

Commune de

Saint Hilaire de Villefranche

PLAN LOCAL D'URBANISME



4a – Orientation d'Aménagement et de Programmation - Secteur Est après modification simplifiée

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration PLU	18/07/13	05/07/16	22/02/17
Modification simplifiée n°1	09/03/21	-	24/06/21

Le Maire,
Didier BASCLE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'attachent dans le présent document à définir les partis pris d'aménagement sur certains secteurs de développement futur de l'habitat.

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 ont une portée réglementaire et sont opposables dans l'esprit. Elles n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement du secteur AU situés à l'Est du bourg.

L'aménagement de ce secteur, défini par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions.

L'orientation graphique complète les points ci-après énumérés.

Pour plus de clarté, les OAP sont identifiées sur le plan de zonage par un encadré.

Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « secteur Est », les mesures s'imposant aux futurs aménagements relatifs aux zones d'habitat concernent les points suivants :

Objectif d'accueil de population

- L'urbanisation du secteur pourra se faire en plusieurs phases d'aménagement
- Afin de densifier l'urbanisation sur cette zone et proposer une offre foncière différenciée, l'orientation d'aménagement fixe les deux objectifs suivants :
 - Créer à minima 70 logements dans la zone
 - Prévoir 20% de logements sociaux sur la totalité du nombre de logements créés

Qualité environnementale et paysagère

L'orientation d'aménagement impose qu'une véritable réflexion soit menée concernant la qualité des aménagements récréatifs et naturels à l'échelle du nouveau lotissement. Il conviendra notamment de créer des cheminements doux (prévoir notamment la connexion avec le cheminement doux déjà existant au Nord Ouest du lotissement) et un espace vert de détente équipé de bancs, tables de pique nique, aires de jeux...

Circulations et accès

Les principes d'accès sont définis sur le document graphique ci-après. Ceux-ci devront être respectés.

Gestion de l'eau

Le site présente une topographie qui oriente les eaux de ruissellement dans la même direction, vers le Sud-Ouest de la zone. Compte-tenu de cette problématique de ruissellement, une gestion particulière des eaux de ruissellement est exigée.

Il s'agira notamment de prévoir des noues le long des voiries qui permettent une infiltration diffuse des eaux de ruissellement.








De cette façon, la gestion de l'eau sera en lien avec le traitement des voies et du paysage urbain.

Par ailleurs, pour éviter les ruissellements, il est opportun de traiter les eaux pluviales à la parcelle et sur chaque espace public. La gestion des eaux pluviales devra, le long des voiries créées, être assurée par des noues végétales ou minérales.

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Saint-Hilaire de Villefranche - Bourg Secteur Est

Source: Ortho 2014 © CG17



	Secteur concerné
	Nombre minimum de logements
	Principe d'accès
	Accès unique
	Principe de connexion avec le lotissement existant (voiture et piéton)
	Continuité piétonne à aménager
	Linéaire de haies d'essences locales à créer

Commune de

**Saint Hilaire de
Villefranche**

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**



**4b2 - OAP - Secteur Ouest
après modification simplifiée**

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration du PLU	18/07/13	05/07/16	22/02/17
Modification Simplifiée n° 1	09/03/21	-	24/06/21
Modification Simplifiée n° 2	21/11/22	-	27/11/25
Modification Simplifiée n° 3	25/04/23	-	06/03/24

Le Maire,
Didier BASCLE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'attachent dans le présent document à définir les partis pris d'aménagement sur certains secteurs de développement futur de l'habitat.

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 ont une portée réglementaire et sont opposables dans l'esprit. Elles n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement du secteur AU situé à l'Ouest du bourg.

L'aménagement de ce secteur, défini par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions.

L'orientation graphique complète les points ci-après énumérés. Pour plus de clarté, les OAP sont identifiées sur le plan de zonage par un encadré.

Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « secteur Ouest », les mesures s'imposant aux futurs aménagements relatifs aux zones d'habitat concernent les points suivants :

Objectif d'accueil de population

- L'urbanisation du secteur pourra se faire en plusieurs phases d'aménagement
- Afin de densifier l'urbanisation sur cette zone, l'orientation d'aménagement fixe l'objectif de créer à minima 18 logements. Sur la zone principale, il est prévu 16 logements et sur la parcelle AD197, il est prévu 2 logements.

Qualité environnementale et paysagère

Une transition paysagère permettant de créer une zone tampon entre le futur lotissement et le secteur de développement de l'entreprise est proposée.

Afin de préserver un espace entre la zone dédiée à l'habitat et celle dédiée à l'activité, une seconde haie sera plantée sur les parcelles de l'entreprise Tardy.

Ces deux haies devront être composées de végétaux d'essence locale.

La proposition d'une zone d'aménagement paysager est remplacée par un espace délimitant le talus à préserver.

Circulations et accès

Les principes d'accès sont définis sur le document graphique ci-dessous. Ceux-ci devront être respectés. L'accès principal au lotissement se fera par la frange Nord-Ouest de la zone. Il est également prévu un accès direct concernant la parcelle AD197.

Une continuité piétonne est prévue sur l'ensemble du futur lotissement afin de permettre une connexion entre l'espace de la gare et les zones à l'Est et au Sud de l'OAP. Sa localisation permettra d'avoir un espace tampon supplémentaire entre la partie dédiée à l'activité et celle dédiée à l'habitat. Sa position reste adaptable en fonction du scénario retenu par les élus.

Un accès à l'entreprise Tardy est également défini.

Gestion de l'eau

Concernant la gestion des eaux pluviales, la parcelle AD55 est intégrée dans le secteur de l'OAP et servira d'exutoire pour le recueil des eaux de pluie à la fois de la RD150 et de la zone d'habitat du bourg Ouest.

D'autre part, en complément, un bassin d'orage sera éventuellement à envisager au point le plus bas du terrain lors du relevé topographique du terrain.

Une noue paysagère principale sera prévue le long de la haie longeant la zone dédiée à l'entreprise Tardy comme indiqué sur le plan ci-dessous afin de ralentir l'écoulement des eaux de pluie. Par ailleurs, d'autres noues secondaires pourront être créées le long des voiries du lotissement afin de faciliter le ruissellement des eaux.



Commune de

Saint Hilaire de Villefranche

PLAN LOCAL D'URBANISME



4c – Orientation d'Aménagement et de Programmation - Secteur Centre

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration POS	08/12/83	13/03/85	28/10/86
Révision 1	12/12/96	19/02/01	28/03/02
Modification 1	-	-	12/12/06
Modification 2	-	-	05/06/12
Élaboration PLU	18/07/13	05/07/16	22/02/17

Le Maire,
Didier BASCLE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'attachent dans le présent document à définir les partis pris d'aménagement sur certains secteurs de développement futur de l'habitat.

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 ont une portée réglementaire et sont opposables dans l'esprit. Elles n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement du secteur AU situé en coeur de bourg.

L'aménagement de ce secteur, défini par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions.

L'orientation graphique complète les points ci-après énumérés.

Pour plus de clarté, les OAP sont identifiées sur le plan de zonage par un encadré.

Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « secteur Centre », les mesures s'imposant aux futurs aménagements relatifs aux zones d'habitat concernent les points suivants :

Objectif d'accueil de population

- L'urbanisation du secteur pourra se faire en plusieurs phases d'aménagement
- Afin de densifier l'urbanisation sur cette zone, l'orientation d'aménagement fixe l'objectif de créer à minima 8 logements.

