

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être
annexé à la
délibération
d'approbation du
PLU en date du
27/04/2016

Le Maire



SOMMAIRE

A. Introduction	p.2
B. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	p.3
C. Orientations d'aménagement	p.5
- C1. Zone AUa1 Vorgée Nord	p.5
- C2. Zones AUa2 Fanière	p.10
- C2. Zones AUa3 Fanière	p.14

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sarras sont organisées en 2 parties :

- un premier chapitre concernant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation en vue de satisfaire les besoins en logements identifiés sur la commune ; cette partie contient les indicateurs choisis afin d'établir la trame d'analyse nécessaire à l'évaluation triennale des besoins en logements (art. L123-12-1 du CU) ;
- un deuxième chapitre constitué d'orientations d'aménagement des zones à urbaniser (AUa1 / AUa2 /AUa3) et des principaux secteurs de projet à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Contenu des orientations d'aménagement et de programmation

article L123-1-4 du code de l'urbanisme, créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (Grenelle II) - art. 19 (V)

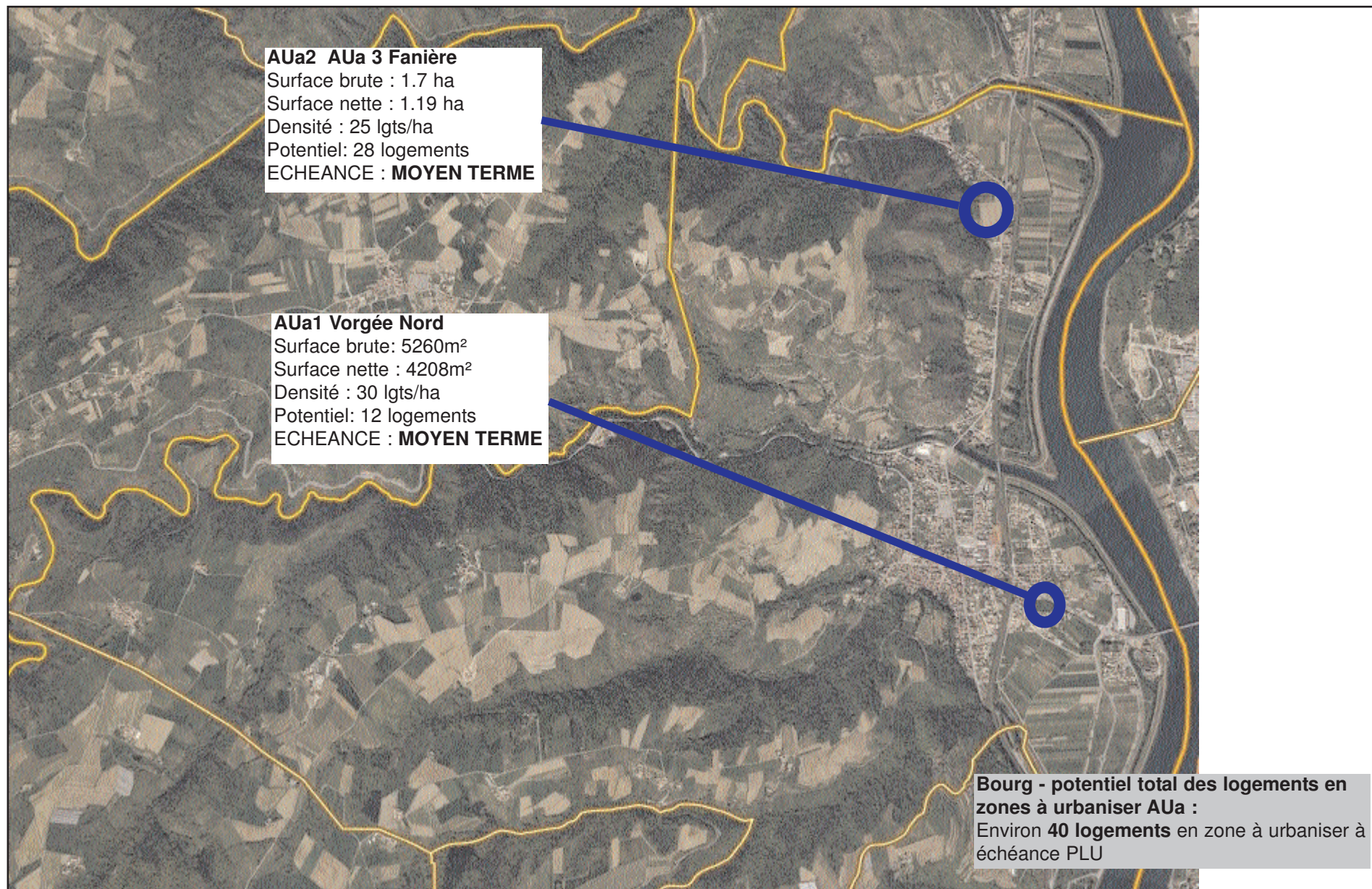
Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement (...).

