

Prescrits-le :	11/04/2023
Arrêté le :	24/05/2025
Approuvé le :	26/02/2026



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION SECTORIELLE

REVISION DU PLU DE SAINT-JUST-LUZAC

Version pour approbation



planed **ecovia**
Planification et Développement Ingénieurs Conseil Environnement

Table des matières

PRÉAMBULE	3
LA MOBILISATION DE L'OUTIL DE L'OAP SUR LE TERRITOIRE.....	3
LA PORTEE REGLEMENTAIRE DE L'OAP.....	3
PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	4
VOIRIE, STATIONNEMENT ET CHEMINEMENT DOUX.....	4
VOIE STRUCTURANTE.....	4
VOIE DE DESSERTE INTERNE.....	4
CHEMINEMENT DOUX.....	4
AIRES DE STATIONNEMENT.....	5
COMPOSITION URBAINE	6
OPTIMISATION DU FONCIER GARANTISSANT L'EVOLUTIVITE	6
ORIENTATION CLIMATIQUE COMME PRINCIPE D'IMPLANTATION.....	7
ESPACES DIVERSIFIES MULTIFONCTIONNELS (ESPACES PAYSAGERS, AIRES DE JEUX, DE LIAISON).....	7
AMBIANCES.....	7
FORME URBAINE	8
EXEMPLE DE DENSITE FAIBLE.....	8
EXEMPLE DE DENSITE MOYENNE.....	8
EXEMPLE DE DENSITE ELEVEE	9
COMPOSITION PAYSAGERE	9
INSCRIPTION DANS LE CONTEXTE PAYSAGER.....	9
INSPIRATION DES MOTIFS PAYSAGERS EXISTANTS POUR COMPOSER LES ESPACES, STRUCTURES PAYSAGERES ET LIMITES DES NOUVELLES OPERATIONS	10
STRUCTURATION PAYSAGERE DU SECTEUR.....	10
QUALITE DES FRANGES.....	11
TRAITEMENT DES LIMITES PRIVEES/PUBLIQUES	11
ENVIRONNEMENT COMME PRINCIPE DE CONCEPTION	12
CONSTRUCTIONS ECONOMES D'ENERGIE FOSSILE.....	12
PRENDRE EN COMPTE LA BIODIVERSITE EN PLACE	12
ANTICIPER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	12
PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR COMMUNE	13
REPERAGE DES SECTEURS SOUMIS A UNE OAP.....	13
CALENDRIER DE PHASAGE D'OUVERTURE A L'URBANISATION	13
OAP_01_RUE DU STADE.....	15
OAP_02_PLACE DE VERDUN.....	18
OAP_03_WILLIAM BERTRAND.....	21
OAP_04_BOURG DE SAINT-JUST.....	24
OAP_05_RUE DU PORT CHIFFEU.....	27
OAP_06_RUE DES SAUZADES	30
OAP_07_RUE DE LA BERGERE.....	33

PRÉAMBULE

La mobilisation de l'outil de l'OAP sur le territoire

La commune de Saint-Just-Luzac vise la mise en œuvre de son PADD par la définition de projets urbains ou d'aménagement à l'échelle de secteurs particuliers, dont l'opérationnalité est prioritaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation est un outil du document d'urbanisme apportant des précisions sur le PADD et complétant le règlement par une dimension de projet à l'échelle d'un quartier, d'un ou plusieurs secteurs ciblés.

Par la mobilisation de cet outil, le territoire s'engage largement dans une démarche d'urbanisme de projet en donnant une place importante aux projets urbains pour la mise en œuvre du projet global. Le parti pris général vise à développer le territoire de manière qualitative par des opérations intégrées dans l'environnement urbain, paysager et naturel, dans lesquelles les fonctions, les formes urbaines et l'accessibilité sont au cœur du projet.

La portée réglementaire de l'OAP

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme définit l'encadrement juridique de l'orientation d'aménagement et de programmation :

« 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. »*

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLU.

Les OAP font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage du PLU).

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les éléments décrits ci-dessous sont des préconisations à prendre en compte lors de la réalisation des aménagements prévus dans les secteurs d'OAP.

Voirie, stationnement et cheminement doux

Les nouvelles voies prévues dans les aménagements des secteurs en OAP seront différenciées selon leurs usages et donc selon l'intensité envisagée des flux. Ces caractéristiques permettent de distinguer deux types de voiries : les voiries structurantes et les voiries de desserte interne.

Afin de faciliter les déplacements piétons et cyclistes, il s'agira d'adapter le gabarit des voiries de façon à créer des espaces sécurisés dédiés à cet usage.

Voie structurante

La voie structurante participe à la structuration viaire communale. Elle est le support principal des flux véhiculés du quartier et du secteur. Le profil de la voie structurante intègre des aménagements piétons de part et d'autre de la chaussée et s'accompagne d'un traitement paysager (alignement d'arbres, ponctuations végétales sous forme de bouquets d'arbres ou massifs, etc.). Dans tous les cas, la composition multistrate (comprenant une strate herbacée, arbustive et arborée) sera privilégiée. Des stationnements peuvent être intégrés en bordure de chaussée. Dans ce cas, ils seront interrompus de masses végétales et devront privilégier les revêtements perméables.

Voie de desserte interne

La voie de desserte a pour principe de compléter la trame viaire communale. Elle fait partie du réseau de voies secondaires. Cette voie peut constituer la voie principale du projet ou desservir une partie de l'opération. L'emprise dédiée à la voie doit être adaptée à la fréquentation du secteur. Suivant le principe de circulation proposé, elle pourra être à double sens ou sens unique. Dans tous les cas, un cheminement piéton sera aménagé pour garantir la continuité piétonne au sein du secteur. La voie et le cheminement piéton s'accompagneront de végétation, sous différentes formes, garantissant certaines qualités d'ambiances. Ces plantations devront privilégier les essences locales.

La voie de desserte pourra prendre également la forme d'une voie partagée. Ce profil est adapté pour une vie de quartier résidentiel, il met l'accent sur la qualité de vie. Les différents modes de déplacement sont traités de manière simultanée en privilégiant l'animation piétonne, tout en répondant à la demande de stationnement et en participant au renforcement de la présence de la nature en milieu urbanisé.

Cheminement doux

Afin de promouvoir les déplacements piétons et cyclistes, il s'agira de favoriser l'aménagement des parcours continus, espaces exclusivement réservés aux modes

doux qui devront être clairement identifiés dans la trame urbaine. Ces espaces nécessitent d'être ouverts au public afin de participer à la trame douce urbaine.

Ces liaisons douces à créer doivent être suffisamment dimensionnées pour leur usage à venir. Les cheminements doux peuvent être soit des liaisons douces qui participent au maillage urbain (il sera privilégié une largeur de l'ordre de 3 m hors aménagement paysager), soit des continuités douces correspondant à un gabarit de type trottoir (de l'ordre de 1,50 m minimum hors aménagement paysager).



