

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME BRUGHEAS



APPROBATION	DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 06/07/2021
ENQUÊTE PUBLIQUE	DU 15/03/2021 AU 15/04/2021
ARRÊT DU PLU	DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 05/12/2019
MAÎTRE D'ŒUVRE DU PLU	URBEO I MEDIATERRE URBANISME ENVIRONNEMENT

3

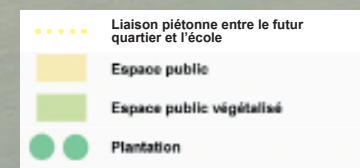
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment 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 sont établies en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de « compatibilité », c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, les projets ne doivent pas remettre en cause les orientations. Mieux, les projets doivent les mettre en oeuvre.

Le PLU de Brugheass comprend deux OAP sectorielles visant à encadrer l'aménagement et les constructions des extensions urbaines du Bois Randenais. Ces secteurs sont inscrits en zones d'urbanisation future : zone 1AU d'urbanisation à moyen terme et zone 2AU d'urbanisation à long terme.



ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

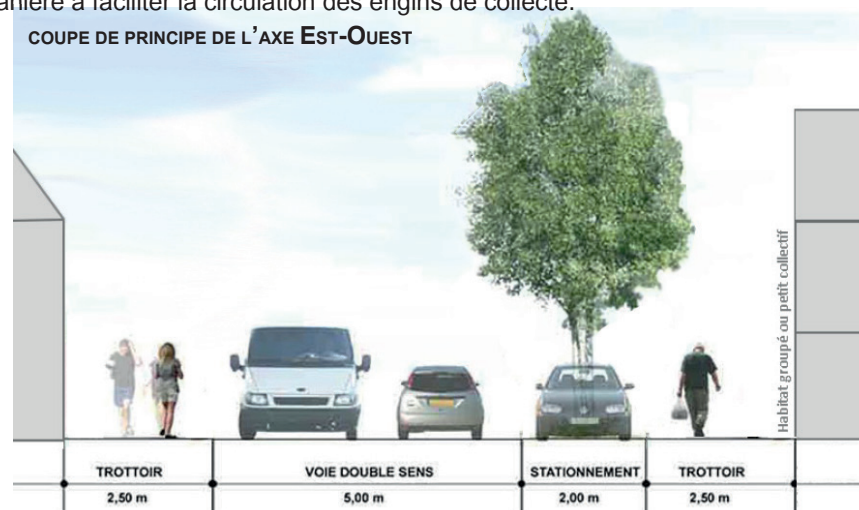
Programme de construction

- Le secteur soumis à OAP (5,44 ha) couvre la zone d'urbanisation future 1AU (4,50 ha) et un secteur urbanisé (0,94 ha) dont le renouvellement urbain est envisagé,
- Le secteur est voué à accueillir principalement des constructions à usage résidentiel,
- A minima 81 logements devront être édifiés sur le site, en respectant une densité moyenne
- L'urbanisation du site sera réalisée en deux phases : la première phase cherchera à structurer le futur quartier. Cette phase comprendra les voiries et espaces publics principaux ainsi que 54 logements minimum sous la forme de logements individuels groupés ou de petits collectifs. La seconde phase correspondra à 27 logements individuels.
- L'opération globale répondra à une densité minimale de 15 logements par hectare (équipements et espaces publics compris),
- 20% du programme de logements seront dédiés à des logements locatifs (soit 15 logements minimum),
- La superficie des parcelles oscillera entre 500 à 1100m². Une variété des surfaces sera recherchée dans les découpages fonciers de chaque sous-secteur du site à aménager,
- Les îlots positionnés à proximité des principaux espaces publics seront dédiés aux programmes de logements individuels groupés et collectifs.

Programme d'aménagement

- Le futur quartier sera desservi par un axe structurant Est-Ouest d'un gabarit de 12 mètres de large environ, reliant la rue des Terres de Bord à l'Est au groupe scolaire à l'Ouest par un prolongement sous la forme d'un cheminement dédié aux piétons. Cet axe sera le support à l'implantation des programmes de logements collectifs ou d'individuel groupé.
- Des axes secondaires viendront innervés le quartier. Des liaisons piétonnes seront recherchées vers la rue des Charmilles.
- Les clôtures adopteront un vocabulaire végétal proche de celui des haies bocagères (nature des essences choisies...).
- Les espaces publics intégreront dans leur composition paysagère une gestion des eaux pluviales en surface. Les espaces publics seront obligatoirement plantés.
- Les espaces publics créés seront polyvalents et multi-usages (accueil de bassins de rétention des eaux pluviales, aire de jeux pour enfants, aire de détente et de repos pour les adultes).
- le site sera relié aux quartiers périphériques par un réseau de liaisons douces menant aux principaux équipements et se greffant également aux sentiers de randonnées de la commune (chemin rural Ouest).
- Une aire de collecte et de tri des déchets devra être positionnée en entrée de quartier de manière à faciliter la circulation des engins de collecte.

COUPE DE PRINCIPE DE L'AXE EST-OUEST





ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Programme de construction

- Le secteur (2,93 ha) est voué à accueillir des constructions à usage résidentiel,
- A minima 27 logements devront être édifiés sur le site, en respectant une densité moyenne minimale de 10 logements par hectare (espaces publics compris),
- La superficie des parcelles oscillera entre 500 à 1200m². Une variété des surfaces sera recherchée dans les découpages fonciers de chaque sous-secteur du site à aménager,
- L'implantation de logements individuels groupés sera plus particulièrement recherchée entre l'axe principal futur de desserte du quartier et l'allée du réservoir

Pour rappel des dispositions du règlement (pièce n°4.1.), l'urbanisation du site :

- *doit être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.*
- *ne peut être engagée qu'après réalisation de 75% du nombre de logements prévu dans la zone 1AU, précisé dans l'OAP «Bois Randenais - Extension Sud».*
- *ne pourra être ouverte qu'après 2026.*

Programme d'aménagement

- Le futur quartier sera desservi par un axe principal Nord-Sud se greffant à l'allée du réservoir.
- Les trames boisées et les haies existantes seront maintenues. De nouvelles haies implantées en «peigne» viendront structurer le quartier.
- Des cheminements doux ou voies partagées (piétons/véhicules) viendront desservir les logements et s'inscriront parallèlement à la trame arborée.
- Les clôtures adopteront un vocabulaire végétal proche de celui des haies bocagères (nature des essences choisies...).
- Les deux virages dangereux (allée du réservoir et chemin menant à la rue du stade) seront rectifiés de manière à sécuriser et à améliorer la visibilité complète des voies.
- Une aire de collecte et de tri des déchets devra être positionnée en entrée de quartier de manière à faciliter la circulation des engins de collecte.