Qualité environnementale et paysagère

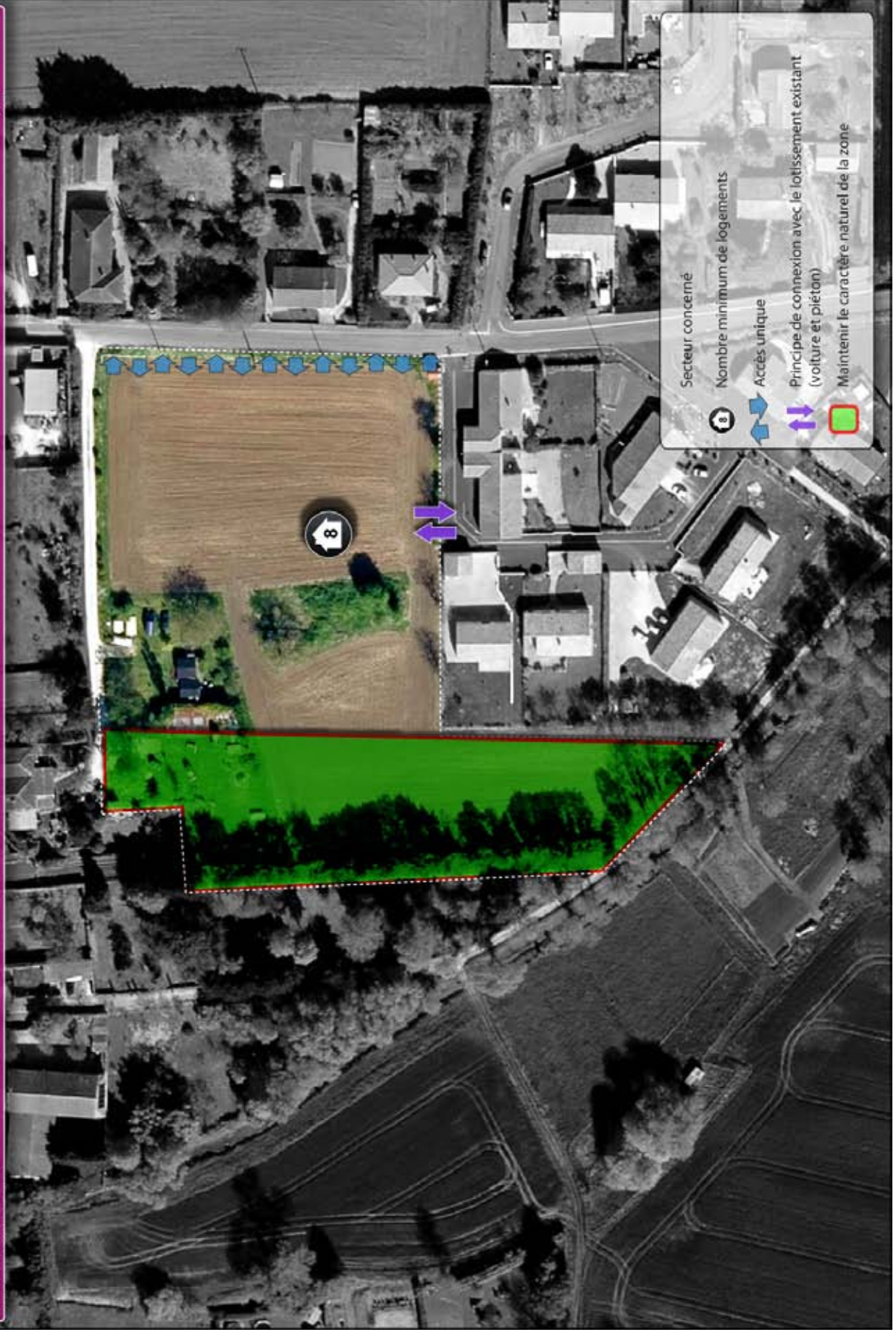
L'orientation d'aménagement impose que la partie Ouest de la zone demeure un espace naturel, en raison de son caractère humide (proximité avec le cours d'eau du Bramerit), comme indiqué sur le schéma ci-après.

Circulations et accès

Les principes d'accès sont définis sur le document graphique ci-après. Ceux-ci devront être respectés.