Exemple de cheminement doux associé aux voies

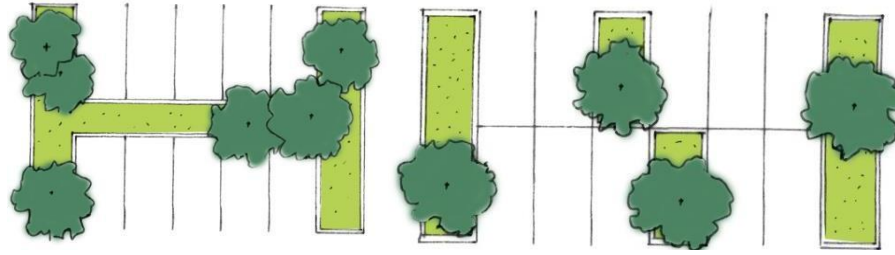
Les cheminements seront traités autant que possible avec des matériaux perméables adaptés à l'usage et à la fréquentation. Différents types d'aménagement sont possibles pour identifier ces espaces et les rendre plus agréables aux usagers grâce à des accompagnements paysagers (arbres isolés, arbres en bouquet, arbustes, etc.) Et/ou à l'utilisation du mobilier urbain. En cas de traversée par une voie véhiculée, des dispositifs de sécurité seront nécessaires.

Aires de stationnement

Les stationnements devront être intégrés dans l'emprise de l'opération. Le principe de stationnement mutualisé est favorisé pour toute opération et particulièrement dans le cadre d'opération mixte (habitat, commerces/équipement public). Le principe développé est l'organisation des stationnements par poches directement connectées aux voies de desserte et reliées aux habitations par des venelles. Chaque poche ou espace de stationnement seront végétalisés en privilégiant les compositions multistrates. Un accompagnement paysager sera également nécessaire le long des parcours piétons afin de développer des ambiances accueillantes et qualitatives.

Les aires de stationnement doivent pouvoir s'intégrer de manière harmonieuse avec le maillage d'espaces publics et communs. Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements de manière qu'ils n'occupent pas une place dominante et qu'ils soient accompagnés d'aménagements paysagers. Ils seront végétalisés et arborés et développeront plusieurs strates végétales.

Les arbres seront implantés sur des surfaces de pleine terre, végétalisées, confortables (de l'ordre d'environ 2 mètres minimum et/ou 12m³).



Principes de végétalisation des stationnements

L'usage de matériaux perméables sera privilégié. Les matériaux devront être compatibles avec l'usage et la fréquentation.



Bandes enherbées et stationnement avec système alvéolaire

Lorsque des garages sont créés, ils devront être conçus de manière à constituer, par leur lien direct avec la rue, un élément d'animation et de composition de celle-ci. En implantant un garage au plus proche de la limite de parcelle, son impact visuel est diminué.

Composition urbaine

Optimisation du foncier garantissant l'évolutivité

L'implantation doit permettre une optimisation et une économie de l'espace. Bien réfléchi, elle peut :

- Contribuer à améliorer les performances énergétiques et lumineuses des logements.
- Économiser l'espace tout en dispensant des zones d'intimité dans la parcelle.
- Éviter la banalisation des paysages.
- Améliorer la qualité de vie des habitants et l'évolution de leurs besoins.

Pour prendre en compte en permanence l'évolutivité de la parcelle, l'implantation du bâti doit permettre d'optimiser l'espace potentiel à bâtir et d'éviter de créer des espaces inutilisables. Le bâti devra donc être favorisé au plus proche des limites parcellaires (selon les conditions de prospects définies au règlement). Il est également important de penser le recul par sa fonction présente ou future (stationnement, terrasse, jardin de devant, passage pour desservir l'arrière de la parcelle, etc.).

Enfin, l'implantation doit tenir compte des constructions voisines qui peuvent masquer le soleil ou, à l'inverse, auxquelles on peut faire de l'ombre. On s'assurera de ne pas nuire au confort des lieux de vie avoisinants, qu'ils soient bâtis ou extérieurs.

Afin d'inciter la réflexion sur l'évolution de la parcelle, des "objectifs" de densité sont proposés pour chaque secteur à enjeux. Plus qu'une règle, il s'agit de proposer une base de réflexion, tout en restant au cas par cas flexible et cohérent avec l'évolution globale du secteur. Il s'agit d'une incitation à rationaliser du foncier.

Orientation climatique comme principe d'implantation

L'analyse des formes urbaines traditionnelles permet de mettre en évidence que généralement, la façade principale de l'habitation s'oriente au Sud ou au Sud-Est. Cette forme d'implantation procède d'une recherche de l'ensoleillement optimal pour le logement. Le bâtiment s'ouvre au Sud, Sud-Est afin de bénéficier d'un maximum d'apports solaires passifs en hiver. Quant à la façade Nord, elle comporte peu d'ouvertures pour limiter les déperditions de chaleur en hiver. La compacité des bâtiments permet de limiter les déperditions de chaleur.

L'implantation en fonction de l'orientation solaire est moins systématique au cœur des bourgs où les voies et les places commandent l'implantation des bâtiments qui se mettent en scène par rapport à l'espace public.

L'orientation au sud est privilégiée. Les bâtiments sont alors calés sur la lisière au Nord, sur la rue, laissant la façade solaire s'ouvrir sur les jardins. Ce choix délibéré permet d'optimiser les parcelles, en offrant un maximum d'espace extérieur.

Espaces diversifiés multifonctionnels (espaces paysagers, aires de jeux, de liaison)

Dans le cadre d'opérations denses, la création d'espaces de vie collectifs est importante afin de favoriser la vie de quartier. Ces espaces peuvent prendre des formes diverses : aire de jeux pour enfants, espace de détente en appui d'un mail piéton, jardins partagés, placette, etc. Ces espaces seront aménagés soit au cœur des secteurs, en accroche avec un quartier existant, en continuité d'un espace existant, sur un espace déjà collectif mais peu qualitatif. Il sera évité la réalisation d'espaces communs sur des espaces résiduels, ceux-ci ne seront pas utilisés. Le dimensionnement de ces espaces doit être adapté à l'usage qui lui est destiné.

Afin que les ensembles de constructions nouvelles constituent de véritables quartiers qui participent pleinement à la vie du village, il est important de créer des liaisons entre les espaces publics existants et de favoriser les espaces communs de qualité aux abords des constructions. La poursuite ou la création de ce maillage permettra de soutenir l'appropriation collective des espaces extérieurs et favoriser la vie de quartier.

Ambiances

La composition volumétrique doit permettre de donner du rythme pour une bonne insertion dans le tissu urbain. Pour les typologies d'habitat groupé, superposé, le rythme donné par les façades en alternant le plein (bâti) et le vide (jardin, espace

commun) est une manière de construire une silhouette d'un morceau de bourg. Pour la typologie habitat collectif, il sera favorisé une volumétrie non monolithique. Pour cela, différents dispositifs peuvent être mis en œuvre : variation des hauteurs avec un dernier étage en retrait, retrait sur une partie de la façade par exemple.

Dans le cas d'une opération groupée, le traitement différencié des façades est privilégié. L'utilisation de couleurs et matériaux variés devra être cohérente avec la volumétrie générale. Les dispositifs tels que casquette, brise-soleil, balcons, permettent d'animer la façade.

Forme urbaine

La réussite d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat est la résultante d'une bonne intégration avec le tissu urbain avoisinant, autant le maillage de déplacements (viaires et doux) que les formes urbaines jouent un rôle décisif dans cette intégration. La densité des constructions présentes sur le secteur suppose la réalisation de formes urbaines cohérentes avec l'entourage.

Exemple de densité faible

L'habitat individuel isolé correspond à la typologie "maison" avec jardin. Il est réalisé de manière indépendante sur une parcelle. Dans ce cas, il sera évité l'implantation au centre de la parcelle.

Cette forme permet une densité d'habitat en cohérence avec les caractéristiques des lotissements qui ont été réalisés ces dernières années.



