

---

# Plan Local d'Urbanisme

---

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



PLU élaboré sur la base des dispositions réglementaires antérieures au décret du 28 décembre 2015

Se reporter au tableau inséré en annexe informative pour la concordance entre les anciennes dispositions et les dispositions actuelles

Certifié conforme par le maire et annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU en date du :

**12 Juin 2017**

Le Maire

La commune d'Andert-et-Condon a mené, au vu des orientations qu'elle s'est fixées dans le PADD et parallèlement à l'élaboration de son zonage et du règlement, une réflexion sur l'aménagement des zones AU (à urbaniser) de son territoire, dans un souci de gestion et qualité de l'espace à long terme.

Toutes les orientations définies ci-après sont issues de ces objectifs. Elles sont de type « aménagement » au sens de l'article L123-1-4 du Code de l'urbanisme, et **opposables aux tiers en termes de compatibilité**.

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

**1. En ce qui concerne l'aménagement**, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

**2. En ce qui concerne l'habitat**, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à [l'article L. 302-1](#) du code de la construction et de l'habitation.

**3. En ce qui concerne les transports et les déplacements**, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux [articles L. 1214-1 et L. 1214-2](#) du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à [l'article L. 122-1-9](#) du présent code.

L123-1-4 du Code de l'urbanisme



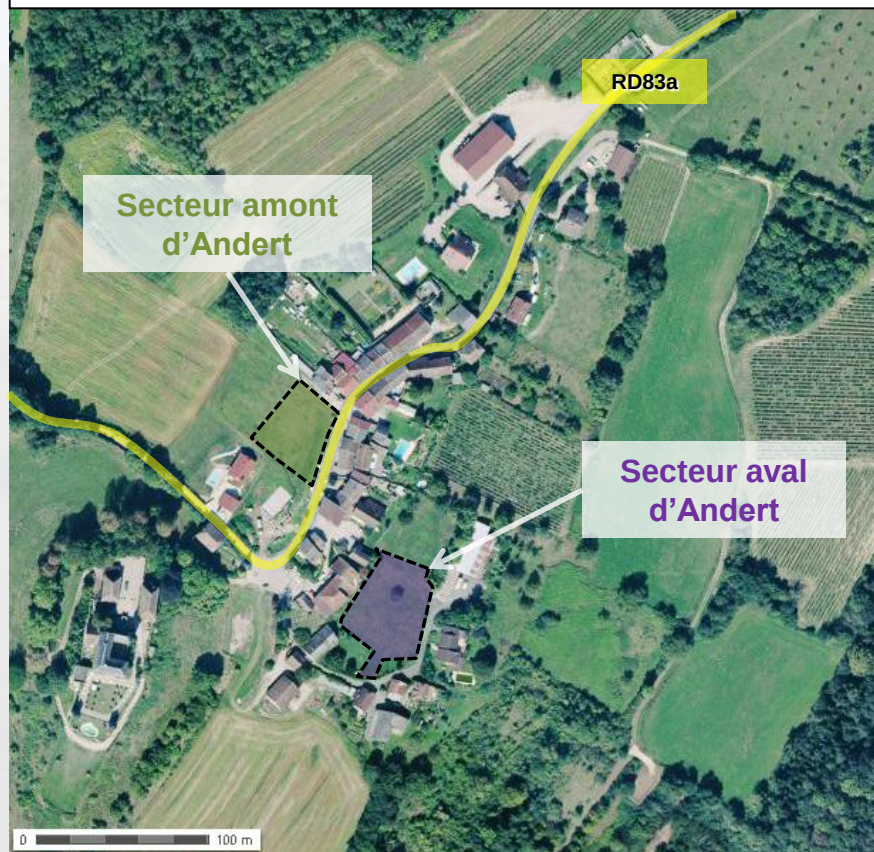
# PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent ainsi 4 zones situées respectivement sur les villages de Condon et d'Andert.

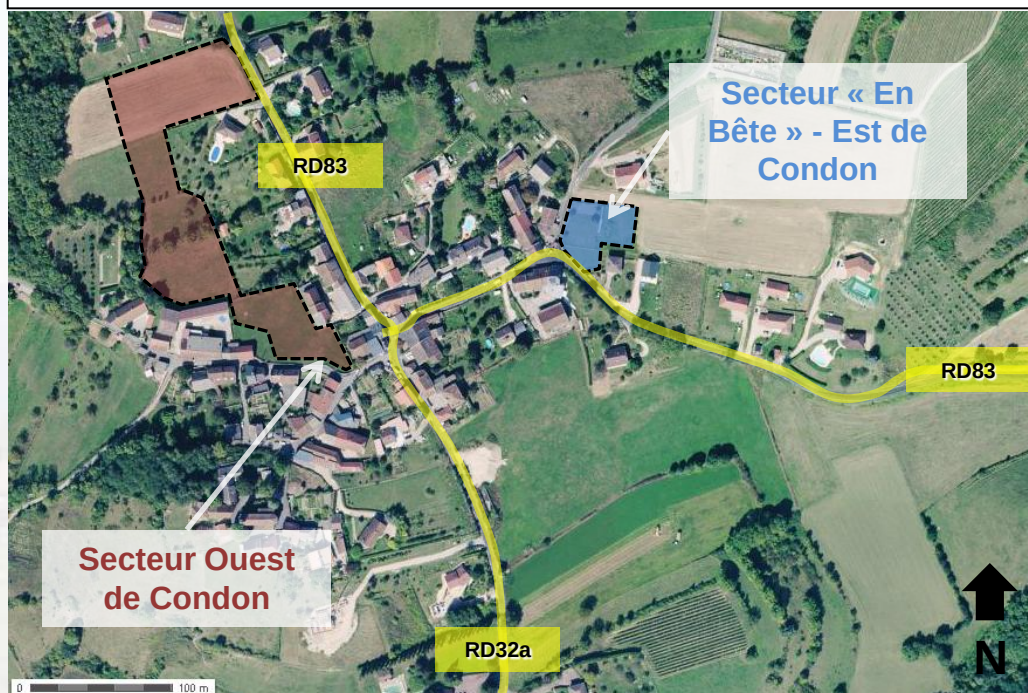
**Sur le village de Condon (chef-lieu) :**

