

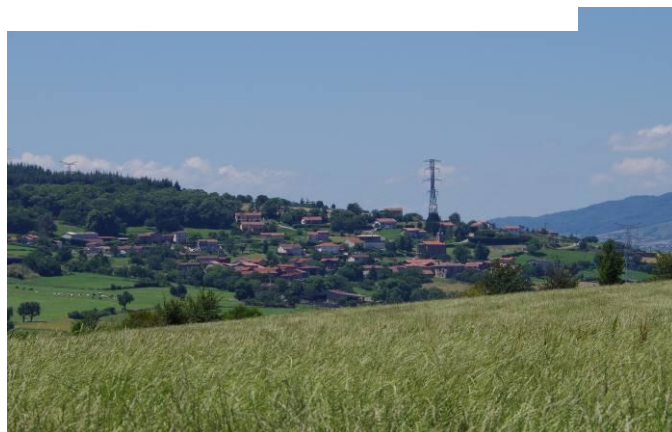
DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE LONGES



Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
03	25 juin 2019	du 9 octobre au 5 novembre 2019	15 septembre 2020

Sommaire

I. Préambule	3
II. Principes généraux d'aménagement	5
II.1. L'habitat intermédiaire.....	5
II.2. Voirie apaisée, cœur d'îlot et placette collective	6
II.3. La gestion intégrée des eaux pluviales et du stationnement comme vecteurs de qualité paysagère et d'usage	7
III. Localisation du secteur d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles	9
IV. L'OAP en vue de renforcer la centralité du village	10
IV.1. OAP n° 1 - secteur de la Charpière	10
V. Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques	17
V.1. OAP n°2 - L'intégration paysagère des constructions et le traitement des franges urbaines	17
VI. Programmation du secteur d'OAP.....	23

I. Préambule

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme concerne le secteur jugé stratégique pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans les 12 prochaines années.

Le caractère stratégique du périmètre retenu s'est notamment fondé sur les critères suivants :

- la localisation des sites et l'impact de leur potentielle urbanisation dans le fonctionnement et le paysage de la commune ;
- la configuration (superficie significative, qualités paysagères, environnementales et urbaines des sites et de leur environnement, exposition aux risques...) ;
- l'occupation actuelle ;
- la capacité à porter les objectifs fixés dans le PADD.

Le contenu

Afin de préciser ses objectifs de développement et d'aménagement pour le site, la collectivité a souhaité :

- dresser un état des lieux sommaire des atouts, faiblesses et enjeux du site, afin de comprendre les éléments de contexte à l'origine des choix d'aménagement formulés ;
- présenter les principes d'aménagement et de programmation, afin d'assurer une organisation urbaine cohérente à l'échelle du site et dans son environnement ;
- expliciter les modalités d'ouverture à l'urbanisation afin de garantir, autant que possible, l'applicabilité des principes énoncés,

Les modalités d'application

En vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ce tènement stratégique, l'OAP énonce des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma d'aménagement, qui s'imposent dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées.

Ce rapport de compatibilité doit viser à ce que les projets d'aménagement et de construction réalisés dans le périmètre de l'OAP en respectent l'esprit, sans imposer toutefois une stricte conformité avec le schéma figurant dans l'OAP.

Les dispositions relatives à la qualité des opérations et constructions viennent préciser ces grands principes, en complément des dispositions réglementaires liées aux prescriptions figurant au règlement graphique (plan de zonage).

Les autorisations d'urbanisme ne pourront dès lors être accordées :

- que sous réserve que les projets soient compatibles avec l'esprit de ces dispositions ;
- ou, à défaut et en cas de doute lors de l'instruction de la demande, sous réserve qu'ils soient conformes aux règles chiffrées énoncées dans le règlement.

La compatibilité d'un projet avec l'OAP pourra être appréciée à l'aide d'une lecture attentive de l'état des lieux et des enjeux d'aménagement du site, ainsi que des principes d'aménagement et de programmation, dans le cadre d'une lecture globale de l'OAP, au-delà de la seule règle.

II. Principes généraux d'aménagement

Les opérations d'aménagement et de constructions réalisées dans le périmètre de l'OAP sont soumises à des principes d'aménagement généraux.

