



PLAN LOCAL D'URBANISME

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Plan local d'urbanisme :

- Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du : 5 Décembre 2016
 - **Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du : 5 Octobre 2017**
- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : 5 Octobre 2017*

Révisions et modifications :

-
-



Réalités
Bureau d'études

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent des dispositions sur des secteurs présentant un enjeu pour le développement urbain de la commune.

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 L.151-7 du code de l'urbanisme. Ils précisent notamment que les OAP peuvent :

« 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 ;

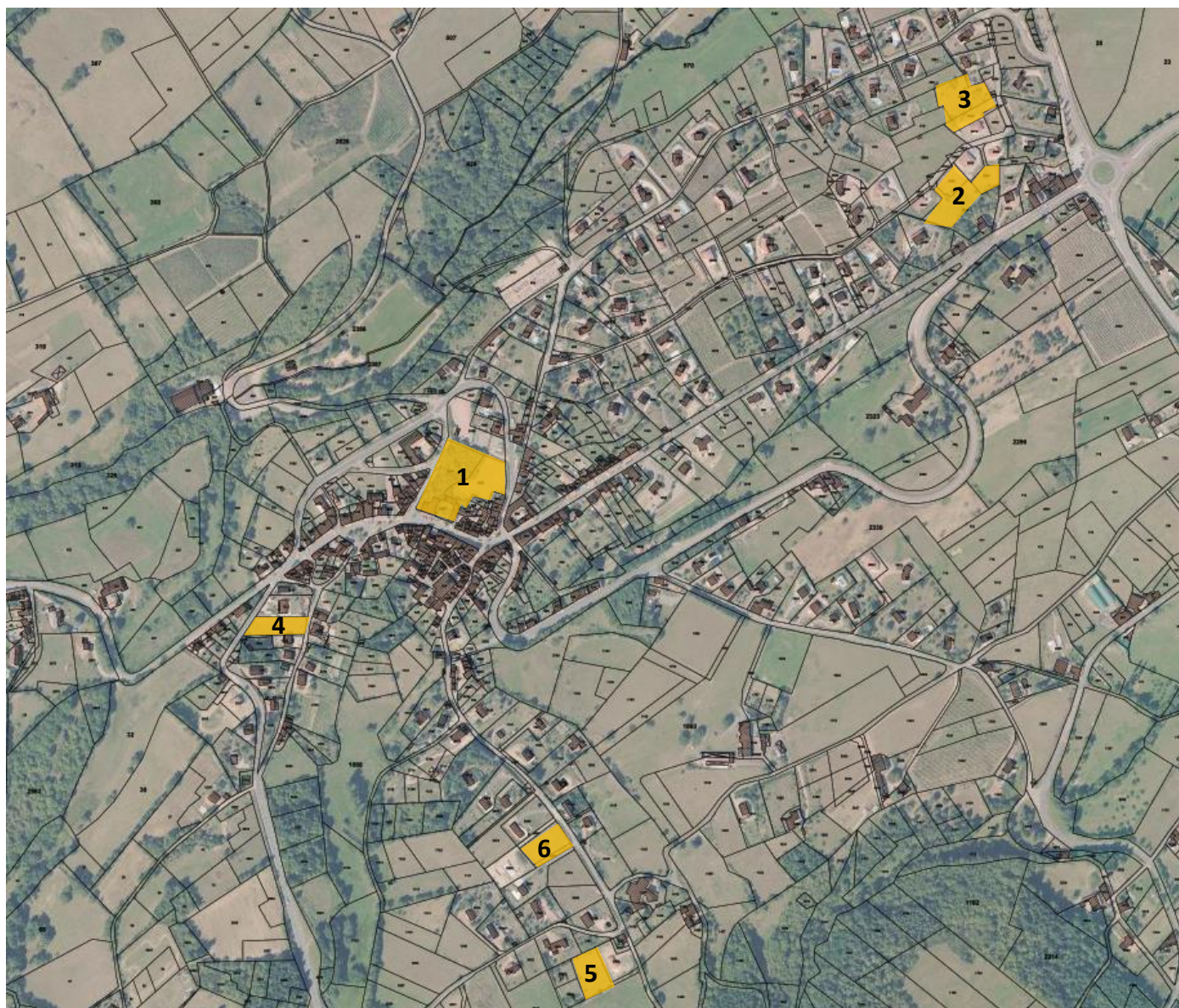
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#). »