- ❑ **Le secteur Ouest de Condon**, classé en zones 1AUa et 1AUb, et d'une surface d'environ 14285 m<sup>2</sup>
- ❑ **Le secteur dit « En Bête » à l'Est de Condon**, classé également en zone 1AUc, et d'une surface d'environ 2000 m<sup>2</sup>

## Secteurs faisant l'objet d'OAP sur Andert



## Secteurs faisant l'objet d'OAP sur Condon



**Sur le village d'Andert :**

- ❑ **Le secteur amont d'Andert** classé en zone 1AUd, et d'une surface d'environ 2300m<sup>2</sup>
- ❑ **Le secteur aval d'Andert**, classé en zone 2AU, et d'une surface d'environ 2432 m<sup>2</sup>

**Type de zone : 1AUa et 1AUb**



**Parcelles concernées :**



*N° 730, 755, 775, 779*

**Surface : 13496 m<sup>2</sup>**



***SECTEUR OUEST DE CONDON***



## Conditions d'ouverture à l'urbanisation

✓ L'ouverture à l'urbanisation du secteur se fera sous la forme de 3 opérations d'aménagement d'ensemble, relatives au périmètre respectif des zones 1AUa, 1AUb et 1AUc, qui pourront se réaliser simultanément, ou indépendamment l'une de l'autre

✓ En cas d'ouverture à l'urbanisation indépendante des zones, les projets devront tenir compte des aménagements communs aux deux zones (cheminement piéton, voirie d'accès, éventuels réseaux, ...)

### Opération d'aménagement d'ensemble

1AUa

1AUb

1AUc

### Surface

3440 m<sup>2</sup>

5896 m<sup>2</sup>

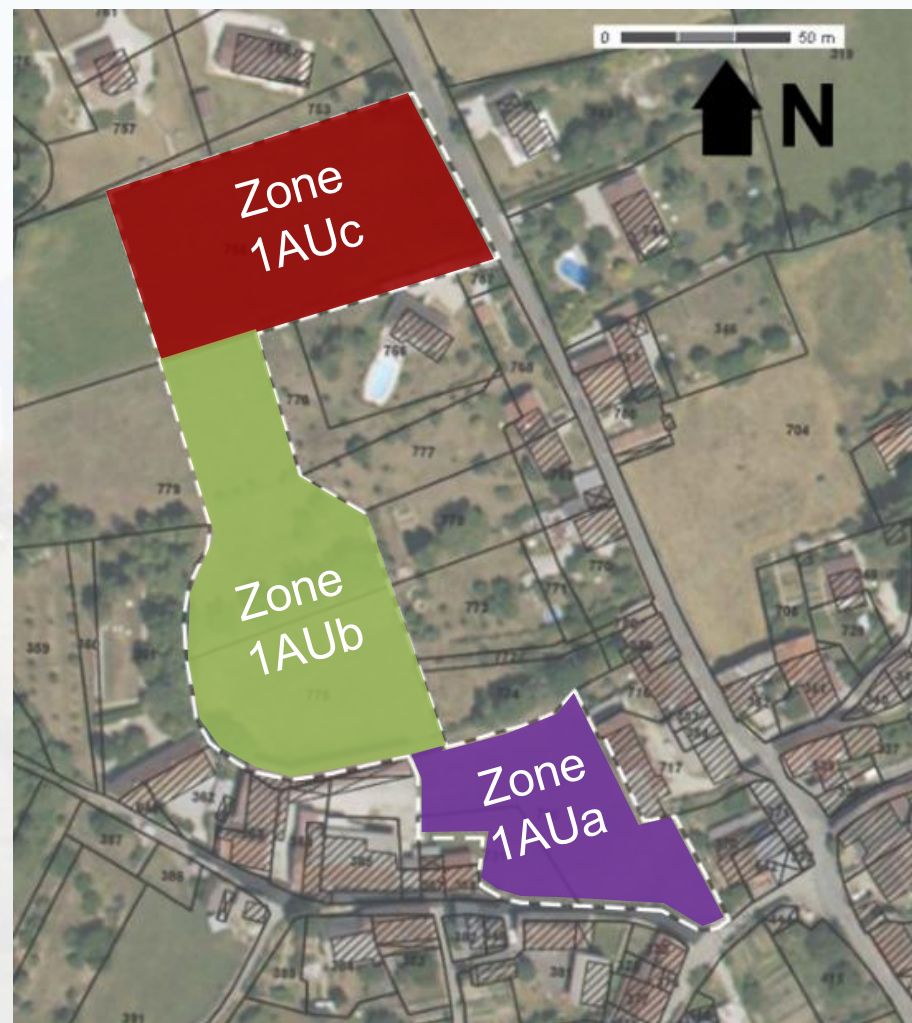
4950 m<sup>2</sup>

### Nombre de logements prévisionnel

Environ 4 à 6 logements

Environ 6 à 10 logements

Environ 5 à 8 logements



Prévoir une  
offre diversifiée  
en logements

Sur le périmètre concerné par l'orientation d'Aménagement et de Programmation, le projet devra permettre entre une quinzaine et une vingtaine de logements, réparti de la manière suivante :

## POUR LA ZONE 1AUA

✓ Le projet devra prévoir des logements de **type intermédiaire** (groupes ou volumes de 2 à 4 logements maximum) **et individuel pur** tendant vers une densité comprise entre **15 et 25 logements/ha**. La diversification des logements est souhaitée sur cette zone proche du noyau ancien, et l'urbanisation devra prévoir les 2 typologies prévues ci-dessus.