Les illustrations (schémas, croquis, photographies...) qui suivent ont vocation à préciser et compléter les principes énoncés dans l'OAP, à donner quelques exemples de réponses architecturales, urbaines, environnementales ou paysagères possibles, mais non exhaustives, aux enjeux et objectifs définis dans l'OAP.

Ces illustrations n'ont pas vocation à être reproduites à l'identique. Elles ne doivent pas non plus brider la créativité des concepteurs.

Elles doivent être vues comme des recommandations, ou un repérage de "bonnes pratiques" à réinterpréter à l'échelle de chaque projet et dans le contexte propre à la commune de Longes.

Les périmètres d'OAP peuvent être concernés par la présence de risques naturels (mouvements de terrain notamment). Il convient de se référer au règlement graphique et au règlement écrit du PLU pour bien les prendre en compte dans chaque projet.

II.1. L'habitat intermédiaire

Entre individuel et collectif, il renvoie à la notion de "logements collectifs individualisés". Il constitue une solution intéressante pour répondre à l'objectif de densification des espaces urbanisés pour modérer, conformément aux objectifs législatifs, la consommation d'espaces naturels et agricoles, **tout en s'inscrivant dans le contexte local (paysager, demande sociale...).**

Il semble représenter un bon compromis, pour apporter une offre de logements différente et qualitative, alternative à l'offre de logements collectifs classique. Son échelle permet par ailleurs une intégration cohérente dans un tissu pavillonnaire.

Il se caractérise notamment par :

- **une individualisation et une privatisation des accès aux logements** (ou à défaut une mutualisation pour un petit nombre de logements et d'usagers)
- **la présence d'espaces extérieurs privatifs généreux** : jardinets en pieds d'immeuble, toit-terrasse type "maison sur le toit", balcons utilisables pour les repas...
- **une gestion des vis-à-vis**, en veillant à multiplier les orientations des logements ou à développer des formes bâties intégrant des pare-vues (décrochés muraux, attiques, pergolas...)
- **des typologies variées dans un même bâtiment ou ilot** : simplex, duplex, triplex...
- **une adaptation au terrain permise par une diversité de volumes**, des emprises au sol ou des linéaires de façades moins conséquents, plus travaillés...

QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?

