

PRAGMA

S
TRATÉGIE
C
ONSEIL
F
ORMATION

RÉPUBLIQUE FRANCAISE - DÉPARTEMENT DE CÔTE-D'OR

COMMUNE DE PASQUES

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

P.L.U. approuvé par délibération
du Conseil Municipal le 3 octobre 2013

3c - Orientations d'Aménagement et de Programmation

SOMMAIRE

RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME ACTUALISÉ SUITE À LA LOI DITE « GRENELLE 2 ».....	4
1. LA VOCATION DES SITES D'EXTENSION URBAINE	6
2. LES MODALITÉS D'INSERTION URBAINE ET DE DESSERTE.....	10
3. LA COMPOSITION DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT	14
4. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DU SITE.....	18
5. LES ÉLÉMENTS GARANTS D'UN ESPACE PUBLIC CONVIVIAL	22
6. LES ÉLÉMENTS SPÉCIFIQUES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE	26
7. LE PHASAGE ET LES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	28
8. LA PARTITION ESPACES PUBLICS / ESPACES PRIVÉS APRÈS OPÉRATIONS.....	30

RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME ACTUALISÉ SUITE À LA LOI DITE « GRENELLE 2 »

ARTICLE L123-I

MODIFIÉ PAR LOI N° 2010-788 DU 12 JUILLET 2010 - ART. 19 (V)

MODIFIÉ PAR LOI N° 2010-874 DU 27 JUILLET 2010 - ART. 51 (V)

MODIFIÉ PAR LOI N° 2010-874 DU 27 JUILLET 2010 - ART. 51 (V)

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-I. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des **orientations d'aménagement et de programmation**, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

ARTICLE L123-I-4

CRÉÉ PAR LOI N° 2010-788 DU 12 JUILLET 2010 - 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, l'habitat, les transports et les déplacements.**

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, 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.

2. En ce qui concerne l'habitat, **elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale** et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

ARTICLE L123-5 (EXTRAIT)

MODIFIÉ PAR LOI N° 2009-323 DU 25 MARS 2009 - ART. 44

MODIFIÉ PAR LOI N° 2010-788 DU 12 JUILLET 2010 - ART. 19 (V)

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations **doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-I et avec leurs documents graphiques.**

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le Règlement et le Plan de Zonage.

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, toutes opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent et détaillent sept familles d'objectifs :

- 1. La vocation des sites**
- 2. Les modalités d'insertion urbaine et de desserte**
- 3. La composition de la palette d'offre en habitat**
- 4. Les principes d'aménagement paysager du site**
- 5. Les éléments garants d'un espace public convivial**
- 6. Les éléments spécifiques au développement durable**
- 7. Le phasage et les conditions d'ouverture à l'urbanisation**

Tout permis d'aménager ou permis de construire devra satisfaire à ces objectifs en proposant des modalités de concrétisation précises et respectueuses de l'esprit des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, si les solutions de concrétisation des objectifs de l'OAP proposées par les permis d'aménager ou permis de construire peuvent quelque peu différer des schémas illustratifs du présent dossier, l'économie générale de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation est intangible.

1. LA VOCATION DES SITES

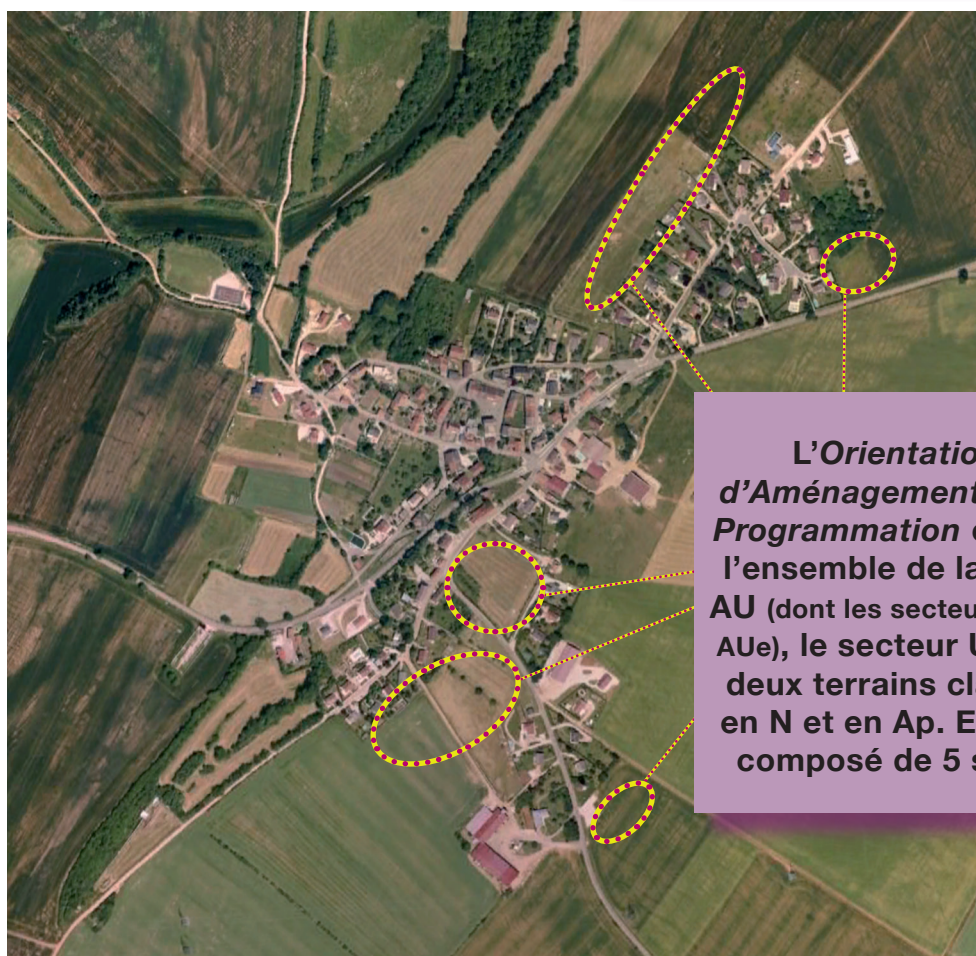
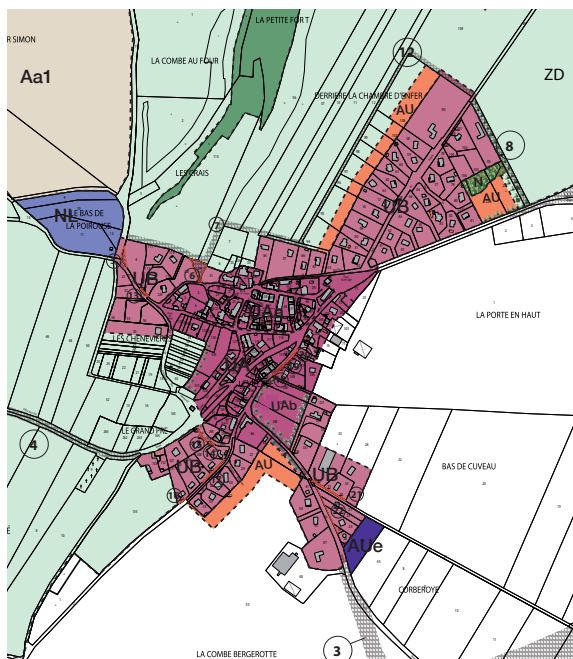
ASSURER UNE OFFRE D'HABITAT SOLIDE, UNE OFFRE D'IMPLANTATION ARTISANALE ET CONFORTER L'INSERTION PAYSAGÈRE ET LA BIODIVERSITÉ DE PASQUES

L'***Orientation d'Aménagement et de Programmation*** couvre l'ensemble de la zone AU avec ses secteurs AUr et AUe, soit 3,08 hectares, ainsi que le secteur UAb d'une surface de 1,02 hectare. Elle comprend également un terrain de 28,5 ares classé en N et un terrain de 29 ares classé en Ap.