## POUR LA ZONE 1AUB

✓ Le projet devra prévoir des logements de **type intermédiaire** (groupes ou volumes de 2 à 4 logements maximum) **et individuel pur** tendant vers une densité comprise entre **15 et 25 logements/ha**. La diversification des logements est souhaitée sur cette zone proche du noyau ancien, et l'urbanisation devra prévoir les 2 typologies prévues ci-dessus.

✓ Sur la partie Nord de la zone 1AUB, le projet devra prévoir des logements de **type individuel purs**, tendant vers une densité comprise entre **10 et 15 logements/ha**

## POUR LA ZONE 1AUC

✓ Sur la partie la plus proche de la RD83 (à l'est du secteur), le projet devra également prévoir des logements de **type intermédiaire et/ou de type groupé\***, tendant vers une densité comprise entre **15 et 25 logements/ha** (groupes ou volumes de 2 à 4 logements maximum)

✓ Sur la partie Ouest de la zone 1AUC, le projet devra prévoir des logements de **type individuel purs**, tendant vers une densité comprise entre **10 et 15 logements/ha**

\* Logements de type intermédiaire : un volume accueillant 2 à 3 logements (avec une entrée indépendante par logement)

\* Logements de type groupé : plusieurs constructions individuelles mitoyennes

Assurer une  
insertion  
paysagère

#### PRENDRE EN COMPTE LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE

- ✓ En respectant le cadre bâti environnant, par des volumes modérés, mais adaptés à la typologie d'habitat préconisée, d'une hauteur **équivalente à R+1+C** (R+C possible pour les logements de type individuel)
- ✓ En privilégiant **des modes d'implantation** respectant le cadre villageois de la combe (évitant les implantations de volumes au centre de la parcelle, privilégier un positionnement proche de la voie, ...).
- ✓ En respectant le **sens des faîtage** dans l'implantation des constructions sur les parties de la zone désignées par le schéma d'aménagement. Pour les secteurs où il n'y a pas d'indication, les positionnement du faîtage perpendiculaire ou parallèle à la voirie seront à privilégier
- ✓ En s'inspirant du **contexte local** (par exemple : toiture à croupes). Les constructions devront ainsi proscrire toute architecture étrangère au secteur, et les annexes et extensions ultérieures reprendront le caractère du bâtiment principal (couleur des façades et toitures, pente de toit, etc...)
- ✓ En favorisant, notamment dans la **mutualisation d'espaces communs** (espaces verts, parkings, ...) dans un objectif de respect des modes de groupement du village traditionnel

#### PRENDRE EN COMPTE LES CARACTÉRISTIQUES DU PAYSAGE NATUREL

- ✓ En préservant les structures végétales marquantes dans le paysage (voir schéma de principe d'aménagement)
- ✓ En privilégiant la végétalisation des espaces d'agrément



**Prévoir une desserte cohérente et sécurisée de la zone**

## LES ACCÈS AU SECTEUR

- ✓ Afin de gérer les futurs déplacements amenés par l'aménagement des zones 1AUa et 1AUb, les accès à ces zones se feront respectivement depuis la rue de la Vareille, et depuis la RD83 au Nord du village.
- ✓ Pour la zone 1AUb, l'ouverture à l'urbanisation pourra se faire provisoirement par l'accès existant entre la zone et la RD83. Néanmoins des dispositifs assurant la sécurité devront être mis en place (miroir, éventuellement ralentisseurs, ...). A l'issue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUc, la desserte devra se prolonger sur la zone 1AUb conformément indiqué au schéma.
- ✓ Des carrefours sécurisés devront être aménagés pour les différents accès aux zones 1AUa et 1AUc
- ✓ Une aire de retournement sera à aménager pour la zone 1AUb
- ✓ Le projet pourra prévoir des stationnements communs aux différents logements, notamment dans le cas des logements de type intermédiaires et/ou groupés

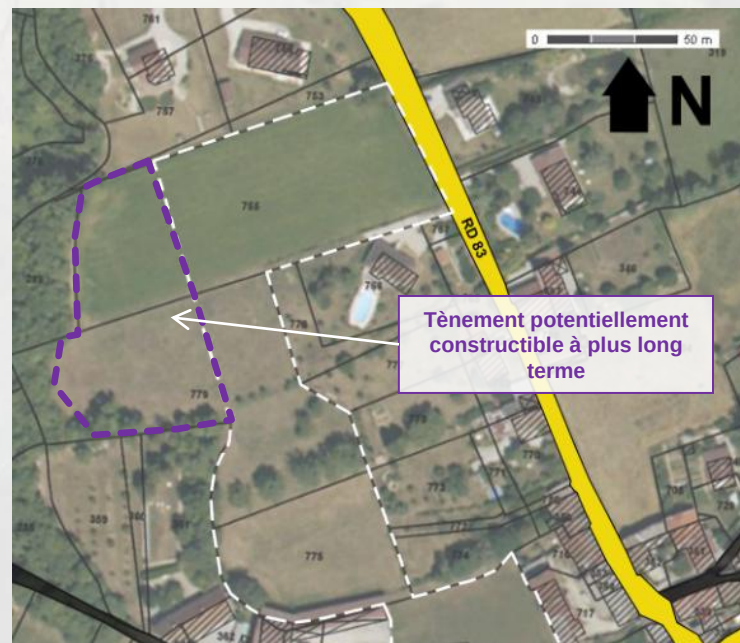
## LES CHEMINEMENTS DOUX

- ✓ Des cheminements doux seront prévus afin de permettre un maillage complet du secteur (voir schéma d'aménagement) :

