

Plan local d'urbanisme

**Commune de
Belflou**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

- Rappel règlementaire *Page 3*
- Orientations d'Aménagement et de programmation thématiques *Page 4*
- Orientations d'Aménagement et de programmation sectorielles *Page 5*
 - OAP 1
 - OAP 2
 - OAP 3
 - OAP 4
 - OAP 5

Articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme

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, l'habitat, les transports et les déplacements.

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](#).

OAP Thématiques

OAP : « Chemins »

Le contexte

La commune est traversée par différents chemins. Les chemins représentés sur la carte sont des chemins exclusivement à l'usage des piétons et des véhicules non motorisés. Certains de chemins se connectent au réseau routier existant et permettent de connecter le centre bourg aux bords du lacs par exemple. Ces chemins ont fonction essentiellement la balade.



Les objectifs

Ces chemins doivent être préservés et doivent conserver leurs fonctions de support de balade, ils doivent être préservés de toute privatisation. Pour les chemins situés à proximité des zones urbanisées la restauration ou la création de murets en pierres sèches pour structurer ces chemins permettrait également à la petite faune d'y trouver un refuge.

La prise en compte de la trame verte et bleue

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil qui a pour objectifs d'identifier la fonctionnalité écologique d'un territoire pour tenter d'endiguer la disparition et la dégradation des milieux naturels en raison de leur isolement/fragmentation. La TVB a notamment pour objet de maintenir la possibilité de connexions (corridors écologiques) entre les réservoirs de biodiversité.

- **Respecter la topographie des sites** : Les projets doivent éviter de modifier la topographie par apport/export de remblais. Favoriser les projets qui s'adaptent à la topographie existante.
- **Limiter l'imperméabilisation des sols** : Les projets doivent, autant que possible, limiter l'imperméabilisation des sols.
- **Proscrire la plantation d'espèces exotiques** envahissantes et mettre en œuvre des actions pour détruire ces espèces invasives.
- **Améliorer la perméabilité des clôtures** : Les nouveaux projets, notamment en bordure des espaces naturels et agricoles doivent privilégier la mise en place de clôtures offrant une certaine perméabilité (haies végétales, clôtures à larges mailles...).
- **Limiter les sources de pollution lumineuse** : Les projets doivent favoriser une réduction des éclairages extérieurs en intensité et en durée et privilégier des éclairages directionnels.
- **Limiter les constructions au sein des réservoirs de biodiversité** : A l'intérieur des réservoirs de biodiversité, les projets doivent favoriser les aménagements les plus neutres du point de vue environnemental.
- **Encourager la réalisation de passages pour la faune** : au niveau des infrastructures routières traversant des réservoirs de biodiversités ou situées au sein de continuités écologiques, les voiries créées ou réaménagées pourront être équipées de passages pour la faune.
- **Favoriser les projets de création/restauration de haies** : identifier les espaces propices entre les réservoirs de biodiversité, choisir des essences locales et privilégier les haies multi-strates, planifier des actions de restauration.
- **Favoriser les projets de création/restauration de vergers** : choisir des essences locales variées et adaptées aux milieux concernés.
- **Etudier la possibilité de réouverture et de renaturation des cours d'eau** : Lorsque c'est techniquement et économiquement possible, il conviendra de favoriser la réouverture et la renaturation des cours d'eau.
- **Favoriser la restauration des ripisylves** : Les zones humides, les cours d'eau et les ripisylves font l'objet de protections spécifiques dans le règlement. Toutefois, la restauration de ripisylves dégradées devra être recherchée dans les projets. En cas de nouvelles plantations, les essences locales adaptées à ce types de milieux doivent être privilégiées.

La prise en compte des risques

Les risques naturels ou technologiques sont clairement identifiés pour la commune, afin de mieux prendre en compte ces risques les préconisations suivantes doivent être respectées:

Aléas retrait et gonflement des argiles:

- Appliquer les recommandations en matière de constructions sur des terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Risque inondation

- Respecter les règles liées aux risque inondation des règlement graphique et écrit.

Remontée de nappe

- Éviter la construction d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires.
- La réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles est déconseillée.
- Eviter les aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, édifices publics, etc....) dans ces secteurs.