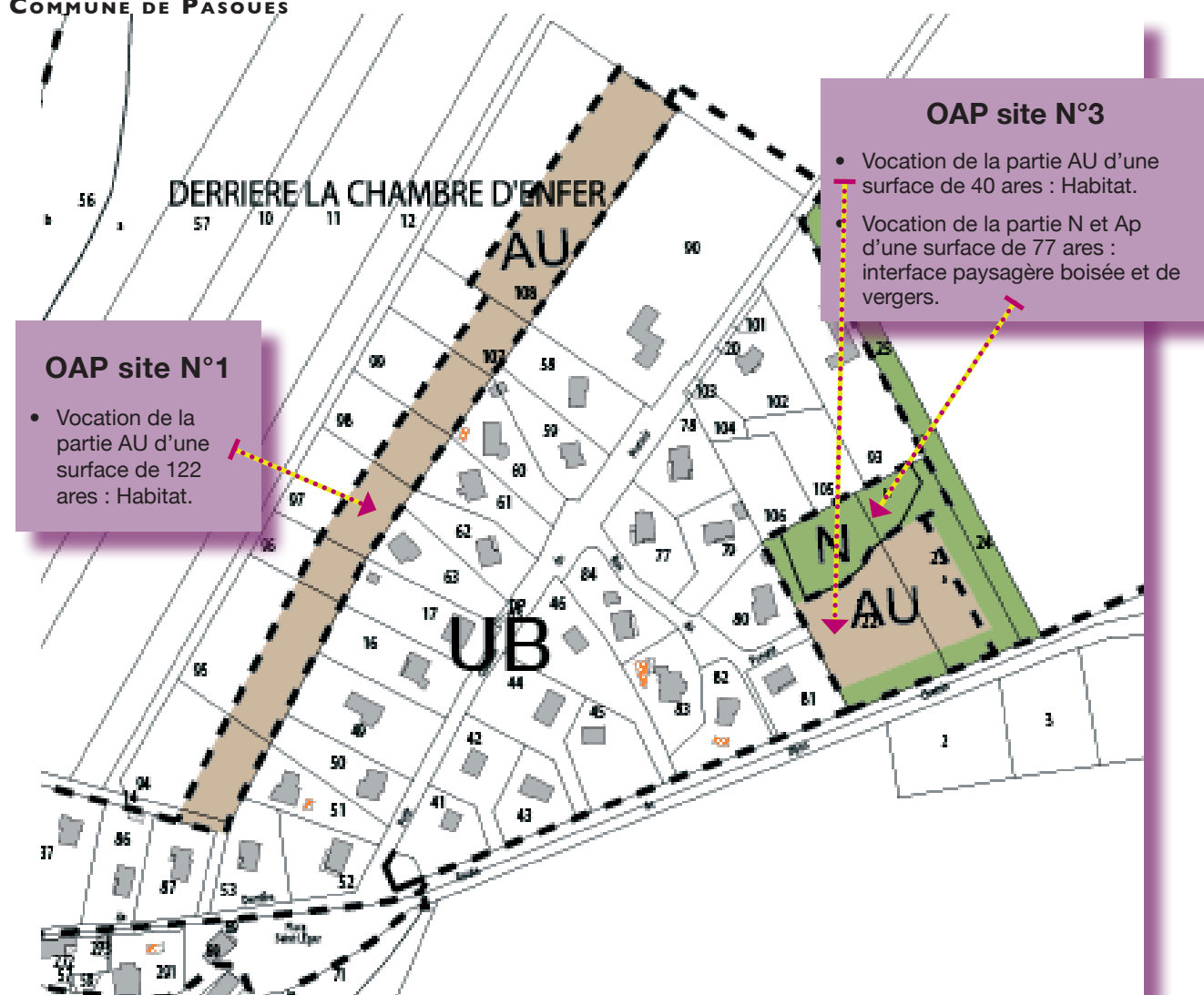
- La zone AU est destinée à l'habitat. Son urbanisation est prévue sur le court et moyen terme (d'ici 10 ans), elle couvre 2,56 hectares.
- Le secteur AUe est destiné aux activités économique. Son urbanisation est prévue sur le court, moyen et long terme (d'ici 20 ans), elle couvre 0,42 hectares.
- Le secteur UAb est destiné à l'habitat. Son urbanisation est prévue sur le court terme, elle couvre 1,02 hectares.
- Les terrains quelques 66 ares classés en N et en Ap ont vocation à conforter l'intégration paysagère de la façade Est de Pasques.

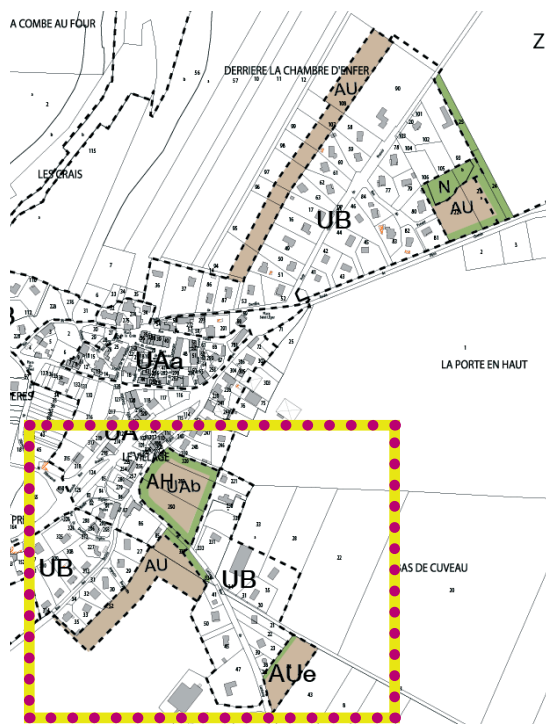
La vocation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est plurielle, elle doit permettre de :

1. Penser la forme urbaine du village sur le long terme et créer un contexte favorable au déblocage progressif du foncier.
2. Garantir une offre en habitat de qualité et capable de contribuer de manière durable à l'équilibre socio-démographique de Pasques, donc comprenant une part significative de logements « rotatifs » et attractifs pour les jeunes ménages.
3. Garantir une offre foncière minimale pour l'accueil d'activités artisanales.
4. Prendre appui sur l'urbanisation future du village pour conforter l'intégration paysagère, la biodiversité et la dimension patrimoniale du village.



