



Saint-Marcel
de Félines

Le Bourg
42 122 SAINT MARCEL DE FELINES
tél : 04 77 63 23 35
fax : 04 77 63 59 28
saintmarceldefelines@orange.fr

COMMUNE DE SAINT MARCEL DE FELINES PLAN LOCAL D'URBANISME

III- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
(OAP)**

L'article L123-1-4 du Code de l'urbanisme définit les orientations d'aménagement et de programmation comme suit :

« 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. »

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Saint Marcel de Félines porteront sur les secteurs identifiés dans le PADD (en lien avec le rapport de présentation) comme prioritaires pour supporter les objectifs de développement communaux :

- le centre-bourg, qui doit être densifié pour accueillir de nouveaux logements, et revalorisé pour soutenir le potentiel de développement touristique et l'activité des petits commerces de proximité.

Deux orientations d'aménagement sont proposées sur le centre-bourg :

- **Une portant sur le centre-bourg historique** (zones Ub et Ud du plan de zonage), déjà urbanisé, qui vise la densification, la réorganisation des équipements et services et la revalorisation des espaces publics, en vue d'améliorer la qualité et le cadre de vie, de fournir une réponse à l'arrivée des nouveaux arrivants (en particulier ceux prévus sur le projet de lotissement) et de soutenir le potentiel de développement touristique de la commune
- **Une portant sur les terrains AB n°45, AB n°107, n°215p et AB n°233**, situés sur la frange Sud du centre-bourg et non encore construits, afin d'organiser le développement urbain de ce secteur situé en entrée Sud du bourg et directement visible depuis les lieux-dits de Château Gaillard et de la Varenne lorsqu'on le regarde en direction du château.

- le lieu-dit de la Varenne, où la commune a procédé à l'acquisition de la parcelle cadastrée ZD n°9, d'une superficie de 5,7 hectares, en vue d'y implanter le foyer d'accueil pour personnes handicapées de l'association la Roche, qui a besoin de s'agrandir, et l'essentiel du développement communal attendu et fixé par le PADD. La concentration de l'ensemble de l'offre de nouveaux terrains à bâtir (hors centre-bourg) sur cette seule parcelle s'inscrit dans une logique d'urbanisation raisonnée, cohérente, intégrée au paysage et modérant le mitage et la consommation d'espace agricole et naturel.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°1 : LE CENTRE-BOURG**(zones concernées : Ub ; Ud)**

« Densifier les nouvelles constructions, réorganiser l'offre d'équipements et de services et requalifier les espaces publics du centre-bourg pour améliorer le cadre de vie et soutenir le développement communal (accueil des nouveaux arrivants et valorisation du potentiel de développement touristique) »

PRINCIPES GENERAUX

Dans l'optique de redynamiser la vie du centre-bourg et de valoriser ses atouts patrimoniaux, avec l'objectif de soutenir le développement des activités touristiques, la commune de Saint Marcel de Félines a lancé, dans le cadre d'un appel à projet du Conseil général de la Loire, une étude pour l'aménagement global du bourg.

La présente orientation d'aménagement se propose de reprendre les actions mises en avant par cette étude, afin de leur donner une valeur juridique imposant aux éventuels projets de constructions ou d'aménagement non prévus dans le cadre de l'étude d'aménagement global de bourg d'être compatibles avec elle. Il s'agit aussi de placer les différents projets engagés par la commune dans la démarche de PLU, qui a vocation à opérer la synthèse des objectifs de développement et actions prévus par la commune.

La présente orientation d'aménagement du centre-bourg prévoit (*voir carte OA1a*) :

- une ouverture immédiate de la constructibilité des terrains nus (voir carte OA1b) via un classement du périmètre du centre-bourg situé entre l'avenue des Garrets et la rue des Lavandières en zone U (« urbaine »). Cette ouverture immédiate de constructibilité représente une offre nouvelle de foncier disponible d'environ 5 580 m², répartis sur 8 parcelles différentes, de superficie comprise entre 286 m² et 1 739 m². Avec un objectif de densité retenu de 18 logements par hectare, ces terrains représentent un potentiel de 10 à 12 logements.

Afin de répondre à l'objectif communal de densification et d'animation du centre-bourg, la présente orientation d'aménagement fixe une surface foncière maximale par logement de 555 m². Les parcelles de superficie supérieure devront donc obligatoirement accueillir plusieurs logements.

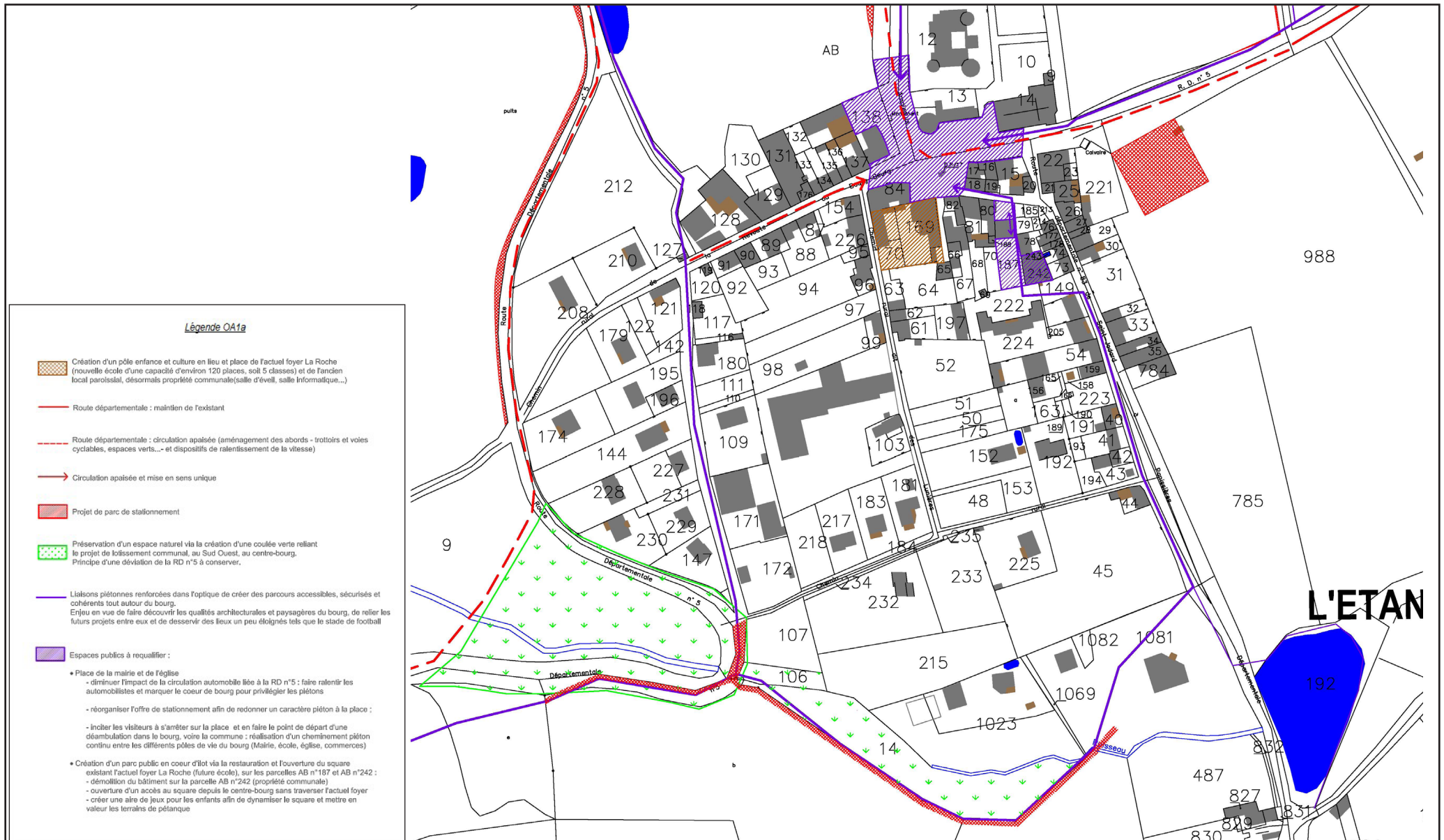
- l'implantation de nouveaux équipements publics tels que :