OAP Thématique

OAP : «Centre bourg »

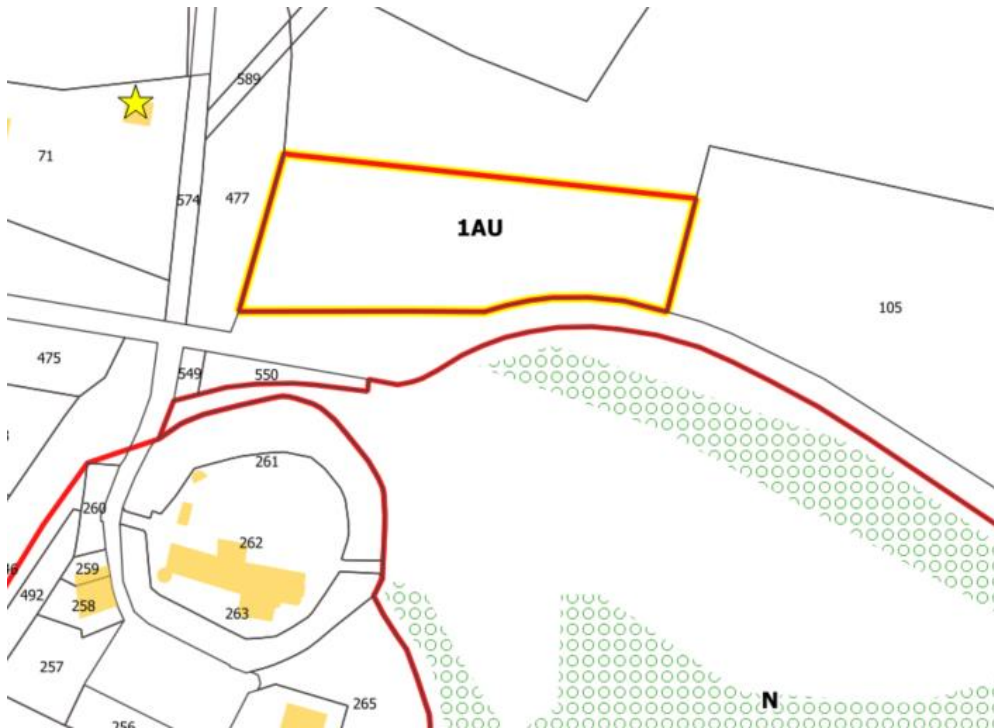
Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	1AU
Surface	0,47 Ha
Vocation actuelle de la zone	Prairie
Propriété foncière	Privée

Fonctionnement urbain : Situé a proximité au centre bourg, face au parc du château.

Enjeux et objectifs sur le secteur :

- Développer une offre d'habitat
- Prendre en compte la topographie du lieu
- Prendre en compte le périmètre de protection des monuments historiques.
- Prendre en compte l'accès à la départementale