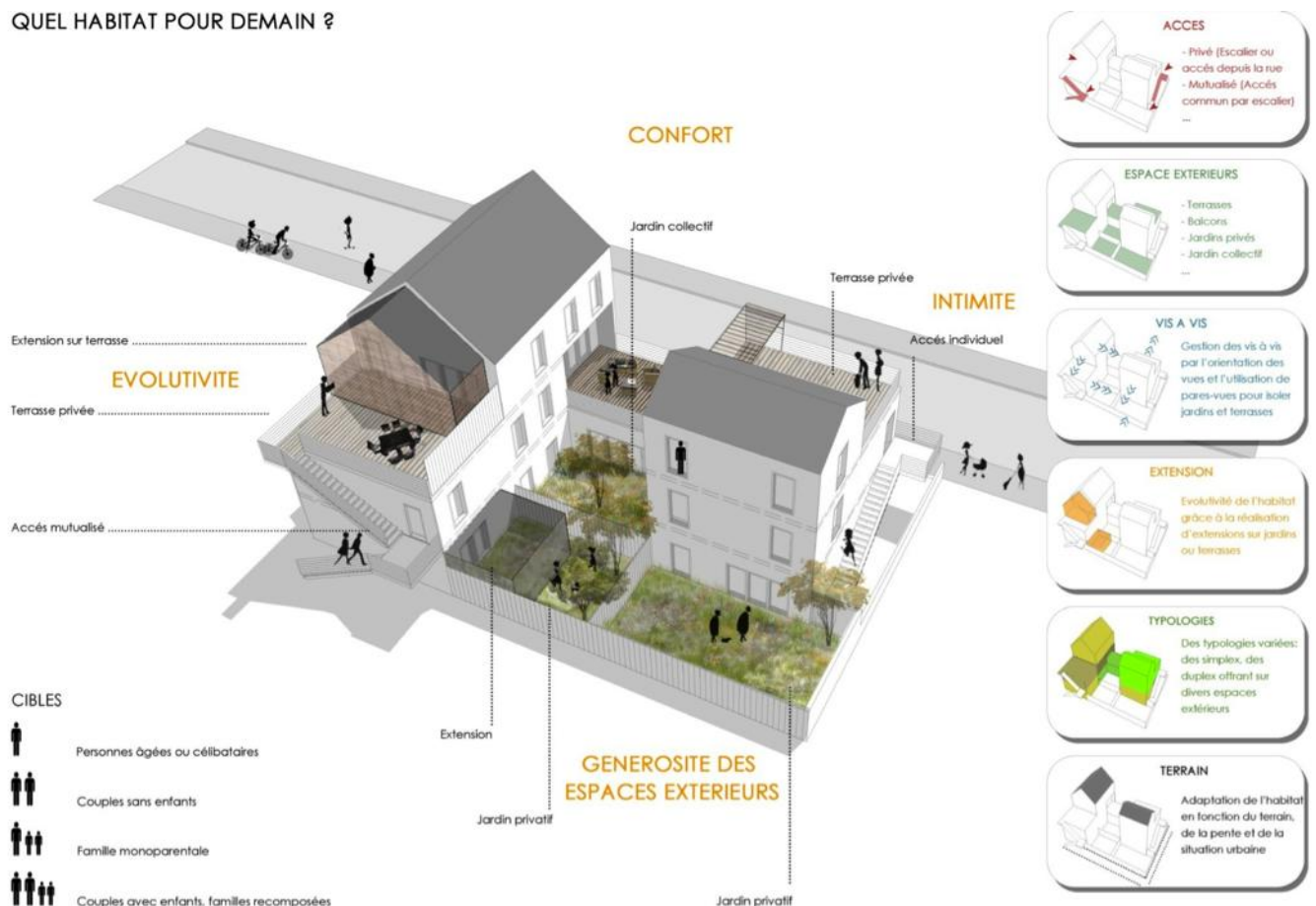


Illustration AUA

II.2. Voirie apaisée, cœur d'îlot et placette collective

Les OAP sont des secteurs propices à l'aménagement de voies plantées et apaisées, de cœurs d'îlots végétalisés (ou espace vert central) et de placettes collectives de qualité.

Il s'agit, dans certains secteurs résidentiels de diminuer l'impact des espaces dédiés à la circulation des véhicules motorisés afin de préserver des espaces de calme et sécurisés, où les nuisances sont réduites.

Ces espaces peuvent être des espaces publics ou collectifs entièrement dévolus aux piétons ou cyclistes, ou encore des espaces partagés (pour des voiries de desserte résidentielle, notamment), sans hiérarchisation des flux automobiles ou piétons/cyclistes, avec une coexistence de l'ensemble des modes dans un même espace (absence de trottoir, ou traitement différencié mais succinct des espaces piétonniers par rapport à la chaussée, revêtement qualitatif incitant au ralentissement des véhicules, dispositifs de type plateaux surélevés, mobilier urbain...).



Exemple de voies apaisées et partagées

Les espaces collectifs et publics, places et placettes jouent de multiples rôles :

- de composition de l'espace,
- de rencontre,
- de jonction de circulations,
- de jeux,
- de stationnement,
- de placette de retournement ...



Exemples de placettes collectives

II.3. La gestion intégrée des eaux pluviales et du stationnement comme vecteurs de qualité paysagère et d'usage

Les secteurs d'OAP nécessitent souvent la mise en œuvre d'espaces de stationnement paysagers, s'intégrant à l'espace urbain, et limitant l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. De la même façon, les espaces de gestion des eaux pluviales doivent être paysagés, afin



qu'ils puissent le cas échéant proposer un usage autre que leur fonction première : un usage récréatif, favorable à l'appropriation de l'espace par les habitants et usagers, et un espace de qualité, contribuant aussi à la valorisation paysagère du quartier, et à ses performances environnementales (espaces de micro-biodiversité, espace de fraîcheur...).

Espaces de stationnement comme espaces de gestion des eaux pluviales doivent ainsi être conçus comme des maillons à part entière de la trame urbaine et d'espaces publics, vecteurs de qualité urbaine, paysagère et d'usage, et atténuant leurs caractéristiques fonctionnelles et techniques.



III. Localisation du secteur d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

L'orientation d'Aménagement et de Programmation vise à encadrer le développement du secteur stratégique repéré et à préserver et entretenir les qualités environnementales du territoire.

