

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MADIÈRE



Pièce n°3 :

Orientations d'Aménagement et de
Programmation

Madière



Pièce	Orientations d'Aménagement et de Programmation		
Version	Approbation, Avril 2025		
Maîtrise d'Ouvrage	Commune de Madière		
Bureau(x) d'étude(s)			
Rédacteurs	Alicia Fuss		

SOMMAIRE

Table des matières

SOMMAIRE	3	D. Trame viaire	13
AVANT-PROPOS.....	5	E. Traitement urbain.....	13
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CADRE REGLEMENTAIRE.....	6	F. Végétalisation de la parcelle	13
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	8	G. Planche de référence pour le projet de réaménagement de l'espace du centre- bourg.....	14
A. OAP n° 1 : Logement.....	9	C. OAP n° 3 : Equipement.....	16
Type d'OAP : Sectorielle.....	9	Type d'OAP : Sectorielle	16
A. Site et situation	9	A. Site et situation.....	16
B. Occupation du sol	9	B. Occupation du sol.....	16
C. Objectifs.....	9	C. Objectifs	16
D. Densité.....	9	D. Trame viaire	16
E. Traitement urbain.....	10	E. Traitement urbain.....	16
F. Trame viaire.....	10	F. Végétalisation de la parcelle	16
G. Végétalisation de la parcelle	10	G. Planche de référence pour le projet d'équipement d'intérêt commun.....	17
H. Planche de référence.....	11	LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES	19
B. OAP n° 2 : Equipement.....	13	Type d'OAP : Sectorielle	20
Type d'OAP : Sectorielle.....	13	A. Site et situation.....	20
A. Site et situation	13	B. Occupation du sol.....	20
B. Occupation du sol	13	C. Objectifs	20
C. Objectifs.....	13	D. Trame viaire	20
		E. Traitement urbain.....	20
		F. Végétalisation de la parcelle	21
		Type d'OAP : Sectorielle	23
		A. Site et situation.....	23

B. Occupation du sol23

C. Objectifs.....23

D. Trame viaire23

F. Végétalisation de la parcelle.....23

AVANT-PROPOS

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CADRE REGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un véritable outil pré-opérationnel pour un territoire. Suite à la définition des enjeux communaux identifiés par le diagnostic et précisés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP permettent d'établir un véritable programme d'aménagement pour l'intercommunalité et visent ainsi à répondre à ses différents objectifs.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise les finalités des OAP :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° 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 ;
- 2° 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 ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35 et L. 151-36](#);
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et