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Saint-Hilaire de Villefranche - Centre bourg

Source : Ortho 2014 © CC17



Commune de

Saint Hilaire de Villefranche

PLAN LOCAL D'URBANISME



4d – Orientation d'Aménagement et de Programmation – Le Bourg

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration POS	08/12/83	13/03/85	28/10/86
Révision 1	12/12/96	19/02/01	28/03/02
Modification 1	-	-	12/12/06
Modification 2	-	-	05/06/12
Élaboration PLU	18/07/13	05/07/16	22/02/17

Le Maire,
Didier BASCLE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'attachent dans le présent document à définir les partis pris d'aménagement sur certains secteurs de développement futur de l'habitat.

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 ont une portée réglementaire et sont opposables dans l'esprit. Elles n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement des nouveaux cheminements doux définis par les élus dans le centre-bourg.

L'orientation graphique complète les points ci-après énumérés.

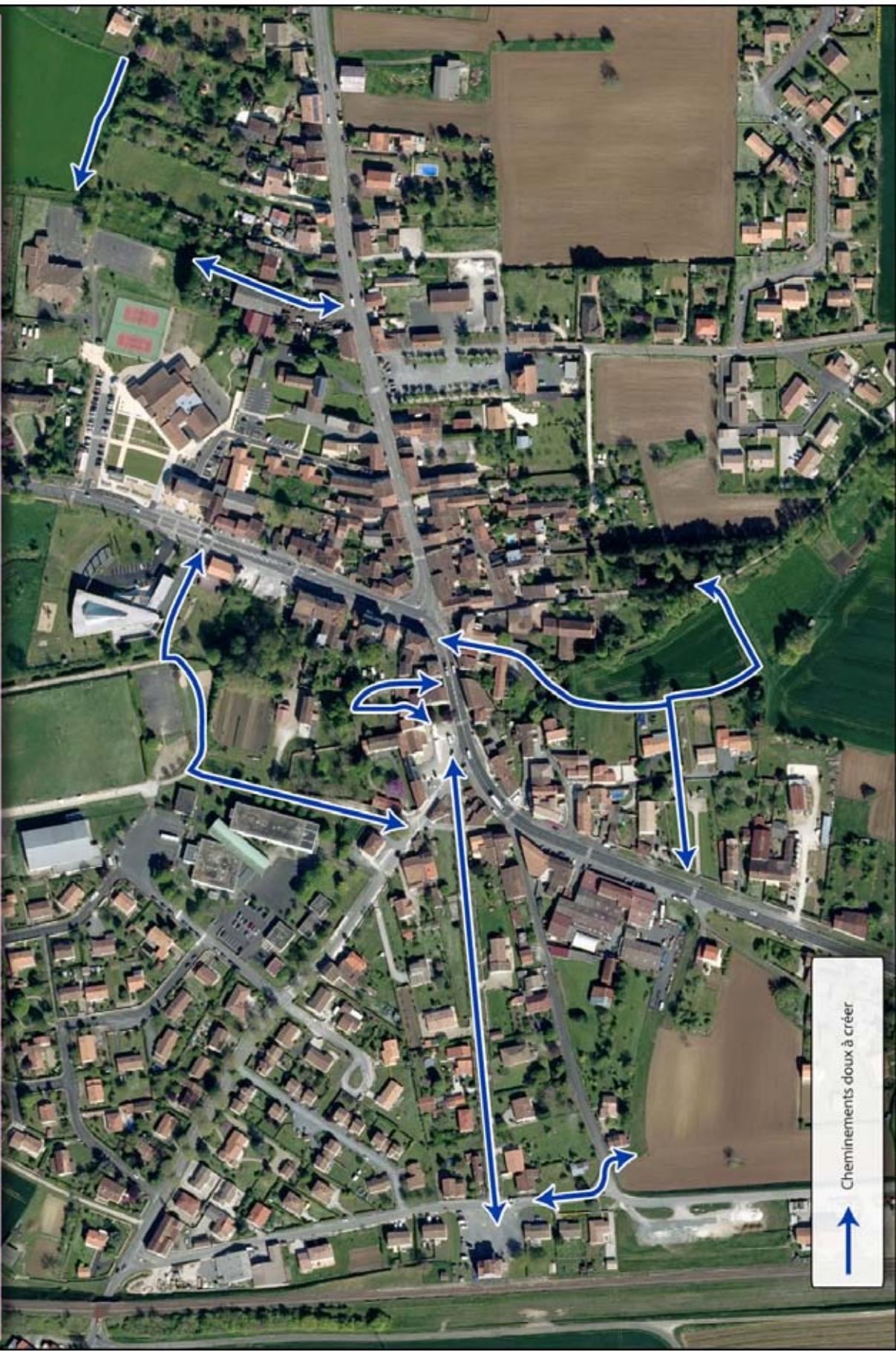
Pour plus de clarté, les OAP sont identifiées sur le plan de zonage par un encadré.

Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « Le Bourg », les principes d'aménagement concernent les circulations douces.

Il conviendra de maintenir les continuités piétonnes existantes et de créer de nouveaux cheminements doux comme indiqué sur le graphique ci-après.

Orientation d'Aménagement et de Programmation de la commune de Saint-Hilaire de Villefranche

Source : BD Carthage 2010 © IGN
DAP - Cheminements doux centre bourg



Cheminements doux à créer

Commune de

Saint Hilaire de Villefranche

PLAN LOCAL D'URBANISME



4e – Orientation d'Aménagement et de Programmation - Secteur Nord

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration POS	08/12/83	13/03/85	28/10/86
Révision 1	12/12/96	19/02/01	28/03/02
Modification 1	-	-	12/12/06
Modification 2	-	-	05/06/12
Élaboration PLU	18/07/13	05/07/16	22/02/17

Le Maire,
Didier BASCLE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'attachent dans le présent document à définir les partis pris d'aménagement sur certains secteurs de développement futur de l'habitat.

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 ont une portée réglementaire et sont opposables dans l'esprit. Elles n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement du secteur AUX situé au Nord du bourg.

L'aménagement de ce secteur, défini par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions.

L'orientation graphique complète les points ci-après énumérés.

Pour plus de clarté, les OAP sont identifiées sur le plan de zonage par un encadré.

Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « secteur Nord », les mesures s'imposant aux futurs aménagements relatifs à la création d'un Parc d'Activités concernent les points suivants :

Qualité environnementale et paysagère

L'orientation d'aménagement impose qu'un espace tampon d'une largeur minimale de 5 mètres soit créé au Sud du Parc d'activités, afin d'éviter les conflits d'usage avec le lotissement situé au Sud du Parc d'Activités. Une haie de transition paysagère devra aussi être implantée en limite des espaces agricoles, au Nord de la zone.

La commune souhaite également que les espaces boisés situés à l'Ouest du Parc d'Activités soient préservés, afin de conserver un espace de transition entre le Parc d'Activités et la vallée du Bramerit, située à l'Ouest du Parc d'Activités en contrebas des espaces boisés concernés.

Circulations et accès

Les principes d'accès sont définis sur le document graphique ci-après. Ceux-ci devront être respectés.

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Saint-Hilaire de Villefranche - Bourg Secteur Nord