- la création d'un pôle « enfance et culture » en lieu et place de l'actuel foyer d'accueil de personnes handicapées géré par l'association la Roche et de l'ancien local paroissial acquis par la municipalité (parcelles AB n°169 et n°170). Le déménagement de l'école permettra son agrandissement, la capacité totale de l'établissement passant de 60 à 120 places (5 classes), tandis que le réaménagement du local paroissial permettra l'installation d'une d'une salle d'éveil et d'une salle informatique

- l'ouverture de nouveaux commerces de proximité. L'objectif consiste à maintenir les services de l'épicerie et à diversifier l'offre de restauration, entre une offre de type brasserie-snack et une offre plus gastronomique, correspondant à l'objectif de développement du tourisme et d'animation locale (« faire venir des visiteurs à Saint Marcel de Félines »). A ce titre, les changements de destination sur les rez-de-chaussée de la place de la mairie et de l'église et l'avenue des Garrets (en partie haute, à proximité immédiate de la mairie) seront autorisés dans le règlement.

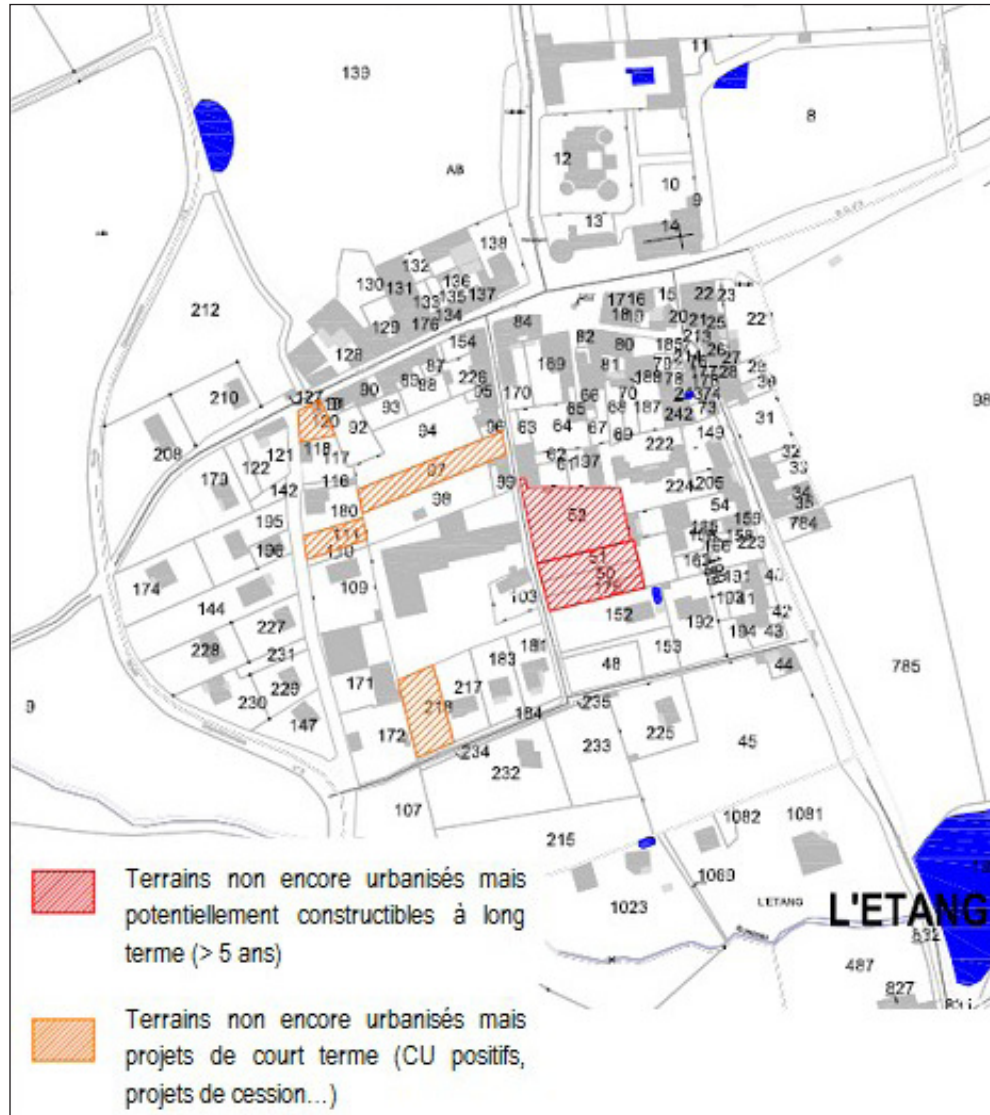
- la requalification des espaces publics pour valoriser le centre-bourg aux yeux de ses visiteurs et améliorer la sécurité des cheminements piétons et cyclistes.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

