



PLAN LOCAL D'URBANISME D'ARCENS

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 30/06/2022

A Arcens le ...
Thierry GIROT, le Maire



Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS

Numéro d'affaire : 140183				Page : 2/8
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation
0	02/2021	création	Sonia FACEN	SF
1	07/2021	Adaptation suite PPA	Sonia FACEN	SF



Sommaire

1	INTRODUCTION	4
2	OAP SECTORIELLE : QUARTIER GARE	5
	2.1 Localisation	5
	2.2 Orientations d'aménagement	6
	2.2.1 Objectifs	6
	2.2.2 Habitat	6
	2.2.3 Aménagement	6
	2.2.4 Transport et déplacement	7
	2.3 Programmation	7
	2.4 Schéma de principe	8



1 Introduction

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent notamment :

- 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 ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.
- Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R. 151-10](#).

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R.151-10](#).

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R.151-19](#).

2 OAP sectorielle : quartier gare

2.1 Localisation

Ce secteur constitue une dent creuse de l'enveloppe urbaine au centre du village, en bordure de la RD237. Il est proche du centre et de ses équipements et services (mairie, poste, salle polyvalente, terrain de pétanque, city stade, ...).

Le secteur a une surface de 45 ares environ.



Source : Plan cadastral informatise, BD ORTHO 2018

0 ——— 50 m

Localisation de la zone quartier gare



2.2 Orientations d'aménagement

2.2.1 Objectifs

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- Le renforcement de la densification,
- La définition d'un cadre à la réalisation d'un projet de qualité en veillant à l'intégration des constructions dans l'environnement urbain et ne respect de la topographie,
- Le développement de commerces et/ou d'activités le long de la RD237,
- Le développement de l'habitat,
- La préservation du mur en pierre qui longe la RD 237, et de la végétation au Sud-Ouest de la zone,
- L'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

2.2.2 Habitat

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage des parcelles) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute¹ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles.
- L'implantation des constructions issues des prescriptions règlementaires de la zone concernée,
- Le type de logements :
 - ↳ Individuel, accolé ou en bande,
 - ↳ Intermédiaire² avec entrée individuelle, terrasse ou jardin.

La production de logements doit conduite à l'optimisation de l'espace et des viabilités.

2.2.3 Aménagement

Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme de l'ordre de 15% de la surface de la zone.

a) Développement durable

La préservation du paysage se traduit par la cohérence de l'aménagement avec le tissu urbain existant. Pour assurer une prise en compte du développement dural, il est envisagé de :

¹ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

² Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au logement individuel.



- limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques.

b) Qualité architecturale, urbaine et paysagère

La végétation existante qui fait écran avec le parking existant est à maintenir.
Le long de la RD237, les constructions disposent de faitage parallèle à la route.
Le mur en pierre existant le long de la RD237 est à préserver.

c) Réseaux

Les réseaux (eau potable, électricité) sont présents au niveau de la RD237 et de la Grand rue. Le réseau d'assainissement est uniquement présent au niveau de la RD237.
Les réseaux (eau potable et électricité) sont prolongés dans le secteur de l'opération.
Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.
Les eaux pluviales sont gérées par un réseau séparatif au niveau de la voie de desserte interne au secteur.

2.2.4 Transport et déplacement

Voie, accès

Le secteur est desservi par deux voies publiques existantes : la RD237 et la Grand rue qui franchit l'Eysse.

L'organisation de la desserte de ce secteur prévoit :

- Une voie avec placette de retournement, pour desservir les logements. Elle se raccorde au Sud-Ouest de la zone, sur la Grand rue.
- Aucun accès direct sur la RD237 n'est possible.

Stationnement

Le stationnement privé est géré sur chaque parcelle.