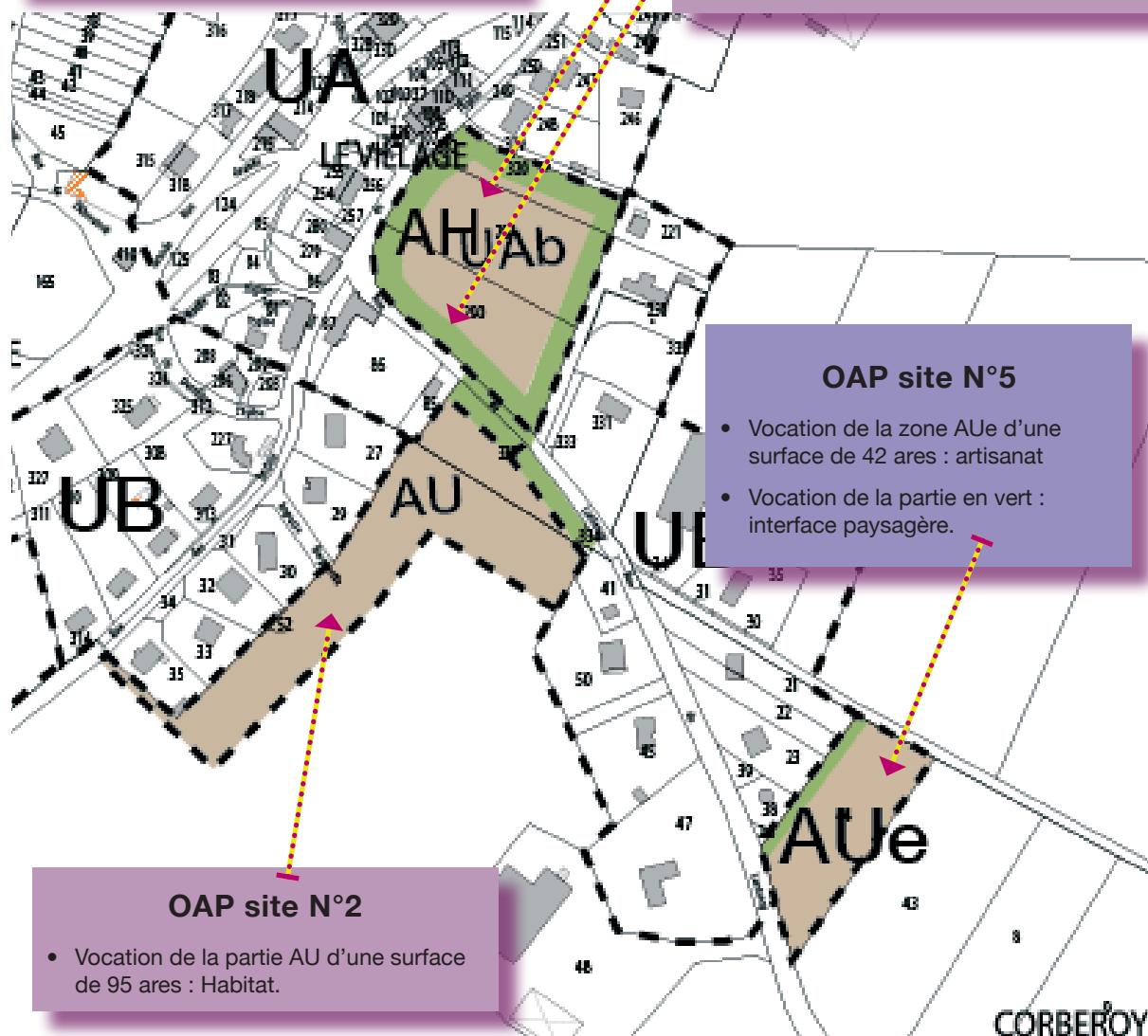
**L'Orientation
d'Aménagement et de
Programmation** couvre
l'ensemble de la zone
AU (dont les secteur AUr et
AUe), le secteur UAab et
deux terrains classés
en N et en Ap. Elle est
composé de 5 sites.





OAP site N°4

- Vocation de la partie UAb d'une surface de 1,02 ares : Habitat.
- Vocation de la partie en vert d'une surface de 164 ares : interface paysagère et patrimoniale.



OAP site N°5

- Vocation de la zone AUe d'une surface de 42 ares : artisanat
- Vocation de la partie en vert : interface paysagère.

OAP site N°2

- Vocation de la partie AU d'une surface de 95 ares : Habitat.

2. LES MODALITÉS D'INSERTION URBAINE ET DE DESSERTE

UNE ORGANISATION VIAIRE QUI VISE À INTÉGRER LES EXTENSIONS URBAINES À LA FORME GÉNÉRALE DU VILLAGE

L'organisation de la desserte des sites d'extension de Pasques doit combiner fonctionnalité, sécurité et inscription urbaine.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation des sites :

1. Création des rues principales :

- L'ensemble de desserte classé « rue principale » sera à double sens de circulation.
- La largeur des rues principales est limitée à 5 mètres.
- Les rues principales comprendront une bande de pavage centrale pour marquer l'idée de rue et fragiliser la perception de l'espace à l'automobiliste.

2. Création de ruelles de desserte secondaire à sens unique :

- L'aménagement des sites 2 et 3 comprend des ruelles à sens unique. Ces ruelles seront d'une largeur d'environ 3,5 mètres. Leur objectif est d'offrir un cadre encore plus apaisé que les ruelles de desserte principale à double sens de circulation, tout en limitant également l'imperméabilisation des sols.

3. Une réglementation « Zone 30 » pour toutes les voiries des sites

- L'ensemble des dessertes des sites disposera d'une réglementation « Zone 30 » afin d'offrir une ambiance de rue la plus apaisée possible en mettant piétons, cyclistes et automobilistes à égalité d'usage.

5. Aménagement d'un carrefour d'entrée pour le site n°3

- Le site n°3 sera desservi par une voie en sens unique depuis la route départementale.
- La réalisation de la voie d'accès depuis la route départementale sera accompagnée d'un aménagement du carrefour afin de sécuriser le « tourne-à-gauche » pour les véhicules venant de l'Ouest. Cet aménagement sera également mobilisé pour servir de « ralentisseur d'entrée de village ».

