie, la mitoyenneté pourra être recherchée ainsi qu'une orientation optimale de l'ensoleillement et vis-à-vis des vents dominants froids (nord) en fournissant une double orientation préférentiellement Est/Ouest.



Exemples de cheminements piétons



Les principes du développement durable seront visés :

- La pratique des modes doux, piéton et 2 roues avec des cheminements dédiés,
- recours aux énergies renouvelables, chauffe-eau solaire, photovoltaïque..,
- bâtiments économes en énergie (notamment par leur conception bioclimatique, exposition, compacité...) et bien isolés, basse consommation ou en énergie passive,
- gestion des eaux de ruissèlement, biodiversité, choix d'essences locales adaptées, continuité des micros corridors écologiques constitués par les haies ou les rases... .

Les programmes de logements doivent traduire l'objectif de diversité de typologie résidentielle par une programmation adaptée qui prévoit :

- un programme et une répartition de logements qui permettent d'assurer une réelle mixité sociale : location à loyer modéré, accession aidée, accession privée... ,
- un programme et un parti d'aménagement qui prévoient et permettent la diversité des formes urbaines, bâties et non bâties, dont des espaces collectifs ou publics qui ne se limitent pas aux voies de circulation,
- des espaces publics valorisés, espaces verts entretenus, jeux... ,
- construire un habitat économe en énergie,
- proposer un parti d'aménagement paysager attractif et cohérent,
- valoriser les ambiances architecturales et paysagères du projet.

3.1.2. ▷ PRINCIPES D'INSERTION ET TRAITEMENTS PAYSAGERS DIVERS

→ **Les espaces verts collectifs** seront traités par la plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets. Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

→ **Les espaces publics** seront caractérisés par le nouveau maillage de voies paysagées, mais aussi agrémentés d'espaces d'articulation (placettes, lisières arborées, espace vert) pour enrichir le vocabulaire urbanisé et favoriser une meilleure intégration, transition avec le « socle paysager » communal. Les lisières des nouveaux secteurs urbanisés permettront, soit de maintenir, soit de reconstituer la trame bocagère, marquée par la présence de haies basses et d'alignements d'arbres.



Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans le règlement du PLU, qui favorise les essences locales. Les haies séparatives devront avoir un caractère champêtre et non pavillonnaire (seront évités les écrans massifs et compacts composés de haies de thuyas qui banalisent les paysages résidentiels).

→ **Les haies** seront ainsi constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) de type champêtre avec au minimum 30% d'espèces caduques. Les haies monotype de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis sont proscrites, car ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons et contraignent fortement la biodiversité de la faune et de la flore. Le caractère « champêtre et naturel » des espaces libres devra être affirmé par l'utilisation d'une palette végétale privilégiant les feuillus, les espèces arbustives, les bosquets, les arbres d'alignement le long des voies, avec comme modèle le chemin rural bordé de haies bocagères.