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 d'un schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour les secteurs suivants :

- | | | |
|------------------------|--------------------------|--------------|
| 1. Cœur de bourg | 3. Le Vignoble Est – 2 | 5. Murat – 1 |
| 2. Le Vignoble Est – 1 | 4. Entrée de bourg Ouest | 6. Murat – 2 |



Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :

Secteurs	Zones	Condition d'ouverture
1 - Cœur de bourg	UB	Ouverture immédiate
2 - Le Vignoble Est – 1	UC	Ouverture immédiate
3 - Le Vignoble Est – 2	AUc2	Ouverture à partir de 2021
4 - Entrée de bourg Ouest	AUc2	Ouverture à partir de 2021
5 - Murat – 2	AUc1	Ouverture immédiate
6 - Murat – 1	AUc2	Ouverture à partir de 2021

CŒUR DE BOURG

Descriptif :

- Zonage : zones UB et UL
- Superficie : environ 6 970 m²
- Disponibilités foncières : environ 3 000 m²
- Localisation : cœur de bourg
- Secteur stratégique, à l'articulation entre au Sud le centre-bourg (mairie, école, église), au Nord-ouest l'école privée, le futur commerce multiservices ainsi que l'accès au pôle sportif, au Nord des espaces de stationnement, au Nord-est le secteur résidentiel du Vignoble.
- Accès-desserte : accès direct par la RD53 à l'Est et la voie communale à l'Ouest.

Objectifs :

- Renforcer le centre-bourg comme centralité et lieu de vie communal.
- Accueillir de nouveaux habitants au sein d'un espace en dent creuse, en plein centre-bourg.
- Concevoir une urbanisation qui s'insère dans le tissu bâti existant, dense, du centre-bourg et proposer une mixité de fonctions.
- Proposer une offre d'habitat diversifié, complémentaire au parc existant, our faciliter le parcours résidentiel des ménages.
- Développer les équipements et espaces publics.
- Favoriser les déplacements en modes doux en renforçant le maillage entre différentes fonctions urbaines.