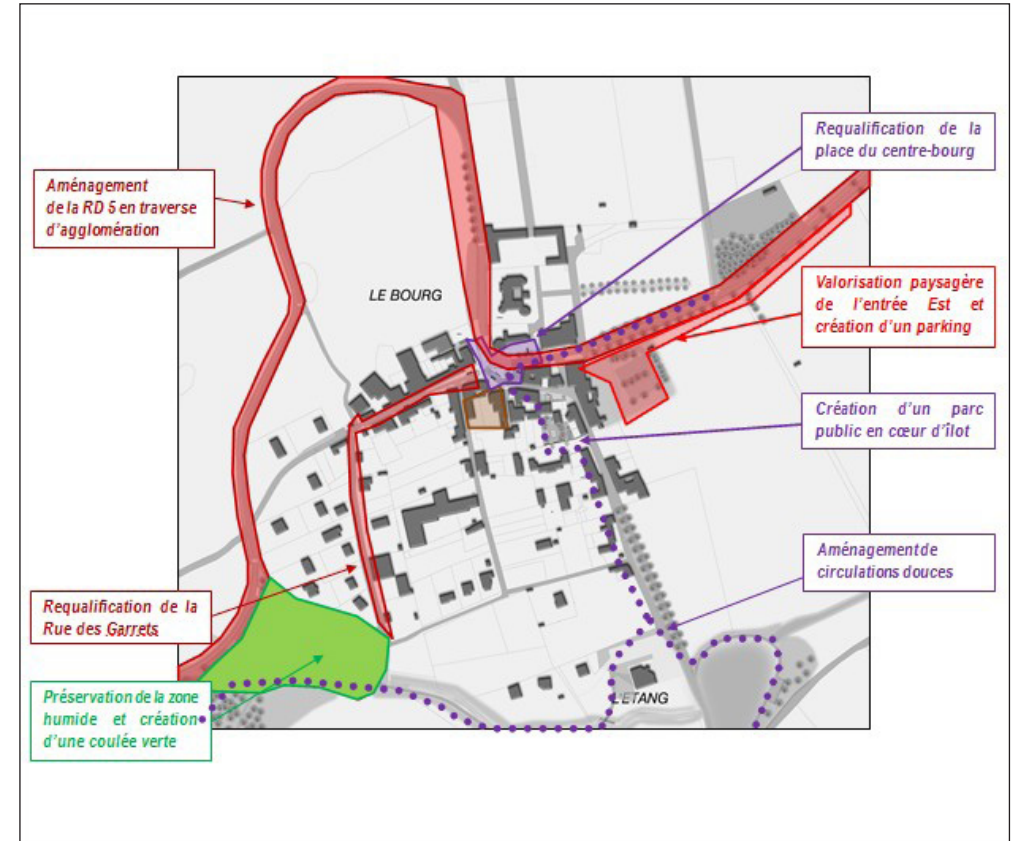


Carte OA1b :

Inventaire des terrains constructible sur lesquels est fixée une densité minimale à respecter (1 logement pour 555 m²)



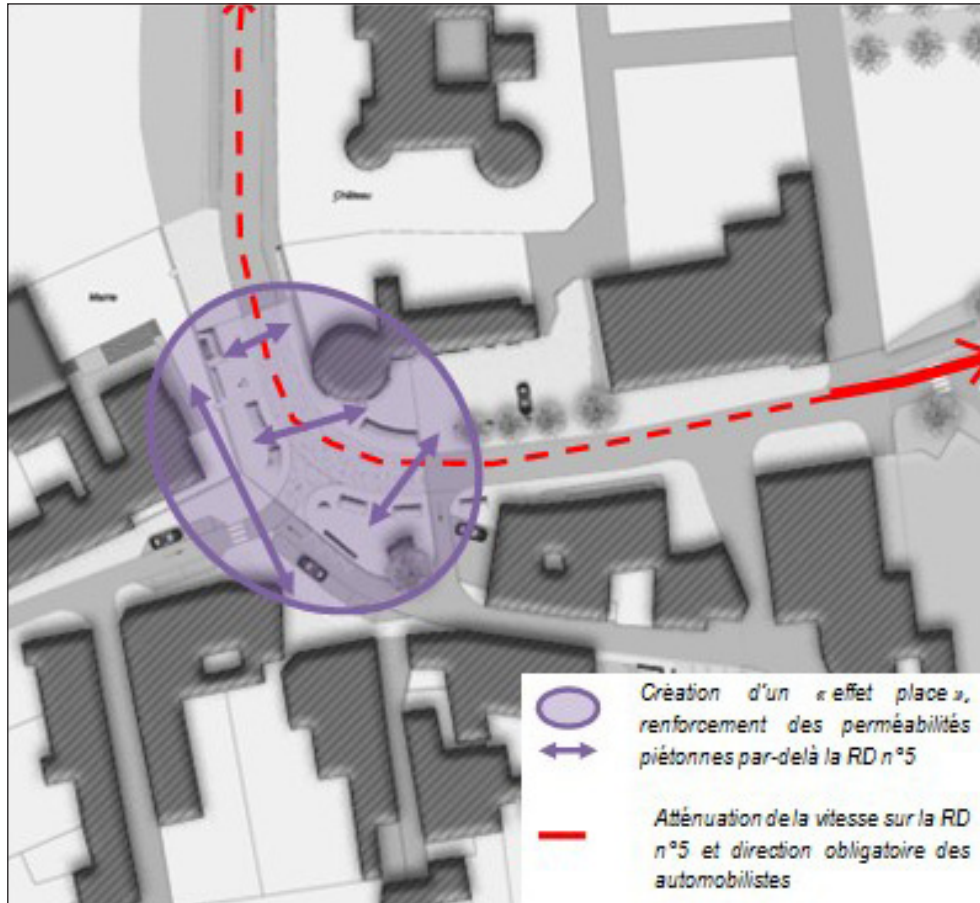
PRINCIPES ENCADRANT LA REORGANISATION ET LA REVALORISATION DES ESPACES PUBLICS



La revalorisation des espaces publics passe par :

- **la requalification de la place du centre-bourg**, à hauteur du premier virage formé par la RD n°5 après son entrée dans le bourg : l'objectif de ce réaménagement consiste à atténuer l'aspect routier de l'endroit et à recréer un effet « place de village » en réalisant un cheminement piétons continu

entre les différents pôles de vie de cette place de cœur de bourg (le château, l'église, la mairie, ainsi que la future école, le futur restaurant-auberge et la future épicerie), en organisant le ralentissement des véhicules en transit sur la RD 5 et en réorganisant l'offre de stationnement de sorte de redonner à la place un caractère piétonnier.