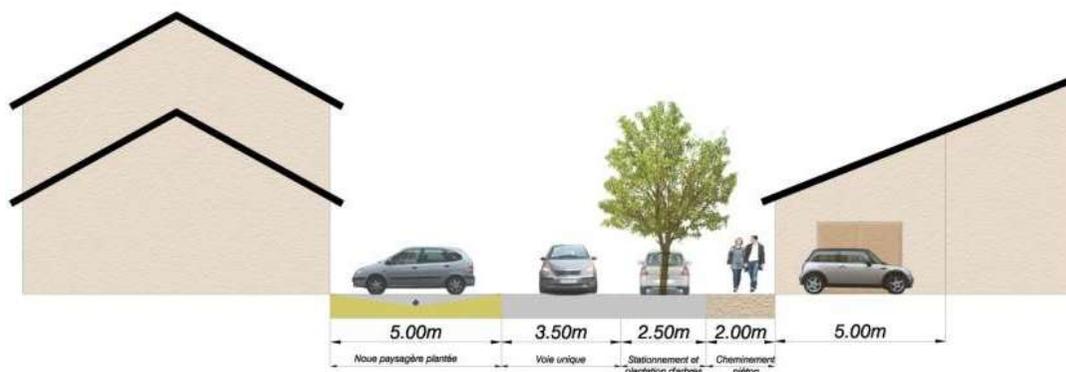


→ **Les clôtures** seront dans la mesure du possible en retrait afin de ménager des espaces privés ouverts sur la façade du logement et créer un esprit de convivialité et non de fermeture. La façade sur rue et ses abords, les moins asphaltés ou bétonnés possible, participeront à donner une qualité au front de rue et non de proposer un espace banalisé cantonné aux seuls espaces de circulation automobile.



→ Le stationnement

Les **places privatives** seront préférentiellement disposées en bordure de voies et conçues comme des parkings de jour en mitoyenneté des garages couverts accessibles depuis la rue.



3.1.3. ▷ GESTION DES EAUX PLUVIALES

La **gestion de l'eau** revêt une importance majeure. Dans cette perspective, les eaux pluviales seront collectées par des dispositifs alternatifs au « tout tuyau », c'est-à-dire des espaces permettant l'infiltration par des noues enherbées, des fossés, ou par des lits de galets, pour reconstituer les dispositifs traditionnels de rases, ruisseaux naturels... .

Les opérations d'aménagement ne devront en conséquence pas augmenter le ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par des dispositifs adaptés préconisant :

- **une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet** par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de dispositifs d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements principaux autres qu'automobiles, dont les trottoirs, les stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues dans la mesure du possible de matériaux drainants.

- **l'aménagement des espaces collectifs**, espaces verts, stationnements, voiries ... sera traité de façon à stocker temporairement les eaux ou les infiltrer.

A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre :

- noue en bordure de voie,
- fossé en bordure de voie,
- noue ou fossé au cœur des espaces collectifs centraux, ou en frange des espaces urbanisés pour assurer une collecte et une infiltration.



3.2. Principes d'aménagement particuliers

▷ SECTEURS DU BOURG

Ce secteur comprend trois zones :

1/ ZONE 1AU DU PLESSIS

Superficie : 28 051 m²

Description de la zone : la zone se situe au lieu-dit Le Plessis en périphérie Sud-Ouest de la tâche urbaine agglomérée du bourg. Cette zone correspond à un secteur contigu au tissu bâti existant entre la route de Chante Alouette et le lotissement des Pruniers.