Localisation du secteur d'orientation d'aménagement et de programmation



IV. L'OAP en vue de renforcer la centralité du village

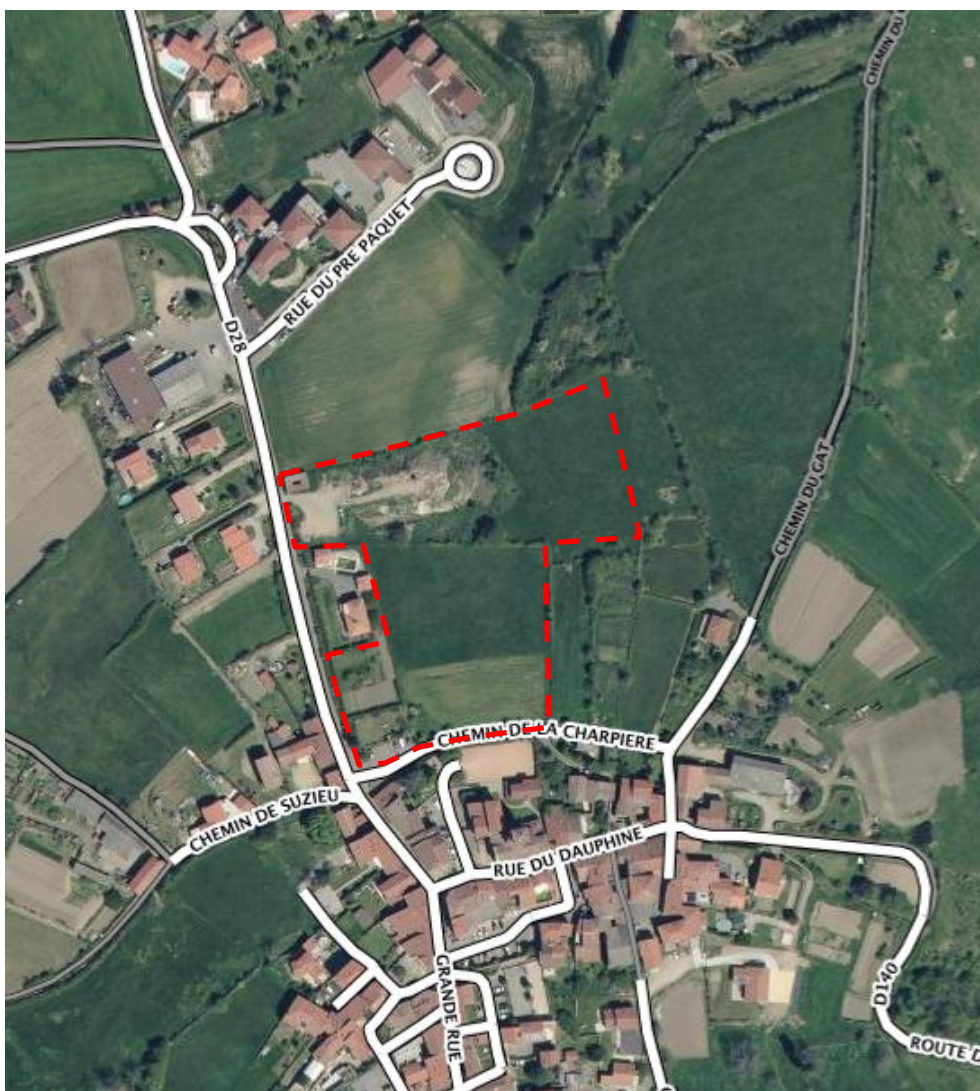
Le choix du secteur d'urbanisation a fait l'objet d'une réflexion globale qui s'est traduite par la volonté de :

- **intégrer le développement urbain** de la commune en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle et avec l'objectif de créer à terme un bourg élargi englobant le secteur de La Combe.
- **densifier le tissu urbain** tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante et en préservant le cadre de vie.
- **favoriser la construction de logements** accessibles à toutes les catégories de population.
- **prendre en compte les qualités** paysagères et environnementales du secteur.
- **développer le réseau viaire et les liaisons modes doux** entre les différents secteurs constitutifs du village.