- **la création, en lieu et place d'une ancienne menuiserie et d'un square** actuellement peu facilement accessible (parcelles AB n°187 et AB n°242), d'un parc public en cœur d'îlot, afin de compléter l'offre d'espaces

publics sur la commune et d'améliorer le cadre de vie des riverains, en faisant davantage respirer le tissu urbain et en renforçant l'ouverture et l'attractivité du square actuel (nouveaux jeux d'enfants, meilleure accessibilité des terrains de pétanque...)

- **la création de cheminements piétons et cyclables accessibles**, sécurisés et cohérents à l'intérieur et tout autour du centre-bourg, dans l'optique de favoriser le report modal de la voiture individuelle vers les modes de déplacements doux pour les courts trajets, en particulier les déplacements des plus jeunes, des personnes âgées ou des habitants du foyer La Roche, et de valoriser les parcours piétonniers de découverte du patrimoine du centre-bourg (objectif de développement touristique).

- **le réaménagement de la RD 5 en traversée d'agglomération**, de sorte d'inciter les automobilistes à emprunter la boucle du Morillon, devant le château, plutôt que de « couper » par la rue des Garrets et de sécuriser le carrefour avec les voies communales (notamment la rue des Garrets) au sud-ouest du bourg.

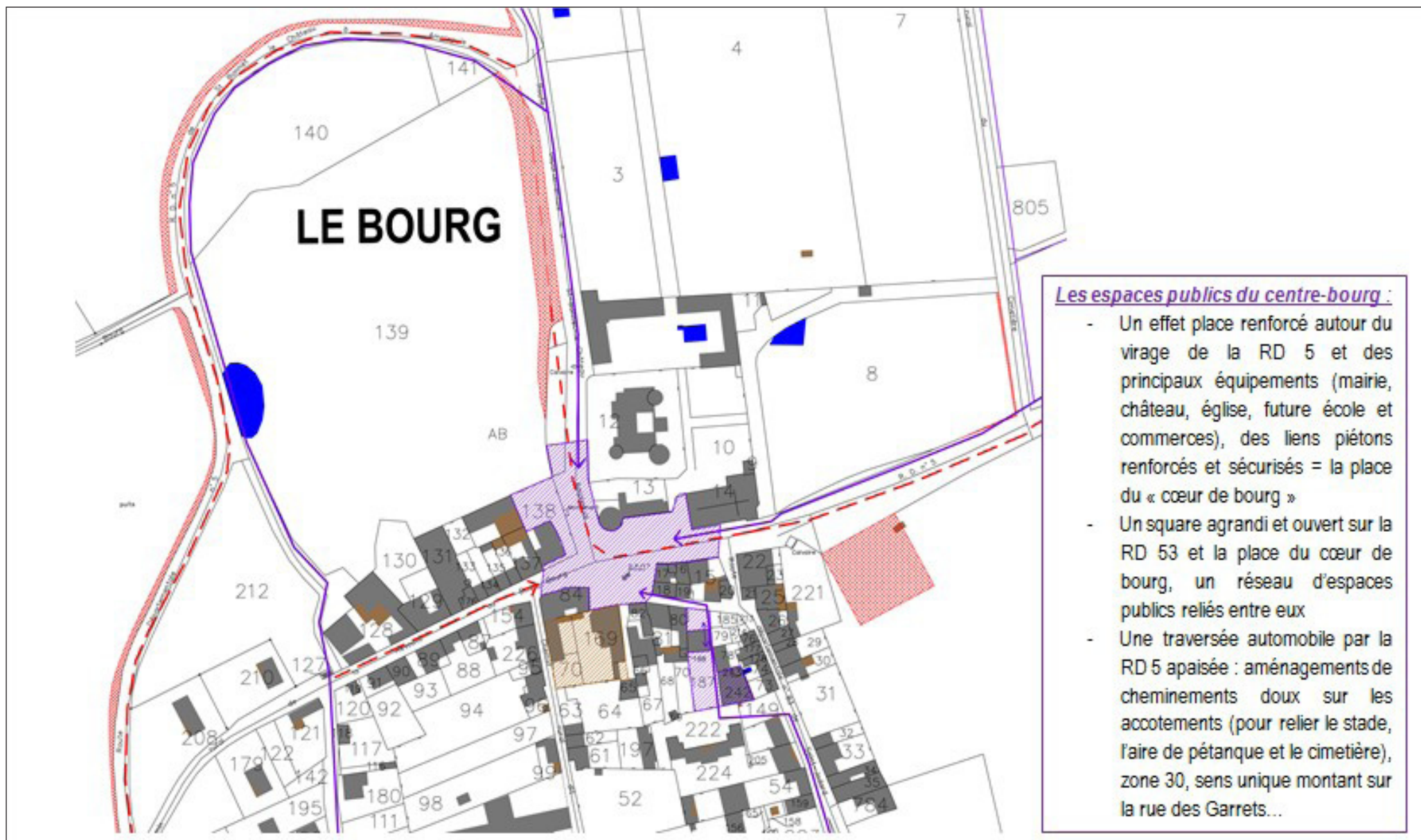
Le réaménagement intègre également l'objectif de valorisation paysagère de l'entrée Est du bourg et de renforcement des liaisons piétonnes, d'une part entre le centre-bourg et le stade de football, l'aire de pétanque et le cimetière, à l'Est, et d'autre part entre le centre-bourg et le futur lotissement communal de la Varenne, au sud ouest du bourg.

Il s'agit enfin de libérer l'emprise de l'actuelle RD n°5 longeant le mur d'enceinte du château, fragilisé par la circulation, en décalant la chaussée vers l'Ouest. L'actuelle emprise de la chaussée sera retraitée en un nouveau cheminement piétons bordé de places de stationnement, dans l'optique de valoriser le château et de renforcer son accessibilité, en cohérence avec l'objectif de développement du tourisme inscrit au PADD.

- **la valorisation paysagère de l'entrée Est du bourg**, dans l'objectif, d'une part, de faire ralentir les véhicules circulant sur la RD n°5 en provenance de Saint Just la Pendue lorsqu'ils pénètrent dans le bourg, et d'autre part,

de renforcer les liaisons piétonnes et cyclistes entre le centre-bourg et les équipements publics situés à l'Est de la commune, en bordure de RD n°5, que constituent le stade de football, l'aire de pétanque et le cimetière : un rétrécissement progressif de chaussée et l'aménagement d'accotements matérialisés par un revêtement différent et séparé de la chaussée par une bande enherbée sur le côté Nord de la RD sont prévus.