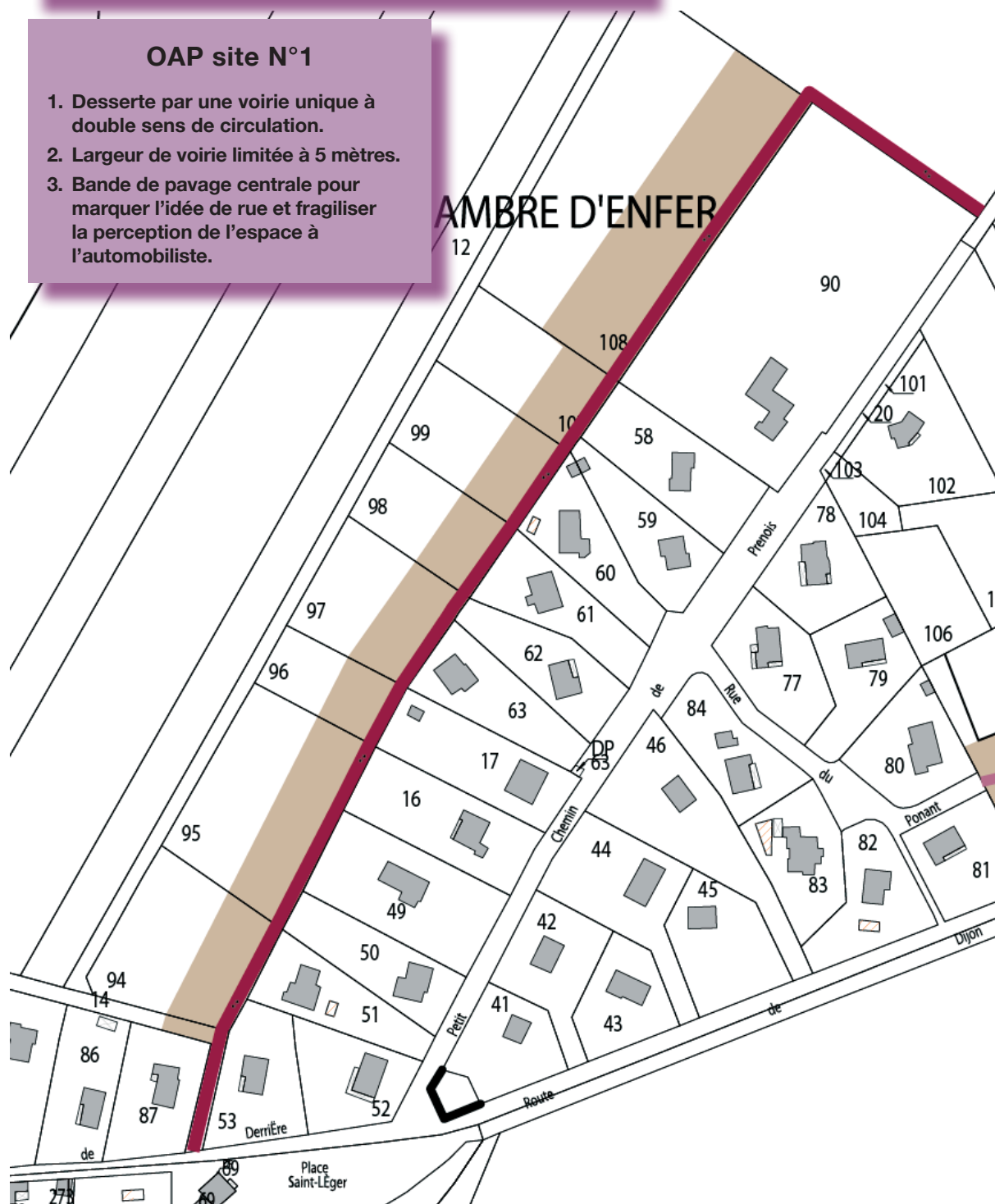
VOIRIE ET DESSERTE

VOIRIE ET DESSERTE

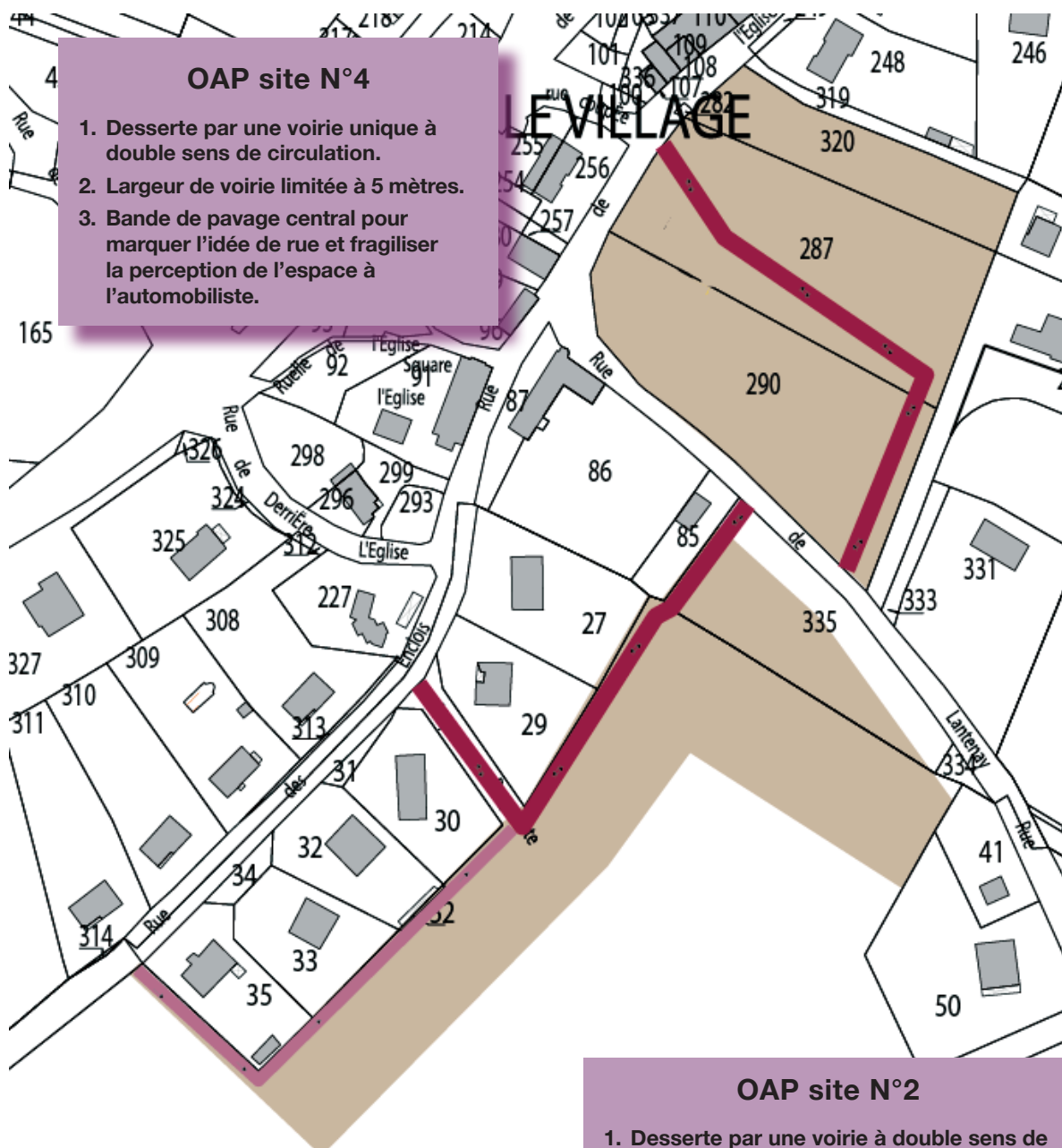
 Rue principale à double sens de circulation

OAP site N°1

1. Desserte par une voirie unique à double sens de circulation.
2. Largeur de voirie limitée à 5 mètres.
3. Bande de pavage centrale pour marquer l'idée de rue et fragiliser la perception de l'espace à l'automobiliste.



VOIRIE ET DESSERTE

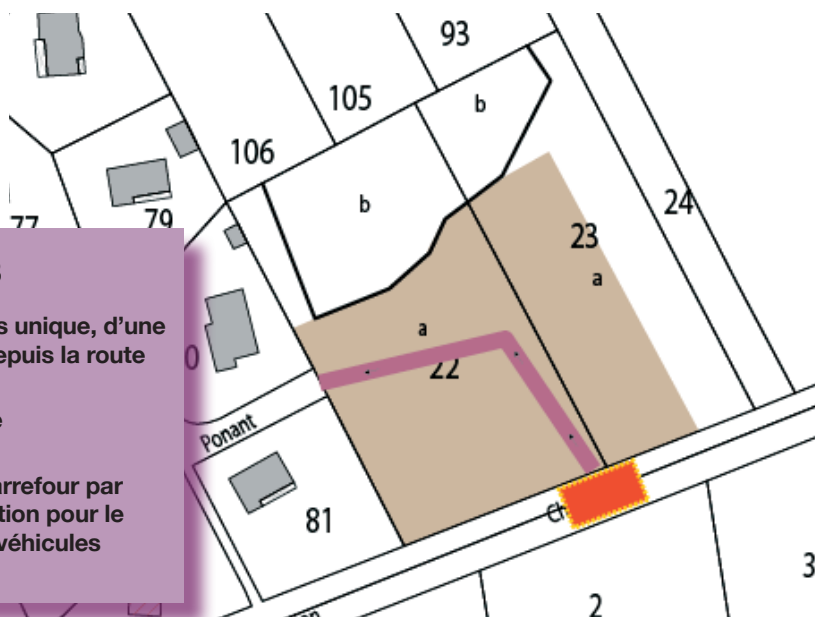


VOIRIE ET DESSERTE

-  Rue principale à double sens de circulation
-  Ruelle de desserte secondaire à sens unique
-  Aménagement du carrefour

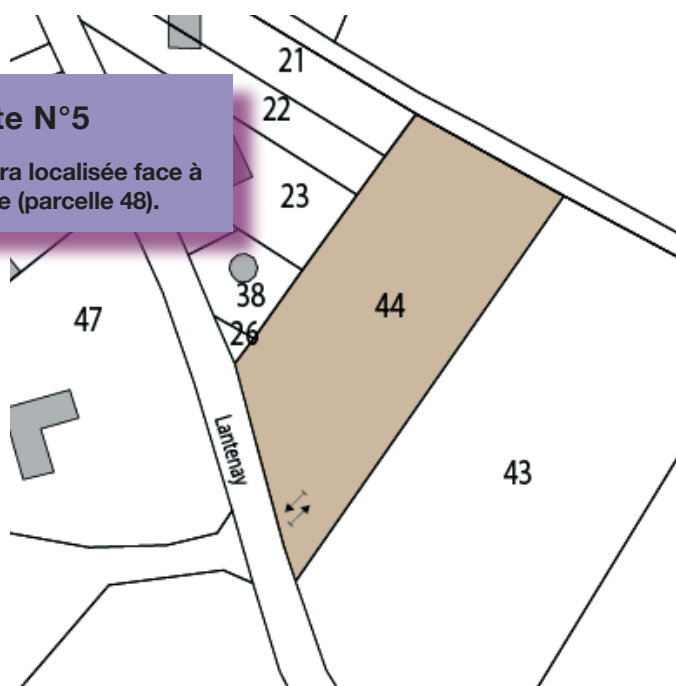
OAP site N°3

1. Desserte par une voirie à sens unique, d'une largeur limitée à 3,5 mètres depuis la route départementale.
2. Débouché interdit sur la route départementale.
3. Aménagement sécurisé du carrefour par la création d'un îlot de protection pour le « tourne-à-gauche » pour les véhicules venant de l'Ouest.