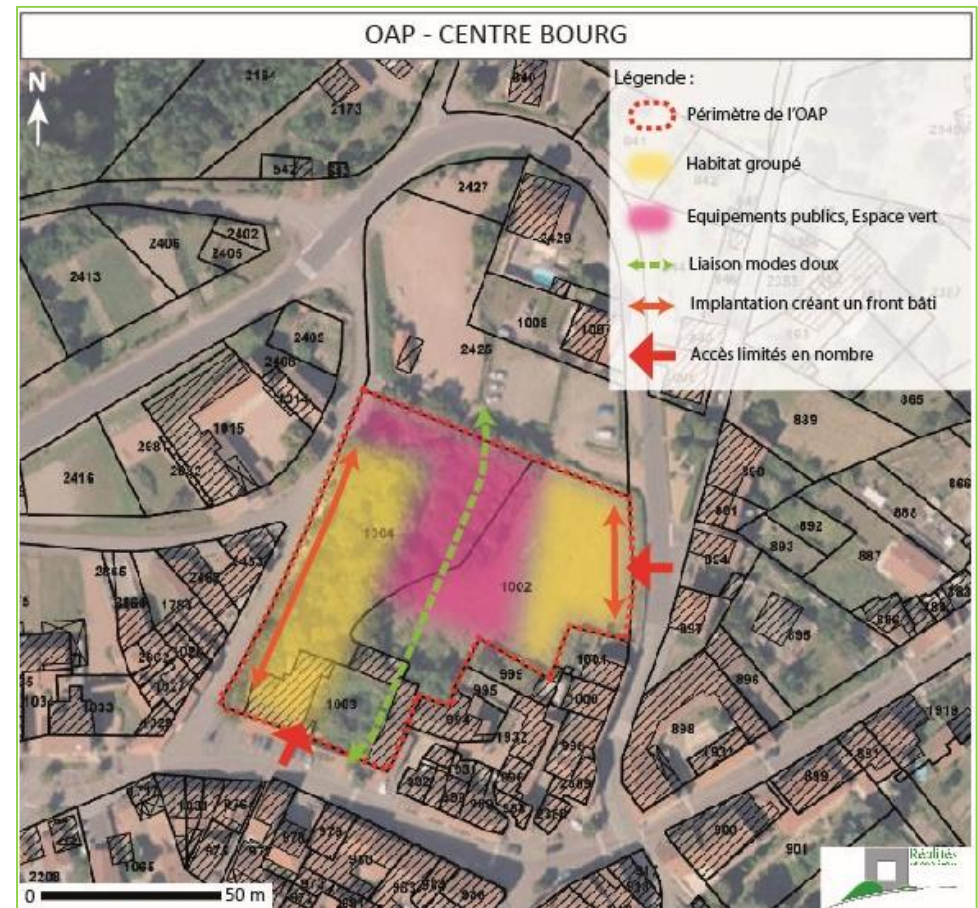
Principes de composition :

Composition fonctionnelle :

- Secteur à vocation mixte, résidentielle, d'équipements et d'espaces publics.
- Une large portion de terrain vierge de toute construction permettant une urbanisation à court terme.
- La partie centrale a vocation à accueillir des équipements publics ainsi que des espaces verts ouverts au public.
- Les franges Est et Ouest le long des voies répondront à une vocation d'habitat.

Formes urbaines et habitat :

- Les formes urbaines d'habitat devront respecter une densité moyenne minimale de 20 logements/hectare, soit minimum 6 logements sur la surface dédiée à l'habitat.



- Des formes urbaines cohérentes avec le contexte bâti de centre-bourg et prolongeant l'effet de rue, de type groupé, avec une implantation créant un front bâti à l'alignement ou en retrait.
- Une partie des logements créés sera adaptée aux personnes âgées. Il s'agira préférentiellement des logements créés en partie Ouest.
- Un parc de logements locatifs sociaux de 30% de l'ensemble des logements, soit 2 logements minimum.

Desserte et déplacements :

- La desserte routière de l'opération sera limitée en nombre. Un seul accès sera prévu sur la RD 53 dont le positionnement permettra d'assurer la sécurité de l'accès. Un autre accès sera prévu sur la rue du 8 Mai 1945.
- Une liaison modes doux sera créée en partie centrale, reliant la rue du 8 Mai 1945 au Sud et au Nord le commerce multiservices, les espaces de stationnement, et au-delà le secteur d'équipements de la vallée du Ranvier et le secteur résidentiel du Vignoble.
- Cette liaison modes doux desservira également les équipements et espaces publics envisagés en partie centrale.

Cadre de vie :

- L'aménagement de la partie centrale visera à proposer un espace public paysager de qualité.
- L'implantation du bâti à vocation d'habitat en front bâti près de la voie visera à dégager des espaces privatifs de jardin à l'arrière, orientés vers le cœur d'îlot et davantage préservés des nuisances de la circulation routière.
- La qualité paysagère du secteur pourra s'appuyer sur la préservation de certains arbres, ainsi que sur des éléments bâtis existants (murs en pierre, porche,...).

Gestion des eaux pluviales :

- Une gestion globale et cohérente des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de l'opération. Elle intégrera un dispositif de régulation venant limiter le débit de fuite voir le supprimer.