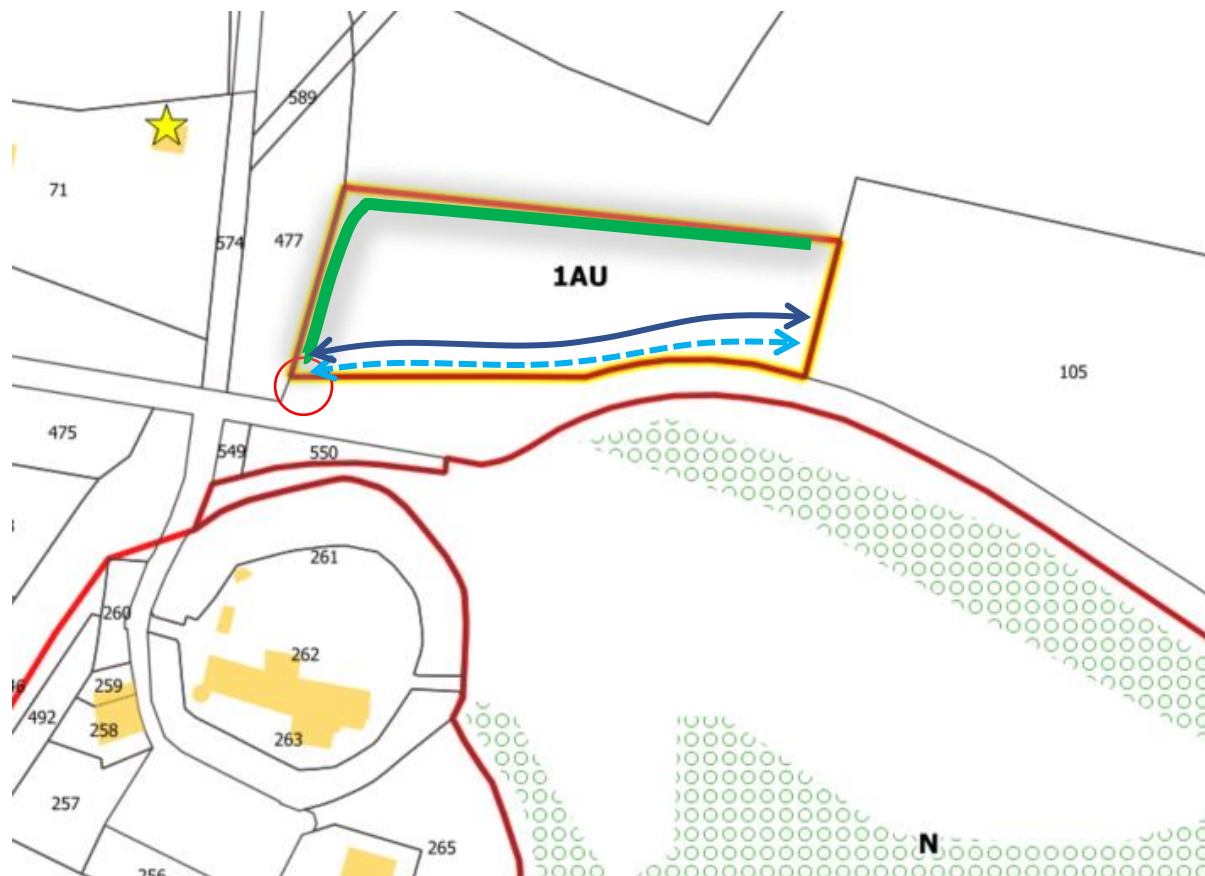
ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

Desserte possible depuis la départementale

Les réseaux :

- Electricité : en capacité suffisante
- Eau potable : en capacité suffisante
- Assainissement collectif dont la capacité est suffisante

OAP : « Centre bourg »



— haies paysagère à créer ○ Accès à la zone et accès aux réseaux.

←--> Liaisons piétonnes à créer. ↔ Voirie principale sous forme de contre-allée

PROGRAMME

Surface totale : 0,47 Ha

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 12 log/Ha soit 6 logements.

Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- La création et le renforcement des réseaux et de la voirie sont à la charge du/des constructeur(s) dans l'emprise de l'OAP.
- Limiter les accès à la départementale
- Créer une contre-allée permettant de desservir les lots créés
- Créer une place de retournement pour les véhicules.
- Insertion paysagère du programme dans son environnement

OAP : « Centre bourg »

La qualité de l'insertion architecturale, paysagère et environnementale de la zone.

Dans une perspective de développement durable, la qualité environnementale et le confort thermique des logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du pétitionnaire : économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, toitures végétalisées...), gestion des eaux pluviales (récupération et gestion des eaux pluviales à la parcelle...) dans le respect des normes en vigueur. Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère et environnementale des sites après aménagement.

Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants.

En cas d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et la gestion des ruissellements de surface prise en compte dans les aménagements.

Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions de l'orientation lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

Les bâtiments à usage d'habitation sont orientés de telle sorte qu'ils permettent aux futurs occupants d'optimiser les apports solaires et de disposer d'une bonne régulation de la température à l'intérieur.

OAP : « Centre bourg »

