

## MODIFICATION DU PLU

### APPROBATION



## 2b – Orientations d'Aménagement et de Programmation

**PLU approuvé le 10 mai 2010**

**Modification simplifiée N°1 approuvée le 10 décembre 2012**

**Modification prescrite le**

**10 septembre 2012**

**Modification approuvée le**

**28 janvier 2014**

**Vu pour être annexé  
à notre délibération en date du 28 janvier 2014  
Le Maire,**



# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>5</b>
<b>SECTEUR DES GRANGES .....</b>	<b>7</b>
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	8
HABITAT	8
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	8
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	9
UN EXEMPLE DE SCENARIO D'AMENAGEMENT	10
<b>SECTEUR « L'ESPIEZ » .....</b>	<b>11</b>
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	12
HABITAT	12
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	12
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	13
UN EXEMPLE DE SCENARIO D'AMENAGEMENT	14
<b>SECTEUR UBOAP.....</b>	<b>15</b>
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	16
HABITAT	16
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	16
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	17
UN EXEMPLE DE SCENARIO D'AMENAGEMENT	18



## PRÉAMBULE

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

L'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme dit :

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, 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, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*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, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.*

*Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour*

*l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.».*

De plus d'après l'article R123-3-1 :

*« Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.*

*Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, s'il y a lieu, les orientations d'aménagement comprennent en outre les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans cette partie figure également le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code. »*

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit des secteurs de développement autour du centre-bourg par l'inscription de zones « à urbaniser » qui se situent dans la continuité du développement existant.

Ces zones « à urbaniser » ont fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que le développement de ces zones ne déséquilibre pas le centre bourg ou les quartiers actuellement existants.

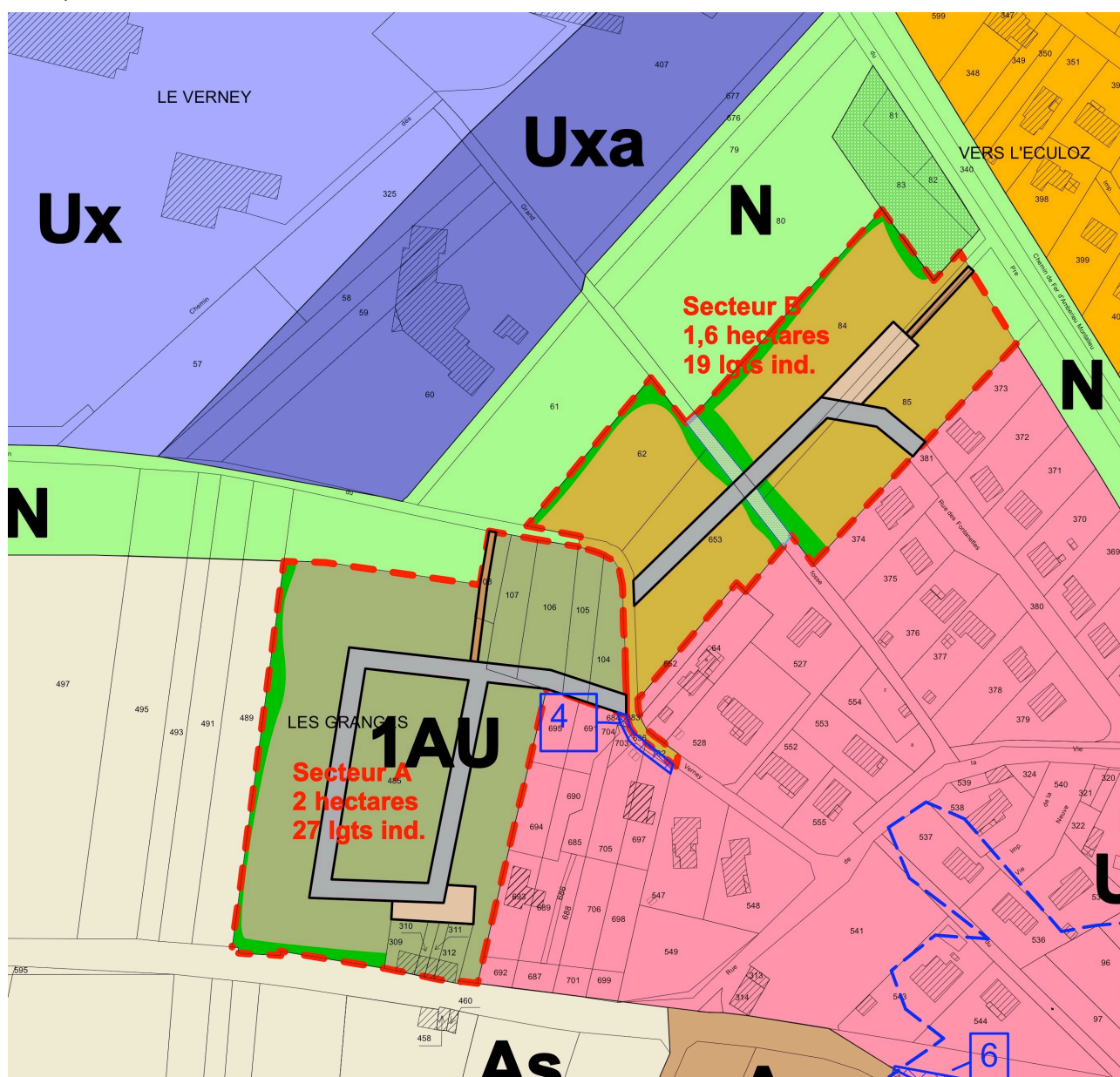
Ce présent document est une pièce de la révision, il ne reprend que l'orientation d'aménagement faisant l'objet de la révision du PLU.

Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des zones « à urbaniser » autour du centre bourg.

## SECTEUR des Granges

Dans ce secteur d'une superficie d'environ 3,6 ha, localisé à l'entrée Ouest du centre bourg, la commune a la volonté d'urbaniser pour de l'habitat.

Cette zone peut accueillir deux opérations autonomes avec une diversité de logements individuels sur des parcelles de tailles différentes en respectant globalement la densité indiquée ci-dessous.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma précédent et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

## **CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

---

### **Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

#### **Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone**

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans **un projet d'aménagement d'ensemble concernant soit le secteur A, soit le secteur B, soit les deux à la fois.**

Pour le bâtiment existant au Sud, son aménagement avec extension ou avec changement de destination ne peut être autorisé que si la desserte du bâtiment est assurée par l'intérieur de l'opération du secteur A et pas par la RD.

## **HABITAT**

---

### **Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale**

#### **Objectif 1 – Mixité de l'offre en logement**

**Pour le secteur A**, la densité minimale demandée est d'environ **13,5 logements/hectare**, soit environ 27 logements. L'opération comptera au moins 25% de logements aidés.

**Pour le secteur B**, la densité minimale demandée est d'environ **12 logements/hectare**, soit environ 19 logements. L'opération comptera au moins 25% de logements aidés.

#### **Objectif 2 – Respect des habitations existantes**

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

## **ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE**

---

### **Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de ville et le patrimoine**

#### **Objectif 1 – Rétention ou infiltration**

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent participer de la trame paysagère de l'espace vert collectif à l'arrière de l'opération.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- ° Ne pas être fermés par une clôture

### **Objectif 2 – Implantation des bâtiments**

Le long de la RD, les bâtiments seront implantés parallèlement ou perpendiculairement à la RD.

### **Objectif 3 – Prévoir des espaces verts paysagers**

Le projet prévoira un traitement paysager le long de ses frontières Ouest et Sud et en particulier, le long de la RD.

Le traitement sera de type haie bocagère.

Le fossé qui traverse le secteur B sera traité paysagèrement et intégré à la trame verte du quartier.

## **TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

### **Organiser la circulation**

#### **Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat**

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5,5 mètres).

Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement visiteurs.