Gestion de l'assainissement :

- Le réseau d'assainissement devra se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

LE VIGNOLE EST - 1

Descriptif :

- Zonage : zone UC
- Superficie : environ 4 040 m²
- Localisation : frange Est du secteur du Vignoble, secteur d'extension du Bourg
- Accès-desserte : accès direct par le chemin du Vignoble

Objectifs :

- Privilégier une densification progressive et maîtrisée de l'enveloppe urbaine, sur le secteur du Vignoble.
- Accueillir de nouveaux habitants au sein d'espaces en dent creuse en partie basse du Vignoble, pour préserver les points de vue et la qualité paysagère de la partie haute.
- Concevoir une urbanisation qui s'insère dans le tissu bâti existant.

Principes de composition :

Composition fonctionnelle :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant.
- Un tènement vierge de toute construction permettant une urbanisation à court terme.

Formes urbaines et habitat :

- Les formes urbaines devront respecter une densité moyenne minimale de 10 logements/hectare, soit minimum 4 logements
- Des formes urbaines cohérentes avec le contexte bâti, de type individuel et/ou groupé.

Desserte et déplacements :

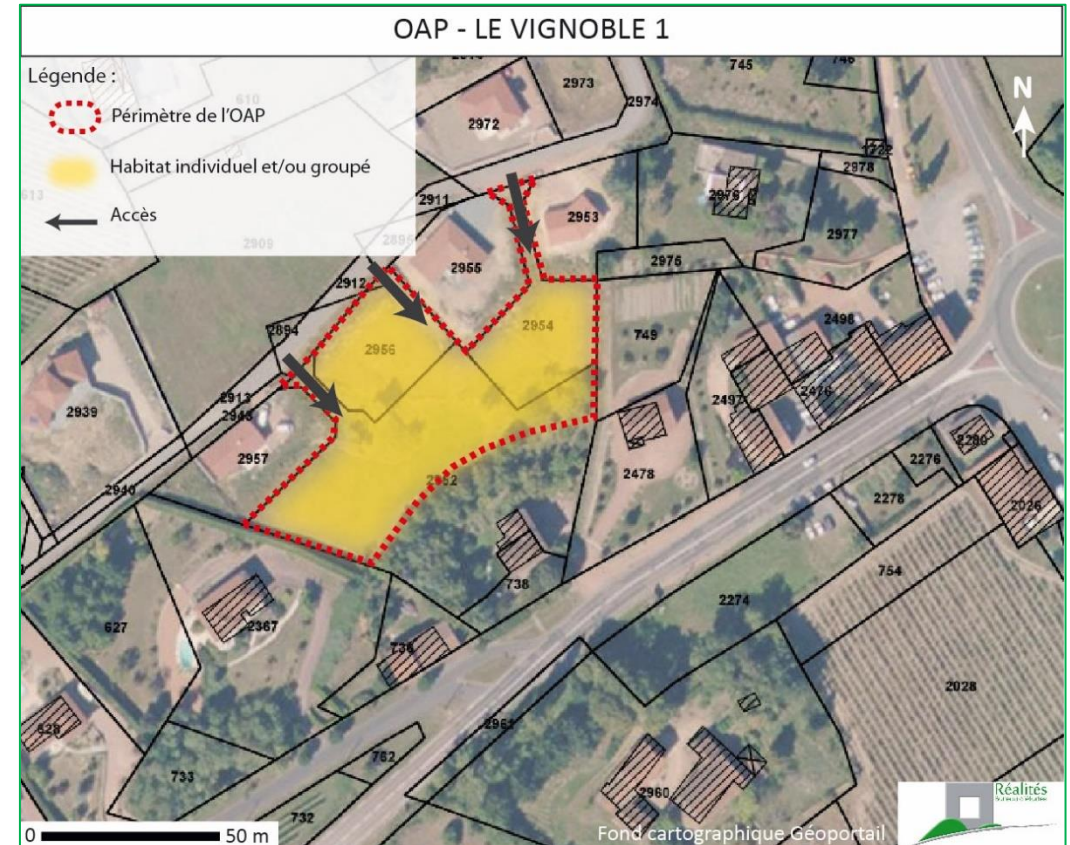
- Un maximum de 3 accès permettra la desserte à partir du Chemin du Vignoble, dont 1 en partie Nord-Est, et 2 en partie Nord-Ouest.
- Dans le cas d'accès groupés pour plus de 2 logements, la voie en impasse comportera une aire de retournement.
- Les opérations de plus de 2 logements devront prévoir une espace pour la collecte des ordures ménagères sur la rue du Vignoble.

