



# PLAN LOCAL D'URBANISME

3

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



### Plan local d'urbanisme :

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 24 Novembre 2015  
Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du : 14 Novembre 2017  
Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du : 4 Septembre 2018  
*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : 4 Septembre 2018*

### Révisions et modifications :

- ....
- ....



## PREAMBULE

### **Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Il précise notamment que les OAP 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. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée pour le tènement situé au Nord de l'école, le long de la Route Départementale n°27.

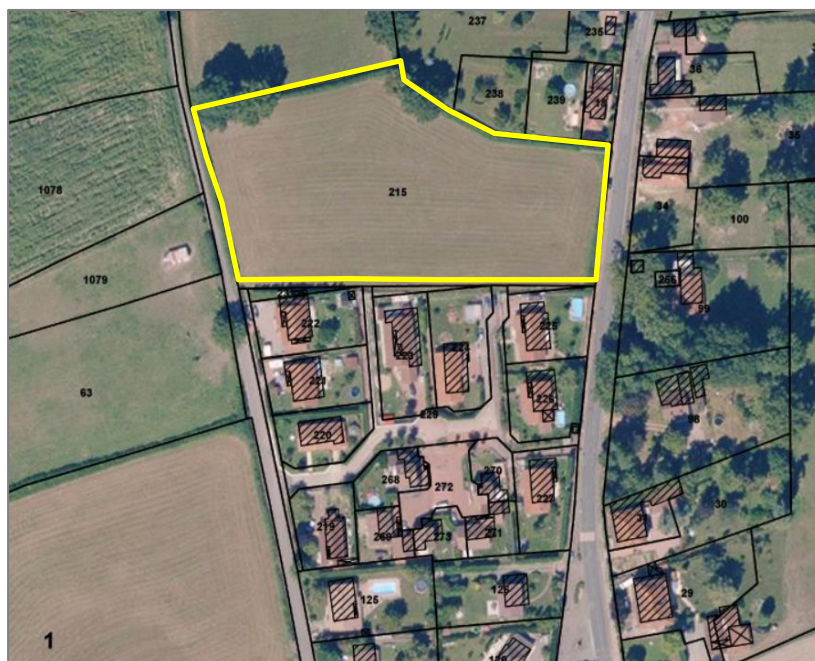
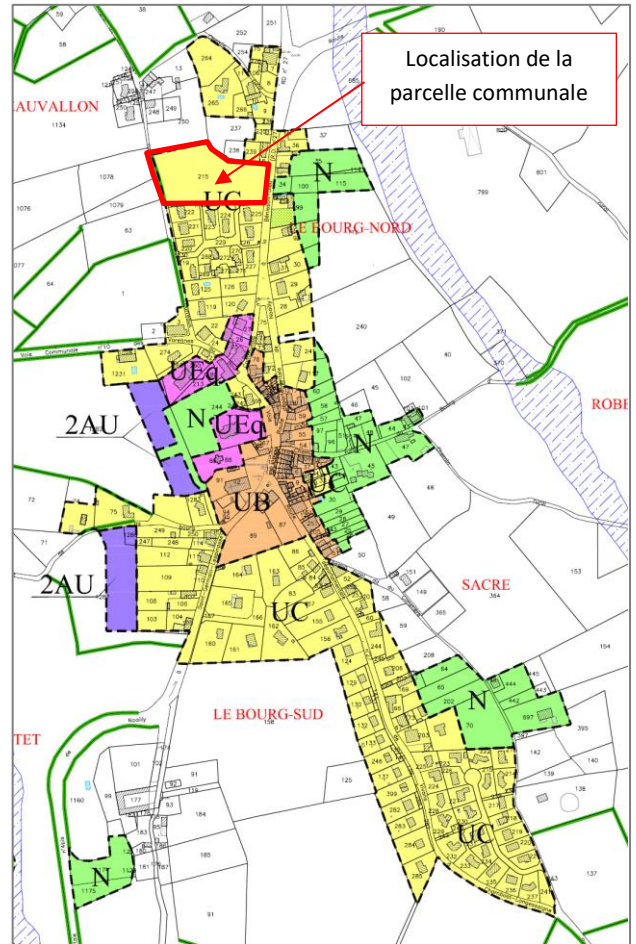
## LE BOURG NORD