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes (...), 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.



Le tableau page suivante recense le potentiel de logements réalisables à Sarras sur toute la durée de vie du PLU. Il permet à la fois de préciser la localisation au sein de la commune de cette urbanisation, de fixer des échéances à l'urbanisation par zones et de justifier l'ouverture à l'urbanisation de ces mêmes zones au regard des objectifs inscrits dans le PADD.

Afin de répondre aux objectifs du PADD du PLU, le nombre potentiel de logements par zone a été calculé au regard des objectifs de densité que s'est fixée la commune (environ 27 logements / hectare en densification du bourg et 19 logements / hectare en secteurs d'extension récents : ces objectifs sont des minimum à atteindre). L'échéancier prévisionnel a notamment été fixé, pour les zones à urbaniser en extension du bourg, en fonction des projets connus mais également de l'importance de l'emprise foncière communale dans chacune des zones, rendant plus ou moins facile une opération d'aménagement, ainsi qu'en fonction de leur plus ou moins grande proximité au centre-bourg, à ses commerces, services, équipements.

Le potentiel brut estimé en comblement de « dents creuses » au sein de l'enveloppe urbaine de Sarras et des hameaux est de l'ordre de 106 logements.

Concernant les zones à urbaniser à vocation d'habitat AUa, une estimation fixe à environ 40 le nombre de logements potentiels au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, la zone à urbaniser du secteur du bourg central AUa1 se situe en comblement d'une enveloppe urbaine ayant enclavé des terrains qui ne relèvent aujourd'hui plus d'une vocation agricole ni naturelle affirmée.

Tableau récapitulatif de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (zone à vocation d'habitat)

	Secteur	Surface de la zone réellement aménageable dédiée à l'habitat (hectare)	Densité minimale à atteindre	Nombre de logements envisagés	Echéances prévisionnelles
Renouvellement urbain + Dents creuses	Toute la commune			106 logements	Sur la durée de vie du PLU Estimée à 10 ans
Zones à urbaniser	AUa1 – Vorgée Nord	0.42 ha	30 logements / ha	12 logements	Court /Moyen terme
	AUa2 - Fanière	0.94 ha	25 logements / ha	23 logements	Moyen/long terme
	AUa3 – Fanière	0.32 ha	16 logements / ha	5 logements	Moyen terme
TOTAL	Zones AUa	1.68 ha	24 logements/ hectare en tenant compte des zones à urbaniser uniquement	40 logements	
	commune			146 logements	

Contexte et localisation

Le secteur situé à l'est du bourg centre se compose d'une zone à urbaniser AUa1 d'environ 0,42 hectares dont la maîtrise foncière est privée.

L'aménagement de cette zone constitue un épaississement du bourg à proximité du pôle urbain central rassemblant les zones d'équipements principales.

L'aménagement de ce secteur permet de renforcer le lien urbain entre le secteur du village historique et celui de ses extensions plus récentes.

Cette entrée de village se caractérise aujourd'hui par un tissu urbain peu dense et peu profond et les extensions du village correspondent à des lotissements de type pavillonnaire présentant une absence de liens. Par ailleurs les vues sur le village avec le clocher comme repère marquent les perspectives.

La zone bénéficie en outre de sa position bien intégrée dans le tissu urbain du village.