IV.1. OAP n° 1 - secteur de la Charpière

Ce secteur est situé au Nord du bourg en périphérie immédiate du centre de Longes. Il est borné par le chemin de la Charpière au Nord et la RD28 à l'Ouest. Les deux autres limites sont bordées par l'espace agricole. Le secteur s'inscrit dans le prolongement du bourg, sur un coteau en pente orienté au Nord qui s'étend en direction du secteur de La Combe. Le tissu urbain environnant est composé par du bâti ancien dense au Sud et au Sud-Ouest et par de l'habitat individuel à l'Ouest. Le tènement est situé à proximité des équipements publics du bourg (jeux de boules, salle des associations/bibliothèque, église) et des commerces existants. Il est également localisé non loin du secteur de La Combe qui accueille le groupe scolaire, les services techniques communaux et l'établissement pour personnes autistes de l'Echappée.

Le site, d'une superficie globale de 1,70 ha (zone AUa 1,37 ha et zone N 0,33 ha), est occupé majoritairement par des prairies permanentes (1,1 ha environ). Ces parcelles n'ont pas été déclarées comme exploitées lors de l'enquête agricole réalisée en 2018. Elles sont toutefois entretenues. La partie Nord-Ouest, propriété communale est occupée par un terrain non aménagé et sert de dépôt pour des déblais (0,49 ha). Il accueille également le lavoir en bord de RD28. Le reste correspond à un jardin privé ($\pm 1000 \text{ m}^2$) et à un terrain communal occupé en partie par du stationnement ($\pm 600 \text{ m}^2$).



Vue aérienne du secteur



Vue du secteur depuis La Combe (tènement en rouge)



Vue du secteur depuis le bourg, chemin de la Charpière (tènement en rouge)

Ce secteur, en greffe direct avec le centre bourg, constitue une réelle opportunité pour renforcer la centralité de Longes tout en proposant des typologies d'habitat diversifiées.

Objectif : Renforcer la polarité du bourg et redéfinissant son périmètre et diversifier l'offre d'habitat.

Enjeux :

- renforcer la polarité du bourg par une opération mixant l'habitat.
- prolonger le bourg en direction du secteur de La Combe pour créer un bourg élargi.
- intégrer les constructions dans le cadre paysager et dans le tissu urbain du bourg.
- assurer les liaisons entre le centre bourg et le secteur de La Combe.
- assurer le traitement des eaux pluviales.
- prendre en compte la future voie de maillage du bourg par le Nord dans l'organisation de la desserte.

Principes d'organisation de l'urbanisation :

En termes de fonctionnement urbain :

Le projet doit s'intégrer dans le fonctionnement urbain du centre bourg et prendre en compte la future voie de maillage au Nord. Le réseau viaire créé doit assurer une desserte efficace du nouveau secteur et se connecter au réseau existant et futur. Pour cela il est demandé :

- la création d'une voie de desserte interne, de type voie apaisée, se raccordant côté RD28 sur la future voie de maillage. Cette voie devra pouvoir être prolongée dans le futur en direction du Sud-Est pour assurer un bouclage avec le chemin de la Charpière.
- la création d'une liaison douce vers le Nord en direction du secteur de La Combe afin d'intégrer le nouveau quartier dans le maillage étendu du bourg jusqu'à La Combe. Cette liaison devra pouvoir se connecter dans le futur au secteur situé à l'Est.
- la création de stationnements publics le long du chemin de la Charpière recalibré, au carrefour chemin de la Charpière/RD28 (agrandissement de celui existant) et à proximité du lavoir. Ce dernier sera paysagé pour assurer une bonne intégration.

En termes d'intégration paysagère et urbaine :

Le secteur étant situé sur le glaciis à l'aval du bourg et très visible de loin, l'intégration tant paysagère qu'urbaine revêt ici une grande importance. Le nouveau secteur devra se lire visuellement comme le prolongement naturel du bourg ancien. Pour arriver à ce résultat il est demandé :

- de privilégier des volumétries s'approchant du bâti ancien (maison de village) pour le collectif et l'intermédiaire.
- d'intégrer les constructions dans la pente (niveaux enterrés à l'amont, accès par l'amont ou l'aval en fonction de la position de la voie de desserte, ...).
- de privilégier le recours aux murs et murets en pierres sèches locales pour le traitement des talus (restanques) ou des soutènements.
- d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage bâti et urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés.
- d'assurer le traitement des franges avec l'espace agricole par des haies d'essences variées rappelant celles existantes autour du site.
- d'assurer l'intégration paysagère des stationnements prévus, notamment ceux situés sur la frange Sud, afin de ne pas porter atteinte au lavoir et plus généralement garantir la préservation du front aval du bourg. Les projets s'inspireront des exemples présentés dans les principes généraux.