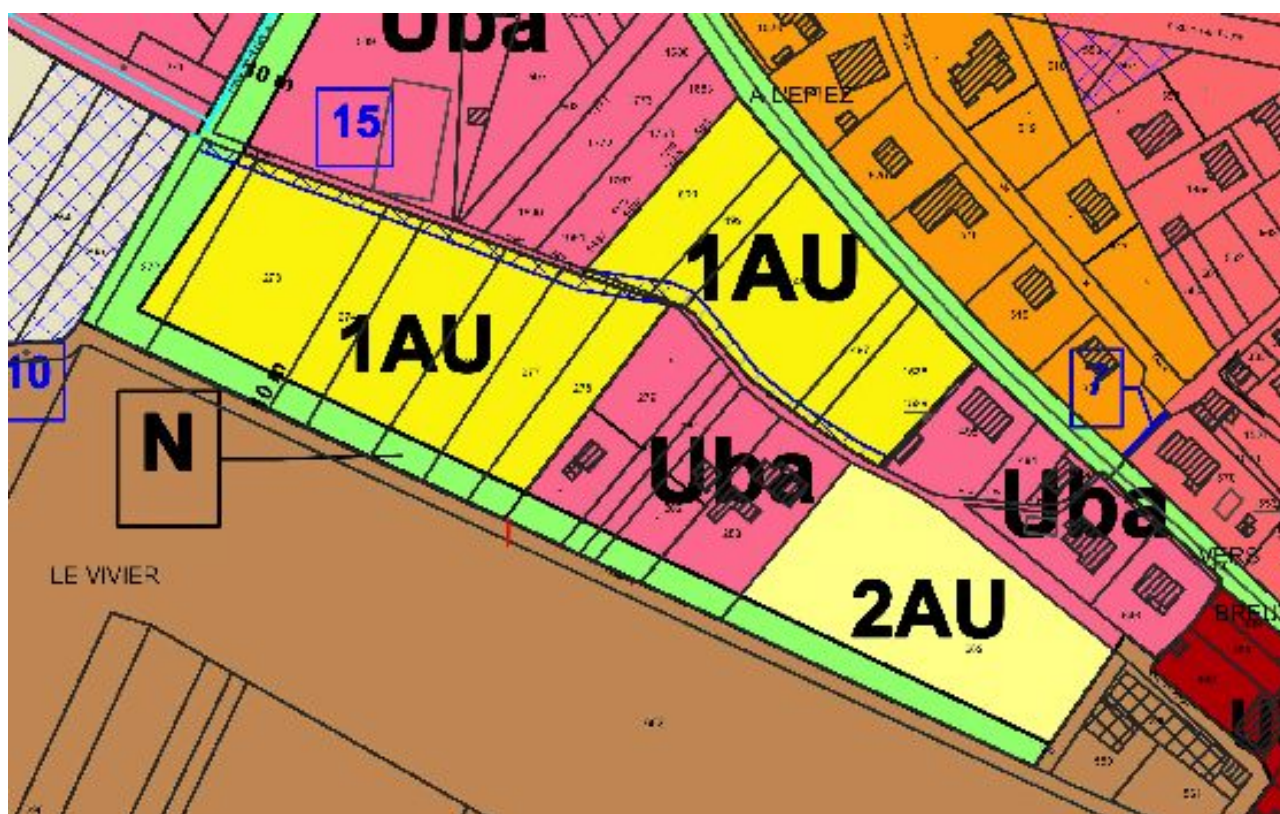
## Un exemple de scénario d'aménagement

Le scénario présenté ci-dessous n'a pas vocation à être le plan de masse de la zone, mais simplement une illustration d'une traduction possible des principes énoncés ci-dessus.



## SECTEUR « L'espiez »

Dans ce secteur d'une superficie de 1,4 hectares, localisé au sud du bourg de la commune, à proximité des équipements, la commune a la volonté d'urbaniser pour de l'habitat.



Située dans la continuité d'un secteur pavillonnaire relativement récent et en limite ou en extension du tissu urbain et à proximité de la zone inondable, ce nouveau quartier aura pour vocation d'accueillir une diversité de logements individuels sur des parcelles de tailles différentes en respectant globalement la densité indiquée ci-dessous.