OAP site N°5

1. L'entrée du site sera localisée face à l'entrée de la ferme (parcelle 48).



3. LA COMPOSITION DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT

UN OBJECTIF GLOBAL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS FIXÉ À UNE MOYENNE SUPÉRIEURE À 15 UNITÉS PAR HECTARE

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation des sites :

1. Une production minimale de logements par site :

- L'ambition d'une gestion parcimonieuse de l'espace implique de construire un minimum de 39 logements sur l'ensemble des sites couverts par l'OAP, soit une moyenne de 12 logements à l'hectare.
- Cet objectif d'une production globale de 39 logements est décliné en 7 objectifs sectorisés spécifiés sur les plans ci-après (pages 15 - 16 - 17) :
 - Secteur 1a : construction de deux maisons pluri-logements d'un minimum de 4 logements chacune, soit un minimum de 8 logements.
 - Secteur 1b : construction d'un minimum de 7 maisons individuelles ou accolées (maisons pluri-logements possibles), soit un minimum de 7 logements.
 - Secteur 2a : construction d'un minimum de 1 maisons individuelles ou accolées (maisons pluri-logements possibles), soit un minimum de 1 logements.
 - Secteur 2b : construction d'un minimum de 4 maisons individuelles ou accolées (maisons pluri-logements possibles), soit un minimum de 4 logements.
 - Secteur 2c : construction d'un minimum de 4 maisons individuelles ou accolées (maisons pluri-logements possibles), soit un minimum de 4 logements.
 - Secteur 3 : construction d'au moins une maison pluri-logements et de 3 maisons individuelles ou accolées, soit un minimum de 7 logements.
 - Secteur 4 : construction d'au moins une maison pluri-logements et de 4 maisons individuelles ou accolées, soit un minimum de 8 logements.
- Excepté la création d'éventuels équipements publics, chaque opération (permis d'aménager ou permis de construire) devra garantir le respect du ratio de logements précisé ci-dessus.

2. Une typologie de logements équilibrée et particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées :

- Afin d'offrir une palette d'offre en habitat équilibrée et adaptée aux enjeux socio-démographiques, tout en générant une forme urbaine de qualité, des espaces d'implantation privilégiés ont été déterminés par type de construction (voir plan ci-contre).
La localisation des « maisons pluri-logements » a un double but. Le premier est de structurer la rue principale et le second d'offrir un maximum de distance entre les constructions (pour privilégier la perception d'un espace aéré et ouvert) grâce à la proximité de l'espace naturel et/ou de la rue principale au profil paysager particulièrement marqué (voir chapitre 4).
La localisation des maisons individuelles ou accolées vient compléter le dispositif de localisation de l'habitat.

3. Une conception des immeubles ou « maisons pluri-logements » adaptée à l'idée de vivre en village et de pouvoir vivre et manger dehors :

- Les maisons pluri-logements comprendront de 4 à 8 logements.
- Chaque maison pluri-logements offrira un jardinnet d'une taille minimale proche d'un are à au moins 3 à 4 logements.
- Les logements dépourvus de jardinnet disposeront d'une terrasse dimensionnée (véritable pièce d'extérieur) pour pouvoir « manger dehors » de manière confortable.
- Les maisons pluri-logements disposeront d'espaces de rangement fonctionnels et d'accès de plain-pied (cellier, garage à vélo...).

HABITAT

DERRIERE LA CHAMBRE D'ENFER

• Secteur 1b

• Secteur 1a

OAP site N°1

- Secteur 1a : minimum 2 maisons «pluri-logements».
- Secteur 1b : minimum de 7 maisons individuelles ou accolées

HABITAT

-  Espace privilégié de construction de maisons pluri-logements
-  Espace privilégié de construction de maisons individuelles ou accolées, mais comprenant au moins une maison plurilogement
-  Espace privilégié de construction de maisons individuelles ou accolées

HABITAT

OAP site N°4

- Secteur 4 : minimum 1 maison «pluri-logements et 4 maisons individuelles ou accolées.

• Secteur 4

OAP site N°2

- Secteur 2a : minimum de 1 maisons individuelles ou accolées
- Secteur 2b : minimum de 4 maisons individuelles ou accolées
- Secteur 2c : minimum de 4 maisons individuelles ou accolées

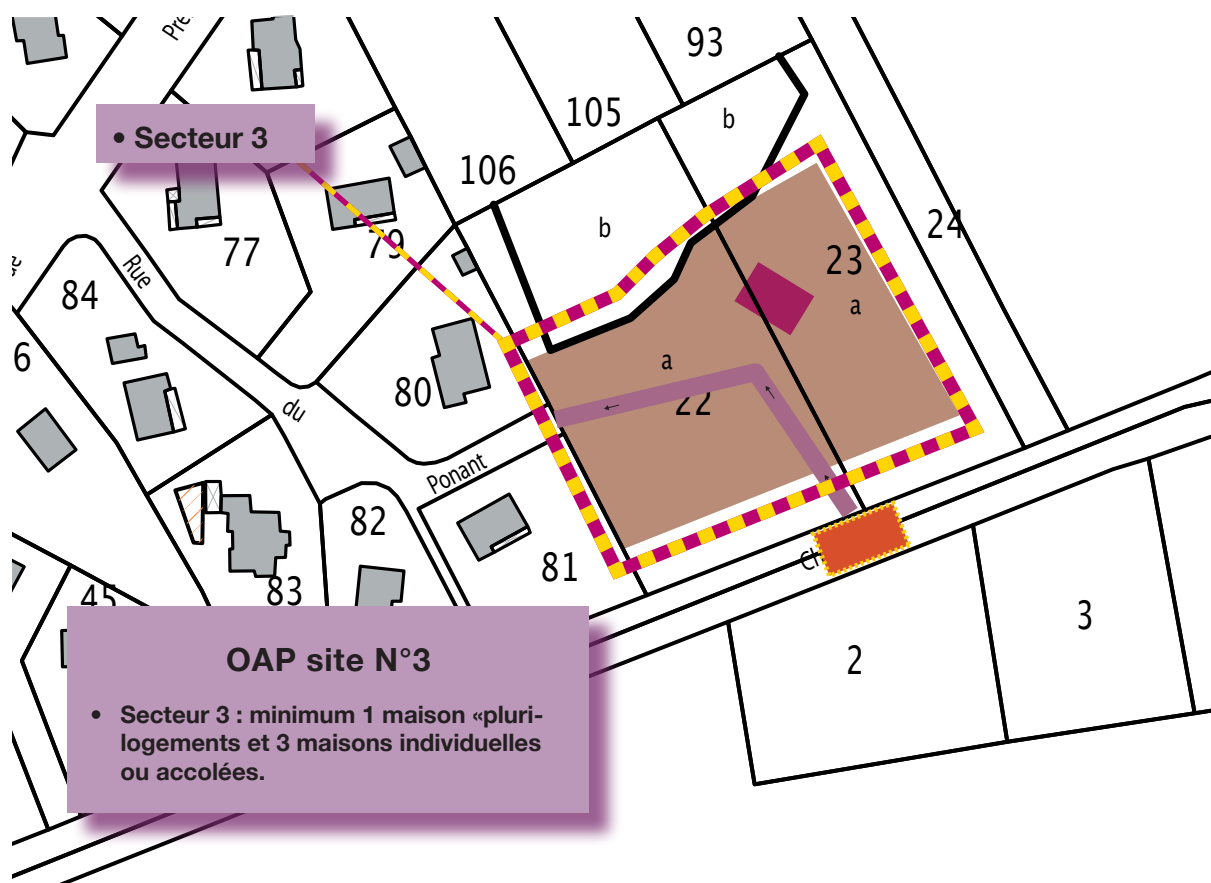
• Secteur 2a

• Secteur 2b

• Secteur 2c

HABITAT

-  Espace privilégié de construction de maisons pluri-logements
-  Espace privilégié de construction de maisons individuelles ou accolées, mais comprenant au moins une maison plurilogement
-  Espace privilégié de construction de maisons individuelles ou accolées



4. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DU SITE

UN OBJECTIF DE TRAITEMENT QUALITATIF DES ESPACES PORTEUR DE CARACTÈRE, D'IDENTITÉ ET DE BIODIVERSITÉ

La gestion parcimonieuse de l'espace implique de combiner une approche quantitative, en fixant notamment une densité minimale de logement, et une approche qualitative porteuse de caractère, d'identité et de biodiversité.