Cadre de vie :

- Maintien des trames végétales et des arbres isolés présents en limite Sud et Est.

Gestion de l'assainissement :

- Le réseau d'assainissement devra se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.



LE VIGNOLE EST - 2

Descriptif :

- Zonage : zone AUc2
- Superficie : environ 3 450 0m²
- Localisation : frange Est du secteur du Vignoble, secteur d'extension du Bourg
- Accès-desserte : accès direct par le chemin du Vignoble

Objectifs :

- Privilégier une densification progressive et maîtrisée de l'enveloppe urbaine, sur le secteur du Vignoble.
- Accueillir de nouveaux habitants au sein d'espaces en dent creuse en partie basse du Vignoble, pour préserver les points de vue et la qualité paysagère de la partie haute.
- Concevoir une urbanisation qui s'insère dans le tissu bâti existant.

Principes de composition :

Ouverture à l'urbanisation :

- Zone AUc2 : Ouverture à l'urbanisation à partir de 2021, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Composition fonctionnelle :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant.

Formes urbaines et habitat :

- Les formes urbaines devront respecter une densité moyenne minimale de 12 logements/hectare, soit minimum 4 logements
- Des formes urbaines cohérentes avec le contexte bâti, de type individuel et/ou groupé.

Desserte et déplacements :

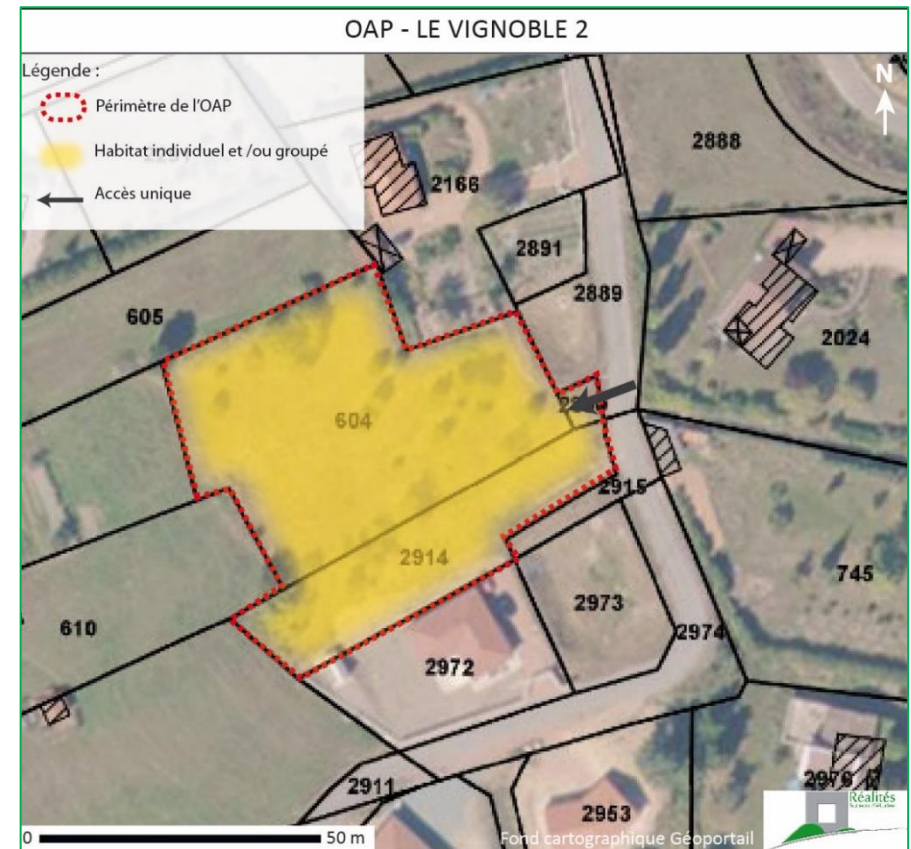
- Une voie assurera la desserte à partir d'un accès unique au Chemin du Vignoble, par l'Est du secteur.
- Cette voie en impasse comportera une aire de retournement.