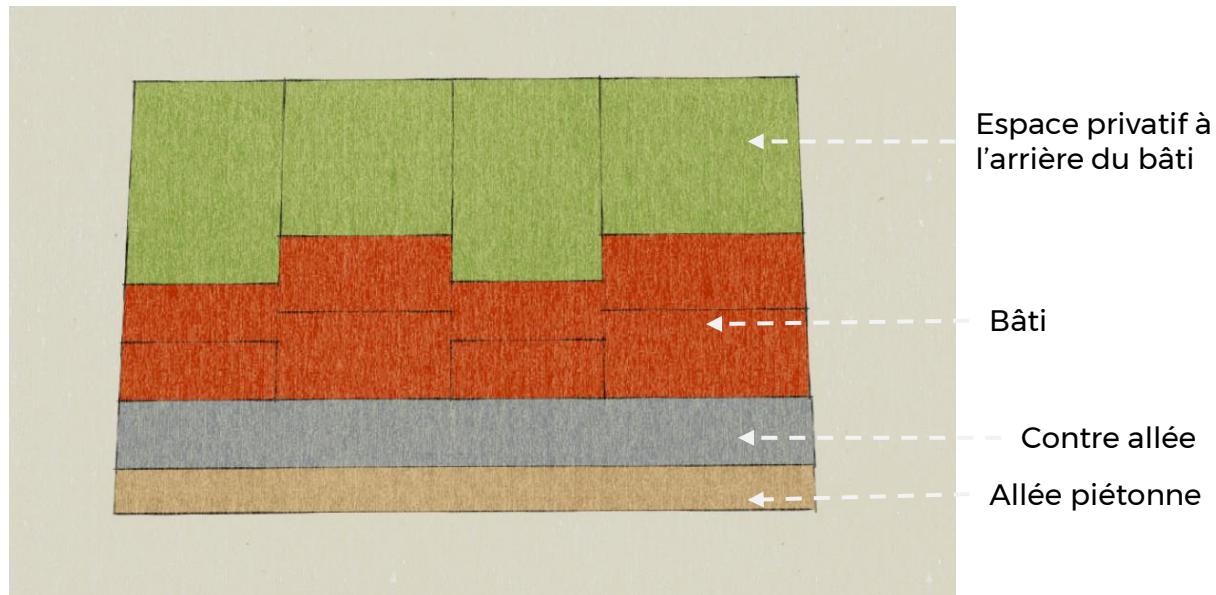
La densité

L'aménagement des zones à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'existant et les nouvelles opérations.

Dans un souci de développement durable et de confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à :

- L'optimisation des apports solaires ;
- La préservation de l'intimité des résidents ;

La possibilité de construire les constructions sur les limites est possible dans le cadre du règlement, ce qui laisse la possibilité de créer un front bâti continu et donc de proposer des espaces de vie en extérieur à l'arrière des parcelles.



Exemple de plan masse avec des constructions en limite séparative

OAP : « Centre bourg »