### Descriptif :

- Ce tènement est une propriété communale sur laquelle la collectivité souhaite réaliser une opération mixte en termes de formes urbaines et de typologie de logements.
- La parcelle est classée en zone UC du PLU, et représente une superficie totale de 9300 m<sup>2</sup>.

### Objectifs :

- Affirmer le caractère urbain de la traversée d'agglomération,
- Permettre une densification bâtie à proximité des équipements publics en particulier du groupe scolaire, et favoriser l'accueil d'une population diversifiée dans le bourg.
- Assurer le lien avec le lotissement Beauvallon, en préservant les continuités piétonnes.



## Principes de composition :

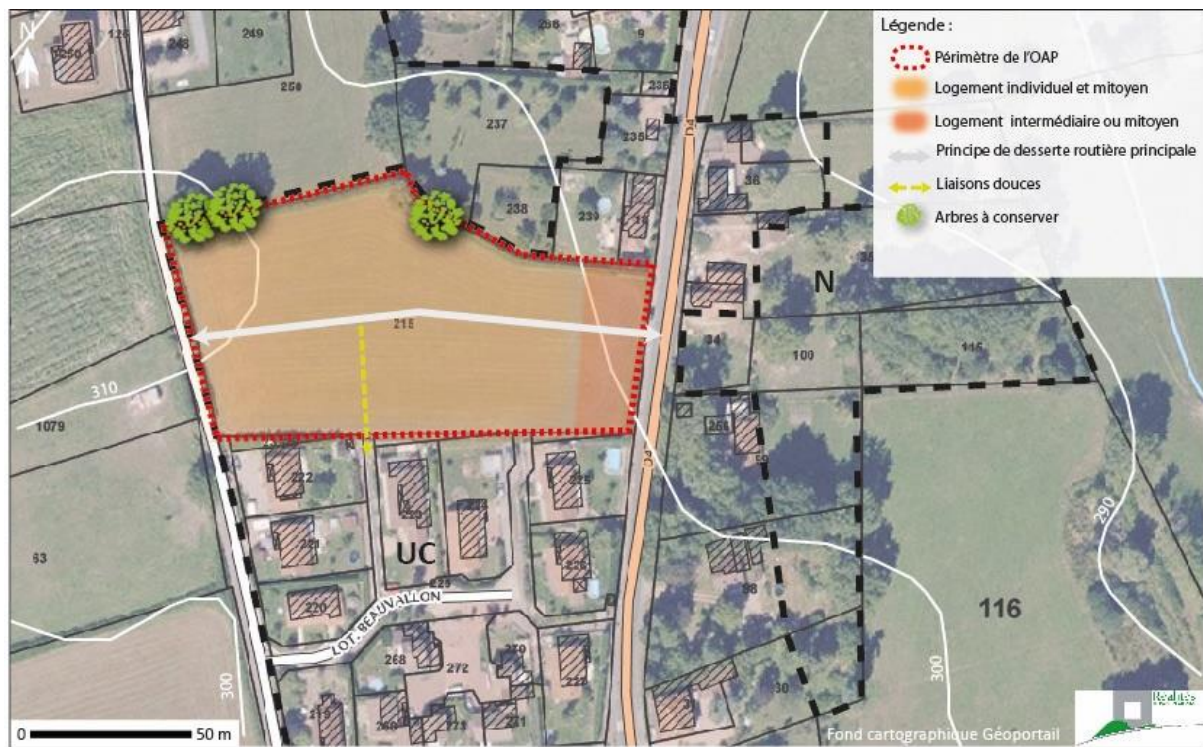
### Mixité urbaine et sociale :

L'opération permettra d'offrir une mixité urbaine en termes de forme et de typologie bâtie.