Cadre de vie :

- Maintien des éléments de trame végétale (haie, arbres isolés) présents en limite du secteur afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions.

Gestion de l'assainissement :

- Le réseau d'assainissement devra se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.



ENTREE DE BOURG OUEST

Descriptif :

- Zonage : zone AUc2
- Superficie : environ 1 660 m²
- Localisation : entrée de bourg Ouest, entre la RD 53 et la Voie Communale des Mazottes au Bourg
- Accès-desserte : accès direct par la Voie Communale des Mazottes au Bourg

Objectifs :

- Accueillir de nouveaux habitants au sein d'espaces en dent creuse.
- Privilégier une densification progressive et maîtrisée de l'enveloppe urbaine du bourg.
- Concevoir une urbanisation qui s'insère dans le tissu bâti existant.
- Favoriser une perception de qualité du bourg et notamment de ses entrées.
- Prendre en compte l'enjeu de sécurité routière (RD 53).

Principes de composition :

Ouverture à l'urbanisation :

- Zone AUc2 : Ouverture à l'urbanisation à partir de 2021, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Composition fonctionnelle :

- Secteur à vocation résidentielle, en lien avec le tissu bâti environnant.

Formes urbaines et habitat (zone UC) :

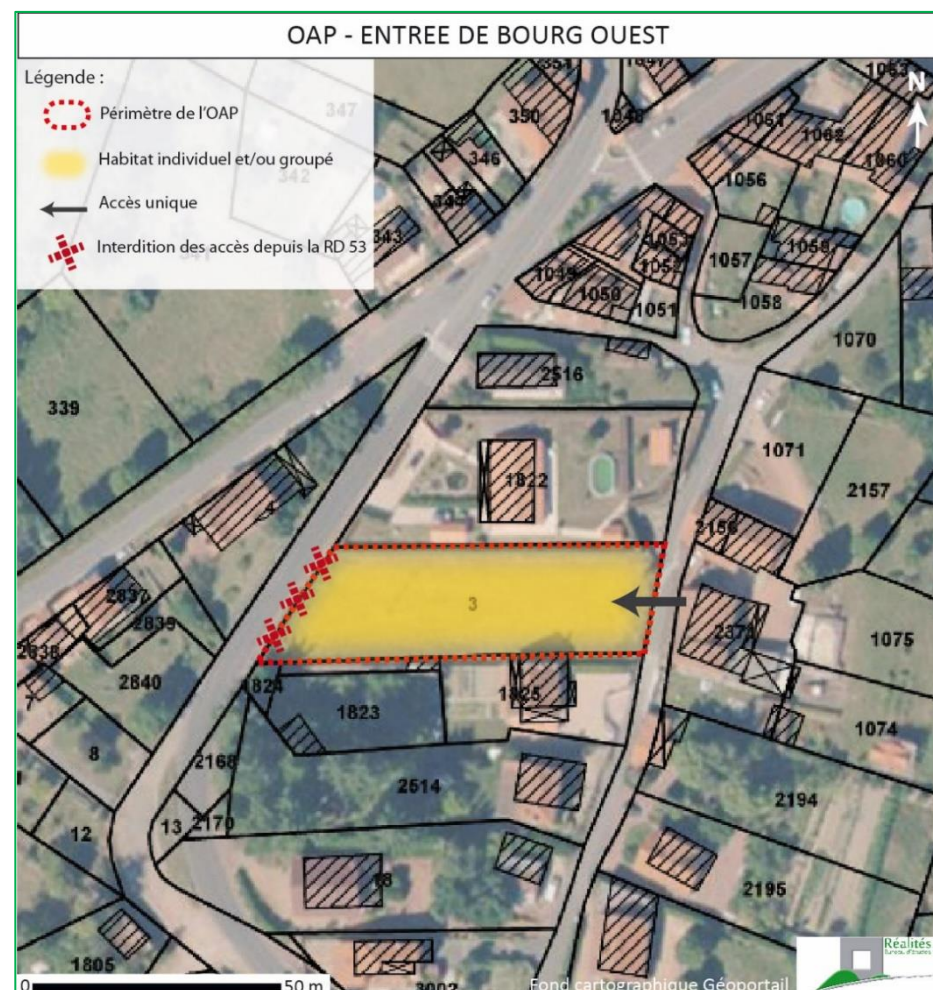
- Les formes urbaines devront respecter une densité minimum de 12 logements par hectare, soit 2 logements minimum.
- Des formes urbaines cohérentes avec le contexte bâti, de type individuel et/ou groupé.