Exemple de densité moyenne

Habitat individuel groupé

L'habitat individuel groupé correspond à la typologie « maison » mitoyenne par le garage ou par la partie habitée. Il regroupe :

- L'habitat individuel continu correspondant aux ensembles de maisons de ville en bande mitoyennes et quasiment continues par rapport à l'espace public et
- L'habitat individuel discontinu définissant des maisons implantées plus librement.



Les implantations en limite de propriété et les mitoyennetés seront privilégiées afin d'économiser le foncier et d'anticiper les mutations futures.

Habitat de type superposé

La mise en œuvre de logements de type maison superposée permet une densité plus importante tout en conservant les fonctions liées aux maisons individuelles. Le principe est la superposition de ces fonctions : entrée individualisée, espace extérieur par logement, intimité préservée, etc. Cette typologie permet également de varier la taille des logements.

Cette forme doit s'inscrire dans une ambiance de quartier, et être accompagnée d'aménagements d'espaces communs et/ou publics.

Exemple de densité élevée

Habitat collectif

L'habitat collectif regroupe tout type d'immeubles accueillant plusieurs logements. Les formes urbaines proposées devront ménager des variations dans les volumes ainsi que des percées visuelles. La double orientation est privilégiée.

Habitat regroupé en plot

L'habitat en plot regroupe 4 logements dont l'entrée est individuelle et chaque logement possède son espace extérieur. Le plot permet d'optimiser le foncier tout en préservant l'intimité de chacun. Les logements sont par ailleurs mono-orientés, il est de ce fait nécessaire de rechercher l'implantation optimale pour obtenir la meilleure orientation. Le stationnement est mutualisé sur la parcelle pour offrir un espace extérieur confortable.



Composition paysagère

Inscription dans le contexte paysager

Les caractéristiques du site telles que la topographie, le parcours de l'eau, la présence de végétation ou de motifs paysagers, les vues permises, etc. Sont autant d'éléments à considérer pour concevoir l'opération afin d'inscrire l'opération dans son contexte et de maintenir les qualités intrinsèques du site.

Trame végétale et naturelle

La végétation en place sera préservée autant que possible. Elle participera ainsi à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération et assurera son insertion dans le site. En s'appuyant sur les arbres existants ou en s'inscrivant dans une trame de haies existantes, le projet dévoilera une structure végétale déjà bien constituée et lisible dès sa livraison. Le projet tirera parti de la végétation existante : voirie en appui sur une haie arborée, espace commun organisé autour d'un arbre, etc. La préservation des arbres nécessite une mise à distance des bâtiments. Il est préconisé que cette dernière soit au moins égale à la dimension du houppier de l'arbre (le houppier est

la partie de l'arbre constituée du feuillage et de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc).

La plantation de végétation s'inscrira en prolongement de l'existant sur site ou à proximité, et utilisera les motifs paysagers en présence (haie champêtre arborée, haie champêtre arbustive parfois taillée, arbres isolés, alignement d'arbres, etc.). Les plantations devront se conformer au référentiel arbre et paysage annexé au document.

Inspiration des motifs paysagers existants pour composer les espaces, structures paysagères et limites des nouvelles opérations

La végétation participe largement au confort des habitants. Les arbres à feuillage caduc sont des alliés indispensables pour le confort. Ils protègent de la chaleur l'été et laissent passer les rayons du soleil en hiver. Les essences à privilégier sont présentées dans le référentiel arbre et paysage annexé au document.

Topographie

Il faut orienter la grande longueur du bâtiment parallèlement aux courbes de niveaux afin d'éviter les terrassements superflus.

Éléments de mémoire

Les éléments de mémoire ou motifs paysagers du site (murs anciens, vergers, parcellaire, etc.) sont constitutifs de l'identité du site et témoignent de son histoire. Ils seront préservés et valorisés autant que possible à travers le projet, afin de l'ancrer dans le territoire vécu et d'animer les mémoires collectives ou individuelles.

Perceptions

Les ouvertures visuelles sur le grand paysage ou les vues vers des éléments bâtis patrimoniaux (église, patrimoine bâti, front bâti ancien, etc.) seront maintenues autant que possible et mises en scène à travers le maintien d'espaces ouverts (recul du bâti pour maintenir un axe de perception), l'aménagement de circulations douces ou de lieux communs dégagant la vue...

Structuration paysagère du secteur

L'aménagement paysager du secteur ne doit pas se résumer à l'aménagement des espaces résiduels. La qualité paysagère de l'opération passe par sa composition et sa structuration paysagère. Le projet d'ensemble s'appuiera sur les structures paysagères existantes (végétation, présence d'eau, patrimoine bâti, etc.) ou développera une structuration du site via la végétalisation des voies d'accès, des circulations douces, des stationnements, des espaces communs ou publics (lieux de rencontre, de détente, etc.), afin de composer les qualités d'ambiances du secteur.

Le maillage des espaces publics ou communs peut constituer une trame paysagère structurante qui contribue autant à servir des enjeux environnementaux (continuité de la trame verte et bleue), qu'à développer des lieux attractifs pour le cheminement quotidien, la détente ou le loisir.

Les éléments techniques, tels que les ouvrages d'assainissement, s'ils sont nécessaires, peuvent être intégrés aux aménagements paysagers et participer ainsi à la structuration paysagère de l'opération. Ils privilégieront des solutions douces intégrées au projet paysager et développant la biodiversité.

Qualité des franges

Franges avec l'espace agricole ou naturel

Le traitement de l'interface entre l'espace bâti et l'espace agricole ou naturel doit permettre de qualifier la perception du bâti depuis cet espace, et inversement de maintenir un accès visuel et physique de l'espace bâti vers l'espace ouvert. Le traitement de la frange entre bâti et non bâti doit être considéré dans l'épaisseur, comme une bande de largeur variable, afin d'assurer la transition entre deux espaces, de façon non rigide.

Cet espace de transition pourra être conçu comme un aménagement "technique" paysagé (noue, voie de desserte), soit comme un espace d'agrément, écologique voire ludique pouvant accueillir des usages multiples (aire de jeux, espace de détente, verger collectif, jardins partagés, espace sportif, etc.).

Dans le cadre de l'implantation des constructions, il est demandé de favoriser :

- Une mise à distance des constructions vis-à-vis de la frange agricole : une bande végétalisée de pleine terre de l'ordre de 6 mètres minimum comme espace de transition. Les plantations généreuses en lisière sont préconisées (essences adaptées à l'aménagement choisi et au contexte local). Les murets ne sont pas à favoriser en frange agricole.
- Un aménagement de l'espace privé : permet de préserver l'intimité en aménageant un jardin constituant ainsi un intermédiaire entre le logement et le grand paysage. Il est recommandé d'aménager les terrasses et abris légers en appui du logement pour permettre un espace de jardin végétalisé.

Franges avec un autre espace bâti

Il importe d'inscrire la nouvelle opération en lien avec les espaces bâtis limitrophes. Ce lien passe par la continuité du réseau viaire et des circulations douces mais également par le ménagement d'une transition qui peut prendre ou cumuler plusieurs formes : gradation des gabarits bâtis, création de lieux communs qui peut également profiter aux quartiers limitrophes en termes d'images comme d'usages, implantation de jardins en continuité, etc.

Traitement des limites privées/publiques

Le dialogue entre espaces publics ou communs et bâtis se joue pour beaucoup à travers les limites, telles que les murets, les clôtures, le végétal, qui viennent définir l'espace, le qualifier et structurer le cadre de vie. Les limites offrent des repères pour l'usager, du confort pour l'habitant et une nécessaire préservation de la sphère privative.