Source : Ortho 2014 © CGI7

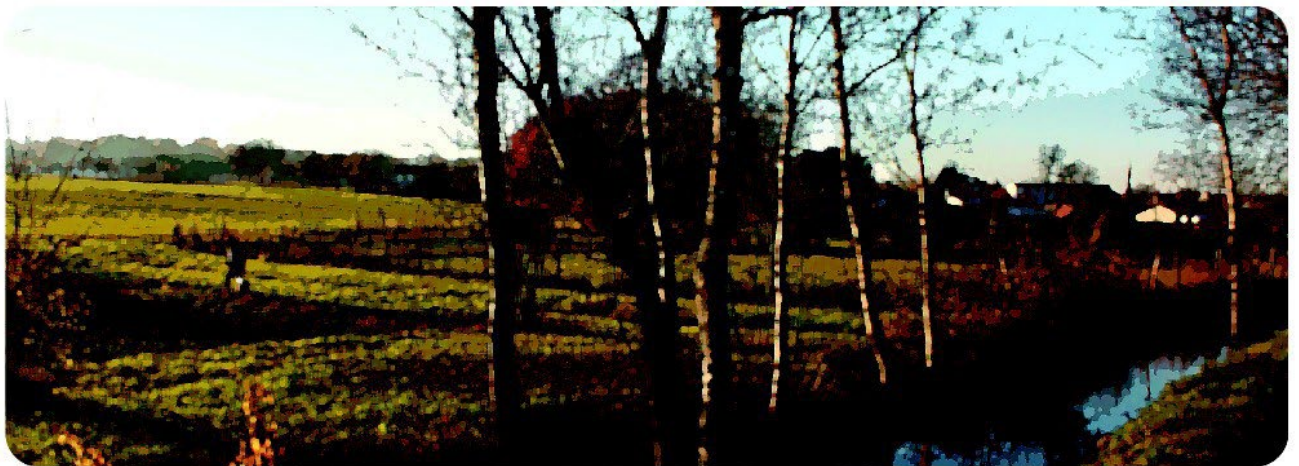


- Secteur concerné
- Sortie interdite.
- Linéaire de haie à créer.
- Préserver le bois et le caractère naturel de la zone.
- Désenclaver la zone 1AUx.
- Principe d'accès à la zone.

Commune de

Saint Hilaire de Villefranche

PLAN LOCAL D'URBANISME



4f – Orientation d'Aménagement et de Programmation - Secteur Sud - APRES MODIFICATION N°4

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration PLU	18/07/13	05/07/16	22/02/17
Modiflcation N°4	12 / 06 / 25		22 / 01 / 26

Le Maire,
Didier BASCLE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'attachent dans le présent document à définir les partis pris d'aménagement sur certains secteurs de développement futur de l'habitat.

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 ont une portée réglementaire et sont opposables dans l'esprit. Elles n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement du secteur AUxc situé au Sud du bourg.

L'aménagement de ce secteur, défini par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions.

L'orientation graphique complète les points ci-après énumérés.

Pour plus de clarté, les OAP sont identifiées sur le plan de zonage par un encadré.

Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « secteur Sud », les mesures s'imposant aux futurs aménagements relatifs à la création d'une zone de développement de commerces et services de proximité concernent les points suivants :

Circulations et accès

Les principes d'accès sont définis sur le document graphique ci-après.

Le principe consiste à ne pas démultiplier les accès au profit de ceux existants et à instaurer un sens de circulation pour assurer la bonne fonctionnalité du site.

Le projet se raccordera à la piste cyclable qui passe devant le site (d'ailleurs des stationnements vélos pourront être mise en place) et garantir la circulation aisée des piétons (connexion avec le passage piéton du pôle santé).

L'accessibilité ne devra pas être négligée au sein de la future opération d'autant que le projet porte notamment sur des établissements de santé

Le nombre de stationnement véhicules devra être adapté au projet et activités en présence. Une partie pourra être mutualisée avec le stationnement existant pour la desserte du cimetière.

Aucun stationnement ne sera toléré sur le domaine public routier départemental.

Les aires de stationnement devront être le moins imperméables possible.