L'orientation de l'aménagement propose de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation en tenant compte des principales caractéristiques du site.

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma précédent et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

## **CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

---

### **Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

#### **Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone**

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans **un projet d'aménagement d'ensemble concernant l'une ou l'autre des zones 1AU.**

## **HABITAT**

---

### **Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale**

#### **Objectif 1 – Mixité de l'offre en logements**

**Pour la zone 1AU au Sud-Ouest**, la densité minimale demandée est d'environ **10 logements/hectare**, soit environ 8 logements. L'opération comptera au moins 25% de logements aidés.

**Pour la zone 1AU au Nord-Est**, la densité minimale demandée est d'environ **15 logements/hectare**, soit environ 9 logements. L'opération comptera au moins 25% de logements aidés.

#### **Objectif 2 – Respect des habitations existantes**

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

## **ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE**

---

### **Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de ville et le patrimoine**

#### **Objectif 1 – Rétention ou infiltration**

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. Ces dispositifs seront prévus à un niveau collectif, il ne pourront être prévus à l'échelle des parcelles.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent participer de la trame paysagère de l'espace vert collectif à l'arrière de l'opération.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- ° Ne pas être fermés par une clôture

## **TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

### **Organiser les transports**

#### **Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces**

Pour la zone 1AU au Nord-Est, une liaison douce vers la RD par le secteur de l'ancienne voie ferrée doit être prévue.

### **Organiser la circulation**

#### **Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat**

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5,5 mètres).

Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement visiteurs.

**La voie de la zone 1AU Sud-Ouest** ne formera pas d'impasse.

## Un exemple de scénario d'aménagement

---

Le scénario présenté ci-dessous n'a pas vocation à être le plan de masse de la zone, mais simplement une illustration d'une traduction possible des principes énoncés ci-dessus.





## **CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

---

### **Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

#### **Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone**

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans **un projet d'aménagement d'ensemble concernant soit le secteur A, soit le secteur B, soit les deux à la fois.**

**Le secteur C** ne peut être urbanisé que si le **secteur B** est aménagé.

## **HABITAT**

---

### **Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale**

#### **Objectif 1 – Mixité de l'offre en logements**

**Pour le secteur A**, la densité minimale demandée est d'environ **10 logements/hectare**, soit environ 3 logements.

**Pour le secteur B**, la densité minimale demandée est d'environ **15 logements/hectare**, soit environ 12 logements. L'opération comptera au moins 25% de logements aidés.

**Pour le secteur C**, la densité minimale demandée est d'environ **11 logements/hectare**, soit environ 5 logements.

#### **Objectif 2 – Respect des habitations existantes**

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

## **ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE**

---

### **Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de ville et le patrimoine**

#### **Objectif 1 – Rétention ou infiltration**

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. Ces dispositifs seront prévus à un niveau collectif, il ne pourront être prévus à l'échelle des parcelles.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent participer de la trame paysagère de l'espace vert collectif à l'arrière de l'opération.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- ° Ne pas être fermés par une clôture

Une **noue** de récupération des eaux pluviales pourrait être prévue sur la façade Ouest de l'opération le long de la voirie existante...

## **TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

### **Organiser les transports**

#### **Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces**

**Pour le secteur B**, une liaison piétonne vers la voie verte de l'ancienne voie ferrée doit être prévue.

**Pour le secteur C**, une liaison piétonne vers le chemin privé existant au Nord doit être prévue.

### **Organiser la circulation**

#### **Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat**

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5,5 mètres).

Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement visiteurs.

**La voie des secteurs A et B** doit être conçue de telle sorte qu'elle permette un maillage avec les voies existantes en limite de la zone Uboap.

## Un exemple de scénario d'aménagement

---

Le scénario présenté ci-dessous n'a pas vocation à être le plan de masse de la zone, mais simplement une illustration d'une traduction possible des principes énoncés ci-dessus.

