



## Plan Local d'Urbanisme

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation issues de la Modification n°1



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE  
CELINE GRIEU

|          |                 |                                |
|----------|-----------------|--------------------------------|
| Pièce n° | PLU approuvé le | Modification du PLU en date du |
| 03       | 22 janvier 2016 |                                |







## OAP n° 1. Création d'un nouveau quartier sur les Varines pour conforter le village

Environ 1,5 ha, urbanisables en 2 temps

(phase a - 1 ha immédiatement constructibles ;

phase b - 0,62 ha constructibles au-delà de 10 ans après l'approbation du PLU)



- **Principes d'aménagement**

Ce secteur est situé au **cœur de l'enveloppe urbaine du bourg**, il fait l'**interface entre le noyau d'urbanisation ancienne autour de l'église et le lotissement des Varines**.

Il constitue une **opportunité de conforter le centre-bourg, de créer une réelle centralité sur la commune**, directement en lien avec le cœur du village.

L'idée générale consiste à aménager le tènement en **tenant compte de sa position en surplomb du vallon des Varines : l'ouverture paysagère des Varines devra être préservée et valorisée**.

De fait, l'aménagement intégrera **une voirie partagée en limite Ouest**, reliant le cheminement piéton en direction du plan d'eau au Nord, au terrain de sport des Varines et au projet de futur chemin piéton reliant les Varines aux Acacias en traversant le vallon. Cette voirie disposera **d'un traitement paysager et végétalisé, support d'activités de loisirs et de cheminements piétons matérialisant une continuité végétale entre le Nord et le Sud du périmètre**.

En limite Sud du périmètre, le long de la voie communale et en surplomb direct du vallon des Varines, **un espace public sera aménagé. Il sera bordé d'habitat intermédiaire ou groupé en R+1, dont les rez-de-chaussée pourront le cas échéant être le support d'activités commerciales ou de services**.

La seconde idée forte de l'aménagement vise à le **raccorder au cœur de village**. L'espace public en limite Sud, a fortiori s'il est bordé de locaux d'activités et de commerces, contribuera à greffer l'aménagement au fonctionnement du bourg, en faisant venir les usagers sur ce secteur.

- **Programmation attendue**

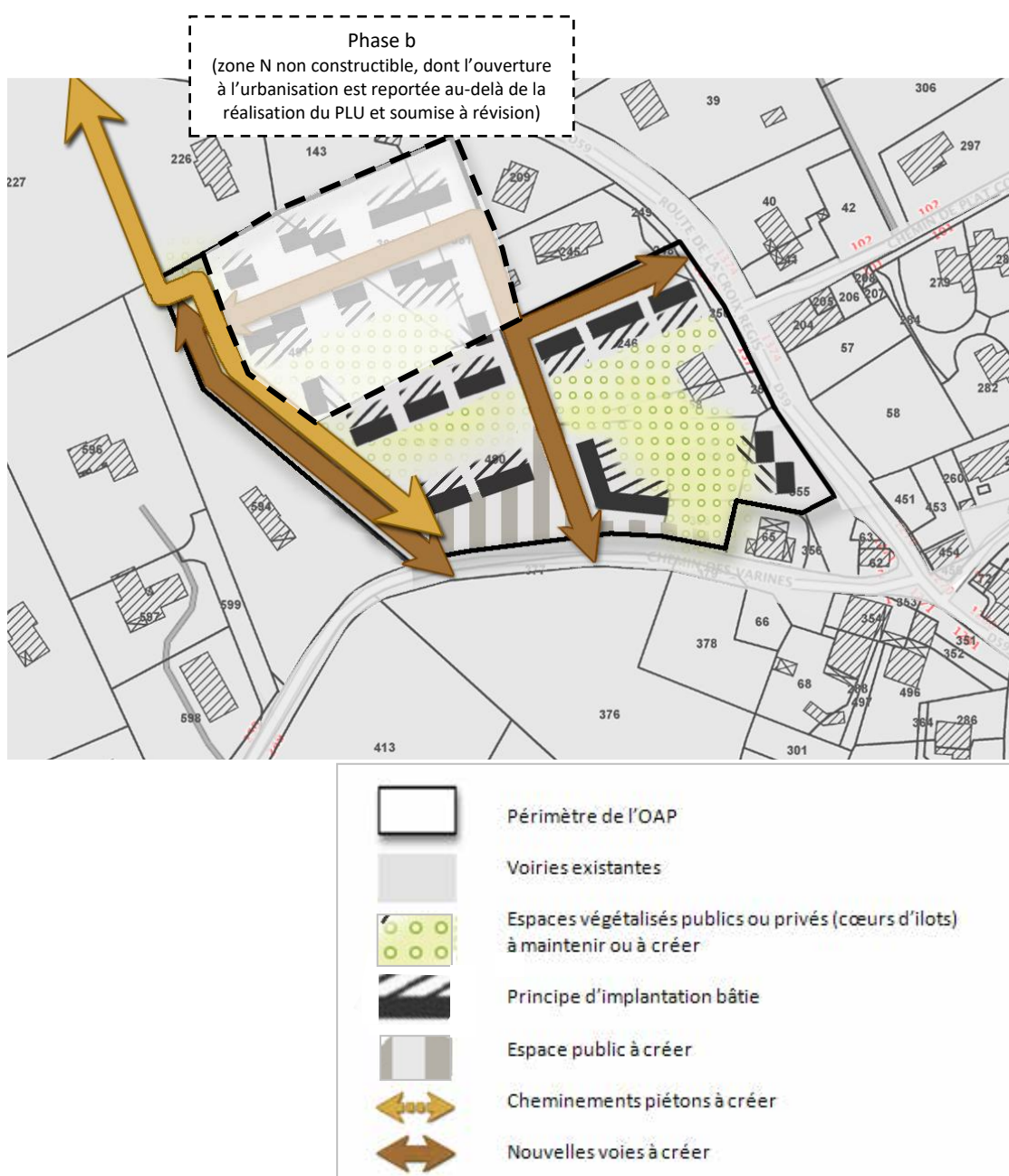
Le programme bâti devra respecter une **densité comprise entre 20 et 25 logements/ha, soit entre 30 et 36 logements sur l'ensemble du terrain ouvert à l'urbanisation, dont 20 à 25 logements en phase A et 10 à 12 logements en phase B**.

