

PLAN LOCAL D'URBANISME

- PRESCRIPTION : délibérations du Conseil Municipal du 13/10/2014 et 17/11/2014
- APPROBATION : délibération du Conseil Municipal du 07/04/2017



4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : O.A.P.

P.L.U. APPROUVE LE 07/04/2017

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 07/04/2017
approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire, Pierre TELLIER



PLU DE MIGNE - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

ROLE DU PRESENT DOCUMENT

Le rôle des orientations d'aménagement et de programmation est de **spatialiser et rendre opérationnelles** les intentions affichées dans le PADD.

Elles cadrent les opérations futures sur certains secteurs en mettant en avant des principes d'urbanisation, mais sans figer leur contenu définitif. Applicables aux opérations de construction et d'aménagement, elles doivent être respectées « dans l'esprit » (ce qui laisse aux concepteurs agissant sur la zone une certaine latitude d'action).

Elles peuvent être exprimées sous forme d'orientations écrites et/ou graphiques.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont créées dans les secteurs à enjeux du bourg :

- Secteur 1AUh à vocation d'habitat
- Secteur 1AUy à vocation d'activités

1 ZONE A URBANISER SITE DU BUTTON

LOCALISATION DU SITE



► OBJECTIFS GENERAUX

Tout aménagement ayant lieu dans la zone devra être compatible dans l'esprit avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les constructions pourront être réalisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes établis dans l'OAP. Elles pourront également être réalisées en dehors d'une opération d'ensemble ; dans ce cas, elle devront également respecter les OAP, notamment en veillant à :

- ne pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ;
- étudier les réseaux en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

► OBJECTIFS DE DENSITE

Les OAP visent à répondre aux objectifs d'**accueil de population** prévus dans le PADD, en **limitant la consommation d'espace** et en donnant la priorité à la **faisabilité des opérations de constructions**.

Cela implique la recherche d'une **densité** moyenne se rapprochant davantage de celle du tissu bâti ancien du bourg que de celle des constructions récentes. Afin de répondre aux besoins diversifiés des personnes, la **mixité des tailles de parcelles** (grands terrains, petits terrains, ...) doit être recherchée.

Pour parvenir à rendre la densité acceptable, les aménagements devront intégrer :

- une réflexion sur l'**implantation des constructions**, guidée par :
 - o la rationalisation de l'espace et l'intimité des jardins individuels ; à ce titre, les constructions à l'alignement sur des parcelles de forme allongée sont conseillées.
 - o la prise en compte de l'ensoleillement pour l'exposition des constructions les plus denses.
- une réflexion sur les **éléments de continuité du bâti** à l'interface avec l'espace public ; pour les constructions en recul par rapport aux voies, des éléments peuvent assurer une certaine continuité visuelle le long de la voie publique (clôtures maçonnées ou végétales, extensions ou annexes implantées à l'alignement, etc).

Cette recherche de densité va de pair avec l'**optimisation du linéaire de voirie** à créer.

► PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

☐ Prévoir une **capacité d'accueil de 9 à 10 constructions**, soit une densité minimale de 11 logements/ha.

☐ Se baser sur le schéma de principe pour assurer la desserte du site :

- **accès principal** depuis la rue des Dames,
- configuration des voies et du découpage parcellaire permettant un **aménagement progressif de la zone**,
- **emprises à prévoir** pour anticiper l'urbanisation ultérieure du site,
- **cheminements doux** (piétons, cyclistes) à prendre en compte.

☐ Prévoir un découpage parcellaire engendrant une **mixité des formes et tailles de parcelles** pour :

- répondre aux différents besoins de la population
- lutter contre la standardisation du tissu urbain