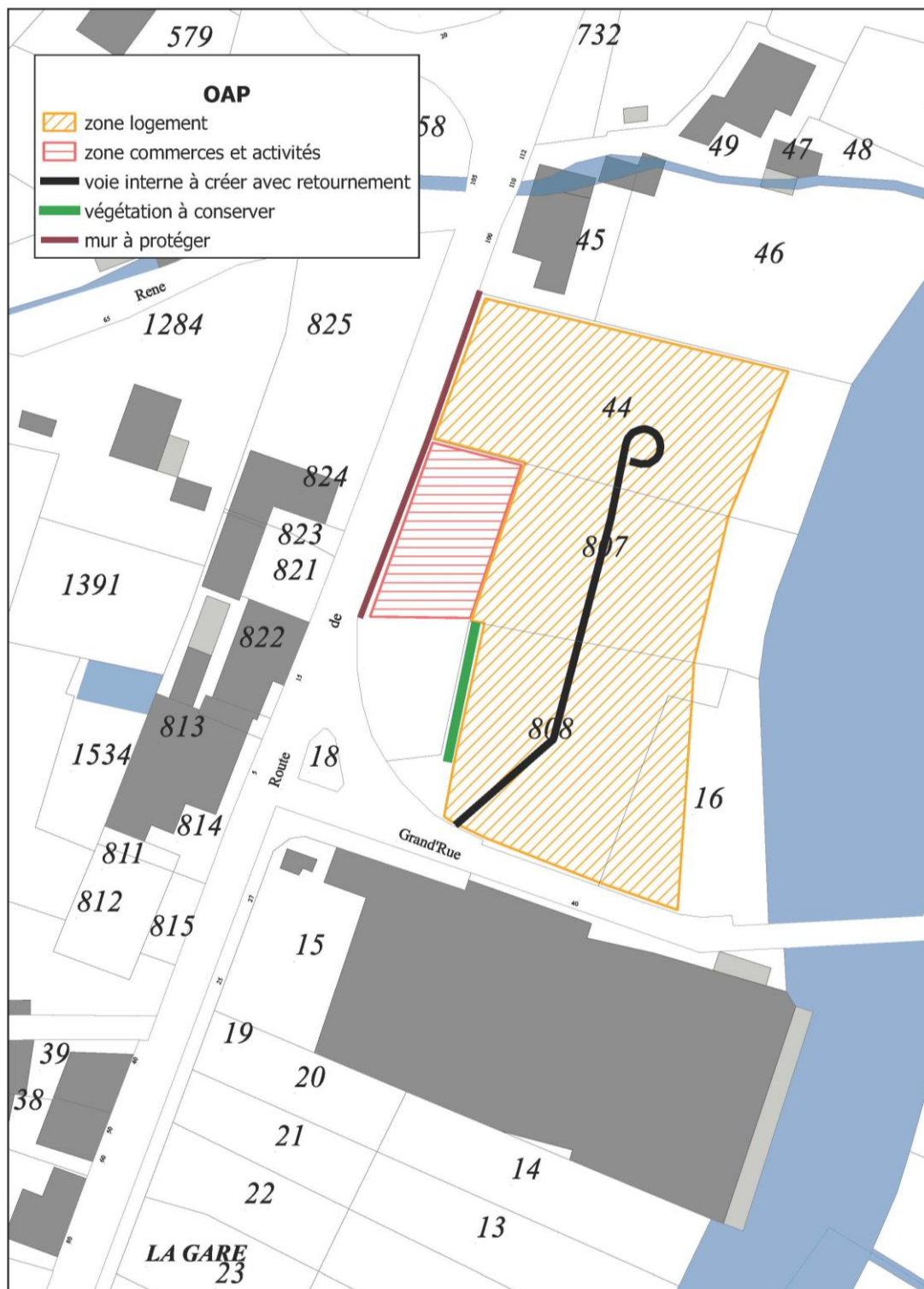
2.3 Programmation

Le secteur est composé :

- de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de minimum 6 logements (soit une densité attendue minimale de 15 logements/ha),
- de constructions à usage de commerce ou autre activité en rez-de-chaussée, en bordure de la RD237 avec possibilité de création de logements à l'étage.



2.4 Schéma de principe



Intention d'aménagement, source : IATE