- ☐ Entre la zone 1AUa et 1AUb
- ☐ Entre la zone 1AUb et la RD83

**Anticiper sur le développement à plus long terme**

- ✓ Le projet ne devra en aucun cas enclaver les tènements situés à l'Ouest du secteur (actuellement classés en zone agricole, mais qui pourraient être ouverts à l'urbanisation à plus long terme)
- ✓ La desserte de ces tènements devra donc être anticipée





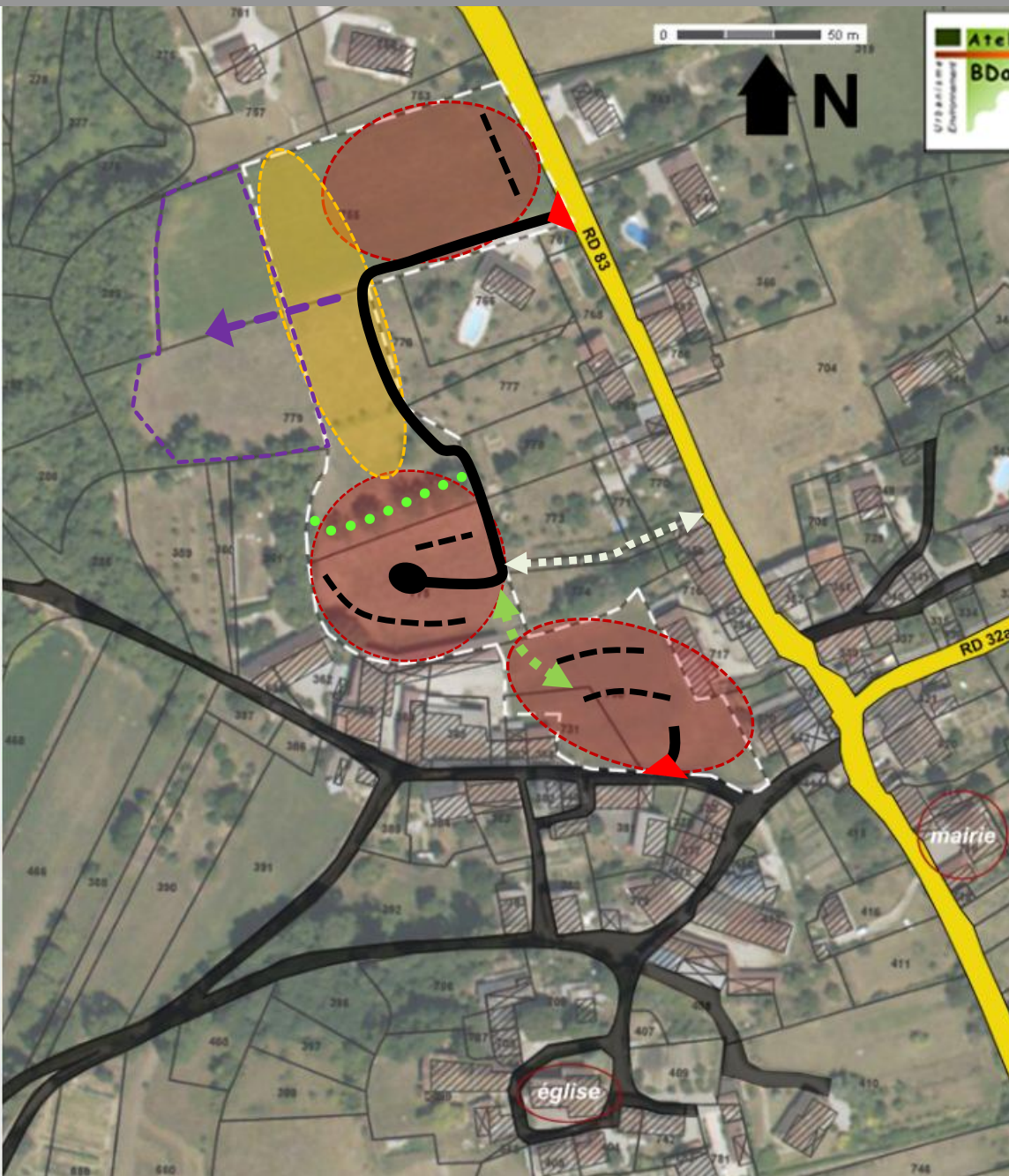
**Pour un  
développement  
durable à  
l'échelle de  
l'habitat et de  
la zone**

### ECONOMISER L'ÉNERGIE

- ✓ En préférant les volumes simples et compacts
- ✓ En prenant en compte l'exposition solaire dans l'implantation des constructions

### GÉRER LES EAUX PLUVIALES

- ✓ En aucun cas, le projet ne devra prévoir le rejet des eaux pluviales dans le réseaux unitaire d'assainissement :
  - Pour la zone 1AUb : les eaux pluviales seront rejetées avec maîtrise du débit dans le fossé au Nord de la zone menant à un exutoire pérenne
  - Pour la zone 1AUa : les eaux pluviales seront gérées à la parcelle (infiltration, rétention, ..). En cas d'impossibilité, celles-ci seront gérées avec celles de la zone 1AUb