Les limites de type mur ou mur bahut seront préférentiellement accompagnées de végétation, en pied de mur côté espace public et/ou de végétation arbustive ou

grimpante côté espace privé, qui participe à la perception depuis la rue. Cette végétalisation, très présente dans les centres anciens ou hameaux, contribue au caractère rural des lieux. De plus cela participe à offrir des habitats potentiels à la petite faune.

Les murs pleins devront maintenir une perméabilité pour la petite faune et privilégier la végétalisation des pieds de mur pour un entretien écologique.

Les limites végétales de type haie associeront différentes essences locales avec une dominante d'essences caduques. Le port libre (non taillé) de la végétation sera privilégié, ainsi que le caractère discontinu des haies ménageant quelques transparences ou diversités de perceptions.

Limites végétales

En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures, le cas échéant, seront les plus transparentes possibles (grillage à mouton, ganivelle, etc.) Et se fondront dans l'espace qu'elles jouxtent par l'utilisation des motifs végétaux existants (bosquets, haies vives diversifiées, discontinues et non taillées, etc.).

Environnement comme principe de conception

Constructions économes d'énergie fossile

L'une des principales causes de déperdition thermique d'une construction est la relation entre le différentiel de température entre l'intérieur et l'extérieur. À volume équivalent, les déperditions seront d'autant plus élevées que l'enveloppe du bâtiment sera importante. De ce fait, la compacité des bâtiments permet de limiter les déperditions de chaleur.

Prendre en compte la biodiversité en place

La végétation en place sera préservée autant que possible. La création de haies linéaires devra être diversifiée : multi-espèces, multi-strates. Les espèces indigènes seront adaptées au contexte climatique.

Les essences à privilégier sont mentionnées en annexe dans le référentiel en annexe.

Pour les secteurs incluant un corridor écologique, il est important d'éviter de réaliser les travaux en période de nidification, reproduction correspondant aux périodes printanières et estivales (du 15 mars au 15 août).

Anticiper la gestion des eaux pluviales

La gestion de l'assainissement des eaux pluviales est un enjeu fort dans les projets. Il est important de limiter les eaux de ruissellement des parcelles privées vers les espaces communs. Pour cela, il est préconisé d'aménager des espaces de pleine terre sur chaque parcelle. L'utilisation de matériaux perméables pour l'aménagement des espaces libres au sein du secteur est également favorisée. Des dispositifs d'infiltrations autres que les espaces de pleine terre peuvent être mis en place de type noue, revêtement perméable pour espaces piétons par exemple.

L'utilisation du bassin d'infiltration paysager pour le stockage des eaux pluviales à l'échelle d'une opération permet un double usage et optimise le foncier. Ce bassin ne doit pas servir d'espace vert à l'opération.



Exemple d'aménagements hydrauliques

Présentation des orientations d'aménagement et de programmation par commune

Repérage des secteurs soumis à une OAP

Pour rappel, par convention, toutes les cartographies suivantes sont orientées au Nord.

OAP à vocation d'habitat
OAP_01_RUE DU STADE
OAP_02_PLACE DE VERDUN
OAP_03_WILLIAM BERTRAND
OAP_04_BOURG DE SAINT-JUST
OAP_05_RUE DU PORT CHIFFEU
OAP_07_RUE DE LA BERGERE

OAP à vocation économique
OAP_06_RUE DES SAUZADES

Calendrier de phasage d'ouverture à l'urbanisation

La loi ENE du 12 juillet 2010 a introduit la possibilité de prévoir dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation « un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » (art. L.151-7 du code de l'urbanisme). Il s'agit d'indiquer l'ordre de priorité retenu pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU délimitées par le PLU et de programmer en conséquence la réalisation des équipements publics nécessaires.

Le secteur d'extension de la rue des Sauzades est la seule zone à urbaniser du PLU de Saint-Just Luzac et fait partie de la stratégie territoriale du Bassin de Marennes. Il a vocation à une ouverture à l'urbanisation à moyen terme, le SCoT identifiant l'horizon 2031 pour ce projet d'aménagement.

Type de zone	Nom de l'OAP	Vocation	Priorité
1AUX	OAP_06_RUE DES SAUZADES	Economique	1

OAP_01_RUE DU STADE

Contexte et enjeux

Le secteur de la « Rue Du stade » se situe au nord de l'ancien bourg de Luzac, en densification d'un secteur d'habitat résidentiel et couvre une superficie d'environ 1 ha. Le secteur présente une trame naturelle et écologique à préserver et à intégrer au futur projet d'aménagement.

Les enjeux du secteur :

- Réaliser une opération de densification urbaine avec une densité conforme aux quartiers existants.
- Respecter les formes urbaines déjà présentes.
- Préserver et valoriser la nature en place.

Prescription, recommandations et orientations

PROGRAMMATION, VOCATION

Le secteur a vocation à accueillir environ 25 logements pour une densité brute de 25 logements par hectare maximum.

Dans le cadre de cette opération, il est attendu la réalisation d'au maximum 25 % de logements intermédiaires ou abordables et d'au maximum 25 % de logements sociaux (calculer à partir du nombre de logement total de l'opération), ainsi que la production d'une diversité de tailles de logements, notamment de logements de petite taille.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, MODES DOUX

Le secteur est accessible par la rue du stade. Un carrefour est à organiser et à structurer afin de favoriser la connexion entre la future desserte interne du quartier et l'opération en cours au nord.

Un cheminement piéton devra être proposé afin d'assurer la perméabilité du quartier. Ce cheminement devra s'inscrire dans une continuité globale afin d'insérer cette extension dans le quartier existant.

COMPOSITION URBAINE

Afin d'inscrire au mieux ce nouveau quartier, les constructions devront assurer une optimisation du foncier en respectant les objectifs de densité (maximum 25 logements par hectare). Elles pourront être réalisées en R+1 au maximum. Les habitations devront se limiter à la zone identifiée comme étant constructible selon le plan de l'OAP ci-après.

COMPOSITION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. Il sera privilégié une organisation des espaces libres végétalisés (jardin privatif, espace collectif privilégiant des revêtements perméables) en réseau, permettant de favoriser une continuité de nature au sein des opérations. Les arbres et les haies existants seront à préserver autant que possible. La parcelle étant majoritairement arborée, cette trame verte devra être préservé au maximum. Ces arbres participeront ainsi à la qualité paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre

et assureront son insertion dans le site. Les nouvelles plantations seront composées exclusivement d'espèce indigène.

Une bande paysagère sera à prévoir au nord et en limite des constructions existantes à l'est, afin de favoriser l'insertion paysagère avec le tissu existant.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites "propres" pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter les bâtiments en tenant compte de leur orientation solaire ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension. Pour cela il est conseillé d'identifier le point bas de l'opération, afin d'anticiper et localiser un ouvrage de gestion des eaux pluviales.

MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur d'OAP est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. C'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur tout ou partie des terrains concernés par le périmètre pour garantir la cohérence du projet.














OAP 01 – RUE DU STADE

Superficie de l'OAP : 1 ha
Nombre de logements : 25
Densité : 25 logements/ha

PLU DE
SAINT-JUST-LUZAC



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
-  Principe de voie structurante à créer
-  Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
-  Flux, carrefour à organiser
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter
- Vocation et composition urbaine**
-  Maisons jumelées
-  Maisons en bande
-  Principe d'insertion urbaine (ordonancement et orientation des façades principales)
-  R+1 Hauteur (m)
- Composition paysagère**
-  Arbre existant à conserver
-  Transition paysagère végétale à assurer

OAP_02_PLACE DE VERDUN

Contexte et enjeux

Le secteur de la « Place de Verdun » se situe au centre du bourg de l'ancienne commune de Saint-Just, en densification d'un secteur d'habitat résidentiel et couvre une superficie d'environ 0,27 ha. Le secteur présente une trame naturelle et écologique à préserver et à intégrer au futur projet d'aménagement.