ZONAGE PLU / SURFACE	0.42 hectare en AUa1
Biodiversité	Aucune zone naturelle protégée n'est localisée dans la zone d'étude.
Agriculture	Zone en culture et prairie enclavée dans le tissu urbain du bourg.
Gestion de l'eau et réseaux	Les réseaux arrivent au droit des terrains concernés par l'urbanisation future.
Paysage et patrimoine	Cette zone est une enclave non urbanisée dans le tissu urbain existant du quartier de Vorgée. Elle est entourée d'habitat individuel. Il s'agit d'une urbanisation relativement lâche (les constructions à usage d'habitation présentent une densité faible). Cette zone est bordée par la rd86c, très fréquentée, qui constitue une barrière physique et visuelle dans le paysage. Il s'agit également d'une entrée de ville qu'il conviendra de valoriser. L'église et le village historique constituent des repères visuels.
Risques et nuisances	Secteur soumis au PPRI (zone verte de remontée de nappe). La circulation sur la rd86c qui borde la zone au nord est importante mais de type urbain, avec une limitation de vitesse à 50km/h. La RD86 et la voie ferrée font l'objet d'un classement en voie bruyante.
Mobilité et Mode doux	Zone accessible, notamment par : - une voirie communale - Une liaison douce existante avec les quartiers périphériques depuis la rd86.

Orientations d'aménagement

La zone AUa1 est un espace de densification privilégié du bourg, particulièrement sensible en terme d'urbanisme en raison de sa localisation à proximité du centre village. Elle représente une possibilité notable de confortation de ce dernier. Il est indispensable d'encadrer plus précisément l'urbanisation de ce secteur proche du « coeur de ville ». Les principaux enjeux sont de permettre l'accueil d'une urbanisation organisée autour d'un espace commun tout en étant intégré au tissu existant périphérique, assez hétérogène, comportant principalement du logement individuel.

Dans la logique de renforcement du rôle du bourg, objectif fondamental inscrit au PADD, les orientations d'aménagement suivantes sont retenues :

- Afin d'atteindre l'objectif que s'est fixé la commune en matière de mixité sociale, une servitude de logement au titre de l'article L123-2-b du code de l'urbanisme est appliqué à la zone AUa1. 100% des logements réalisés à l'échelle de l'ensemble de l'opération en zone AUa1 seront des logements aidés (soit 12 logements minimum locatifs ou logements en accession à la propriété) avec une densité minimum de 30 logements à l'hectare. Cette proposition s'applique à l'ensemble des opérations menées sur la zone (hors reliquats aménagés en fin d'opération).

Il s'agit de densifier l'espace urbain sans effet de coupure, de maintenir et renforcer la vocation résidentielle tout en structurant les circulations et de proposer une occupation du sol raisonnée, économe de superficie de terrain..

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un schéma d'aménagement intégrant les prescriptions suivantes :

- Typologie de l'habitat :

- petit collectif.

- Implantation :

- Optimiser les apports solaires pour les constructions nouvelles par une orientation préférentielle des voiries de desserte finale et des constructions (gestion différenciée des reculs par rapport à la voie selon le positionnement au Nord ou au Sud de la voie de la construction projetée).

- implantation en limite de parcelle et/ou en limite de voirie et d'espace commun interne à la zone.

Circulation et espaces commun :

- Accès unique depuis la voirie communale avec la préservation de l'accès piéton existant depuis la route départementale.
- Voirie structurante assurant la desserte sécurisée, et intégrant les liaisons douces.
- Espaces communs pouvant grouper la fonction d'aires de jeu et de placettes.
- Les circulations devront être organisées pour créer une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons avec l'urbanisation et les espaces communs à créer. Les voiries internes d'accès aux îlots de logements inclueront des circulations douces et des espaces de stationnements paysagés. Elle seront conçues afin de limiter au maximum les circulations automobiles dans les quartiers de logements. Les aires de stationnements seront paysagées.
- Marquer l'entrée du bourg. Mettre en œuvre d'un projet au caractère urbain marqué : volumes bâtis permettant d'identifier la porte d'entrée dans l'espace urbain. Le traitement de l'espace public associé à la densification de ce secteur devra nécessairement être qualitatif et adapté à l'usage (urbain) souhaité : mobilier, liaisons douces...