Atelier  
Urbanisme  
Environnement  
BDa

Fond de plan aérien

Schéma des orientations d'aménagement et de programmation  
- Secteur Ouest du village de Condon -

## DENSITÉ DE L'URBANISATION ET TYPOLOGIE D'HABITAT

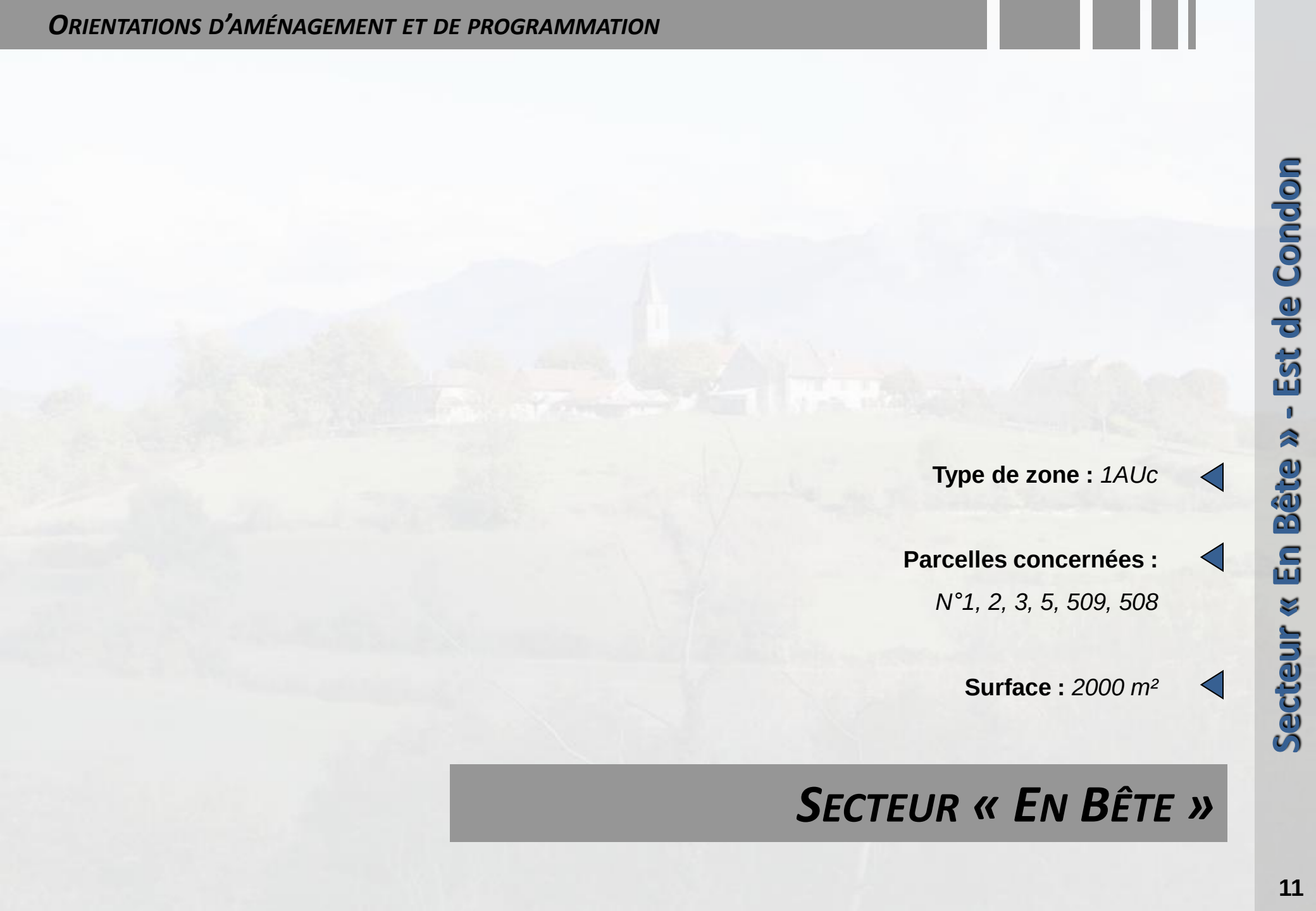
- Zone mixte: logements intermédiaires/groupés par 2 à 4 logements de densité comprise entre 15 et 25 logements/ha et de logements individuels purs de densité comprise entre 10 à 15 logements/ha
- Zone de logements individuels purs de densité comprise entre 10 à 15 logements/ha

## DESSERTE DE LA ZONE

- Création de carrefours aménagés
- Principe de desserte à créer
- Création d'une aire de retournement
- Développement de la partie Ouest de la zone à plus long terme
- Desserte à anticiper
- Liaison piétonne à créer
- Liaison piétonne à créer, pouvant provisoirement constituer la desserte de la zone AUB lors de son ouverture à l'urbanisation

## PAYSAGE URBAIN ET NATUREL

- Sens des faîtages à respecter en cas de construction
- Structures végétales à préserver



**Type de zone :** *1AUc*



**Parcelles concernées :**



*N°1, 2, 3, 5, 509, 508*

**Surface :** *2000 m<sup>2</sup>*



***SECTEUR « EN BÊTE »***



## Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- ✓ L'ouverture à l'urbanisation du secteur se **fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble**, qui devra se réaliser en tenant compte de l'aménagement du parking public et de la desserte commune à ce parking et à l'accès aux logements

## Aménager la zone en termes de desserte et de stationnement

### STATIONNEMENT PUBLIC

- ✓ L'emprise de l'ER N°3 devra servir à **l'aménagement d'un parking public**. Son aménagement devra être intégré à l'espace public environnant (traitement minéral et végétal approprié, préservation d'espaces verts autour des futurs stationnements, ....)