- **la requalification de la rue des Garrets**, dans l'optique de limiter la vitesse des véhicules traversant le bourg, d'éviter l'utilisation de cette rue comme raccourci par les véhicules en provenance de la RD n°5 depuis Saint Just la Pendue, et de renforcer les liaisons modes doux : mise en place d'un sens unique montant d'ouest en Est (partie haute de la rue), création de cheminements piétons sécurisés pour renforcer le lien avec la zone du futur lotissement communal, réorganisation du stationnement



ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°2 : LES FRANGES SUD DU CENTRE BOURG
(zone AUd)

« Encadrer l'aménagement des dernières réserves foncières disponibles sur le centre-bourg : garantir la densité, l'insertion paysagère et la qualité architecturale de ce nouvel espace bâti »

JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR

Dans l'objectif de répondre aux objectifs de développement fixés par la commune dans le PADD à l'issue du rapport de présentation, les terrains non bâtis situés sur les parcelles AB n°45p ; n°233 et n°107 et 215p sont ouverts à l'urbanisation dès approbation du présent PLU.

Situés en continuité des espaces construits du centre-bourg, les parcelles classées en zone AUd et concernées par la présente OAP sont desservies par les réseaux (adduction d'eau potable, assainissement collectif, EDF...).

De part leur localisation stratégique (au sein de l'enveloppe urbanisée et à proximité immédiate du bourg), ces terrains constituent une réserve foncière prioritaire pour permettre de soutenir une partie de l'objectif de développement communal sans accentuer l'étalement urbain.

Aussi, afin d'éviter que l'urbanisation de cette zone se fasse par «à coups» et engendre une surconsommation et un gaspillage de foncier, la commune a décidé la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation permettant d'encadrer le développement de cette zone.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement de la zone devra respecter les principes suivants:

- **Densification du mode de construction actuellement constaté sur la commune**, en rompant avec la logique de maison individuelle sur parcelle d'une surface moyenne de 2 600 m². En cohérence avec les objectifs fixés dans le PADD, l'ensemble des parcelles de la zone AUd, qui représente une surface de 0,78 ha, devra accueillir au minimum 11 logements (ce qui représente une surface moyenne des parcelles de 710 m² par logement).

Répartition des logements :

- la parcelle n°45p devra accueillir 6 logements minimum ;
- la parcelle n°233 devra accueillir 3 logements minimum ;
- les parcelles n°107 et n°215p devront accueillir chacune 1 logement maximum (taille des parcelles fixée à 600 m² maximum).

Outre une densification des modes de construction, ces dernières devront présenter une diversité de formes. Aussi, la parcelle n°45p (parcelle ayant la plus grande superficie) devra accueillir 6 logements répartis en 3 lots distincts accueillant chacun des logements en individuel groupé

- **Aménagement d'une desserte cohérente** : afin de permettre l'urbanisation de la zone et afin que les différents propriétaires des parcelles puissent réaliser l'aménagement de leur parcelle indépendamment, deux voiries distinctes seront créées.

- La parcelle n°233 sera desservie par une voie d'accès créée depuis la route communale, située au Nord de la parcelle (cf. schéma de principe).

- La parcelle n°45p sera, quant à elle, desservie depuis la route communale au Nord et depuis la route départementale n°83, entrée existante de l'habitation de la parcelle n°44 (aucune nouvelle entrée depuis la RD ne sera ainsi créée).

- Les parcelles n°107 et 215p seront desservies depuis l'accès existant de l'habitation de la parcelle n° 1023. Aucun nouvel accès depuis la RD n°5 ne sera autorisé.

Les différentes voies d'accès devront présenter un gabarit minimum de 5 mètres de large.

• **L'implantation des constructions devra être favorable à une insertion paysagère optimale et à une optimisation de l'espace :**

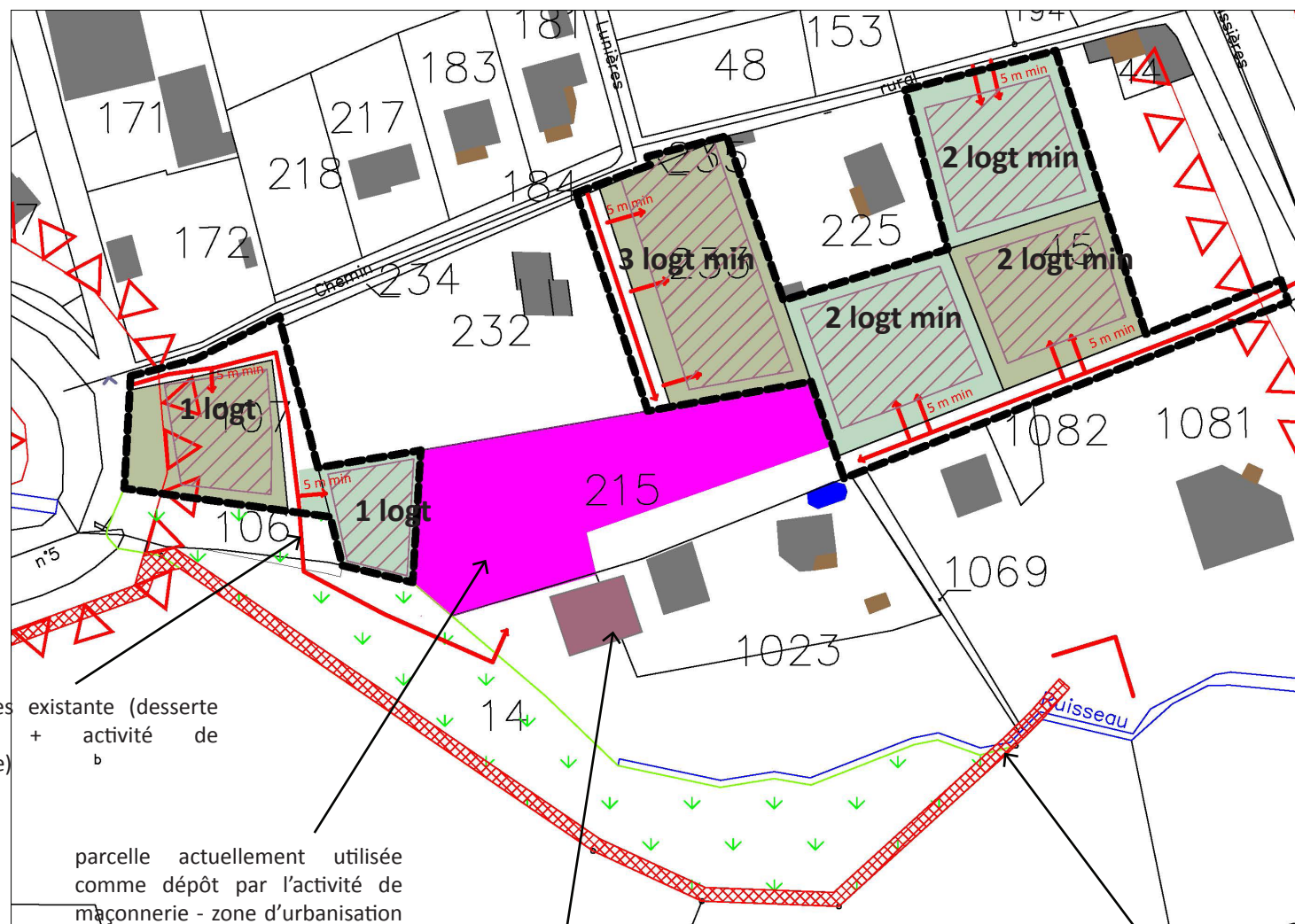
- recherche du meilleur ensoleillement : les bâtiments et espaces extérieurs seront prioritairement orientés vers le Sud