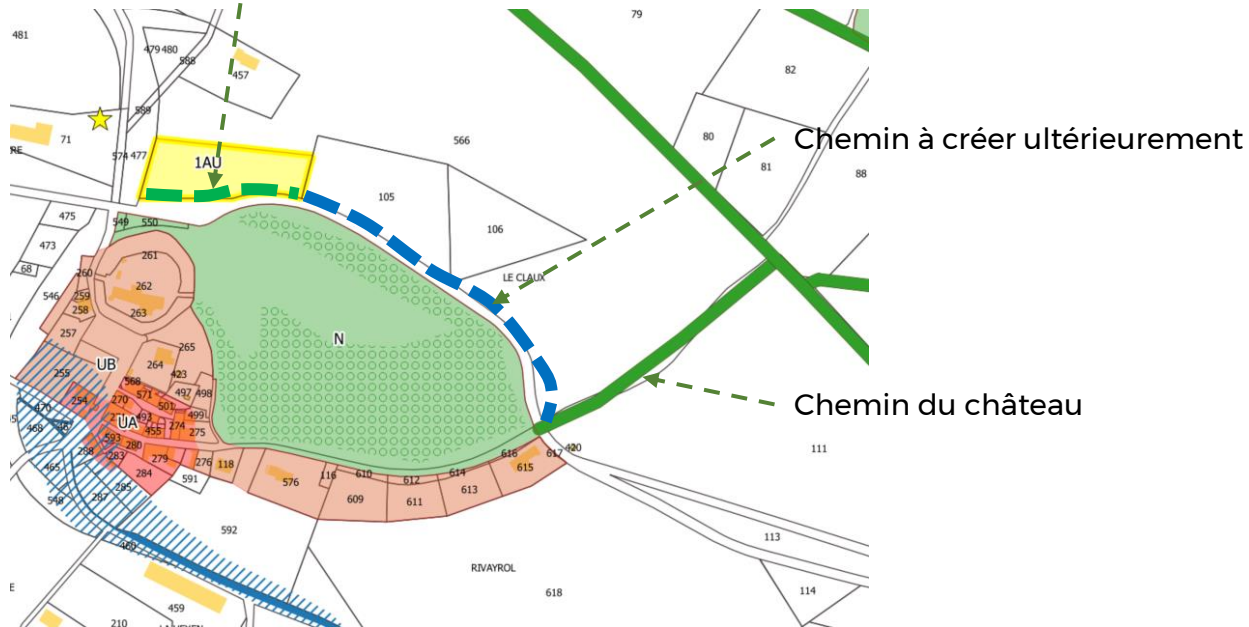
Les désertes et réseaux

L'accès au parcelle s'effectue par le biais d'une contre allée qui longe la départementale. La contre allée est séparée de la départementale par un chemin piéton, permettant de rejoindre le « chemin du château ».

L'allée piétonne est de préférence traitée avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluies.

L'accès aux réseaux s'effectue au niveau de la jonction de la départementale 333 et 33.

Chemin créé dans le cadre de l'OAP

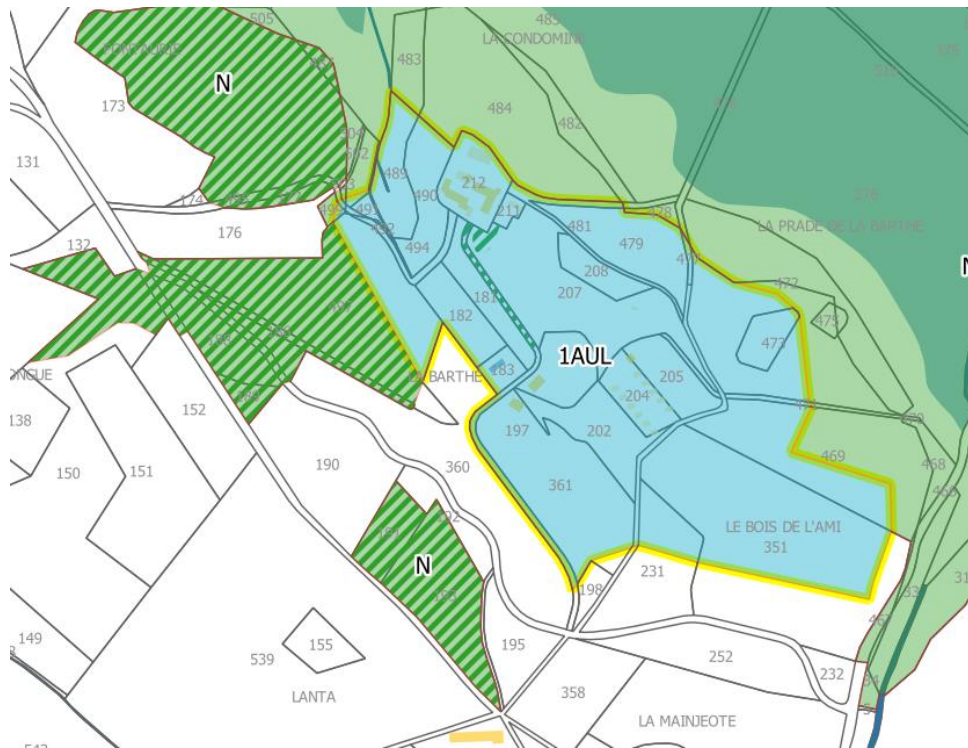


OAP : «La Barthe »

Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	1AUL
Surface totale	17,2 Ha
Surface de l'extension	10,4Ha
Vocation actuelle de la zone	Prairie, boisements
Propriété foncière	Privée

Fonctionnement de la zone : La zone est actuellement en partie occupée par un camping en bordure du lac de Ganguise.



Enjeux et objectifs sur le secteur :

- Etoffer une offre de tourisme existante
- Prendre en compte le caractère naturel du site
- Prendre en compte le périmètre de protection des monuments historiques.