d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

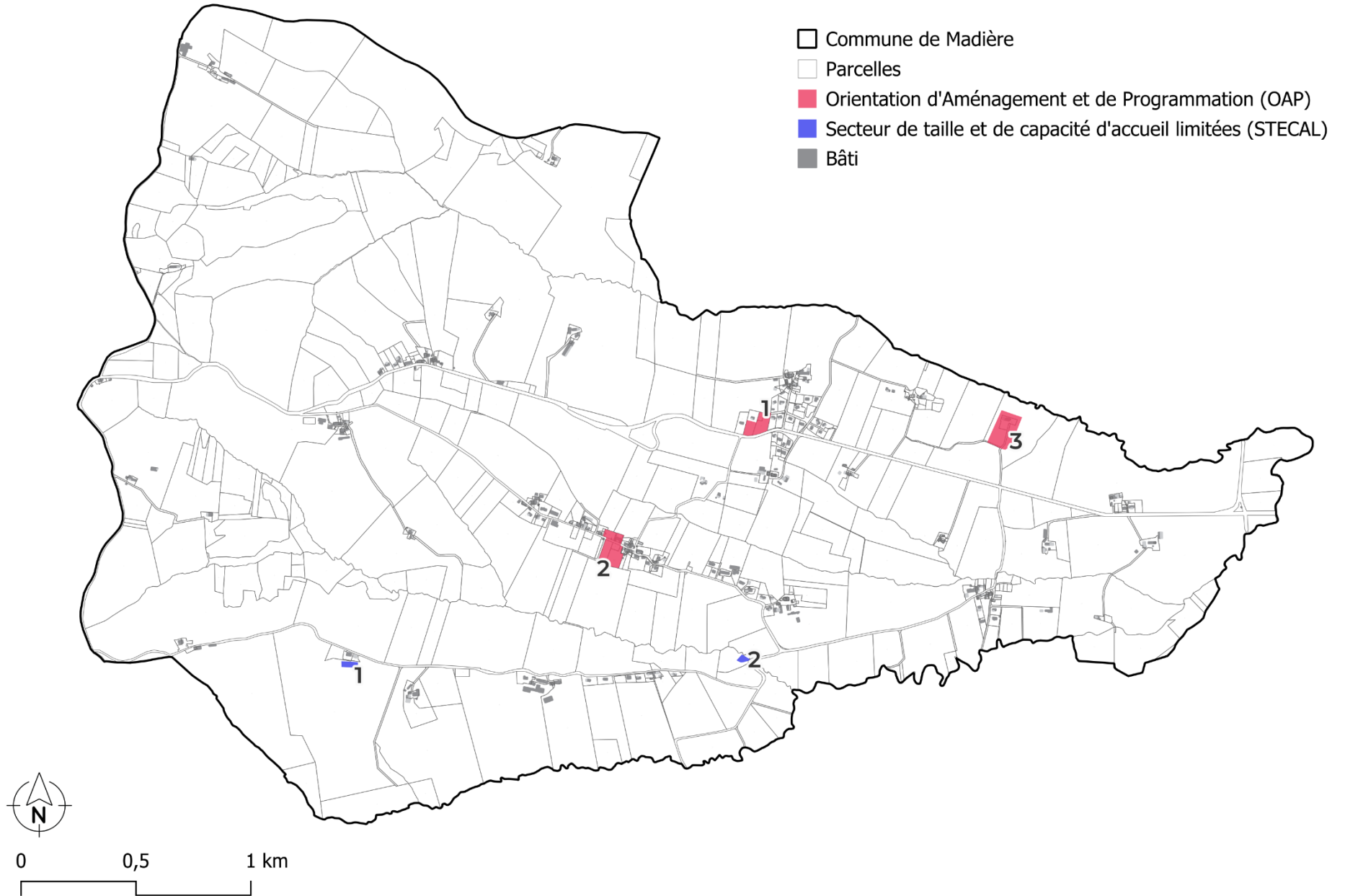
La Loi n° 2010-788 du 12/07/10 « portant engagement national pour l'environnement » a rendu les OAP obligatoires dans les zones de développement définies par une commune ; elles constituent dans ce cas un élément constitutif non facultatif des Plans Locaux d'Urbanisme.

L'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme précise que les OAP devront être organisées selon un échéancier prévisionnel :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Les OAP sont donc organisées selon un échéancier :

- Court terme : 2024-2028
- Moyen terme : 2028-2033
- Long terme : conditionné à l'ouverture des zones fermées à l'urbanisation



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. OAP N°1 : LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Echéancier : Long terme : fermée à l'urbanisation en attente d'une évolution du document

A. SITE ET SITUATION

L'OAP se situe au sein du hameaux du Bayle et vient renforcer son extension. Ce hameau se localise au nord-est du centre bourg, à environ 600 m et présente une zone d'habitat récente avec une petite zone d'habitation datant de la même époque de construction que le centre bourg. La zone de projet est ainsi bordée d'est en ouest par des constructions d'habitations. Le paysage environnant s'apparente également à des espaces agricoles au nord et au sud de l'OAP.

B. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage à une zone fermée à l'urbanisation destinée à accueillir principalement de l'habitat. Il s'agit actuellement d'une prairie permanente avec une herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes) selon le Registre Parcellaire graphique de 2021.

C. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain afin de limiter l'étalement urbain. Proche du centre-bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : conserver l'urbanisation de Madière dans son périmètre actuel en densifiant le bourg et les hameaux.

Cette OAP permet de conforter le hameau du Bayle qui comprend également trois espaces de dents creuse et une mutation parcellaire. Il s'agit ainsi d'une zone fléchée par le PLU pour l'investigation du potentiel densifiable au sein des espaces urbanisés et ayant d'ores et déjà une vocation résidentielle. De plus, un espace de l'OAP prévoit la création d'habitat groupé ; reflétant la volonté du PADD à travers la création de logements de petite taille inscrit dans l'axe n°2. Dans une démarche

de diversification des formes urbaines, l'habitat individuel pourra inclure des maisons-jumelées.