- réduction des vis-à-vis : une marge de recul de 3 mètres devra être ménagée par rapport aux limites séparatives (la parcelle n°107 devra quant à elle respecter une marge de recul de 15 m par rapport à l'axe de la RD n°5).

- réduction de l'envahissement de la chaussée par les voitures : un recul de 5 mètres minimum devra être créé entre le garage et la voie d'accès de sorte qu'un second véhicule puisse stationner

- maintien d'une certaine proportion d'espace vert : l'emprise au sol (CES) des constructions (habitation et annexes) ne pourra dépasser 50% de l'assiette du terrain.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2



-  Périmètre de l'OAP
-  Surfaces constructibles : 11 logt min au total
-  Voies d'accès
-  Parcelle non constructible (zone AU)
-  Espace vert à préserver (zone N)
-  Emplacement réservé

voie d'accès existante (desserte habitation + activité de maçonnerie)

parcelle actuellement utilisée comme dépôt par l'activité de maçonnerie - zone d'urbanisation différée (après 2023)

Entrepôt de maçonnerie ne figurant pas sur le plan cadastral

Emplacement réservé pour l'aménagement d'un cheminement piéton reliant les secteurs d'urbanisation (zones AUC et AUd au centre-bourg et espaces publics

ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°3 : LE LIEU DIT DE LA VARENNE, AU SUD OUEST DU BOURG
(parcelles ZD 7 et ZD 9, zone AUc et sous-zone AUce)

« Concentrer l'ouverture de foncier constructible autour d'un projet public qualitatif implanté à proximité immédiate du centre-bourg »

JUSTIFICATION DES AMENAGEMENTS ENVISAGES SUR LE SECTEUR

A travers son projet de développement sur le secteur de La Varenne, la commune de Saint Marcel de Félines dispose d'un levier pour la maîtrise des constructions nouvelles sur son territoire. Le projet de lotissement communal concentre en effet à lui seul l'ensemble des terrains ouverts à l'urbanisation (hors terrains nus du centre-bourg), sur la durée du PLU (10 ans). Ce projet s'inscrit donc clairement dans une logique de lutte contre le « mitage » du territoire communal, récemment observé avec la multiplication des projets de constructions de maisons individuelles dispersées sur les différents hameaux de la commune.

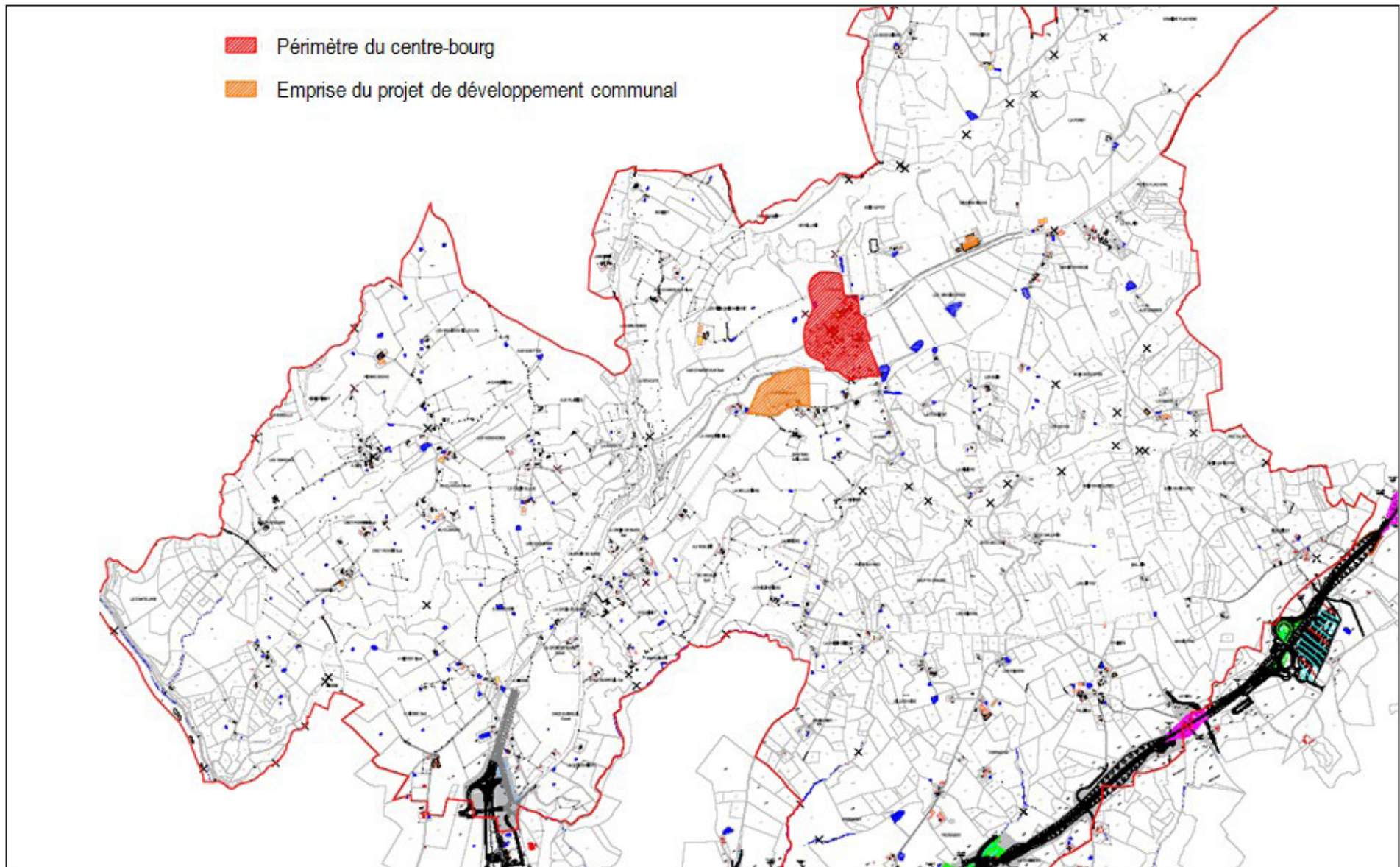
La localisation du terrain pressenti pour accueillir ce projet de développement, sur les parcelles ZD n°7 et ZD n°9, à proximité immédiate du centre bourg (le point le plus proche se situe à 400 mètres de la mairie et du château, et à 150 mètres de la limite urbanisée du centre-bourg, tandis que le point le plus éloigné de la zone du projet se situe à 700 mètres de la mairie et du château et à moins de 500 mètres de la limite urbanisée du centre-bourg), tient compte au maximum des prescriptions du Code de l'urbanisme, étant entendu que les problèmes de rétention foncière ont considérablement pesé sur le choix d'implantation final (les propriétaires des parcelles voisines, en particulier les terrains AB n° 139, AB n°212, ZD n°13, C n°487, C n°830 et C n°785, un temps pressentis, ont en effet refusé de céder leur bien. Voir la