Traitement paysager et espaces verts

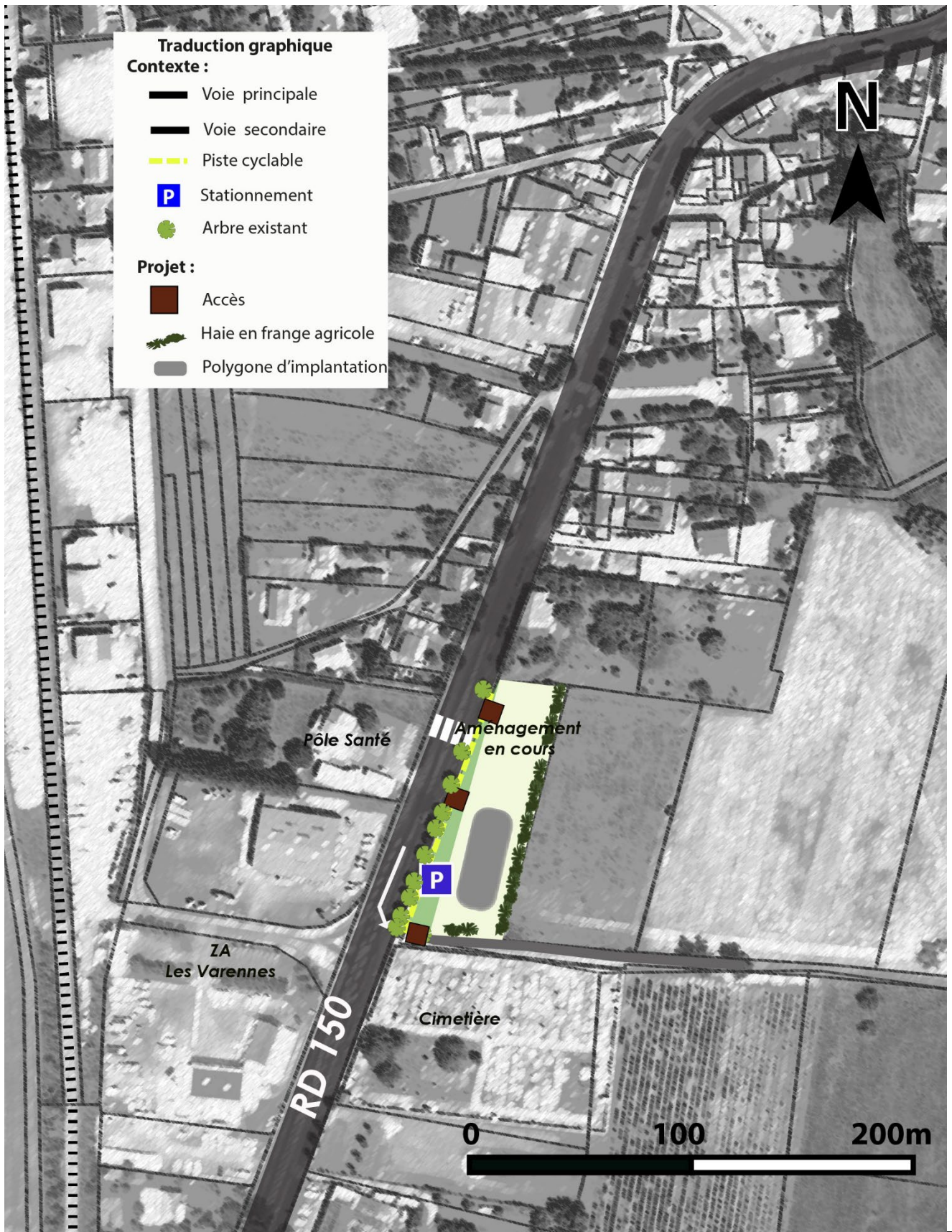
L'allée d'érables le long de l'avenue de Saintes devra être conservée (sauf si maladie ou gêne pour la sécurité routière).

Les abords de la RD devront être soignés et les constructions futures implantées en retrait d'un minimum de 10 mètres des limites de la voie départementale.

Au contact de la frange agricole, il conviendra de planter une haie bocagère (haie pluristratifiée, d'essences locales). Le mur est interdit. Cette dernière jouera le rôle de filtre paysager... mais pourra également participer à la gestion des eaux pluviales (haie+noüe).

L'aire de stationnements devra s'accompagner d'un traitement paysager (maintien des arbres en présence, nouvelles haies ou plantations en ceinture coté cimetière).

Les espaces verts qui apporteront une plus-value en termes d'insertion paysagère... seront associés à la gestion des eaux pluviales.