Cadre de vie et déplacements :

- Interdiction des accès depuis la RD 53.
- Accès groupé, depuis la voie communale uniquement.
- Traitement qualitatif de la limite de RD 53, avec muret et/ou plantations arbustives et/ou bâtiments à l'alignement, donnant un cadre urbain à l'entrée de Bourg.

Gestion de l'assainissement :

- Le réseau d'assainissement devra se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.



MURAT – 1

Descriptif :

- Zonage : zone AUc1
- Superficie : environ 2 220 m²
- Localisation : frange Sud de l'extension du bourg en direction de Murat
- Accès-desserte : accès direct par la Voie Communale

Objectifs :

- Accueillir de nouveaux habitants au sein d'espaces en dent creuse.
- Privilégier une densification progressive et maîtrisée de l'enveloppe urbaine du bourg.
- Concevoir une urbanisation qui s'insère dans le tissu bâti existant et permet une transition avec les espaces agricoles et naturels.

Principes de composition :

Ouverture à l'urbanisation :

- Zone AUc1 : Ouverture à l'urbanisation immédiate, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Composition fonctionnelle :

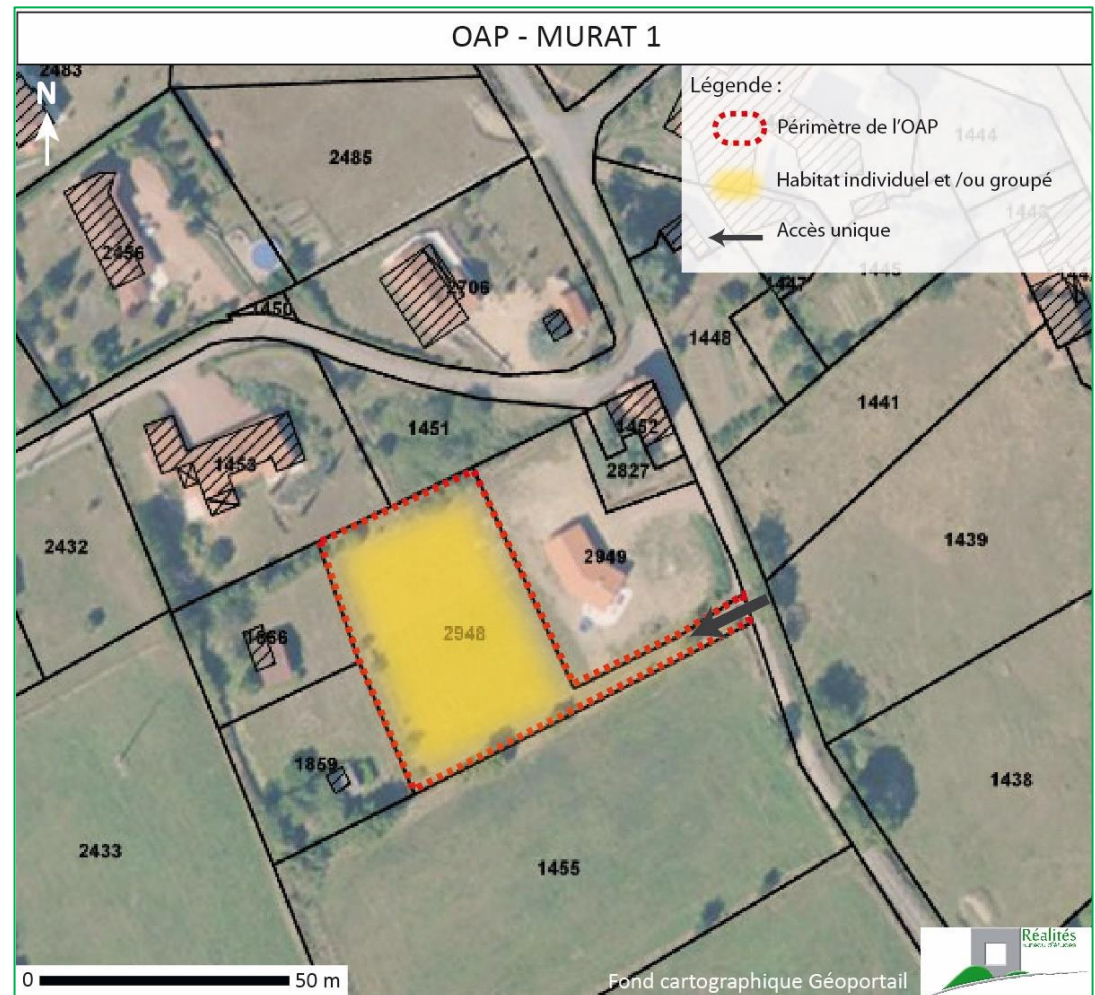
- Secteur à vocation résidentielle, en lien avec le tissu bâti environnant.

Formes urbaines et habitat (zone UC) :

- Les formes urbaines devront respecter une densité d'environ 10 logements par hectare, soit 2 logements minimum.
- Des formes urbaines cohérentes avec le contexte bâti et la limite avec l'espace agricole, de type individuel et/ou groupé.