Le concept d'aménagement paysager des sites vise à marier le caractère urbain du village avec l'ambiance champêtre et naturelle de la campagne environnante.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. Conforter le caractère champêtre au sein de l'espace bâti :

- Le caractère champêtre et l'ambiance apaisée des rues et ruelles seront confortés par la réalisation de limites séparatives de rue faites d'une haie vive feuillue (de type charmilles). Le règlement de chaque secteur d'urbanisation couvert par l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* déterminera le caractère de la haie et sa hauteur, le tout en garantissant un degré d'homogénéité à l'unité paysagère du site. La pose de grillage reste autorisée, mais elle se fera côté intérieur (côté privatif) et sa hauteur sera inférieure ou égale à celle de la haie.
- Les haies séparatives engloberont également les aires de stationnement présentées au chapitre 5.

2. Création d'une ceinture de vergers hautes-tiges :

- L'interface entre l'espace naturel et l'espace urbain sera constituée de plantations d'arbres fruitiers dans l'esprit du schéma ci-contre. Les arbres fruitiers seront de hautes-tiges et de variétés rustiques traditionnelles.
- Les limites séparatives entre les espaces privatifs et les terrains classés Aa ou Ap au plan de zonage seront, soit ouvert, soit constituées de palissade en bois, soit de grillage de pâture, soit de haies vives feuillues (de type charmilles).

ESPACE PUBLIC ET PAYSAGE



ESPACE PUBLIC ET PAYSAGE



Espace de création de vergers traditionnels



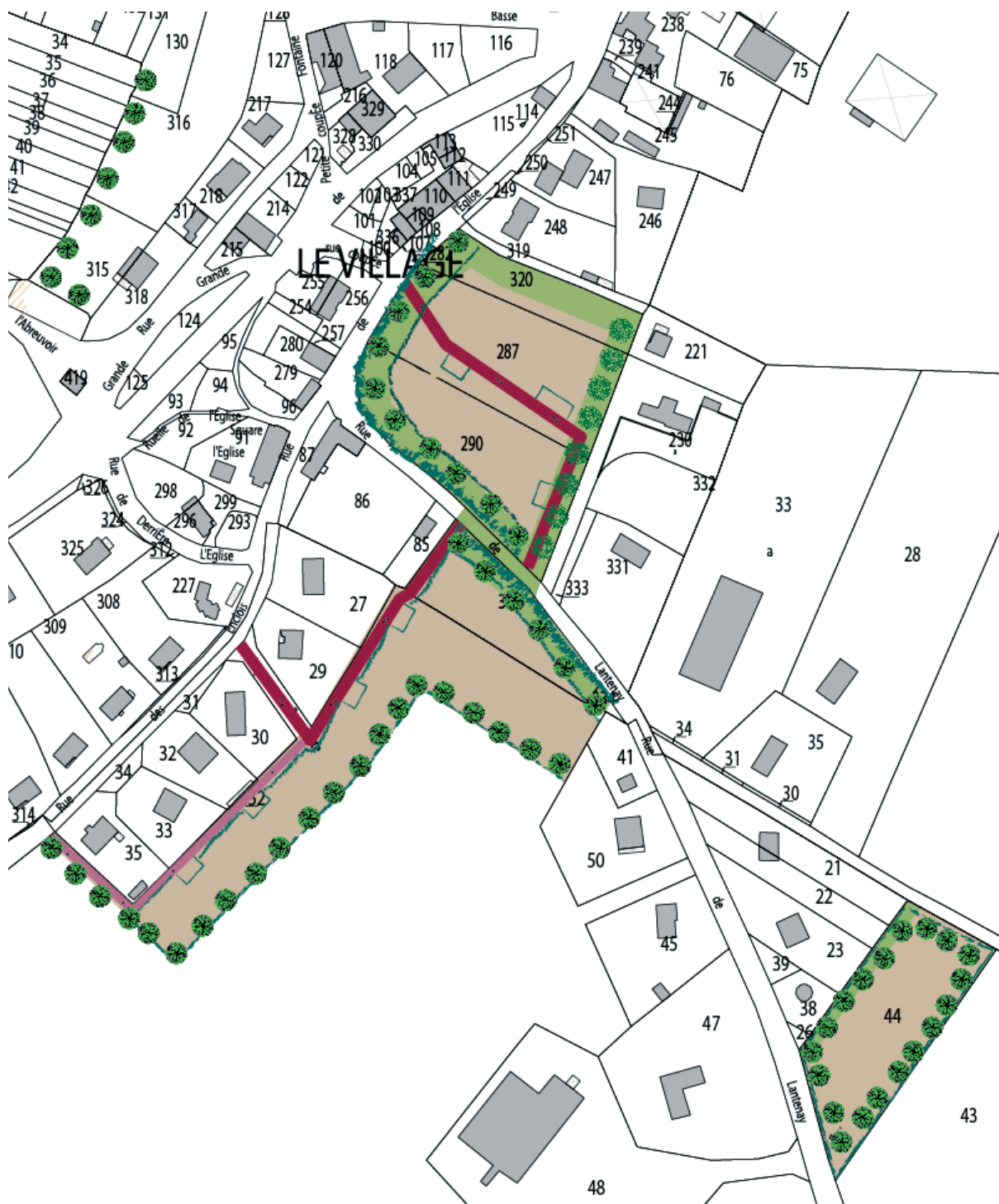
Réalisation de limites séparatives par plantation de haies champêtres
(feuillus de type charmilles)



Arbres feuillus d'alignement ou de boisement



Arbres de vergers



ESPACE PUBLIC ET PAYSAGE



Espace de création de vergers traditionnels



Réalisation de limites séparatives par plantation de haies champêtres
(feuilus de type charmilles)



Arbres feuillus d'alignement ou de boisement



Arbres de vergers

5A. LES ÉLÉMENTS GARANTS D'UN ESPACE PUBLIC CONVIVIAL

L'OBJECTIF D'INDUIRE L'APPROPRIATION DES ESPACES ET LE SENTIMENT DE BIEN-ÊTRE DES HABITANTS

La qualité paysagère des espaces vise un objectif esthétique, mais aussi de bien-être. Elle doit favoriser un rapport positif au chez-soi que forment le quartier et le village dans son ensemble.

Pour atteindre ce but, il convient de faciliter une ambiance de l'espace public faite de sécurité, d'agrément et d'éléments facilitant le désir d'appropriation du lieu.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. Organisation du stationnement viaire pour éviter les conflits d'usage et l'omniprésence visuelle de l'automobile :

- Le stationnement direct des véhicules est proscrit des rues principales et des ruelles, ceci afin à la fois de limiter l'omniprésence visuelle de l'automobile et pour assurer une place égale à l'automobile, aux piétons et aux cyclistes.
- Les rues et les ruelles comprendront une niche de stationnement perpendiculaire ou en épi permettant le stationnement de 4 à 6 voitures pour chaque ensemble de 4 à 6 maisons. Ces niches seront dédiées au stationnement visiteurs ou à celui des riverains et seront complémentaires des capacités de stationnement privatives qui sont fixées à deux places par maison (tant individuelle qu'accollée).
Ces niches de stationnement seront enserrées dans un ensemble arbustif champêtre rythmant le paysage de la ruelle, conformément au plan ci-contre.

2. Pour création de sentiers de promenade :

- La création des extensions urbaines et des espaces de valorisation paysagère et de biodiversité est mise à profit pour réaliser un ensemble de sentiers dont le maillage avec des itinéraires existants créés une véritable ceinture de promenade autour du village.