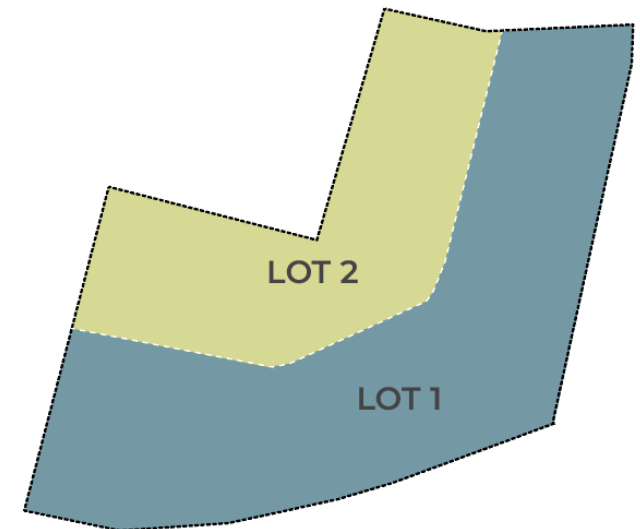
Sur cette OAP, 9 logements minimums sont prévus. Une opération d'ensemble est prévue dans le cadre de l'aménagement du projet.

D. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 7590 m² soit environ 0,75 ha. La zone comprend cependant un projet de création de voie de desserte, d'environ 750 m², d'un espace vert à aménager, d'environ 1250 m² et d'une aire de retournement à aménager d'environ 150 m² correspondant environ à 2150 m² de la surface totale qu'il convient de soustraire à la surface constructible.

La surface nette constructible est donc de 5440 m² soit environ 0,5 ha. La création de 9 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 12 logements par hectare. La densité nette est donc de 16,5 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

Ce projet d'ensemble pourra se phaser en deux temps. Le premier lot sera réalisé en premier lieu intégrant le tissu d'habitat individuel et la voirie. Le deuxième lot concerne l'espace vert et l'habitat groupé. L'OAP propose donc un phasage avec deux tranches de travaux (habitat individuel / habitat groupé) sous couvert de respecter le projet d'ensemble.



E. TRAITEMENT URBAIN

L'OAP propose également une mixité fonctionnelle avec de l'habitat individuel et groupé ainsi que l'accueil possible de professions libérales. La hauteur maximale des constructions est du R+1. L'implantation des constructions est règlementée afin de favoriser différentes formes d'habitat (cf. Règlement écrit p. 39 – Implantation des constructions de la zone 2AU).

F. TRAME VIAIRE

Le terrain est desservi par la voie départementale « D119 » qui borde le sud du périmètre. Cet axe de communication ne permet pas un accès à l'ouest du périmètre de l'OAP. Ainsi, l'accès aux lots d'habitations sera réalisé à l'est du périmètre. Seuls les riverains des habitations existantes à l'est seront autorisés à traverser le périmètre de projet à partir de l'accès à l'est du périmètre. Une aire de retournement est prévue dans l'aménagement afin d'assurer une bonne desserte des lots. Celle-ci doit privilégier un revêtement perméable et un aménagement paysager.

G. VEGETALISATION DE LA PARCELLE

L'aménagement du secteur de l'OAP devra comprendre la conservation de linéaires végétaux afin d'assurer l'insertion paysagère du site. La plantation de franges arborées au sud du périmètre permet d'intégrer des bandes tampon entre les futurs bâtiments et les espaces agricoles. Ces mesures visent à limiter les covisibilités et les nuisances sonores liées à la circulation automobile sur la RD119, ainsi que les conflits d'usage.

Chemin existant non accessible dans le cadre du projet

Préservation des arbres

Recul d'implantation des futures constructions de 10 mètres

D119

Vue sur les reliefs du Plantaurel



Photo côté Ouest du périmètre de l'OAP

H. PLANCHE DE REFERENCE

Référence d'habitat groupé

Source : Commune Saint-Gildas de Rhuys



Référence d'espace vert



Source : landezine.com

Référence de parking paysager

Source : arquitecturaagronomia.net





B. OAP N°2 : EQUIPEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Echéancier : Moyen terme

A. SITE ET SITUATION

L'OAP se situe au centre bourg de la commune et vient encadrer le projet d'extension de la place de la mairie. Le périmètre se localise ainsi à proximité des habitations du centre-bourg et des équipements tels que la mairie et l'église.

B. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage à une zone urbaine ancienne et une zone naturelle d'équipement. Il s'agit actuellement d'un espace urbain et d'une prairie permanente. L'OAP recouvre une surface totale de 29 565 m², soit environ 3 ha. La superficie de cette zone n'est pas constructible au sein du projet de l'OAP.

C. OBJECTIFS

L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté de réaménager les espaces publics du bourg. Au cœur du centre-bourg, l'OAP répond à une orientation du PADD : « Réaménager le centre-ville de la commune ». En effet, la commune de Madière a intégré la réflexion de ce projet dans son PADD afin de réorganiser l'espace public aux abords de la mairie et renforcer le rôle du centre-bourg de Madière.

L'objectif de l'OAP est de permettre :

- Le réaménagement de l'espace vert, fléché par le PLU comme futur espace pour l'implantation d'un bâtiment public,
- L'extension de l'espace de stationnement en privilégiant un revêtement perméable ou semi-perméable,
- L'aménagement d'un espace vert avec du mobilier urbain tels que des bancs, un terrain de pétanque ou un espace de jeux pour enfants,
- L'extension de la place de la mairie avec l'aménagement d'une halle.

Le périmètre de l'OAP prend donc en compte la mairie, un espace vide de construction actuellement utilisé comme un parc urbain, l'espace de stationnement actuel et un périmètre d'extension pour le stationnement et l'aménagement de la place de la mairie avec un parc et du mobilier tel que des bancs, des tables de pique-nique, une halle et un terrain de pétanque.

L'OAP propose ainsi une double vocation à l'espace vert laissant la possibilité à cet espace d'être conservé comme tel avec sa fonction de parc ou de muter pour accueillir un bâtiment public. La possible mutation de cet espace permet à la commune d'avoir une réserve foncière pour ses équipements publics, sur un espace de dent creuse à proximité des équipements publics existants (mairie, église). Ainsi, l'OAP doit permettre une cohérence d'ensemble dans la réflexion de l'aménagement de son centre-bourg.



D. TRAME VIAIRE

L'OAP est bordée au nord par la D110 qui traverse le centre bourg de Madière. Le secteur est desservi par cette axe de communication. Un cheminement doux sera aménagé au sein du périmètre de l'OAP, afin de relier les deux entités paysagères que représenteront ces deux parcs et d'impulser la pratique des mobilités douces.

E. TRAITEMENT URBAIN

L'aménagement du secteur comprend la mise en place de mobiliers urbains afin d'offrir une qualité dans l'espace public proposé. L'aménagement de mobiliers urbains permet de créer un espace de vie convivial favorisant des espaces de rencontre et ainsi du lien social sur le territoire communal. Au regard de la topographie de la zone, l'aménagement devra prévoir des travaux de remblaiement pour assurer une accessibilité pour tous.

F. VEGETALISATION DE LA PARCELLE

L'aménagement du secteur de l'OAP devra comprendre la conservation des arbres identifiés sur la parcelle ainsi que la préservation du linéaire arborée au sud qui est identifié comme un boisement linéaire à préserver pour des motifs d'ordre paysager selon l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. De plus, ces mesures de conservation participent à rendre la place plus agréable et proposent des espaces ombragés. Les plantations seront encouragées à l'est du périmètre.

G. PLANCHE DE REFERENCE POUR LE PROJET DE
REAMENAGEMENT DE L'ESPACE DU CENTRE-BOURG



Référence d'une halle

Source : Halle multifonctionnelle de Gannat (03)



Référence d'espace vert – Mobilier urbain



Source : Rives de Saône. La promenade
des guinguettes

Référence d'aménagement de jeux pour enfants

Source : landscapearchitectureprojects.com



Source : villacaramontinu.fr



C. OAP N°3 : EQUIPEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Echéancier : Long terme : fermée à l'urbanisation en attente d'une évolution du document

A. SITE ET SITUATION

L'OAP se situe au nord-est du territoire communal, au lieu-dit Bouillairou. Ce lieu-dit se localise à moins de 400 mètres du hameau de Vernes. Le périmètre de l'OAP se localise à proximité directe d'espaces naturels et agricoles. Par ailleurs, le Ruisseau du Bayle et Chaumont s'écoule à proximité du périmètre de projet. Le chemin Bouillairou permet d'accéder au périmètre de l'OAP depuis la voie départementale D119 qui traverse le territoire communal.

B. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage à une zone fermée à l'urbanisation à vocation d'équipement. Actuellement, le site présente une culture d'un mélange de légumineuses prépondérantes au semis et de graminées fourragères de 5 ans ou moins selon le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2021.

C. OBJECTIFS

L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté de développer un équipement d'intérêt commun sur le territoire de Madière. D'envergure supra communal, ce projet a pour objectif de proposer un hébergement couplé à un service de soin pour les personnes présentant un handicap physique contraignant. Cet équipement aurait ainsi une vocation de réinsertion et d'aide à la personne.

En effet, le projet souhaite s'inscrire en cohérence avec une des orientations du PADD qui prévoit « une réserve foncière pour la réalisation d'un équipement répondant à des besoins en hébergement et service à l'échelle intercommunale, au lieu-dit Bouillairou ».

Le présent projet permet de dynamiser le monde agricole et de créer une relation de proximité entre santé et espace agricole.

L'objectif principal réside ainsi dans le partage, l'accompagnement et la rééducation dans un cadre bucolique.

Pièce : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Maître d'Ouvrage : Commune de Madière

D. TRAME VIAIRE

L'OAP est bordée au sud par la D119. Le secteur est desservi par cette axe de communication.

Un cheminement doux sera aménagé au sein de la parcelle afin d'impulser la pratique des mobilités douces et de proposer un cadre de vie qualitatif et convivial.

E. TRAITEMENT URBAIN

Les constructions sur la parcelle devront respecter l'implantation et les hauteurs prescrites dans le règlement écrit du PLU pour la zone 2AUe.

F. VEGETALISATION DE LA PARCELLE

L'aménagement du projet prévoit la conservation du linéaire arboré au sud du périmètre. Ce dernier fait l'objet d'une prescription des « Boisements linéaires à préserver pour des motifs d'ordre écologiques » au titre de l'article L.151-23 al.1 du Code de l'Urbanisme. Cette prescription est retranscrite sur le règlement graphique et traduite dans le règlement écrit du PLU.



Photo du bâtiment en friche

Une frange végétale devra être plantée en limite ouest, est et nord du périmètre de l'OAP afin d'assurer l'insertion paysagère du projet et créer une interface avec les espaces agricoles avoisinants.

G. PLANCHE DE REFERENCE POUR LE PROJET D'EQUIPEMENT D'INTERET COMMUN

Cheminement doux



Source : mutabilis-paysage.com

Bâtiment d'hébergement



Source : Foyer d'accueil médicalisé de Saint Laurent du Pont – ISERE (38) Céna ingénierie

Parking perméable



Source : o2d-environnement.com



Source : Foyer Majouraou – Mont de Marsan (40) TLR Architecture et associés



LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

STECAL n°1 : Loisirs

Type d'OAP : Sectorielle

Echéancier : Moyen terme

A. SITE ET SITUATION

Le STECAL se situe au sud-ouest du territoire communal à Lestrade. La route de Lestrade borde le périmètre de projet au nord. Les espaces avoisinants le STECAL s'apparentent à des espaces naturels et agricoles.

B. OCCUPATION DU SOL

Le secteur du STECAL correspond, dans le zonage à une zone à urbaniser à vocation d'activités de loisirs. La superficie du STECAL est de 1753 m². Actuellement, la totalité de la zone est caractérisée par un espace de prairie permanente avec une herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes) selon le registre parcellaire graphique de 2022.

L'emplacement du STECAL a été réfléchi avec les exploitants agricoles qui portent ce projet afin de penser à l'accès afin que l'activité touristique n'entrave ni l'activité agricole, ni le voisinage, ni la biodiversité. Ainsi, la zone retenue s'inscrit dans un espace à faible valeur agricole et pastorale qui ne gênera pas l'activité d'élevage dans une volonté de créer une totale complémentarité entre ces deux activités (tourisme – exploitation d'élevage).

C. OBJECTIFS

L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté de développer une activité d'élevage existante. Le STECAL a pour objectifs de dynamiser le monde agricole à travers la pratique d'agritourisme, de diversifier une activité existante et de valoriser le territoire communal en complétant une offre de loisirs.

Ce projet de parc résidentiel de loisirs comprenant 4 chalets s'inscrit donc dans la volonté de consolider l'activité agricole afin qu'il puisse perdurer. Cette ferme emploie actuellement 3 personnes à temps complet qui s'engagent activement dans la préservation de la nature avec un label d'agriculture biologique, préservent une race menacée d'extinction (la brebis Thône-et-Marthod) et commercialisent des produits locaux en circuit court.