Les enjeux du secteur :

- Réaliser une opération de densification urbaine avec une densité conforme aux quartiers existants.
- Respecter les formes urbaines déjà présentes.
- Préserver et valoriser la nature en place.
- Favoriser la création d'un aménagement piéton.

Prescription, recommandations et orientations

PROGRAMMATION, VOCATION

Le secteur a vocation à accueillir environ 7 logements pour une densité brute de 25 logements par hectare maximum.

Cette opération pourra proposer une production de logements intermédiaires ou abordables sans dépasser 25% du nombre de logements total. De plus il est attendu une production de logements de petites tailles.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, MODES DOUX

Le secteur est accessible par la rue Garesche. Une seule voie d'accès pourra être aménagée afin d'accéder au secteur. Un carrefour est à organiser et à structurer afin de favoriser la connexion avec la future desserte interne du quartier.

Un emplacement réservé est prévu au sud du secteur pour l'aménagement d'un cheminement piéton.

COMPOSITION URBAINE

Afin d'inscrire au mieux ce nouveau quartier, les constructions devront assurer une optimisation du foncier en respectant les objectifs de densité (maximum 25 logements par hectare). Elles pourront être réalisées en R+1 au maximum. Les habitations devront se limiter à la zone identifiée comme étant constructible selon le plan de l'OAP ci-après.

La future opération devra proposer un front bâti le long de la rue Garesche afin de favoriser l'intégration paysagère dans la continuité de l'entrée du bourg.

COMPOSITION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. Il sera privilégié une organisation des espaces libres végétalisés (jardin privatif, espace collectif) en réseau, permettant de favoriser une continuité de nature au sein

des opérations. Les arbres et les haies existants seront à préserver autant que possible. Ils participeront ainsi à la qualité paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et assureront son insertion dans le site. Les nouvelles plantations seront composées exclusivement d'espèce indigène.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites "propres" pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Planter les bâtiments en tenant compte de leur orientation solaire ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension. Pour cela il est conseillé d'identifier le point bas de l'opération, afin d'anticiper et localiser un ouvrage de gestion des eaux pluviales.

MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur d'OAP est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. C'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur tout ou partie des terrains concernés par le périmètre pour garantir la cohérence du projet.



OAP 02 – PLACE DE VERDUN

Superficie de l'OAP : 0,27 ha
Nombre de logements : 7
Densité : 25 logements/ha

PLU DE
SAINT-JUST-LUZAC



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Principe de voie structurante à créer
- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Flux, carrefour à organiser
- Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter
- Vocation et composition urbaine**
- Maisons en bande
- Principe d'insertion urbaine (ordonnement et orientation des façades principales)
- Hauteur (m)
- Composition paysagère**
- Arbre existant à conserver
- Transition paysagère végétale à assurer

OAP_03_WILLIAM BERTRAND

Contexte et enjeux

Le secteur de la « Rue William Bertrand » se situe au sud de l'ancien bourg de Luzac, en densification d'un secteur d'habitat résidentiel et couvre une superficie d'environ 0,53 ha. Le secteur présente une trame naturelle et écologique à préserver et à intégrer au futur projet d'aménagement.

Les enjeux du secteur :

- Réaliser une opération de densification urbaine avec une densité conforme aux quartiers existants.
- Respecter les formes urbaines déjà présentes.
- Préserver et valoriser la nature en place.
- Insérer les constructions existantes au projet.

Prescription, recommandations et orientations

PROGRAMMATION, VOCATION

Le secteur a vocation à accueillir environ 13 logements pour une densité brute de 25 logements par hectare maximum.

Cette opération pourra proposer une production de logements intermédiaires ou abordables sans dépasser 25% du nombre de logements total.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, MODES DOUX

Le secteur est accessible par la rue William Bertrand. Les habitations, rue des Jardins, accéderont directement par cette voie. Un carrefour est à organiser et à structurer afin de favoriser la connexion avec la future desserte interne.

Une réserve foncière sera à prévoir à l'entrée du site pour aménager un point de dépôt collectif pour les ordures ménagères.

Un cheminement piéton devra être proposé afin d'assurer la perméabilité du quartier. Ce cheminement devra s'inscrire dans une continuité globale afin d'insérer cette extension dans le quartier existant.

COMPOSITION URBAINE

Afin d'inscrire au mieux ce nouveau quartier, les constructions devront assurer une optimisation du foncier en respectant les objectifs de densité (maximum 25 logements par hectare). Elles pourront être réalisées en R+1 au maximum. Les habitations devront se limiter à la zone identifiée comme étant constructible selon le plan de l'OAP ci-après.

COMPOSITION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. Il sera privilégié une organisation des espaces libres végétalisés (jardin privatif, espace collectif) en réseau, permettant de favoriser une continuité de nature au sein des opérations. Les arbres et les haies existants seront à préserver autant que possible. La parcelle étant majoritairement arboré, cette trame verte devra être préservé au maximum. Ils participeront ainsi à la qualité paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et assureront son insertion dans le site. Les nouvelles plantations seront composées exclusivement d'espèce indigène.

Une bande paysagère sera à prévoir de part et d'autre en limite des constructions existantes à l'est, afin de favoriser l'insertion paysagère avec le tissu existant.

Un espace de pleine terre végétalisé sera à préserver à proximité des constructions existantes au nord.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites "propres" pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Planter les bâtiments en tenant compte de leur orientation solaire ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension. Pour cela il est conseillé d'identifier le point bas de l'opération, afin d'anticiper et localiser un ouvrage de gestion des eaux pluviales.

MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur d'OAP est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. C'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur tout ou partie des terrains concernés par le périmètre pour garantir la cohérence du projet.

OAP 03 – WILLIAM BERTRAND

Superficie de l'OAP : 0,53 ha
Nombre de logements : 13
Densité : 25 logements/ha

PLU DE SAINT-JUST-LUZAC



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - Principe de voie structurante à créer
 - ➔ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
 - Flux, carrefour à organiser
 - Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter
- Vocation et composition urbaine**
 - Maisons jumelées
 - Maisons en bande
 - +++ Bâti à réhabiliter et à préserver
 - Principe d'insertion urbaine (ordonnement et orientation des façades principales)
 - R+1 Hauteur (m)
- Composition paysagère**
 - Arbre existant à conserver
 - Transition paysagère végétale à assurer
 - Espace de pleine terre végétalisé

OAP_04_BOURG DE SAINT-JUST

Contexte et enjeux

Le secteur du « Bourg de SAINT-JUST » se situe au nord de l'ancien bourg de Saint-Just, en densification d'un secteur d'habitat résidentiel et couvre une superficie d'environ 0,22 ha. Le secteur présente une trame naturelle et écologique à préserver et à intégrer au futur projet d'aménagement.

Les enjeux du secteur :

- Réaliser une opération de densification urbaine avec une densité conforme aux quartiers existants.
- Respecter les formes urbaines déjà présentes.
- Préserver et valoriser la nature en place.

Prescription, recommandations et orientations

PROGRAMMATION, VOCATION

Le secteur a vocation à accueillir environ 7 logements pour une densité brute de 35 logements par hectare maximum.