- La densité bâtie globale de l'opération sera de 15 logements à l'hectare ce qui correspond à 14 logements minimum.
- Une part des logements sera réalisée en groupé ou en intermédiaire. La proportion sera de 25% minimum des logements réalisés, soit 4 logements. Les logements groupés ou intermédiaires seront des logements locatifs accessibles.
- Le reste des logements permettra des formes urbaines de type logement individuel et/ou mitoyen.

### Composition urbaine :

- Les logements collectifs ou intermédiaires seront réalisés en façade le long de la RD 4 afin de poursuivre le front bâti du bourg le long de l'axe routier principal. Il n'est pas demandé un alignement avec les constructions présentes sur les tènements au Nord et au Sud mais une logique d'implantation et une cohérence paysagère pour retrouver un tissu urbain « plus dense ».
- Le reste du tènement accueillera un bâti de type habitat individuel ou mitoyen permettant de créer une transition avec le bâti présent au Sud de l'opération (lotissement Beauvallon).



*Retrouver une densité bâtie le long de la route départementale*

## Desserte et déplacements :

- La desserte principale sera connectée en un seul point à la Route Départementale 4, au niveau du passage surélevé existant. Elle permettra un bouclage avec la voie communale située à l'Ouest du tènement, également en seul point. Cependant des accès privatifs seront possibles sur la voie communale.



- Une liaison piétonne connectera l'opération à la voie de desserte ouest du lotissement Beauvallon.
- Le réseau d'assainissement devra se situer sous la voirie, et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

## Cadre de vie :

- A l'exception des constructions en collectif ou intermédiaire, les habitations seront orientées parallèlement à la voie de desserte principale, de manière à créer un effet rue. Cela permettra également une orientation des façades principales au Sud.
- Les arbres existants en limite Nord de la parcelle seront maintenus, leur position au Nord du tènement générant peu d'ombre portée sur la zone constructible.



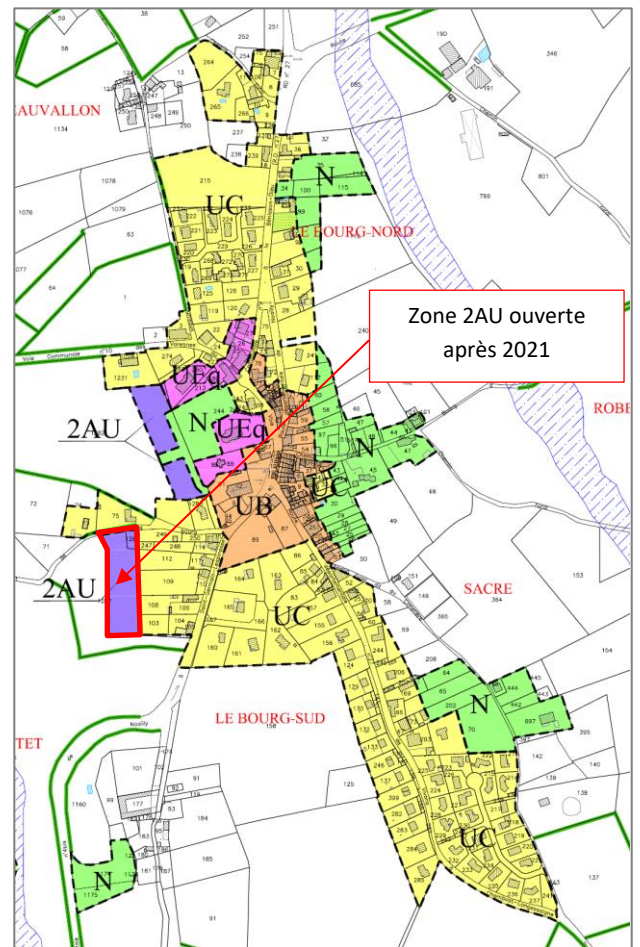
## LE BOURG SUD-OUEST

### Descriptif :

- La parcelle est classée en zone 2AU du PLU, et représente une superficie totale de 5600 m<sup>2</sup>.
- L'urbanisation de la zone ne sera pas possible avant 2022.