La phase A est par ailleurs partiellement concernée par une servitude de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme (ex L123-2 b)), qui impose, sur son périmètre, un total de 25 % de logements abordables, soit un total de 5 à 6 logements abordables.

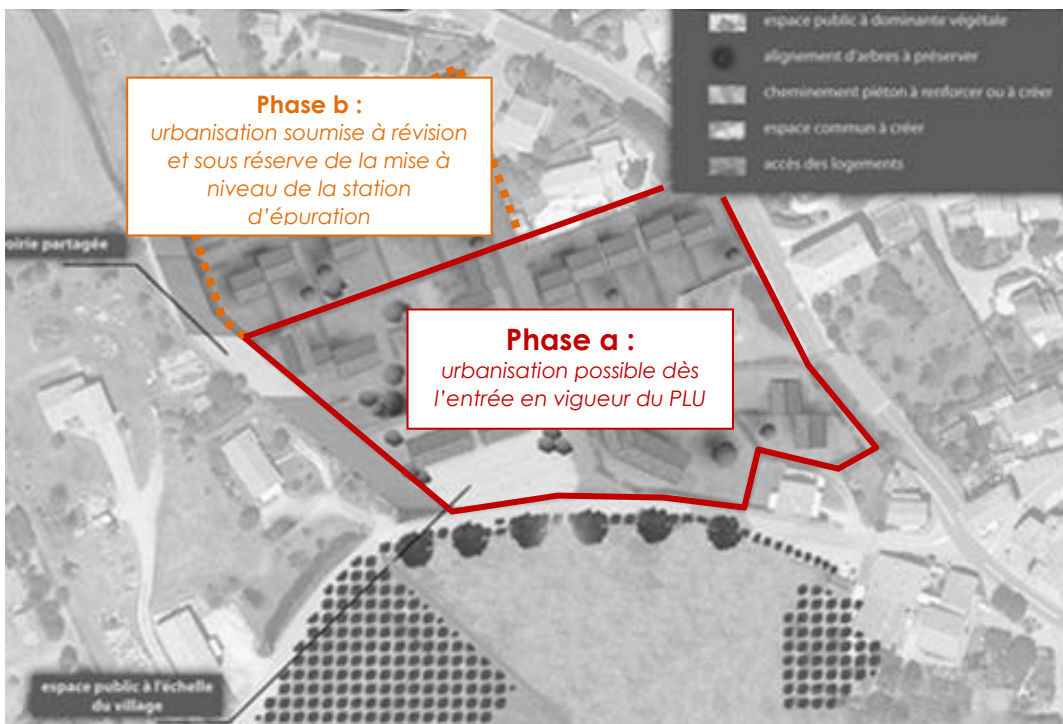
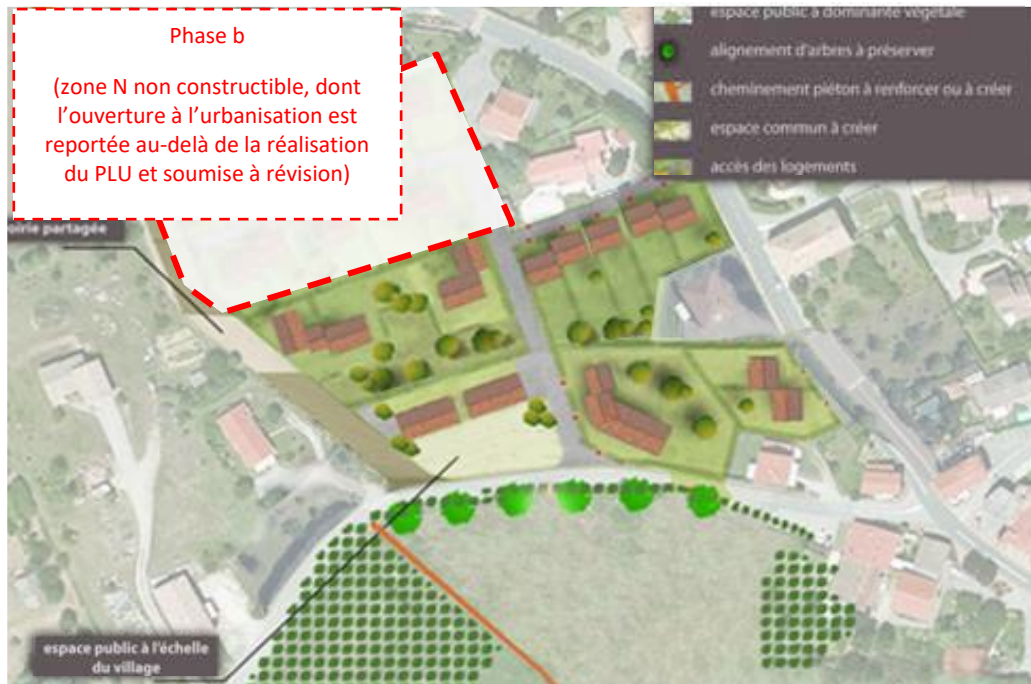
- **Phasage**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements programmés.