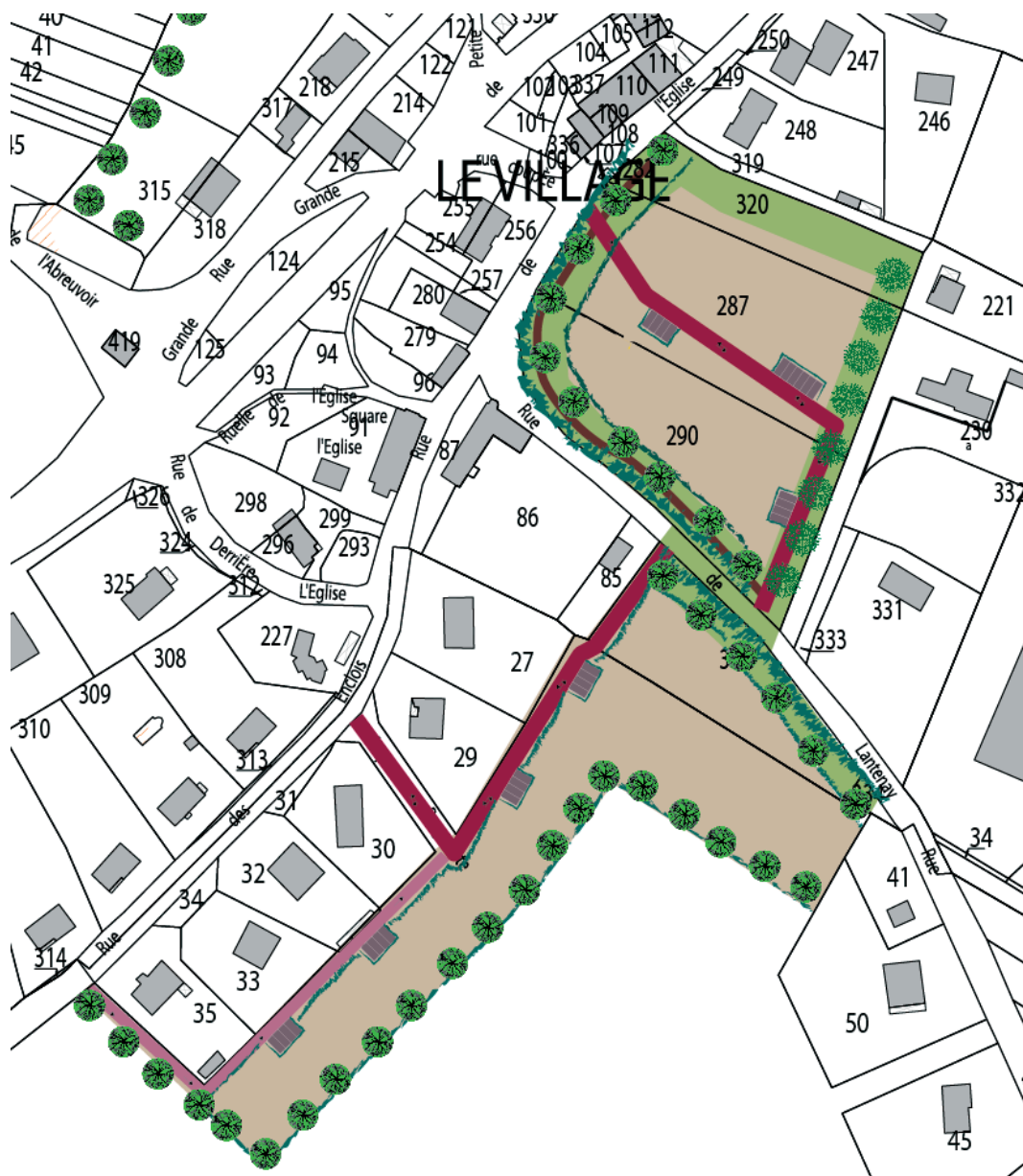
ESPACE PUBLIC CONVIVIAL



ESPACE PUBLIC ET PAYSAGE

-  Espace de création de vergers traditionnels
-  Réalisation de limites séparatives par plantation de haies champêtres (feuillus de type charmilles)
-  Arbres feuillus d'alignement ou de boisement
-  Arbres de vergers
-  Cheminement et sentier de promenade
-  Niche de stationnement

ESPACE PUBLIC CONVIVAL



ESPACE PUBLIC ET PAYSAGE



Espace de création de vergers traditionnels



Réalisation de limites séparatives par plantation de haies champêtres
(feuillus de type charmillles)



Arbres feuillus d'alignement ou de boisement



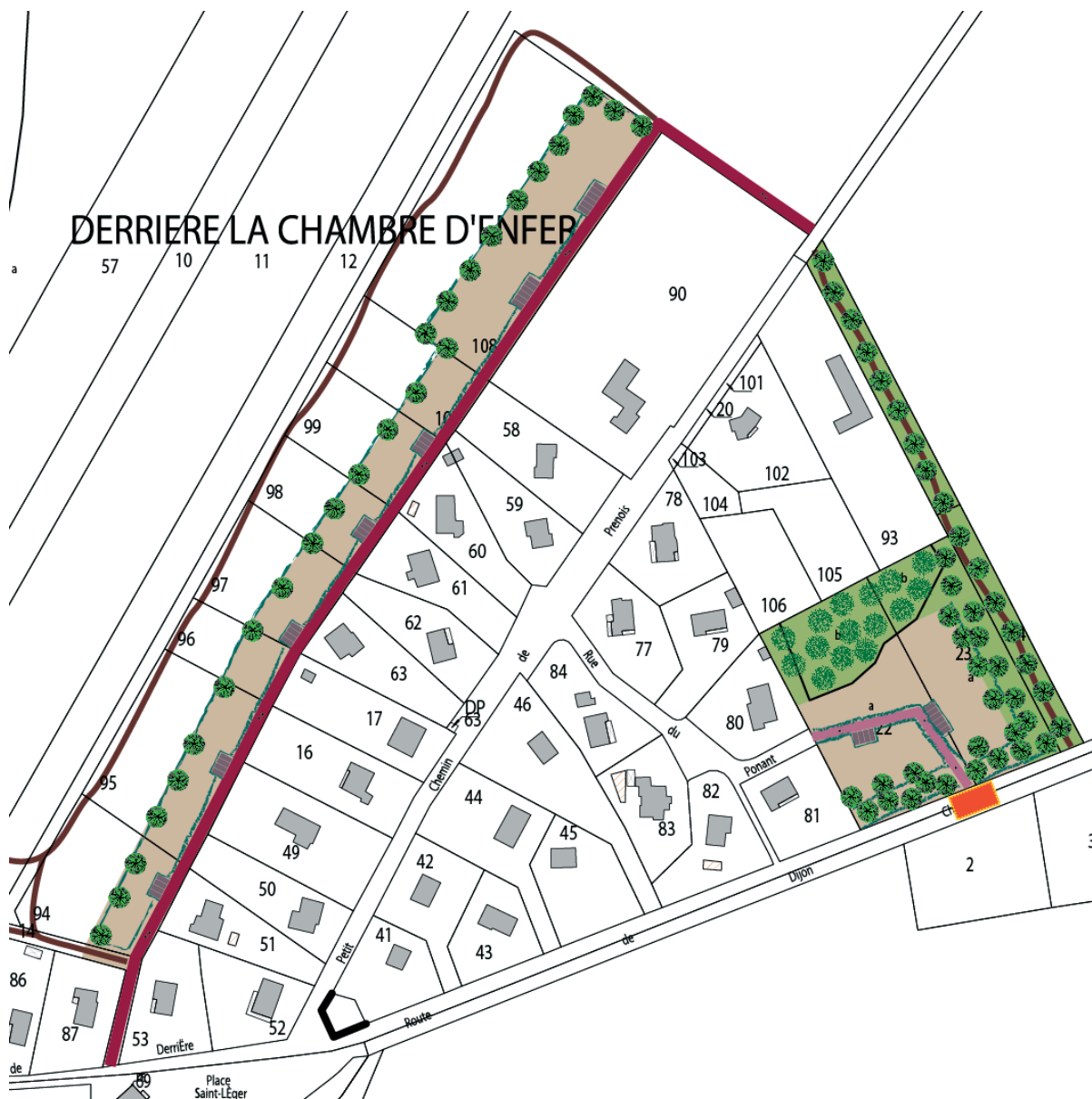
Arbres de vergers



Cheminement et sentier de promenade



Niche de stationnement



6. LES ÉLÉMENTS SPÉCIFIQUES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'OBJECTIF DE FAVORISER LES SOLUTIONS À UN ÉCOBILAN DE QUALITÉ

Le nouvel urbanisme doit viser à une gestion parcimonieuse et qualitative des espaces, une valorisation de la biodiversité, mais plus globalement, il doit permettre un écobilan favorable tant en matière de construction (choix des matériaux, isolation, énergie renouvelable...) que de gestion des eaux de pluie.