Cette opération pourra proposer une production de logements intermédiaires ou abordables sans dépasser 25% du nombre de logements total. De plus il est attendu une production de logements de petites tailles.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, MODES DOUX

Le secteur est accessible par la rue de la Tonnnelle. Un carrefour est à organiser et à structurer afin de favoriser la connexion entre la future desserte interne du quartier et l'opération en cours au nord. Un bouclage en sens unique vers la rue du Pied Ferrand pourra être proposé.

Un cheminement piéton devra être proposé afin d'assurer la perméabilité du quartier. Ce cheminement devra s'inscrire dans une continuité globale afin d'insérer cette extension dans le quartier existant. Il relira la rue du Pied Ferrand et la rue de la Bergère en passant par le fond de parcelle de l'emprise de l'OAP.

COMPOSITION URBAINE

Afin d'inscrire au mieux ce nouveau quartier, les constructions devront assurer une optimisation du foncier en respectant les objectifs de densité (maximum 35 logements par hectare). Elles pourront être réalisées en R+1 au maximum. Les habitations devront se limiter à la zone identifiée comme étant constructible selon le plan de l'OAP ci-après.

Une réserve foncière sera à prévoir à l'entrée du site pour aménager un point de dépôt collectif pour les ordures ménagères.

COMPOSITION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. Il sera privilégié une organisation des espaces libres végétalisés (jardin privatif, espace collectif) en réseau, permettant de favoriser une continuité de nature au sein des opérations. Les arbres et les haies existants seront à préserver autant que possible. Ils participeront ainsi à la qualité paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et assureront son insertion dans le site. Les nouvelles plantations seront composées exclusivement d'espèce indigène.

Une bande paysagère sera à prévoir au sud et en limite des constructions existantes à l'ouest, afin de favoriser l'insertion paysagère avec le tissu existant.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites "propres" pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Enfin, un muret en pierre sèche est présent sur le pourtour de la parcelle le long de la rue du Pied Ferrand et de la rue de la Tonnelle. Il devra être préservé et intégré à l'opération. Afin de réaliser le bouclage, un percement pourra être réalisé.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Planter les bâtiments en tenant compte de leur orientation solaire ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension. Pour cela il est conseillé d'identifier le point bas de l'opération, afin d'anticiper et localiser un ouvrage de gestion des eaux pluviales.

MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

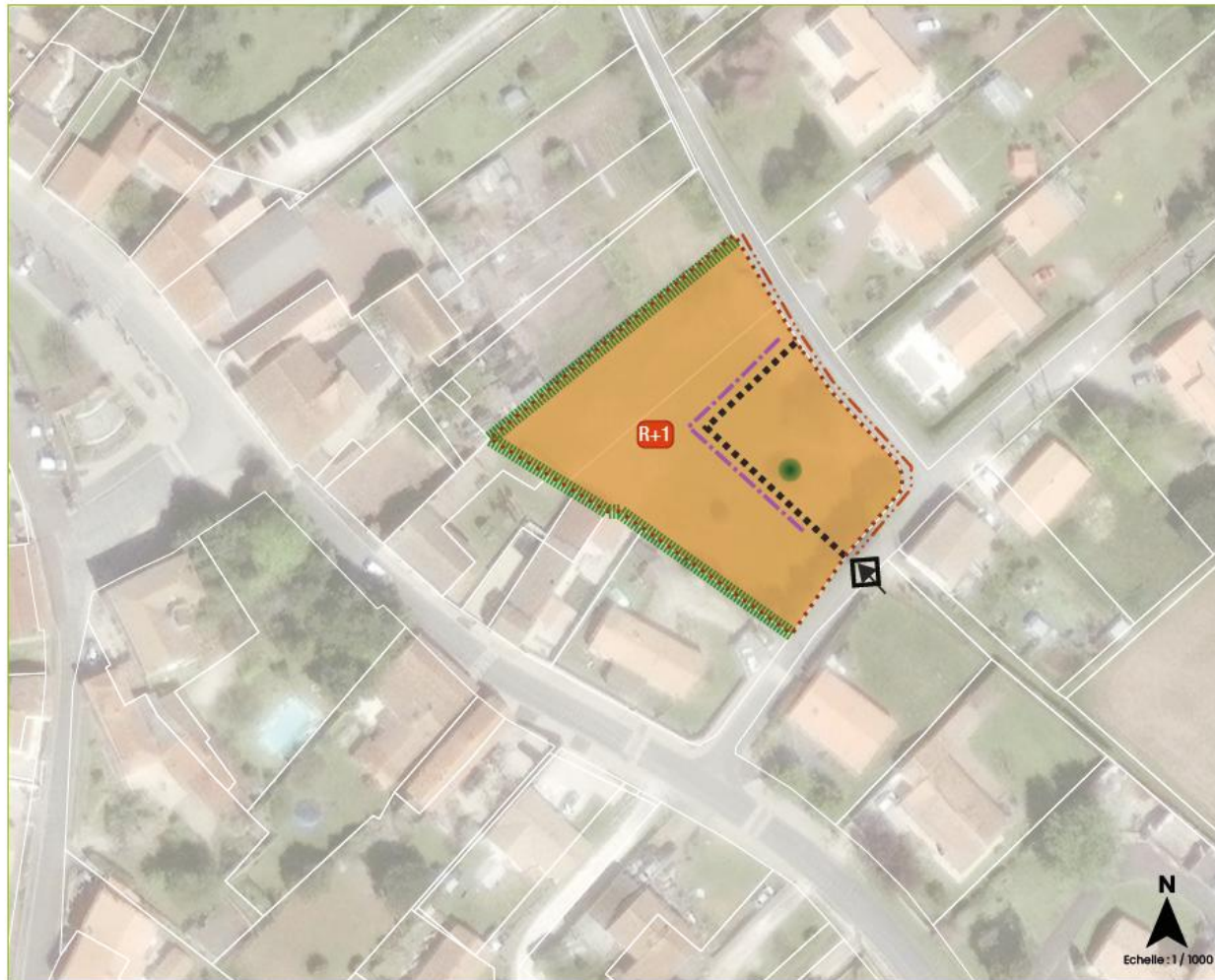
Le secteur d'OAP est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. C'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur tout ou partie des terrains concernés par le périmètre pour garantir la cohérence du projet.



OAP 04 – BOURG DE SAINT-JUST

Superficie de l'OAP : 0,22 ha
Nombre de logements : 7
Densité : 35 logements/ha

PLU DE SAINT-JUST-LUZAC



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
-  Principe de voie structurante à créer
-  Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
-  Flux, carrefour à organiser
- Vocation et composition urbaine**
-  Maisons en bande
-  Principe d'insertion urbaine (ordonancement et orientation des façades principales)
-  Hauteur (m)
- Composition paysagère**
-  Arbre existant à conserver
-  Transition paysagère végétale à assurer
-  Construction à caractère patrimonial à conserver et à réhabiliter

OAP_05_RUE DU PORT CHIFFEU

Contexte et enjeux

Le secteur de la « Rue du Port Chiffeu » se situe au sud du village de Mauzac, en densification d'un secteur d'habitat résidentiel et couvre une superficie d'environ 0,33 ha. Le secteur présente une trame naturelle et écologique à préserver et à intégrer au futur projet d'aménagement.

Le secteur d'OAP est majoritairement impacté les Bs1 et Bs2 du PPRN. De ce fait ils devront intégrer les dispositions constructives des zones en question.

Les enjeux du secteur :

- Réaliser une opération de densification urbaine avec une densité conforme aux quartiers existants.
- Respecter les formes urbaines déjà présentes.
- Préserver et valoriser la nature en place.
- Intégrer le risque de submersion marine dans la réalisation du projet.