### DESSERTE DE LA ZONE

- ✓ La desserte se fera à sens unique via une desserte commune allant de la RD83 à la RD32a, permettant de desservir à la fois le parking public et les futurs logements

### ACCÈS AUX TERRES AGRICOLES

- ✓ L'accès pour les engins aux terres agricoles, situées à l'arrière de la zone par rapport aux axes de la RD32a et RD83, devra être maintenu

## Renforcer l'aspect urbain de ce secteur, mais en conserver un effet d'aération

- ✓ Le projet devra prévoir des logements de **type individuel purs** tendant vers une densité comprise entre **10 et 15 logements/ha** (correspondant à environ 2 logements sur l'emprise de la zone)
- ✓ Les constructions devront s'implanter avec un certain **recul** pour préserver l'effet d'aération aux entrées du village de Condon, avec notamment la préservation d'espaces verts en bordure de route
- ✓ Les volumes devront être cohérents avec le cadre bâti environnant, avec une hauteur **équivalente à R+C ou R+1+C**

**Préserver le  
petit patrimoine  
présents sur ce  
secteur**

- ✓ Des éléments du petit patrimoine communal sont présents sur ce secteur (pierres plantées, croix, et bac – voir photo ci-dessous). Le projet devra veiller à préserver ces éléments témoins de l'identité locale



### ECONOMISER L'ÉNERGIE

- ✓ En préférant les volumes simples et compacts
- ✓ En prenant en compte l'exposition solaire dans l'implantation des constructions

### GÉRER LES EAUX PLUVIALES

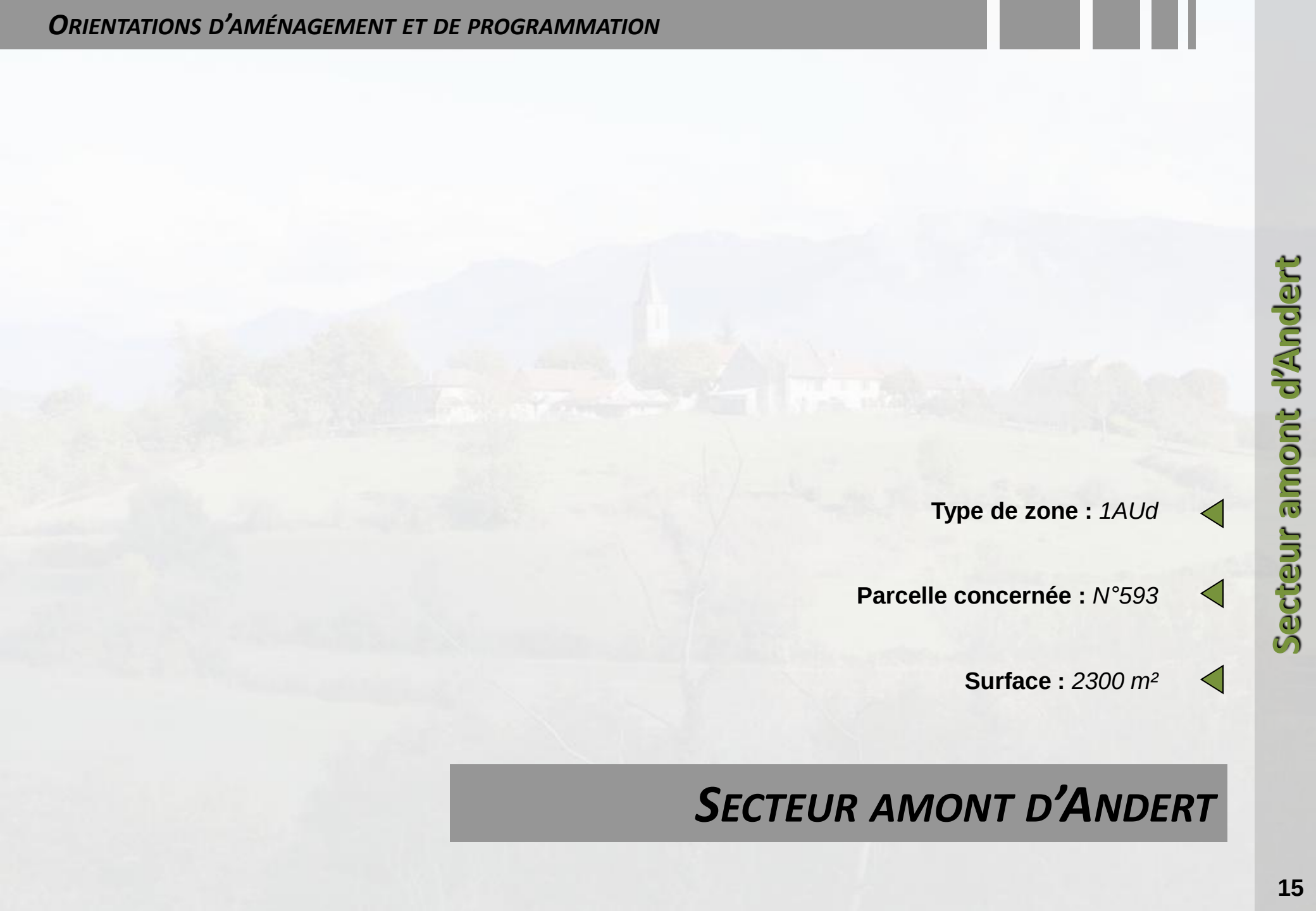
- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle (infiltration, rétention, ..). En cas d'impossibilité, celles pourront être évacuées vers un exutoire pérenne