- **Schéma de principe pour l'aménagement du secteur**  
*(opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)*



- **Illustration possible de l'aménagement**  
(non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)



## OAP n°2. Prolongation de l'urbanisation du quartier des Acacias

### Environ 1,07 ha, urbanisables en 2 temps

(phase 1 - 0,57 ha immédiatement constructibles;  
phase 2 - 0,5 ha constructibles au-delà de 10 ans après l'approbation du PLU)



### • Principes d'aménagement

Ce secteur s'implante à proximité des lotissements du Clos du Soleil et des Acacias, principales opérations de développement de l'urbanisation sur la commune dans la dernière décennie. Sur plus d'un hectare, incluant une parcelle de 0,5 ha déjà construite, il s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine et était déjà constructible dans le cadre du premier PLU de la commune approuvé en 2006.

Il constitue une opportunité de venir parachever l'urbanisation de ce secteur sans accroître l'emprise de l'enveloppe urbaine dans l'espace naturel et agricole.

Sur le plan urbanistique, l'aménagement de ce secteur doit répondre à plusieurs enjeux :

- ➔ Achever l'intégration du vallon des Varines **en tant que coulée verte majeure de cœur de village**, encadrée de part et d'autre par une urbanisation maîtrisée et densifiée :  
une densité comprise entre 20 et 25 logements/ha sera visée, sous la forme de logements intermédiaires ou individuels groupés.
- ➔ **Renforcer les connexions piétonnes de ce secteur au Sud Est du bourg avec le reste du village :**
  - Valorisation du chemin des écoliers en direction de l'école et du cœur de village (église, mairie)
  - Création d'une liaison piétonne en surplomb du ruisseau des Haies pour relier le lotissement et l'espace sportif des Varines.
- ➔ **Intégrer ce nouveau secteur d'urbanisation à l'ensemble Acacias/Clos du Soleil :**
  - la voie de desserte du quartier se connectera à partir de la voie de desserte du lotissement des Acacias, puis se prolongera, à terme, jusqu'au chemin des écoliers, pour éviter toute impasse.  
L'aire de retournement aménagée en première phase sera aménagée, à terme, en espace public central paysager.
  - Le talus séparant le périmètre de l'orientation d'aménagement du lotissement des Acacias sera préservé en l'état : les Implantations bâties devront se faire au plus loin possible de ce talus.

- **Phasage**

L'ouverture à l'urbanisation du périmètre de l'OAP n°2 et de la zone Aub se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements programmés.

- **Schéma de principe pour l'aménagement du secteur**  
*(opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)*



- **Illustration possible de l'aménagement**  
(non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)