2/ ZONE 1AU LES ROLLINS OUEST

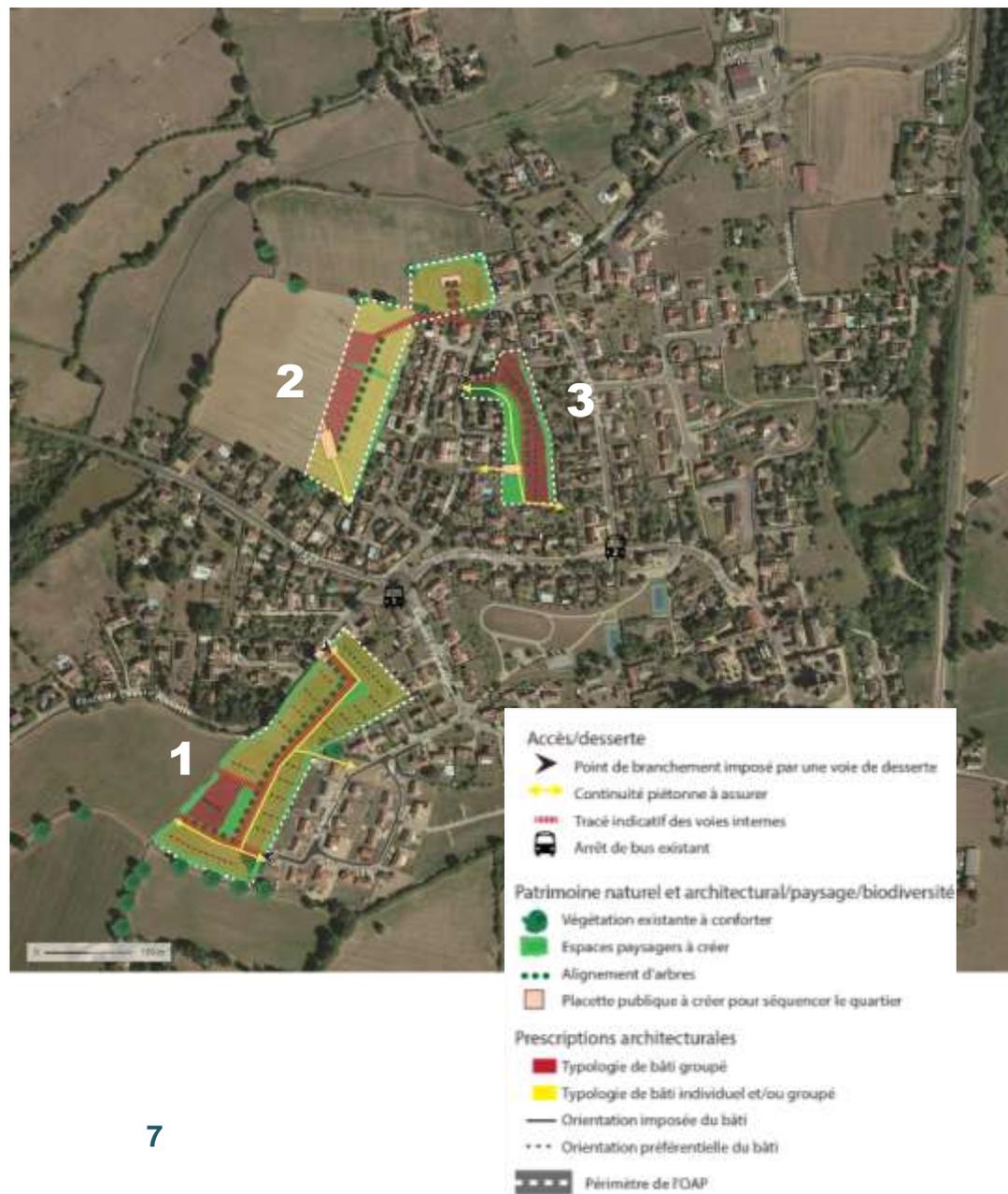
Superficie : 27 600 m²

Description de la zone : la zone se situe au lieu-dit Les Rollins en périphérie Ouest de la tâche urbaine agglomérée du bourg. Cette zone est contiguë au tissu bâti existant le long de la rue des Rollins.

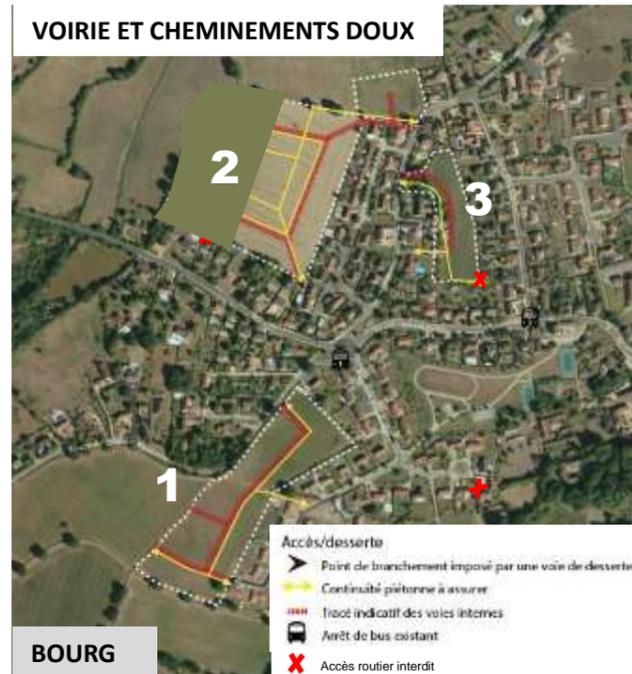
3/ ZONE 2AU LES ROLLINS EST

Superficie : 10 094 m²

Description de la zone : la zone se situe au cœur de la tâche urbaine agglomérée du bourg. Cette zone correspond à un secteur de densification du tissu résidentiel existant entre la rue des Rollins et la rue des Vignes. Il permettra à long terme d'accompagner le vieillissement en proposant de l'habitat adapté en groupé ou petit collectifs compte tenu de la configuration du site qui exclut l'habitat individuel en lots.