**Pour un  
développement  
durable à  
l'échelle de  
l'habitat et de  
la zone**









**Type de zone : 1AUd**



**Parcelle concernée : N°593**



**Surface : 2300 m<sup>2</sup>**



***SECTEUR AMONT D'ANDERT***

## Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- ✓ L'ouverture à l'urbanisation du secteur se **fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble**, qui devra se réaliser en tenant compte de l'aménagement du parking public et de la desserte commune à ce parking et à l'accès aux logements

## Permettre une accroche urbaine de qualité avec le tissu urbain d'Andert

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ✓ Les constructions devront s'implanter avec leur **faîtage parallèles à la RD83** afin également de renforcer l'effet d'alignement dans le village
- ✓ Le projet devra privilégier une implantation dans l'alignement du bâti environnant.

### DENSITÉ ET TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS

- ✓ Globalement, la densité de la zone (surface hors ER) devra être d'environ **10 à 15 logement/ha**
- ✓ Le projet devra prévoir des logements de **type individuel pur ou groupé**

### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- ✓ En respectant le cadre bâti environnant, par des volumes modérés, mais adaptés à la typologie d'habitat préconisée, d'une hauteur **équivalente à R+1+C**
- ✓ En s'inspirant de l'aspect des constructions anciennes déjà présentes dans le village (reprise de certains éléments d'architecture, ...). Les constructions devront ainsi proscrire toute architecture étrangère au secteur, et les annexes et extensions ultérieures reprendront le caractère du bâtiment principal (couleur des façades et toitures, pente de toit, etc...)

**Conditions de  
desserte et de  
stationnement  
du secteur**

## STATIONNEMENT PUBLIC

✓ L'emprise de l'emplacement réservé devra servir à **l'aménagement d'un parking public**. Son aménagement devra être intégré à l'espace public environnant (traitement minéral et végétal approprié, ...)

## ACCÈS AU LOGEMENTS

- ✓ Un accès sécurisé devra être aménagés pour desservir les logements de la zone
- ✓ Cet accès devra être mutualisé pour la desserte des logements