### Objectifs :

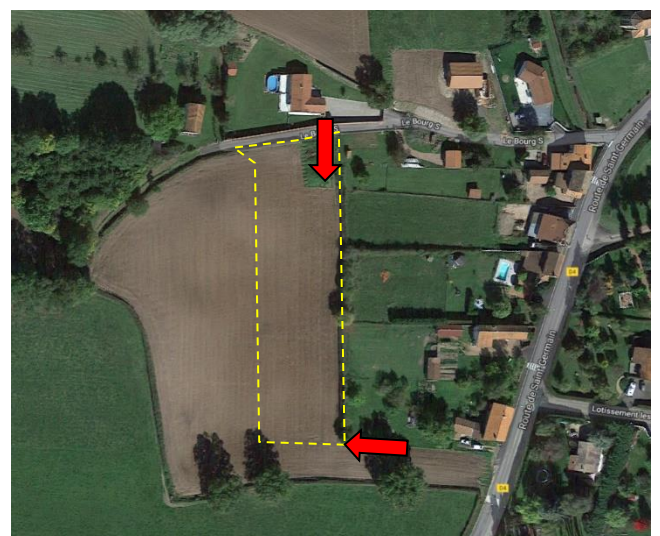
- Affirmer le caractère urbain de la traversée d'agglomération,
- Permettre une densification bâtie à proximité des équipements publics en particulier du groupe scolaire, et favoriser l'accueil d'une population diversifiée dans le bourg.
- Assurer le lien avec le lotissement Beauvallon, en préservant les continuités piétonnes.