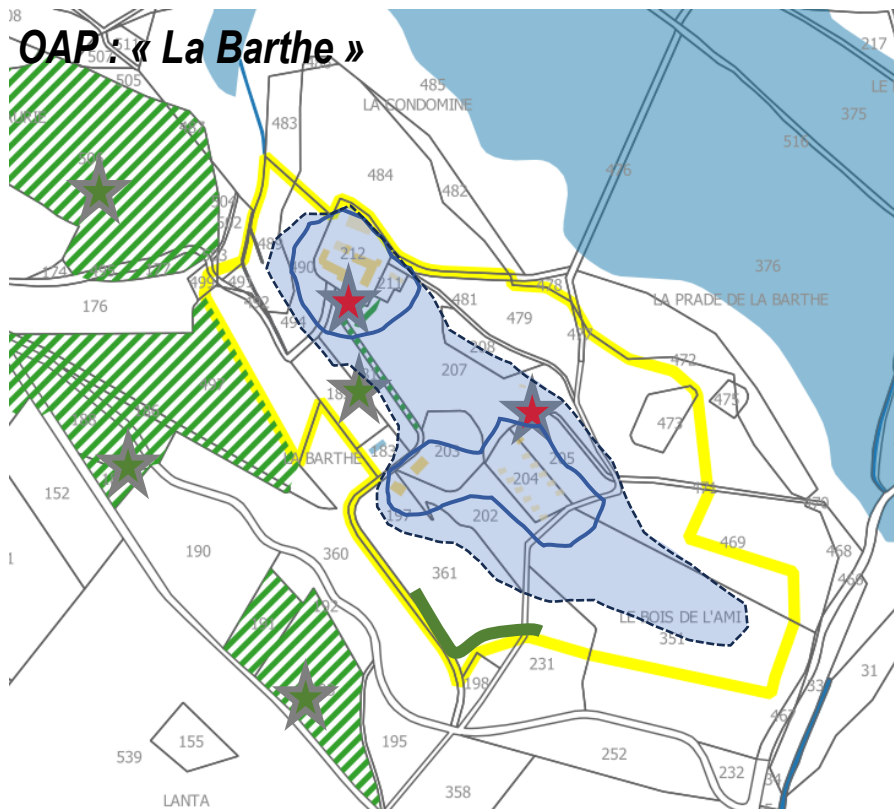



ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX


Desserte possible depuis la départementale

Les réseaux :


- Electricité : en capacité suffisante
- Eau potable : en capacité suffisante
- Assainissement autonome




 Prendre en compte les protections du paysage

 Prendre en compte le patrimoine inscrit ou classé

 Zone de faible impact du projet sur le paysage

 Zones de constructions existantes

 Zone d'implantation des constructions

PROGRAMME

Surface totale : 15,7 Ha

Vocation principale : Développement touristique

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Prendre en compte le caractère naturel de la zone et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Délimiter une zone d'implantation des futures constructions
- Prendre en compte les édifices classés ou inscrits
- Créer une place de retournement pour les véhicules.
- Insertion paysagère du programme dans son environnement

OAP : « La Barthe »

La qualité de l'insertion architecturale, paysagère et environnementale de la zone.

L'aménagement de la zone se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'actuel et les nouvelles constructions.

Afin délimiter l'impact paysager des constructions liées au développement de l'activités, ces constructions devront se situer dans un périmètre proche des constructions existantes. Leur insertion architecturale et paysagère devra être soignée. Les berges du lac ne devront pas être urbanisées afin de préserver d'un part la qualité paysagère du site et les qualités environnementales du réservoir de biodiversité que représente le lac.

Le volet paysager de l'ensemble de la zone sera soigneusement traité. Les espaces verts seront végétalisés, ponctués d'arbres implantés de façon aléatoire. Une gestion différenciée et des jachères fleuries avec fauche tardive permettrait de conserver un maximum d'insectes sur la zone pour les espaces non impactés directement par le projet.

La densité

Le projet devra limiter l'accueil à 120 places maximum tout type d'occupation confondue. Les occupations nécessitant un raccordement aux réseaux (assainissement, eau et électricité) se localiseront à proximité de la zone existante.

Les places de stationnement et les dessertes internes

Les places de stationnement devront être composées de sol permettant l'infiltration des eaux de pluies dans la mesure du possible.

Les dessertes internes seront limitées en nombre et en emprise de façon à limiter leur impact sur le paysage.

L'accessibilité au chemin sera facilitée par la mise en place d'un balisage d'accès à l'intérieur de la zone de projet. Le balisage permettra à minima d'indiquer les chemins d'accès à la base de loisir et le chemin d'accès au bourg.