**Pour un  
développement  
durable à  
l'échelle de  
l'habitat et de  
la zone**

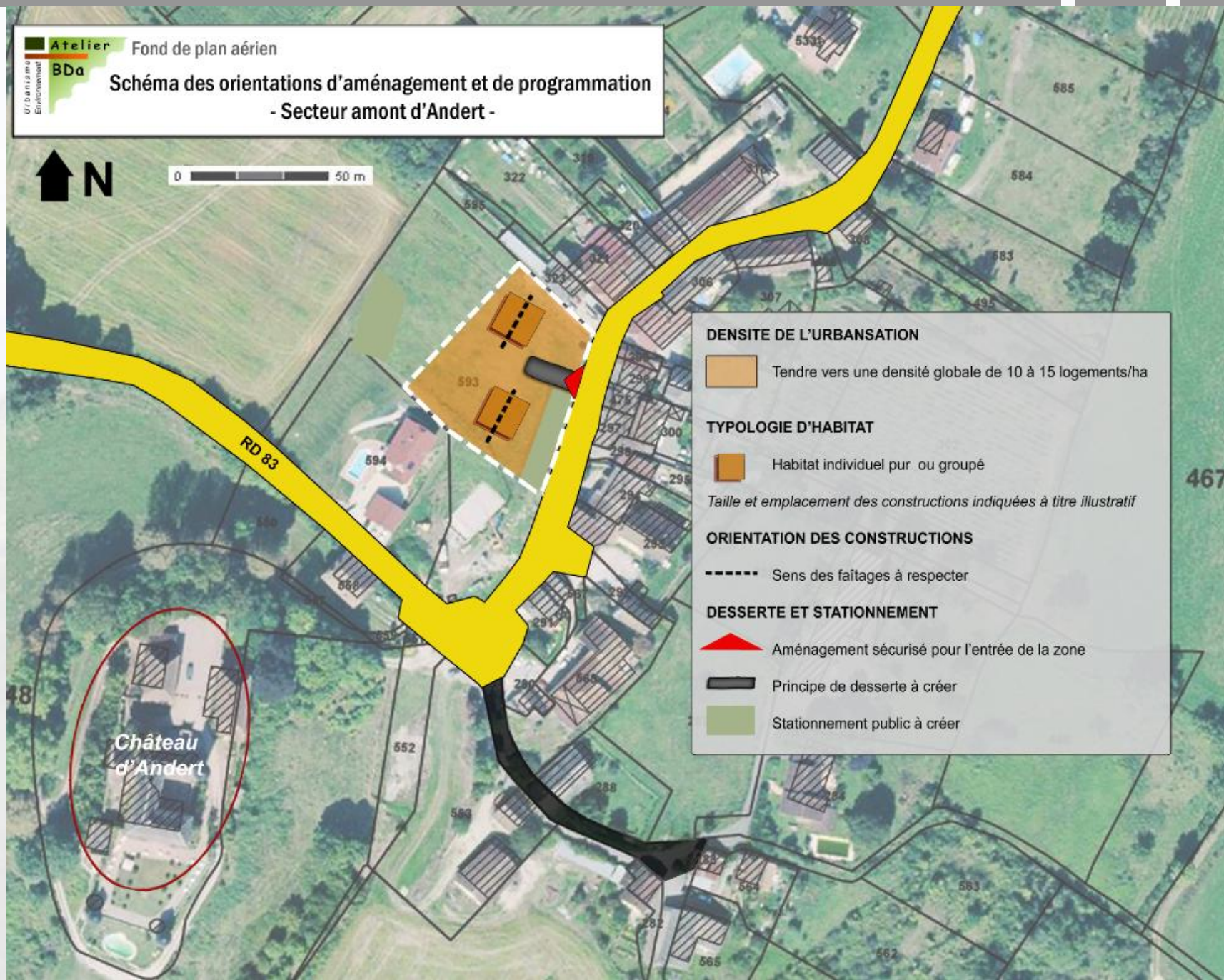
## ECONOMISER L'ÉNERGIE

- ✓ En préférant les volumes simples et compacts
- ✓ En prenant en compte l'exposition solaire (dans la mesure du possible) dans l'implantation des constructions

## GÉRER LES EAUX PLUVIALES

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle (infiltration, rétention, ..). En cas d'impossibilité, celles pourront être évacuées vers un exutoire pérenne





**Type de zone : 2AU**



**Parcelles concernées : N°287**



**Surface : 2432 m<sup>2</sup>**



***SECTEUR AVAL D'ANDERT***



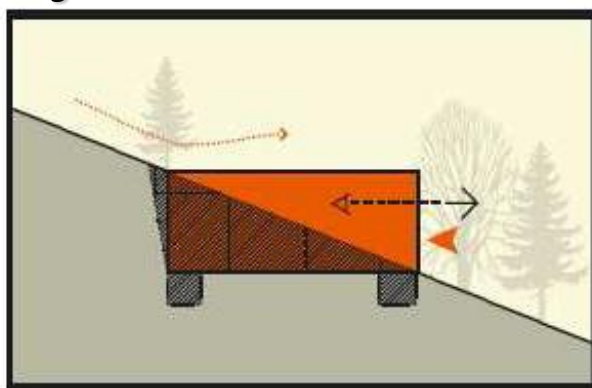
## Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- ✓ L'ouverture à l'urbanisation du secteur se **fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble**

## Permettre une accroche urbaine de qualité avec le tissu urbain d'Andert

- ✓ Les constructions devront s'implanter avec un **recul** (par rapport à la desserte de la zone) :
  - ☐ *similaire entre chaque construction*
  - ☐ *important, afin favoriser le regroupement des constructions avec le reste du village à l'amont de la zone*
- ✓ Les constructions devront s'implanter avec leur **faîtage soit parallèle, soit perpendiculaire à la desserte à créer**
- ✓ L'implantation des constructions devra tirer parti de la topographie du secteur, et qui permettra d'intégrer la construction à la pente. Exemple d'implantations possibles :
  - ☐ *Implantation « encastrée » dans la pente (figure 1)*
  - ☐ *Implantation « semi encastrée » dans la pente (figure 2)*

Figure 1



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

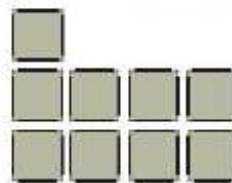
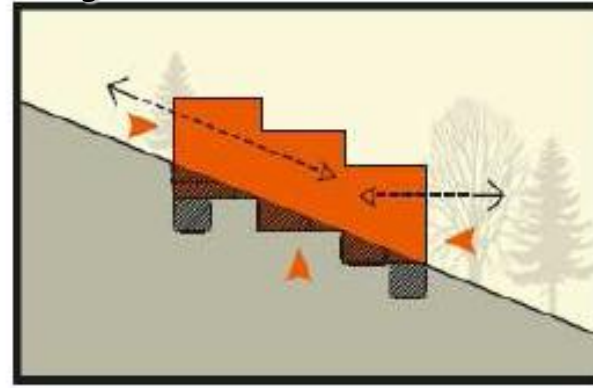


Figure 2



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS





*Permettre une  
accroche  
urbaine de  
qualité avec le  
tissu urbain  
d'Andert*

## DENSITÉ ET TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS

- ✓ Globalement, l'aménagement de la zone devra tendre vers une densité comprise entre **10 logement/ha et 15 logements/ha (soit 2 logements sur la zone)**
- ✓ Le projet devra prévoir des logements de **type individuel ou groupé**

## ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- ✓ En respectant le cadre bâti environnant, par des volumes modérés, mais adaptés à la typologie d'habitat préconisée, d'une hauteur **équivalente à R+C ou R+1+C maximum**
- ✓ En s'inspirant de l'aspect des constructions anciennes déjà présentes dans le village (reprise de certains éléments d'architecture, ...). Les constructions devront ainsi proscrire toute architecture étrangère au secteur, et les annexes et extensions ultérieures reprendront le caractère du bâtiment principal (couleur des façades et toitures, pente de toit, etc...)

## ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- ✓ Le projet devra faire en sorte que la vue depuis la place de la chapelle d'Andert, à l'amont de la zone, soit préservé

### Conditions de desserte du secteur

- ✓ L'accès aux logements devra être mutualisé via une desserte qui longera la zone sur sa partie aval
- ✓ Une aire de retournement sera à aménager en bout de zone

### Pour un développement durable à l'échelle de l'habitat et de la zone

#### ECONOMISER L'ÉNERGIE

- ✓ En préférant les volumes simples et compacts
- ✓ En prenant en compte l'exposition solaire (dans la mesure du possible) dans l'implantation des constructions

#### GÉRER LES EAUX PLUVIALES

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle (infiltration, rétention, ..). En cas d'impossibilité, celles pourront être évacuées vers un exutoire pérenne