SCHEMAS D'INTENTIONS



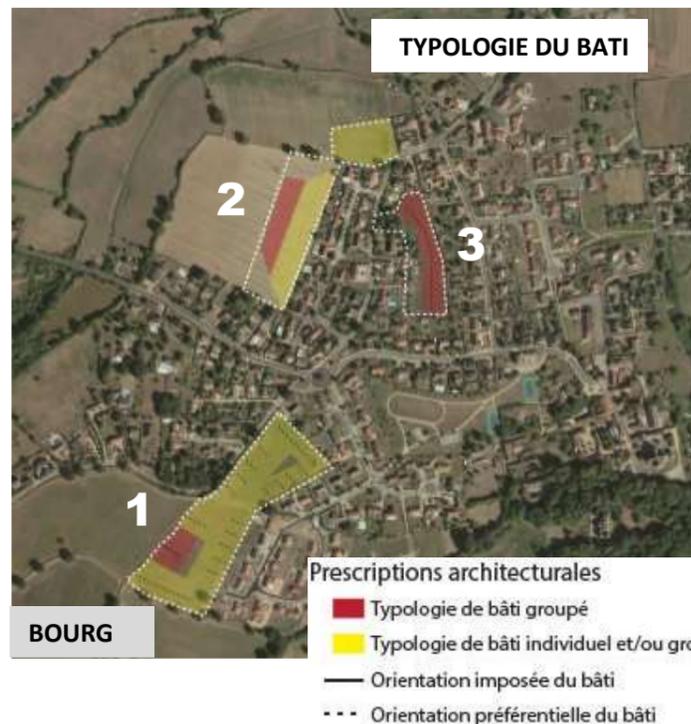
▷ DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT ET DENSITE OU COMPACITE

- Obligation de programmer des maisons jumelées ou de l'habitat groupé dans les secteurs de densification de typologie de bâti groupé (ocre foncé) des zones 1 et 2, et de l'habitat groupé ou des petits collectifs dans la zone 3,
- Proposition de lots à bâtir libre à la construction, de typologie bâtie à dominante individuel (jaune), sauf pour la zone 3,
- Favoriser la mixité des programmes : accession libre, logements aidés en locatifs, avec 10% de logements locatifs sociaux pour les zones 1 et 2.

▷ FAVORISER DES DEPLACEMENTS SECURISES

→ Créer un maillage viaire hiérarchisé

- Limiter les flux de transit automobile au sein des nouveaux quartiers, voie étroite à sens unique ou sens alterné avec aire de croisement,
- Rendre l'urbanisation perméable aux circulations douces, en assurant une traversée par les piétons et vélos.
- Préserver un caractère piétonnier dominant
- Préservation des accès aux parcelles agricoles pour éviter un enclavement



▷ ECHEANCE / PHASAGE

1AU (zone n°1, n°2) : Court et moyen termes

2AU (zone n°3) : Long terme avec modification ou révision du PLU et justification d'au moins 70% des surfaces urbanisées des zones UD et 1AU disponibles.

Un échéancier prévisionnel de la réalisation des équipements (dont les voiries et réseau) devra être produit.

Opération minimale de 5 logements par tranche intégrée dans un plan d'ensemble permettant le raccordement aux parcelles mitoyennes conformément aux orientations d'aménagement et respect de la densité par tranche. La première tranche doit être mitoyenne à une zone urbanisée.

Les continuités viaires et réseaux devront être respectées à partir des existants.