Prescription, recommandations et orientations

PROGRAMMATION, VOCATION

Le secteur a vocation à accueillir environ 10 logements pour une densité brute de 25 logements par hectare maximum.

Cette opération pourra proposer une production de logements intermédiaires ou abordables sans dépasser 25% du nombre de logements total.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, MODES DOUX

Le secteur est accessible par la rue du port Chiffeu qui sera aménagée. Un carrefour est à organiser et à structurer. Une voie de desserte interne sera créée.

Une réserve foncière sera à prévoir à l'entrée du site pour aménager un point de dépôt collectif pour les ordures ménagères.

COMPOSITION URBAINE

Afin d'inscrire au mieux ce nouveau quartier, les constructions devront assurer une optimisation du foncier en respectant les objectifs de densité (maximum 25 logements par hectare). Elles pourront être réalisées en R+1 au maximum. Les habitations devront se limiter à la zone identifiée comme étant constructible selon le plan de l'OAP ci-après.

Un alignement du bâti sur la rue du Marais sera à privilégier afin de renforcer l'intégration de l'opération dans le village.

COMPOSITION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. Il sera privilégié une organisation des espaces libres végétalisés (jardin privatif, espace collectif) en réseau, permettant de favoriser une continuité de nature au sein

des opérations. Les arbres et les haies existants seront à préserver autant que possible. Ils participeront ainsi à la qualité paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et assureront son insertion dans le site. Les nouvelles plantations seront composées exclusivement d'espèce indigène.

Une bande paysagère sera à prévoir au nord et en limite des constructions existantes à l'est, afin de favoriser l'insertion paysagère avec le tissu existant.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites "propres" pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter les bâtiments en tenant compte de leur orientation solaire ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension. Pour cela il est conseillé d'identifier le point bas de l'opération, afin d'anticiper et localiser un ouvrage de gestion des eaux pluviales.

MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur d'OAP est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. C'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur tout ou partie des terrains concernés par le périmètre pour garantir la cohérence du projet.









OAP 05 – RUE DU PORT CHIFFEU

Superficie de l'OAP : 0,33 ha
Nombre de logements : 10
Densité : 25 logements/ha

PLU DE SAINT-JUST-LUZAC



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
-  Principe de voie structurante à créer
-  Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
-  Flux, carrefour à organiser
- Vocation et composition urbaine**
-  Maisons en bande
-  Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)
-  Hauteur (m)
- Composition paysagère**
-  Arbre existant à conserver
-  Transition paysagère végétale à assurer

OAP_06_RUE DES SAUZADES

Contexte et enjeux

Il s'agit des secteurs de la « Rue des Sauzades » le long de la route départementale D728, en extension de la zone économique existante sur une superficie de 3,35 hectares.

Les enjeux du secteur :

- Réaliser une opération d'extension à vocation économique qualitative.
- Respecter les formes urbaines déjà présentes.
- Préserver et valoriser la nature en place.

Prescription, recommandations et orientations

PROGRAMMATION, VOCATION

Le secteur a vocation à accueillir uniquement de l'activité économique.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, MODES DOUX

Les secteurs sont accessibles par la rue des Sauzades ou par la rue Gareshé et ne pourront pas bénéficier d'un accès par la route départementale D728. Un carrefour sera à organiser et à structurer.

COMPOSITION URBAINE

Ce secteur est amené à accueillir uniquement des constructions à vocation économique.

COMPOSITION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. Il sera privilégié une organisation des espaces libres végétalisés (espaces privatif ou espace collectif), permettant de favoriser une continuité de nature au sein des opérations. Les arbres et les haies existants seront à préserver autant que possible. Ils participeront ainsi à la qualité paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et assureront son insertion dans le site. Les nouvelles plantations seront composées exclusivement d'espèce indigène.

La proximité avec l'espace forestier au nord devra participer à la qualité paysagère du site.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites "propres" pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter les bâtiments en tenant compte de leur orientation solaire ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension ;

MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur d'OAP est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. C'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur tout ou partie des terrains concernés par le périmètre pour garantir la cohérence du projet.

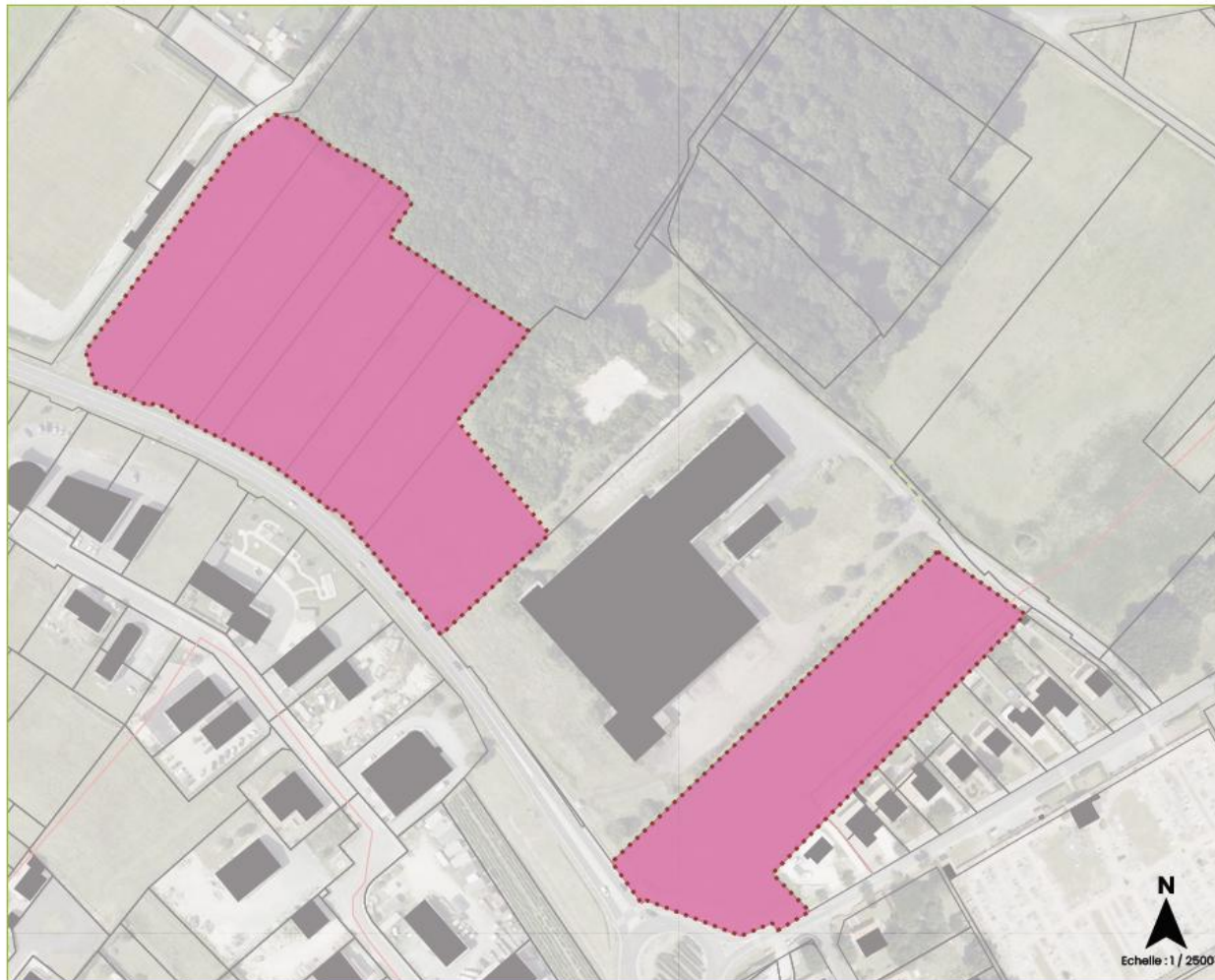
Le secteur devra prévoir un assainissement collectif.