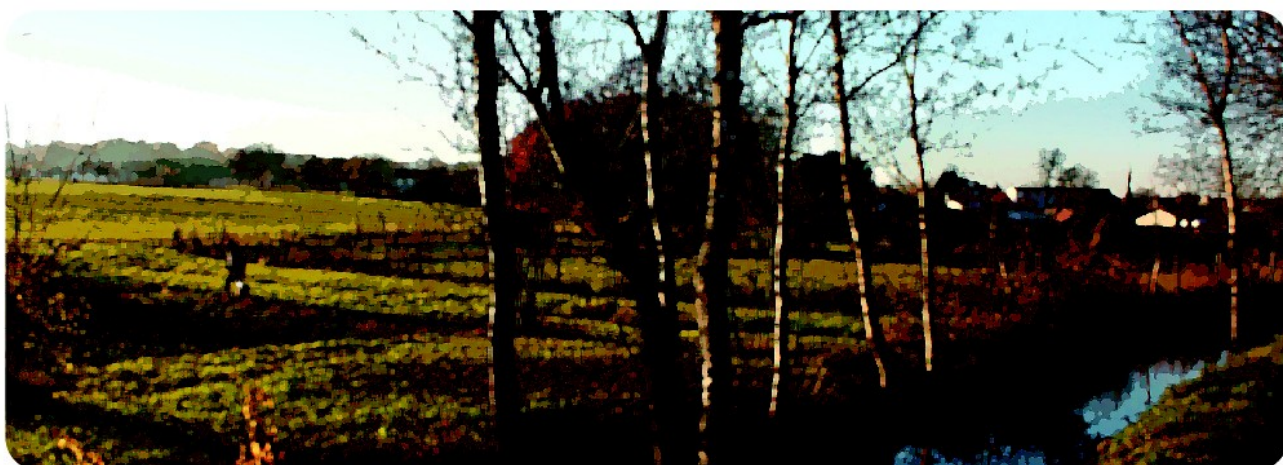


Le polygone d'implantation vise à garantir le respect du retrait depuis la RD et depuis la frange agricole. Il n'est toutefois pas défini avec précision et peut donc être ajusté en vue d'optimiser l'espace ou pour des raisons techniques.

Commune de

Saint-Hilaire de Villefranche

PLAN LOCAL D'URBANISME



4f – Orientation d'Aménagement et de Programmation - Secteur Chez Raffin

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration POS	08/12/83	13/03/85	28/10/86
Révision 1	12/12/96	19/02/01	28/03/02
Modification 1	-	-	12/12/06
Modification 2	-	-	05/06/12
Élaboration PLU	18/07/13	05/07/16	22/02/17

Le Maire,
Didier BASCLE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'attachent dans le présent document à définir les partis pris d'aménagement sur certains secteurs de développement futur de l'habitat.

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 ont une portée réglementaire et sont opposables dans l'esprit. Elles n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement du secteur Ua situé au lieu-dit Chez Raffin.

L'aménagement de ce secteur, défini par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions.

L'orientation graphique complète les points ci-après énumérés.

Pour plus de clarté, les OAP sont identifiées sur le plan de zonage par un encadré.

Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « Chez Raffin », les mesures s'imposant aux futurs aménagements relatifs à la création d'une zone d'habitat concernent les points suivants :

Objectif d'accueil de population

- L'urbanisation du secteur pourra se faire en plusieurs phases d'aménagement.
- Afin de densifier l'urbanisation sur cette zone, l'orientation d'aménagement fixe l'objectif de créer à minima 2 logements.

Circulations et accès

Les principes d'accès sont définis sur le document graphique ci-après. Ceux-ci devront être respectés.

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Saint-Hilaire de Villefranche - Chez Raffin

Source : Ortho 2014 © CG17



Emprise de l'ODAP

Nombre de logement dans la zone

Prévoir un accès aux deux parcelles

Accès interdit aux deux parcelles