▷ OPTIMISER LE POTENTIEL FONCIER POUR CONFORTER LE CŒUR DE VILLAGE / DENSITE

Tendre vers une densité moyenne de l'ordre de 15 logements/ha cessible pour les zones 1 et 2 avec une densité minimale de 12 logements par ha pour les secteurs non soumis à des prescriptions d'habitat groupé et une densité minimale de 16 logements par ha pour la zone 2.

▷ ACCES AUTOMOBILE

L'aménagement de la zone devra permettre de créer une nouvelle armature de voirie d'aspect champêtre et connectée à la trame viaire existante

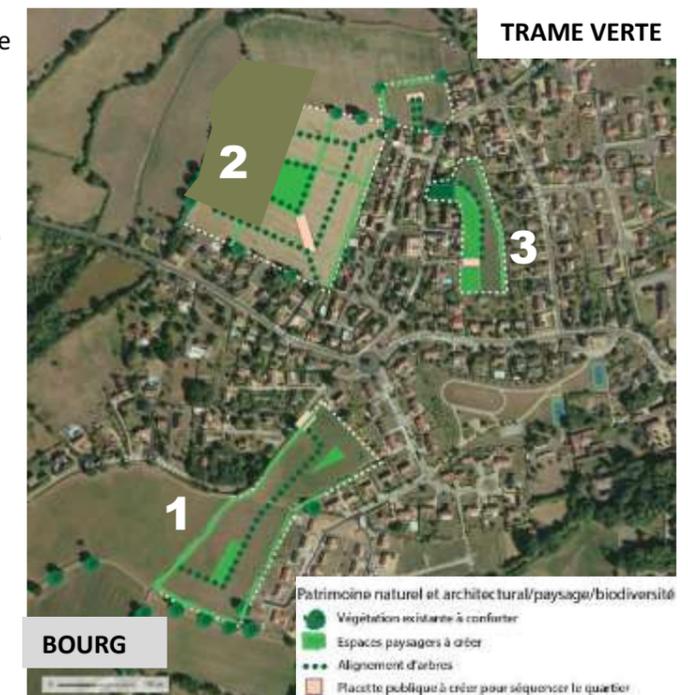
Depuis la rue des Pruniers à l'Est pour la zone n°1/ Depuis la rue des Rollins pour la zone n°2/Depuis la rue des Rollins pour la zone n°3

▷ TRANSPORTS EN COMMUN

Desserte par ligne F du réseau BusAléo – Arrêt « les Plantes » (1) / arrêt « les Vignes » (2) et arrêt « mairie de Bressolles » (3).

▷ LIAISONS DOUCES

Connexions douces à relier avec les quartiers résidentiels contigus et vers école et arrêt TC.



→ Maitriser l'impact du stationnement

- Prévoir des aires de stationnement mutualisées en entrée de sites.
- Gérer le stationnement des résidents, dont le « parking de midi ».

▷ INTEGRER LE BATI DANS SON ENVIRONNEMENT

→ Assurer une transition avec le bâti existant.

- Implanter de manière préférentielle les programmes les plus denses et les plus hauts à proximité des équipements et des espaces de centralité villageoise,

→ Mettre en place une trame verte ou éco paysagère

- Traiter les franges ou lisières urbaines avec des haies bocagères champêtres, avec un minimum de 3 espèces végétales.
- Accompagner les cheminements par des plantations adaptées, arbres d'alignement, bosquets, haies arbustives, strates herbacées...
- Aménager des espaces collectifs de jeux et rencontres,
- Dissocier les espaces verts des espaces paysagers avec une gestion différenciée
- Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols en respectant un coefficient d'imperméabilisation de 50% calculé sur l'ensemble du site à aménager.
- Privilégier un traitement végétal des clôtures.
- Privilégier une approche bioclimatique du bâti, valoriser les apports solaires, privilégier des orientations sud, les protections aux vents dominants,
- Eviter les effets de masque entre bâti et favoriser des vues dégagées.