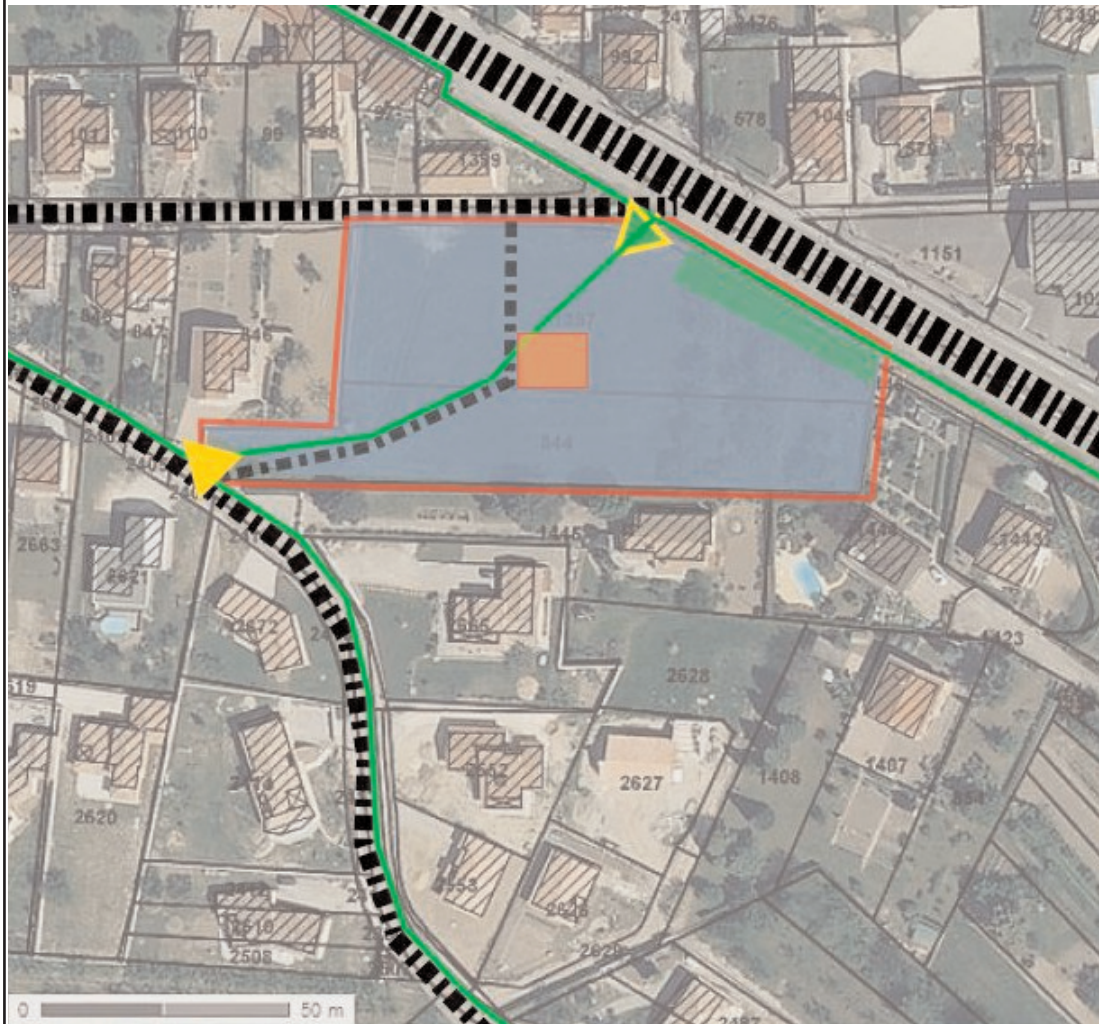
Traitement paysager :

- Une bande fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif (végétalisation) afin de valoriser les alignements d'arbres existants pour permettre de renforcer la trame verte tout au long de la RD et en vue d'aménager une transition progressive entre surfaces bâties et voirie et atténuer l'exposition aux nuisances liées à la circulation automobile.
- Les opérations à venir viseront à créer un environnement bâti et paysager agréable et de qualité avec la structuration d'espaces communs confortables et qualitatifs permettant de créer un réseau de placettes interconnectées à l'échelle du secteur et de valoriser les itinéraires piétons.