OAP 06 – RUE DES SAUZADES

Superficie de l'OAP : 3,35 ha

PLU DE
SAINT-JUST-LUZAC



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Vocation et composition urbaine**
-  Constructions à vocation économique



OAP_07_RUE DE LA BERGERE

Contexte et enjeux

Le secteur de la « Rue de la Bergère » se situe à la sortie Ouest du bourg de Saint-Just, en densification d'un secteur d'habitat résidentiel et couvre une superficie d'environ 0,27 ha. Le secteur est en continuité urbaine de part et d'autre de la rue de la Bergère. L'arrière de ce secteur s'ouvre sur des espaces naturelles remarquables qu'il conviendra de préserver.

Les enjeux du secteur :

- Réaliser une opération de densification urbaine avec une densité conforme aux quartiers existants.
- Respecter les formes urbaines déjà présentes.
- Préserver et valoriser la nature en place.

Prescription, recommandations et orientations

PROGRAMMATION, VOCATION

Le secteur a vocation à accueillir environ 7 logements pour une densité brute de 25 logements par hectare maximum.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, MODES DOUX

Le secteur est accessible par la rue de la Bergère. En fonction du projet et du découpage, il pourra être prévu une voie de desserte interne.

COMPOSITION URBAINE

Afin d'inscrire au mieux ce nouveau quartier, les constructions devront assurer une optimisation du foncier en respectant les objectifs de densité (maximum 20 logements par hectare). Elles pourront être réalisées en R+1 au maximum. Les habitations devront se limiter à la zone identifiée comme étant constructible selon le plan de l'OAP ci-après.

Un alignement du bâti sur la rue de la Bergère sera à privilégier afin de renforcer l'intégration de l'opération dans le village.

COMPOSITION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. Il sera privilégié une organisation des espaces libres végétalisés (jardin privatif, espace collectif) en réseau, permettant de favoriser une continuité de nature au sein des opérations. Les arbres et les haies existants seront à préserver autant que possible. Ils participeront ainsi à la qualité paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et assureront son insertion dans le site. Les nouvelles plantations seront composées exclusivement d'espèce indigène.

Une bande paysagère sera à prévoir au sud et au nord, afin de favoriser l'insertion paysagère avec le tissu existant. Les clôtures qui délimiteront les secteurs et ces espaces

devront assurer les déplacements de la petite faune. Ils devront être plantés avec des espèces mentionnées par le référentiel arbre et paysage en annexe.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites "propres" pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Planter les bâtiments en tenant compte de leur orientation solaire ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension. Pour cela il est conseillé d'identifier le point bas de l'opération, afin d'anticiper et localiser un ouvrage de gestion des eaux pluviales.

MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

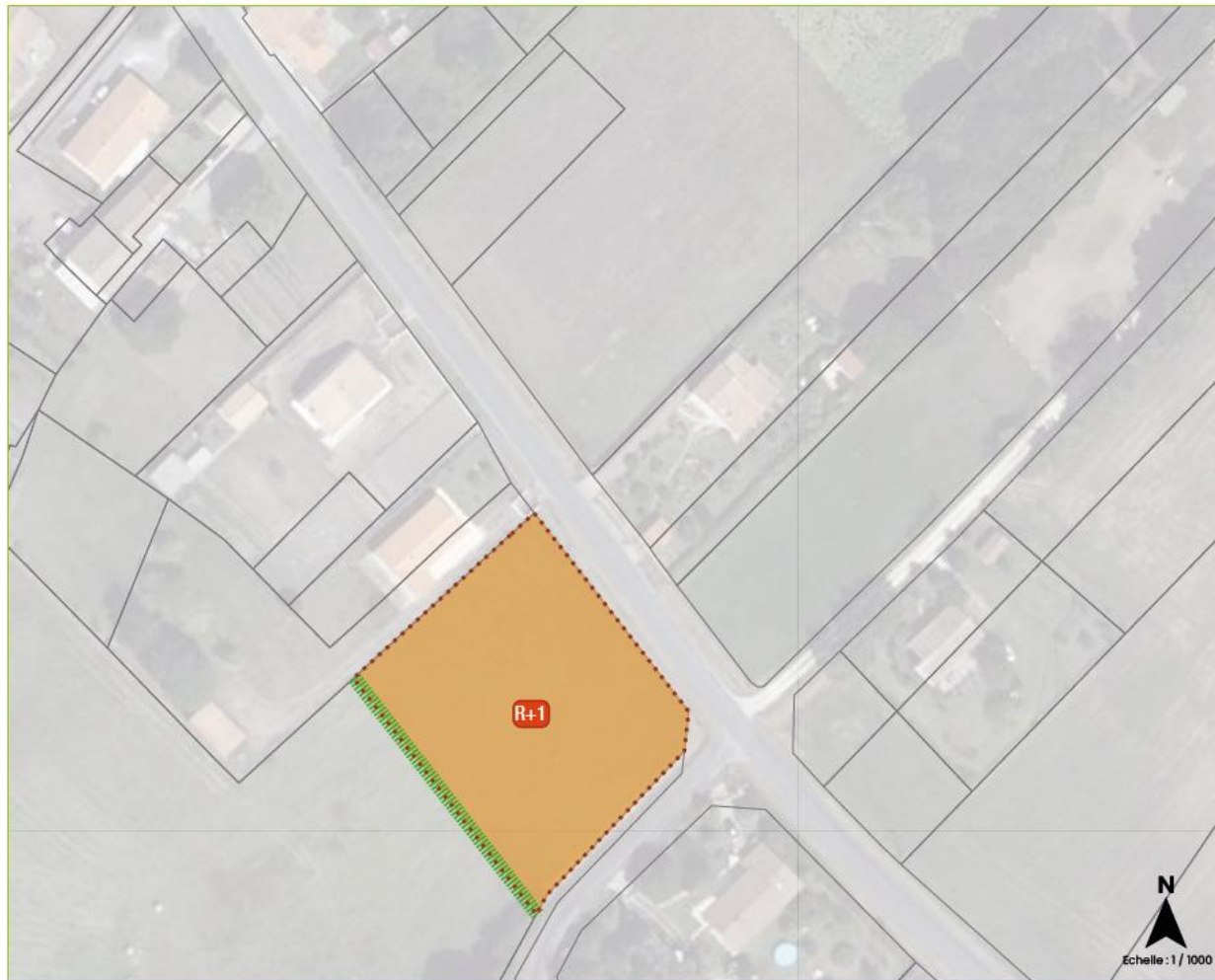
Le secteur d'OAP est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. C'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur tout ou partie des terrains concernés par le périmètre pour garantir la cohérence du projet.




OAP 07 – RUE DE LA BERGERE

Superficie de l'OAP : 0,27 ha
Nombre de logements : 7
Densité : 25 logements/ha

PLU DE SAINT-JUST-LUZAC




 Périmètre d'application de l'OAP

Vocation et composition urbaine

 Maisons jumelées ou en bande

 R+1 Hauteur (m)

Composition paysagère

 Transition paysagère végétale à assurer