carte des rétentions foncières dans le diagnostic du rapport de présentation). De fait, on se situe en continuité d'un espace déjà en partie urbanisé puisque, outre le bourg, le hameau de Château Gaillard, d'une quinzaine de maison, jouxte la zone de projet. Deux maisons individuelles ont même été construites sur les parcelles ZD n°14 et n°15, en limite sud du terrain.

La démarche est d'autant plus durable que, au-delà du PLU, la commune s'engage, à travers l'échéancier intégré à la présente orientation d'aménagement, sur une démarche de plus long terme, d'une durée de 10 ans (voir l'échéancier ci-dessous).

Bien qu'étant ouverte à l'urbanisation dès approbation du présent PLU (la zone est desservie par les réseaux d'adduction d'eau potable, électrique et d'assainissement), seule une partie pourra ainsi être aménagée et construite dans un délai de cinq ans. L'objectif étant, pour la commune, de phaser son projet afin d'éviter un afflux de populations trop soudain et trop important: il s'agit en effet de veiller aux équilibres communaux, et notamment au fait que les équipements publics de la commune soient en mesure de répondre aux nouveaux besoins.

Carte OA3a : Localisation du projet de développement urbain dans la commune



PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Le projet devra intégrer l'objectif de modération de la consommation de l'espace fixé par l'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme.

Une densification de la zone par rapport au mode de construction actuellement observé sur la commune, fortement consommateur d'espace, est donc exigée. De fait, le projet porté par la commune prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 23 250 m² environ, soit un peu plus d'2 ha (hors foyer La Roche et espaces publics), pour un potentiel de 44 logements, soit une densité moyenne de 19 logements/hectare, et une surface moyenne de chaque lot d'environ 467 m² (contre une moyenne actuelle de 3.7 logements/hectare pour une surface de parcelle d'environ 2 700 m²).

En tout état de cause, le projet de développement urbain finalement lancé sur la parcelle ZD n°9 devra respecter ces objectifs de densification et ne pourra aller en deçà d'une densité de 18 logements/hectare, soit une surface moyenne de lot s'élevant à 550 m². Afin notamment de limiter l'impact du projet de développement sur l'espace naturel et le paysage, cet objectif ambitieux se substitue à l'objectif minimal de densité de 15 logements à l'hectare fixé pour l'ensemble du territoire communal à l'issue du rapport de présentation.

De la sorte, le projet devra s'organiser comme suit :

- Une surface dévolue aux logements, dont le nombre maximal est fixé à 45, fixée à 20 000 m² maximum ;
- Une surface minimale de 15 500 m² dévolue aux espaces naturels (hors jardins collectifs ou espaces publics au cœur du lotissement) ;
- Une emprise réservée au foyer d'accueil pour personnes handicapées fixée à 7 786 m² ;
- Une surface maximale de 3 500 m² dévolue aux voiries (emprise de chaussée)
- Une surface optimisée pour les espaces publics

Les principes retenus pour le projet de lotissement communal sont les suivants :

- **une emprise maximale de 5,8 ha**, pour respecter les engagements pris par la commune en faveur de la modération de la consommation de l'espace, mais en même temps être en mesure de répondre aux objectifs de développement via la construction d'un nombre suffisant de logements qui intègre suffisamment d'espaces publics

- **entre 2 et 2,5 ha pour 45 lots maximum**, avec une possibilité d'implantation d'activités à domicile, dans un objectif de mixité fonctionnelle qui renforcerait le lien du lotissement avec le bourg. La taille moyenne des parcelles est fixée à 465 m². Chaque parcelle devra dans tous les cas disposer d'une surface comprise entre 300 et 700 m².

- **0,78 ha réservés au foyer de l'association La Roche**, sur la partie Est du projet, dans un objectif de mixité sociale

- **une proportion d'espaces verts** : ces derniers devront représenter environ 20 000 m² tout espace confondu (espace naturel, espace public, jardins...)

- Dans un objectif d'insertion paysagère optimale, afin d'éviter une trop forte homogénéisation de la zone, les espaces verts seront disséminés sur l'ensemble du terrain du projet :

- un vaste parc paysager, aménagé au minimum afin de préserver le caractère actuel de prairie du terrain du projet, sera implanté en périphérie de la zone, créant une véritable « ceinture verte » sur les secteurs les plus en pente au Nord et à l'Ouest de la zone, afin de créer une continuité avec les cheminements piétons existants autour du périmètre du projet et le bois implanté au Nord Est du périmètre (dans cet objectif, le réaménagement de la RD n°5 au Sud Ouest du bourg, au carrefour de la rue des Garrets, doit permettre de prolonger cette « ceinture verte » du lotissement jusqu'au cœur du bourg, via des cheminements piétons sécurisés : voir Orientation d'aménagement et de programmation n°1)

- des espaces publics de proximité devront jalonner le parcours des

piétons au sein du lotissement. Ces espaces vivront en lien direct avec les habitations, les limites public/privé étant estompées au maximum. Dans cette optique, le règlement de la zone interdira toute implantation de haies en continu, n'autorisant que les bosquets de taille limitée. Les espaces publics devront être traités de manière qualitative et complémentaire les uns des autres : ambiance végétale ou minérale, espaces de jeux ou de détente, espace de circulation ou de stationnement,...