Superficie résiduelle et capacité d'accueil de la zone pour l'habitat :

zone AUa1 : 4200 m² ; nombre de 12 logements minimum imposé par une servitude de logement dont 100% de logement social. densité : 30 lgts à l'hectare.

La densité minimale imposée porte uniquement : sur les parties réellement aménageables de l'opération, c'est-à-dire hors zone inscrite en tant que trame verte de l'opération par exemple, hors voiries et espaces communs inclus dans les périmètres de zones, hors emprises importantes prévues au sein des secteurs pour du stationnement.



-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Zone AUa1 à vocation d'habitat groupé
-  Accès liaison mixte piéton/automobile
-  Voirie structurante existante
-  Principe de bouclage avec la structure viaire environnante - à mettre en oeuvre selon les possibilités foncières
-  Principe de liaison douce à mettre en place et valoriser - tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone
-  Espace commun à créer
-  Accès piéton
-  Traitement paysager, protection vis à vis de la RD

schéma indicatif

Contexte et localisation

Situé dans l'extension Nord du village, en bordure ouest de la RD86, ce secteur d'une surface de l'ordre de 0.94 hectare est inséré au sein d'un tissu urbain s'étant développé en linéaire le long de la route départementale. Afin de limiter le risque de poursuite de cette forme d'urbanisation, de structurer le développement de ce quartier et de préserver la cohérence urbaine de l'aménagement à long terme du Nord du bourg, la commune a souhaité élaborer une OAP sur ce secteur.

ZONAGE PLU / SURFACE	0.94 hectare en AUa2
Biodiversité	Aucune zone naturelle protégée n'est localisée dans la zone d'étude.
Agriculture	Zone en culture et prairie située dans l'aire de l'AOC st Joseph mais de valeur agronomique faible et impropre à la viticulture
Gestion de l'eau et réseaux	Terrain en pente vers l'Est. Les réseaux arrivent au droit des terrains concernés par l'urbanisation future.
Paysage et patrimoine	Cette zone est une enclave entre des développements urbains s'étant fait de manière linéaire le long de la RD86. Elle est entourée au sud est et nord par de l'habitat individuel. Il s'agit d'une urbanisation relativement lâche (les constructions présentent une densité faible).
Risques et nuisances	Secteur soumis au PPRI (zone indicée B, modérément exposée au risque d'inondation). La circulation sur la rd86 qui borde la zone à l'Est est importante et devra être traitée par un recul des constructions et des aménagements paysagers.
Mobilité et Mode doux	Zone accessible, notamment par la rd86

Orientations d'aménagement

- Aménagement de la zone : l'ensemble de la zone AUa2 est concerné par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Renforcer la perméabilité du secteur d'implantation par la création de liaisons douces, hiérarchiser le traitement des voies en fonction de leur usage futur afin d'améliorer leur lisibilité,
- Développer une logique d'intégration paysagère des opérations.

- Typologie de l'habitat :

- petit collectif ou habitat groupé et maisons jumelées.

- Implantation :

- implantation du bâti en retrait de la rd86 afin de permettre une protection vis à vis des nuisances de la circulation.
- Optimiser les apports solaires pour les constructions nouvelles par une orientation préférentielle des voiries de desserte finale et des constructions (gestion différenciée des reculs par rapport à la voie selon le positionnement au Nord ou au Sud de la voie de la construction projetée).
- implantation en limite de parcelle et/ou en limite de voirie et d'espace commun.

Circulation et espaces commun :

- Accès depuis la RD 86 unique par le chemin communal existant réaménagé et préservant l'accès aux parcelles agricoles situées à l'ouest du secteur.
- Voirie structurante assurant la desserte sécurisée, et intégrant les liaisons douces.
- Espaces communs pouvant grouper la fonction d'aires de jeu et de placettes.
- Les circulations devront être organisées pour créer une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons avec l'urbanisation et les espaces communs à créer. Les voiries internes d'accès aux îlots de logements inclueront des circulations douces et des espaces de stationnements paysagés. Elle seront conçues afin de limiter au maximum les circulations automobiles dans les quartiers de logements. Les aires de stationnements seront paysagées.