Déplacements :

- Accès groupé depuis la voie communale.
- Traitement qualitatif de la limite Sud avec l'espace agricole, avec une clôture privilégiant des plantations arbustives, favorisant l'insertion paysagère de la frange urbaine.



MURAT – 2

Descriptif :

- Zonage : zone AUc2
- Superficie : environ 2 030 m²
- Localisation : secteur d'extension du bourg en direction de Murat
- Accès-desserte : accès direct par la Voie Communale

Objectifs :

- Accueillir de nouveaux habitants au sein d'espaces en dent creuse.
- Privilégier une densification progressive et maîtrisée de l'enveloppe urbaine du bourg et de ses extensions.
- Concevoir une urbanisation qui s'insère dans le tissu bâti existant.

Principes de composition :

Ouverture à l'urbanisation :

- Zone AUc2 : Ouverture à l'urbanisation à partir de 2021, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Composition fonctionnelle :

- Secteur à vocation résidentielle, en lien avec le tissu bâti environnant.

Formes urbaines et habitat (zone UC) :

- Les formes urbaines devront respecter une densité d'environ 10 logements par hectare, soit 2 logements minimum.
- Des formes urbaines cohérentes avec le contexte bâti et la limite avec l'espace agricole, de type individuel et/ou groupé.

Déplacements :

- Accès groupé depuis la voie communale ; voire utilisation d'un accès déjà existant en limite Nord ou Sud.

Gestion de l'assainissement :

- Le réseau d'assainissement devra se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