Le principe des « cours habités », retenu par la commune dans le cadre de son projet, devra dans tous les cas être repris pour les aménagements de la zone.

- **Un double dispositif de gestion des eaux pluviales** : une gestion privative à la parcelle, complétée par une gestion collective, via la mise en place d'une gestion « de proximité », de préférence à ciel ouvert et paysagère, de sorte que l'eau ait une place centrale dans le projet. Sous réserve des contraintes techniques, les systèmes de noues, les structures réservoirs et d'infiltration et les bassins seront privilégiés.

- **Le découpage des lots et l'implantation des constructions devront être favorables à une insertion paysagère optimale du nouveau lotissement,** et à une optimisation de l'espace :

- respect de la pente : ce sont les constructions qui s'adaptent à la pente, et non l'inverse. Les constructions à usage de stationnement devront s'implanter à proximité immédiate des voiries et espaces de circulation ;

- recherche du meilleur rapport à l'ensoleillement : les ouvertures en façade Nord devront être limitées, les bâtiments et espaces extérieurs privés seront prioritairement orientés vers le Sud ;

- les garages seront implantés en limite de parcelle pour limiter les surfaces résiduelles peu utilisables.

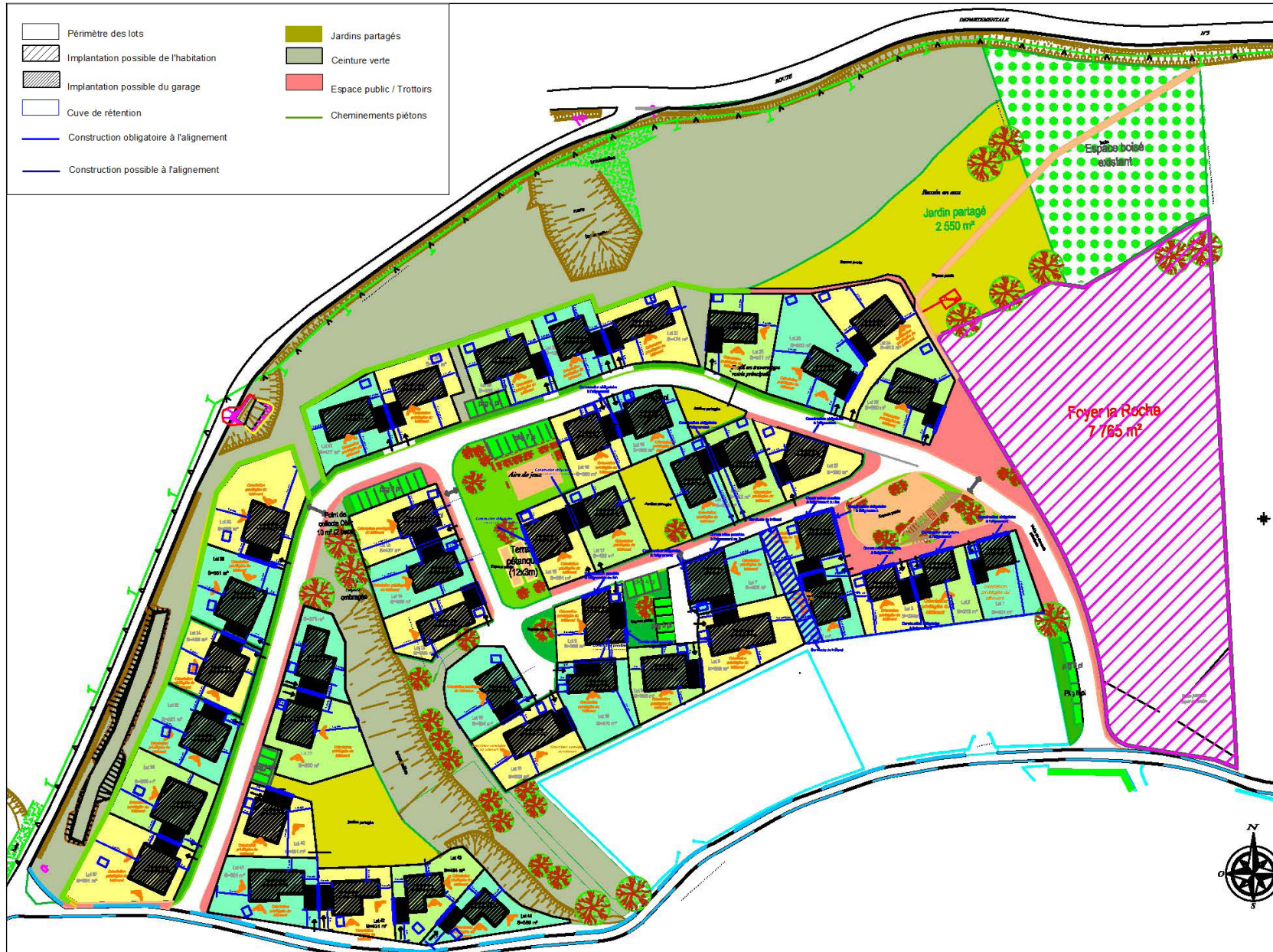
La réalisation du lotissement devra obligatoirement s'effectuer en plusieurs phases :

- la première phase d'aménagement débutera à partir de l'approbation du présent PLU. Entre 20 à 25 logements pourront être construits au cours de cette phase.

- la seconde phase (de 15 à 20 lots) ne pourra débuter qu'une fois que l'ensemble des lots livrés en première phase aura été construit, et pas avant le début de la sixième année suivant l'approbation du PLU.

Toutefois, en cas d'atteinte ou de dépassement des objectifs de constructions de nouveaux logements sur le centre-bourg (de 2 à 3 nouveaux logements/an entre 2013 et 2017) ou de réhabilitations d'anciens bâtiments agricoles et de logements vacants (4 nouveaux logements/an entre 2013 et 2017), la réalisation de la phase suivante du lotissement pourra être décalée ou restructurée de sorte que la réalisation complète du lotissement n'aboutisse pas, avec les nouvelles constructions sur le centre-bourg et la réhabilitation des anciens bâtiments agricoles et logements vacants, à ce que l'objectif de 75 logements à produire d'ici 2023 soit dépassé. De la sorte, les objectifs d'un développement urbain maîtrisé seront maintenus.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3



PHASAGE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