Mettre en œuvre des liaisons douces internes aux opérations mais permettant également la liaison avec le secteur AUa3 et aux liaisons cyclables existantes ou futures.

Traitement paysager :

- Une bande de recul vis-à-vis de la RD86 de 12 mètre minimum sera respectée et fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif (végétalisation, mobilier urbain de qualité, talus de protection contre le bruit) en vue d'aménager une transition progressive entre surfaces bâties, espaces libres et voirie et atténuer l'exposition aux nuisances liées à la circulation automobile.
- Les opérations à venir viseront à créer un environnement bâti et paysager agréable et de qualité avec la structuration d'espaces communs confortables et qualitatifs permettant de créer un réseau de placettes interconnectées à l'échelle du secteur et de valoriser les itinéraires piétons.

Superficie résiduelle et capacité d'accueil de la zone pour l'habitat :

zone AUa2 : 9400 m² ; nombre de 23 logements minimum imposé.

La densité minimale imposée porte uniquement : sur les parties réellement aménageables de l'opération, c'est-à-dire hors zone inscrite en tant que trame verte de l'opération par exemple, hors voiries et espaces communs inclus dans les périmètres de zones, hors emprises importantes prévues au sein des secteurs pour du stationnement.

Equipement public préalable :

l'aménagement de la voirie communale d'accès aux deux zones est un préalable à l'ouverture à l'urbanisation.