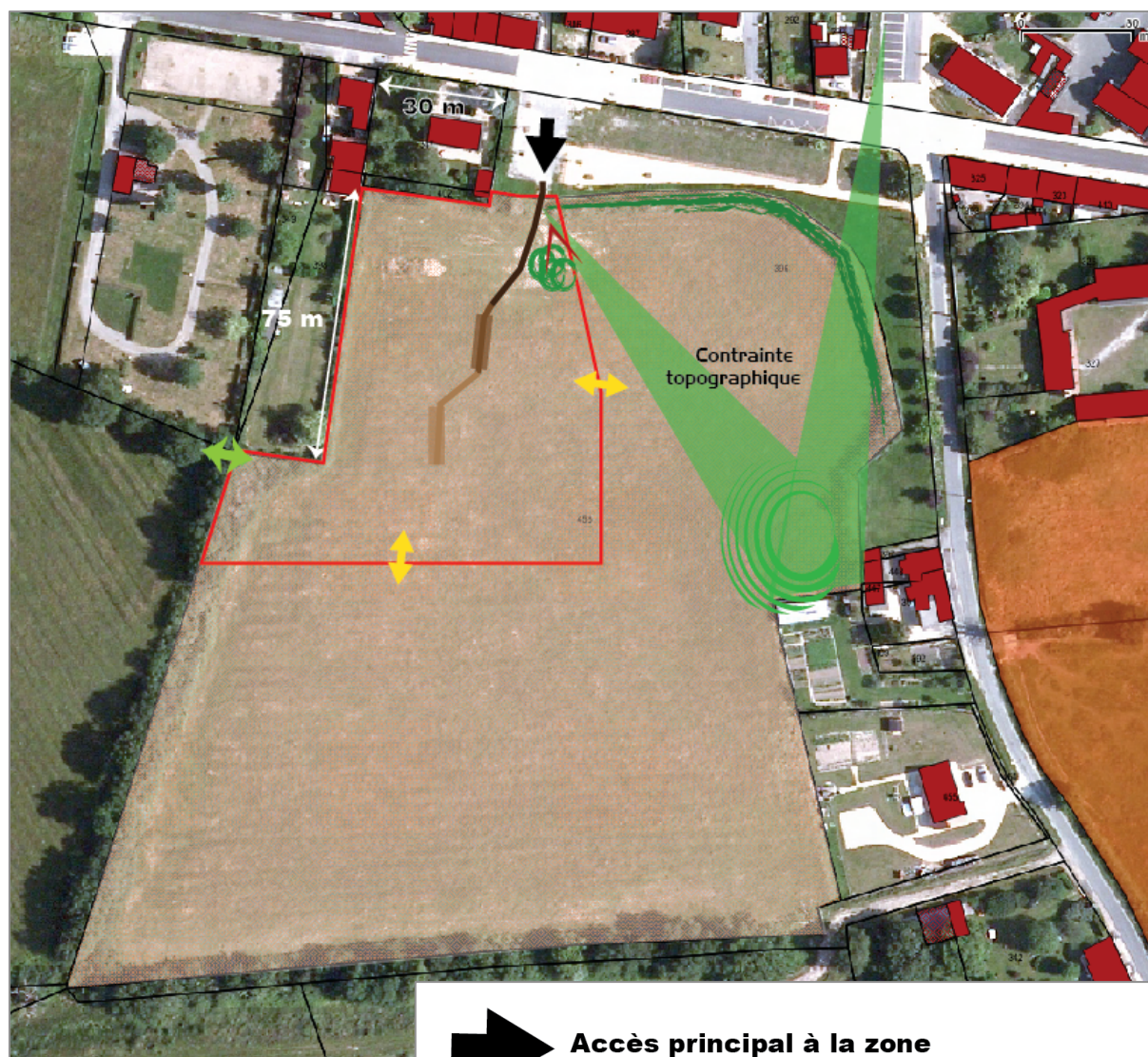
☐ Inciter une organisation des **implantations des constructions** :

- prenant en compte l'ensoleillement
- recréant des effets de fronts bâtis à l'alignement des voies publiques
- qui ne soit pas en rupture avec la forme urbaine actuelle du bourg

☐ Prévoir des **espaces verts multifonctionnels**

- structurant l'ensemble du site sur le plan paysager, en dégagant les perspectives sur le button et les espaces naturels situés au sud du site.
- assurant la gestion des eaux pluviales, par exemple sous forme de noues paysagées.
- assurant des continuités écologiques
- recherchant l'homogénéité des plantations formant les clôtures arrières des parcelles donnant sur le cône de vue du button

► SCHEMA D'ORGANISATION DE PRINCIPE



Accès principal à la zone



Voie de desserte principale



**Placette permettant le retournement
lors d'un aménagement en tranches**



**Zone paysagée laissant passer les
vues sur le button**



**Emprise pour raccordement ultérieur
à conserver**



Raccordement en voie douce à prévoir

2 ZONE A URBANISER DERRIERE L'EGLISE



► OBJECTIFS GENERAUX

Tout aménagement ayant lieu dans la zone devra être compatible dans l'esprit avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les constructions pourront être réalisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes établis dans l'OAP. Elles pourront également être réalisées en dehors d'une opération d'ensemble ; dans ce cas, elle devront également respecter les OAP, notamment en veillant à :

- ne pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ;
- étudier les réseaux en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

► PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

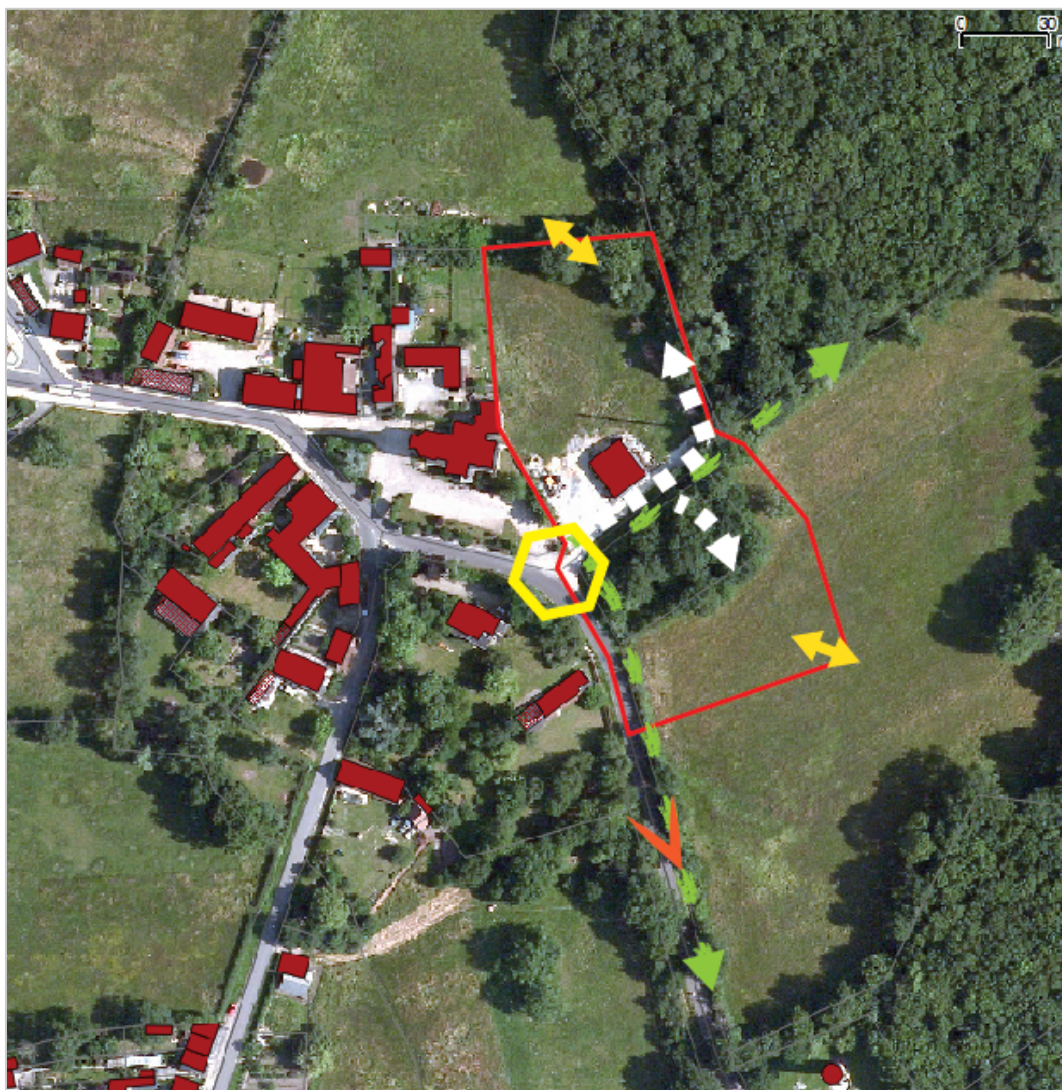
Les modalités d'aménagements seront définis lors de l'étude de faisabilité de l'aménagement des secteurs concernés par cette OAP. Néanmoins, quelques grands principes d'aménagement peuvent d'ores-et-déjà être mis en avant :

- ☐ Prévoir une **capacité d'accueil de plusieurs lots à vocation d'activités**.
- ☐ Prévoir une organisation cohérente de la trame viaire :
 - **Sécurisation de l'accès** donnant sur la route départementale à assurer

- **Emprises non bâties à prévoir** pour permettre des raccordements à long terme vers les espaces limitrophes.
- **Possibilités de cheminements doux** vers le bourg à prendre en compte.

☐ Prévoir des **espaces verts multifonctionnels**

- structurant l'ensemble du site sur le plan paysager
- assurant la gestion des eaux pluviales, par exemple sous forme de noues paysagées.



-  **Accès principal à la zone à sécuriser**
-  **Dessertes secondaires possibles**
-  **Emprise pour raccordement ultérieur à conserver pour un développement à très long terme**
-  **Qualité urbaine et paysagère de l'entrée de bourg à assurer**
-  **Maintien des continuités écologiques**