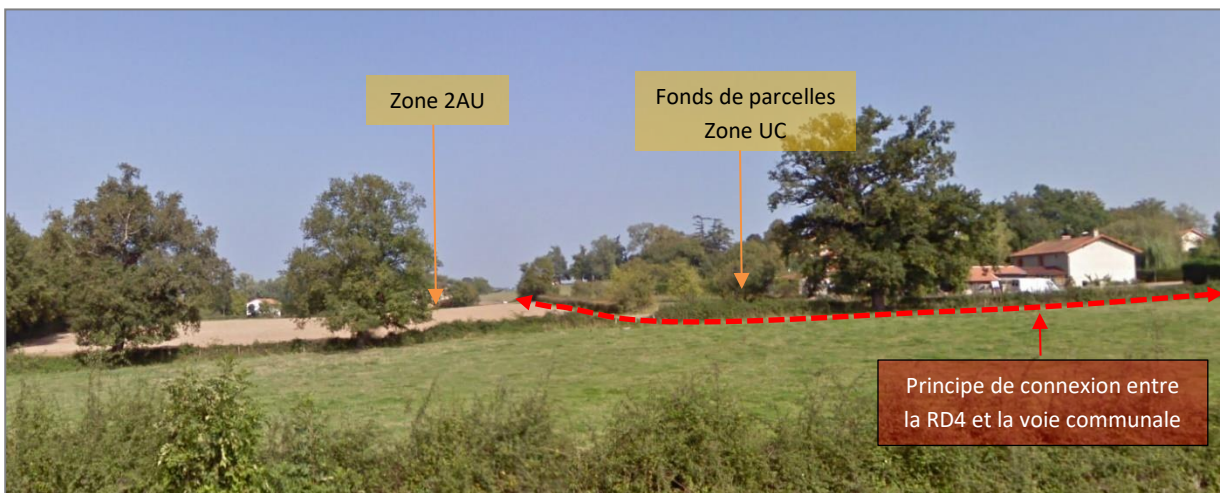
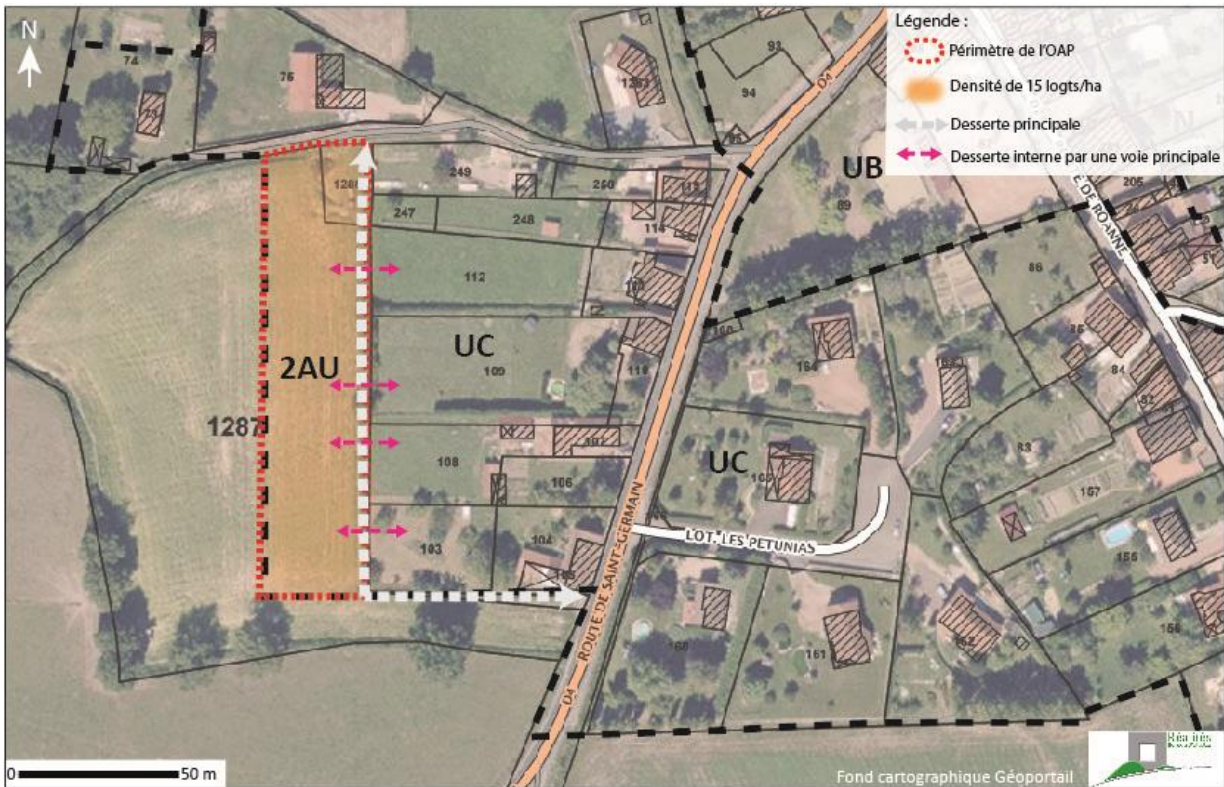


### Principes de composition :

#### Densité urbaine :

- La densité bâtie globale de l'opération sera de 15 logements à l'hectare ce qui correspond à 9 logements minimum.





Desserte et déplacements :

- La desserte principale sera connectée en un seul point à la Route Départementale 4, au niveau du passage existant en limite sud de la zone UC. Elle permettra un bouclage avec la voie communale située au nord du tènement, également en seul point. Cette voie principale desservira l'ensemble de la zone 2AU ainsi que les fonds de parcelle de la zone UC en limite Est de la zone.
- Le réseau d'assainissement devra se situer sous la voirie, et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.