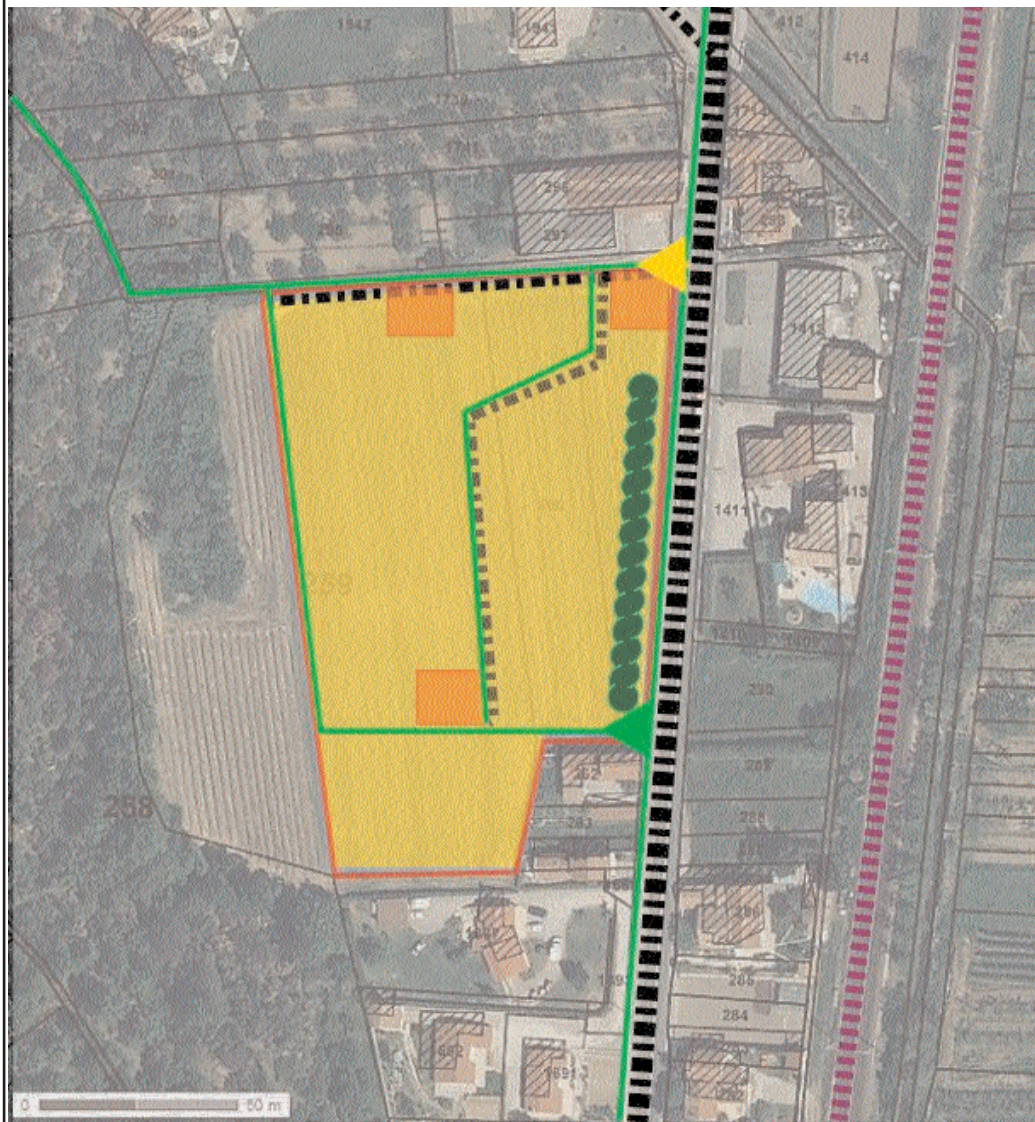


schéma indicatif

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Zone AUa2 à vocation d'habitat groupé
-  Accès liaison mixte piéton/automobile
-  Voirie structurante existante
-  Principe de desserte avec la structure viaire environnante - à mettre en oeuvre selon les possibilités foncières
-  Principe de liaison douce à mettre en place et valoriser - tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone
-  Voie ferrée
-  Espace commun à créer
-  Accès piéton
-  Zone de recul d'implantation, traitement paysager, protection vis à vis de la RD

Contexte et localisation

Situé dans l'extension Nord du village, en bordure ouest de la RD86, ce secteur d'une surface de l'ordre de 0.32 hectare est inséré au sein d'un tissu urbain s'étant développé en linéaire le long de la route départementale. Afin de structurer l'accès et de préserver ainsi la cohérence urbaine de l'aménagement à long terme avec la zone AUa2, la commune a souhaité élaborer une OAP sur ce secteur.

ZONAGE PLU / SURFACE	0.32 hectare en AUa3
Biodiversité	Aucune zone naturelle protégée n'est localisée dans la zone d'étude.
Agriculture	Zone en culture située dans l'aire de l'AOC st Joseph mais de valeur agronomique faible et impropre à la viticulture
Gestion de l'eau et réseaux	Terrain en légère pente vers l'Est. Les réseaux arrivent au droit des terrains concernés par l'urbanisation future.
Paysage et patrimoine	Cette zone est située en périphérie immédiate du développement urbain du secteur de Fanière, s'étant opéré de manière linéaire par de l'habitat individuel. Il s'agit d'une urbanisation relativement lâche (les constructions d'habitation présentent une densité faible).
Risques et nuisances	Secteur soumis au PPRI (zone indicée B, modérément exposée au risque d'inondation). La circulation importante sur la rd86 qui borde la zone à l'Est devra être traitée par un recul des constructions et des aménagements paysagers.
Mobilité et Mode doux	Zone accessible par une voie communale

Orientations d'aménagement

- Aménagement de la zone : l'ensemble de la zone AUa3 est concerné par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Permettre un accès unique sur la zone, en cohérence avec l'urbanisation future de la zone AUa2 voisine. Renforcer la perméabilité du secteur d'implantation par la création de liaisons douces.
- Mettre en œuvre une liaison douce interne aux opérations mais permettant également la liaison avec le secteur AUa2 aux liaisons cyclables existantes ou futures.
- Typologie de l'habitat :
 - maisons jumelées et/ou maisons individuelles
- Implantation :
 - implantation en retrait de la rd86 afin de permettre une protection vis à vis des nuisances de la circulation.
 - Optimiser les apports solaires pour les constructions nouvelles par une orientation préférentielle des voiries de desserte finale et des constructions (gestion différenciée des reculs par rapport à la voie selon le positionnement au Nord ou au Sud de la voie de la construction projetée).
 - implantation en limite de parcelle et/ou en limite de voirie et d'espace commun.