La viabilité de cette exploitation repose aujourd'hui sur ce projet, intégrant le volet accueil à la ferme, qui souhaite s'inscrire dans « l'agriculture de demain » : une agriculture saine, propre, solidaire, sobre, sans entrer dans la course à l'investissement et à l'endettement, autonome vis à vis de l'agro-industrie, qui produit des denrées alimentaires de qualité et qui participe à l'autonomie alimentaire du territoire.

L'objectif du projet réside dans l'intégration paysagère et écologique des chalets qui présenteront une construction avec des matériaux exclusivement locaux et biosourcés.

Le projet propose également de faire le pont entre urbain et rural en permettant au public souhaité de se ressourcer autrement tout en mettant en avant des pratiques et activités quotidiennes respectueuses de l'environnement (toilettes sèches, sobriété énergétique, animations autour de la nature et de l'agriculture, participation aux travaux de la ferme, dégustations de produits bio et locaux en partenariats avec d'autres fermes locales, etc.). De plus, cette initiative permettrait de favoriser les circuits courts.

Concernant les réseaux, le périmètre du STECAL s'inscrit sur une zone desservie par des réseaux d'eau enterrés qui a initialement un usage agricole pour l'abreuvement du troupeau. La desserte en eau pour les chalets n'entravera pas l'usage agricole ni la desserte des réseaux.

Ainsi, le STECAL vise un tourisme à très petite échelle.

D. TRAME VIAIRE

Le STECAL est bordé au nord par la route de Lestrade. Le secteur est desservi par cette axe de communication.

L'accès au projet se fera à l'est du périmètre du STECAL, tourné vers l'activité agricole à laquelle se rattache ce projet.

E. TRAITEMENT URBAIN

Comme énoncé dans le règlement écrit, l'implantation des chalets sur la parcelle devra respecter un recul de 5 mètres au minimum avec une hauteur maximale égale au rez-de-chaussée.

F. VEGETALISATION DE LA PARCELLE

L'aménagement du secteur de l'OAP devra comprendre la conservation des arbres identifiés sur la parcelle et l'implantation d'une frange végétale au nord du périmètre afin d'assurer des bandes tampon entre les futurs chalets et les constructions existantes environnantes. Ces mesures visent à limiter les covisibilités et les nuisances, ainsi que les conflits d'usage. De plus, ces dernières permettent d'assurer l'insertion paysagère du site de projet.



STECAL n°2 : Loisirs

Type d'OAP : Sectorielle

Echéancier : Court terme

A. SITE ET SITUATION

Le STECAL se situe au sud du territoire communal dans la zone du mini-golf. Les espaces avoisinants le STECAL s'apparentent à des espaces naturels et agricoles. Le STECAL est accolé à une zone naturelle à protéger en raison de la présence d'éléments de trame verte et bleue.

B. OCCUPATION DU SOL

Le secteur du STECAL correspond, dans le zonage à une zone naturelle à vocation de loisirs. La superficie du STECAL est de 1115 m². Actuellement, le terrain accueille le mini-golf de la commune qui traverse 5 jardins à thème exotiques nommé le jardin des sens. La zone du STECAL n'est pas enregistrée au registre parcellaire graphique.

L'emplacement du STECAL a été réfléchi avec le porteur de projet afin de penser à l'emplacement de l'annexe et des zones de tentes pour que l'activité touristique n'entrave ni l'activité agricole, ni la biodiversité.

C. OBJECTIFS

L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté de proposer un espace de stockage pour l'activité du mini-golf. Le STECAL a pour objectifs de pérenniser cette activité en proposant un espace d'implantation pour des tentes.

D. TRAME VIAIRE

Le STECAL est desservi par une route communale à environ 150 m de distance viaire avec la route départementale 110.

L'accès au projet se fera à l'est du périmètre du STECAL, reprenant l'accès existant du jardin des sens et du mini-golf.

F. VEGETALISATION DE LA PARCELLE

L'aménagement du secteur du STECAL devra comprendre la conservation des arbres identifiés sur la parcelle. S'inscrivant dans un milieu naturel, la mise en place d'une annexe et d'un espace à vocation de tentes devra s'intégrer pleinement dans l'environnement et veiller à la conservation de cet espace.