Les choix en matière d'habitat, d'aménagement urbain et paysager vont solidement dans cette voie, les éléments ci-dessous complètent le dispositif.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. La mise en oeuvre des solutions d'écoconstruction :

- Les constructions valoriseront les solutions favorables aux économies d'énergie. Leur orientation et conception devra tirer parti de la bonne exposition au sud du site.
- La mobilisation des dispositifs d'énergies renouvelables est encouragée et leur mise en oeuvre devra marquer sa compatibilité avec la qualité paysagère visée du site.
- La norme «Bâtiment Basse Consommation» est obligatoire ou préconisée selon les secteurs définis sur le plan ci-contre.

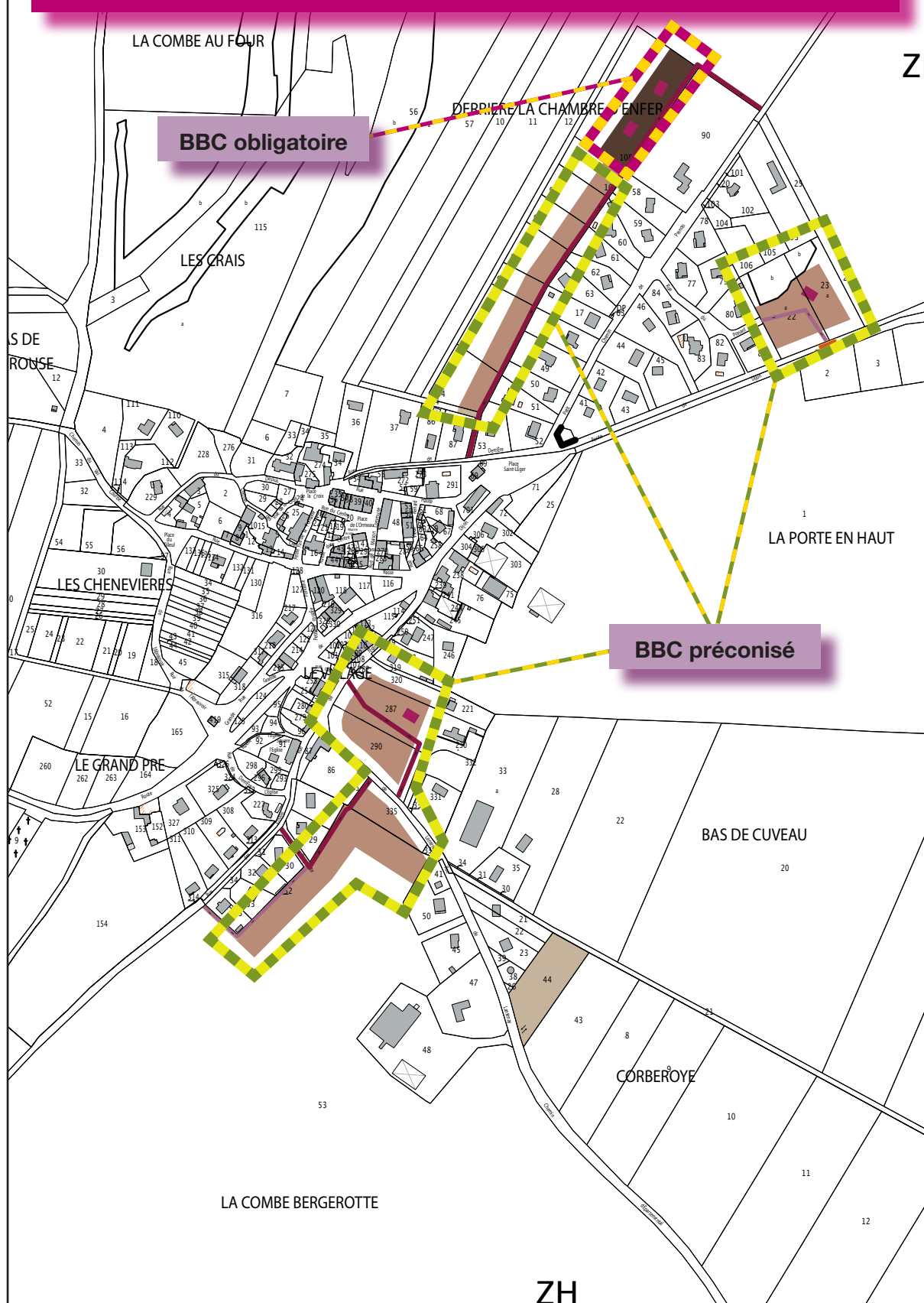
2. Le traitement des eaux de pluie et de ruissellement :

- La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées et les constructions devront proposer des dispositifs d'écrtage adaptés.
- L'urbanisation du site doit comprendre un dispositif de rétention des eaux de pluie proportionné pour assurer un écrétage des apports conforme à la situation antérieure.
La valorisation des espaces de vergers sera mise en oeuvre pour assurer une fonction de drainage et d'infiltration des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement proposeront des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement.

3. Le tri sélectif des déchets :

- Notamment pour les constructions pluri-logements, les espaces de stockage des déchets seront conçus pour faciliter la mise en oeuvre du tri sélectif.

HABITAT «BÂTIMENTS BASE CONSOMMATION»



7. LE PHASAGE ET LES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les conditions d'urbanisation du site doivent garantir les possibilités de mise en oeuvre de l'ensemble des préceptes de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation*.

À cette fin, l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les conditions suivantes :

PHASAGE ET CONDITION D'OUVERTURE À L'URBANISATION

- **Secteur 1A :** L'urbanisation du secteur doit se faire en une opération unique couvrant l'ensemble du secteur. L'opération se fera dans le respect des éléments de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation*.

L'aménagement du site doit être réalisé de manière intégrale dès le lancement de l'opération, mais la construction des maisons pluri-logements peut être étalée dans le temps.

- **Secteur 1B :** L'urbanisation du secteur peut se faire par tranche d'une surface minimale de 60 ares. La surface minimale peut être inférieure à 60 ares si l'opération s'inscrit en prolongement du secteur 1A. Dans tous les cas, le dimensionnement des réseaux sera adapté à l'aménagement global du secteur.

- **Secteur 2A :** L'urbanisation du secteur peut se faire de manière globale ou par addition de projets individuels. Les opérations se feront dans le respect des éléments de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation*.

Dans tous les cas, l'accès aux constructions se fera uniquement via la voie prévue au chapitre 2 de l'OAP et non en accès direct sur la route départementale.

Par ailleurs, la séquence de voie traversant le secteur 2A et reliant la route départementale au secteur 2B devra être réalisée dès la première opération en secteur 2A.

- **Secteur 2B :** L'urbanisation du secteur doit se faire en une opération unique couvrant l'ensemble du secteur. L'opération se fera dans le respect des éléments de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation*.

Si le secteur 2B se réalise avant le secteur 2C, sa concrétisation implique la réalisation de la section de voirie prolongeant l'impasse des Bergerottes.

Si la section de voirie traversant le secteur 2A n'est pas encore opérationnelle, le secteur 2b peut tout de même être urbanisé, mais dans ce cas, il prévoira la future jonction et s'appuiera sur un espace provisoire de retournement.

- **Secteur 2C :** L'urbanisation du secteur doit se faire en une opération unique couvrant l'ensemble du secteur. L'opération se fera dans le respect des éléments de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation*.

Si le secteur 2B se réalise avant le secteur 2C, sa concrétisation implique la réalisation de la section de voirie prolongeant l'impasse des Bergerottes.

- **Secteur 3 et 4 :** L'urbanisation du secteur doit se faire en une opération unique couvrant l'ensemble du secteur. L'opération se fera dans le respect des éléments de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation*.

- **Secteur 5 :** L'urbanisation du secteur peut se faire de manière globale ou par addition de projets individuels. Les opérations se feront dans le respect des éléments de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation*.

PRAGMA

S
TRATÉGIE
C
ONSEIL
F
ORMATION