Superficie résiduelle et capacité d'accueil de la zone pour l'habitat :

zone AUa3 : 3200 m² ; nombre de 5 logements minimum. densité : 16 lgts à l'hectare

La densité minimale imposée porte uniquement : sur les parties réellement aménageables de l'opération, c'est-à-dire hors zone inscrite en tant que trame verte de l'opération par exemple, hors voiries et espaces communs inclus dans les périmètres de zones, hors emprises importantes prévues au sein des secteurs pour du stationnement.

Equipement public préalable :

l'aménagement de la voirie communale d'accès à la zone AUa3 est un préalable à l'ouverture à l'urbanisation.

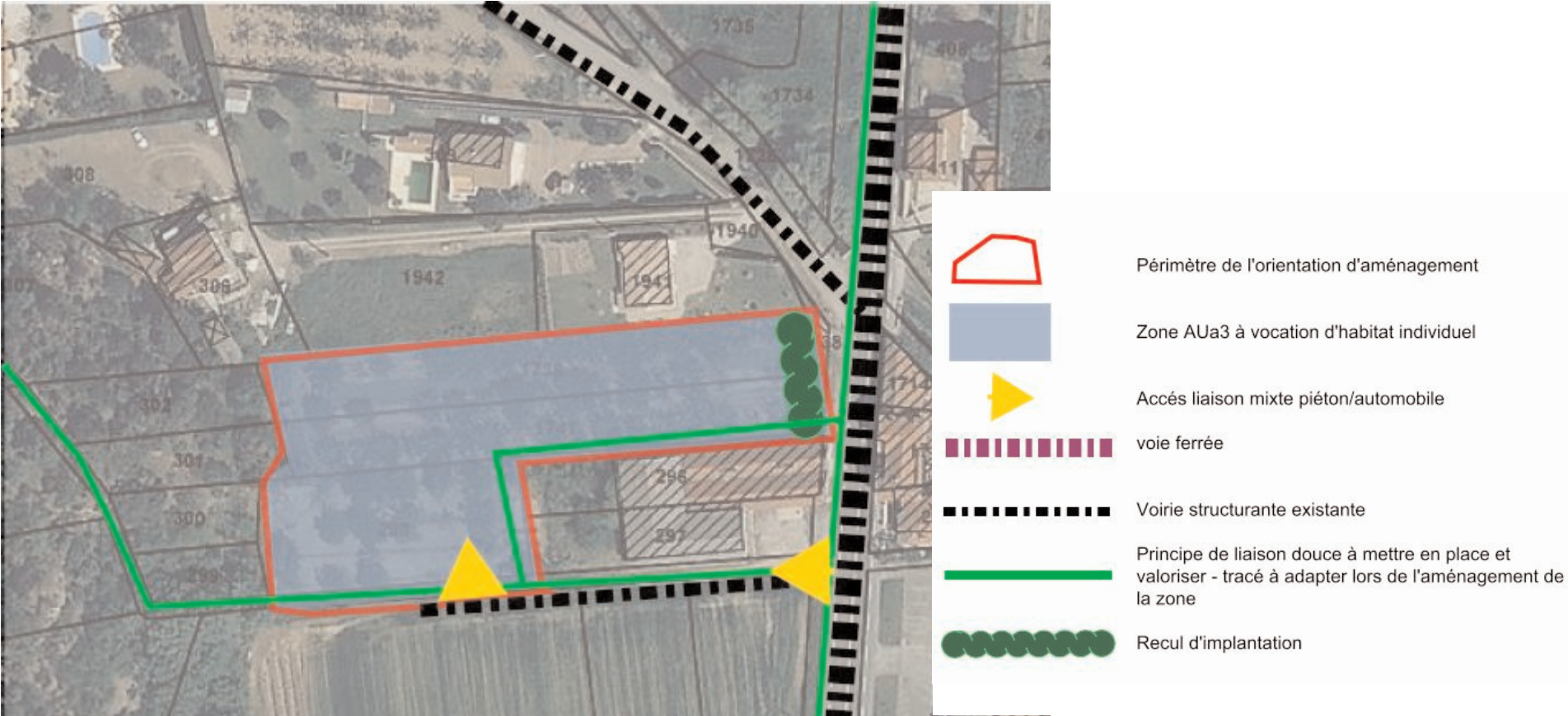


schéma indicatif