En termes de cadre de vie et de prise en compte de l'environnement :

Le secteur va devenir un quartier résidentiel du bourg. La qualité de vie sera assurée par le cadre naturel et paysager général mais également par la création d'espaces publics de qualité et d'espaces privatifs végétalisés pour chaque construction. Par ailleurs le secteur est situé en marge des corridors identifiés sur la commune et ne participe pas spécifiquement aux déplacements de la faune. La préservation du cadre de vie et la prise en compte des enjeux environnementaux étant importantes aux yeux des élus, il est demandé :

- de prévoir des espaces privatifs et/ou collectifs végétalisés orientés préférentiellement au Sud et à l'Ouest.
- d'aménager des liaisons douces et des espaces publics attractifs et végétalisés.
- d'assurer l'intégration paysagère des aménagements qui assureront le traitement des eaux pluviales dans la partie Sud (végétalisation, intégration des ouvrages, ...) afin qu'ils participent à la qualité de l'espace public. Les projets s'inspireront des exemples présentés dans les principes généraux.
- tenir compte des risques de mouvements de terrain identifiés dans le(s) projet(s). Pour rappel le secteur est concerné par les risques B1 et B2 de mouvements de terrain (se référer au règlement écrit et à l'annexe « 07.5 Etudes aléas MVT »).

Programmation :

Sur ce secteur au contact direct du bourg ancien et situé sur le glacis Nord, il est demandé une gradation des hauteurs en fonction de l'éloignement avec le bourg : on privilégiera des volumétries approchant celles des constructions anciennes dans la partie amont. Les volumétries seront plus petites en s'éloignant vers le Nord. Il est donc demandé :

- des constructions de type petit collectif ou intermédiaire (typologie approchant les maisons de ville existantes) le long de la RD28 et du chemin de la Charpière (environ 14 logements).
- des constructions de type groupé et/ou intermédiaire dans la partie centrale (environ 9 logements).

L'urbanisation se fera dans le cadre d'une seule opération d'ensemble ou dans le cadre de 2 opérations d'ensemble dont les périmètres sont définis sur le schéma ci-après.

Schéma d'aménagement :

- | | |
|---|---|
|  projet de contournement |  principe de desserte |
|  projet de liaison douce le bourg-la Combe |  principe de desserte interne |
|  patrimoine existant |  liaisons douces |
|  stationnement public |  espaces végétalisés (jardins, espaces verts publics...) |
|  stationnement public paysager |  habitat groupé et/ou intermédiaire |
|  espaces verts dédiés au traitement des eaux pluviales |  habitat collectif et/ou intermédiaire |
| |  implantation du bâti |



V. Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Les principes énoncés ci-après s'appliquent à toutes opérations d'aménagement ou de construction sur l'ensemble du territoire de la commune et notamment dans le secteur stratégique de développement.

V.1. OAP n°2 - L'intégration paysagère des constructions et le traitement des franges urbaines

Etat des lieux du site :

La commune jouit d'un cadre de vie remarquable où les nombreux éléments du patrimoine bâti sont mis en valeur par les espaces végétalisés (parcs, franges, haies bocagères, ...) qui les accompagnent. Ceux-ci participent à l'intégration paysagère des constructions. La prise en compte de la topographie et l'adaptation des constructions au terrain naturel sont également un gage d'intégration paysagère. Enfin le respect des implantations et des volumétries permet aussi la bonne insertion des constructions dans l'environnement bâti.

Les zones d'interface entre espaces urbains et espaces naturels, agricoles ou forestiers constituent des limites à l'urbanisation et conditionnent les possibilités d'articulation et de valorisation mutuelle des espaces. Une attention particulière doit leur être portée.

Enjeu :

- assurer une transition harmonieuse entre les secteurs urbains et les espaces agro-naturels et l'intégration des constructions dans leur environnement paysager et bâti

Orientations :

Insertion du projet dans le paysage :

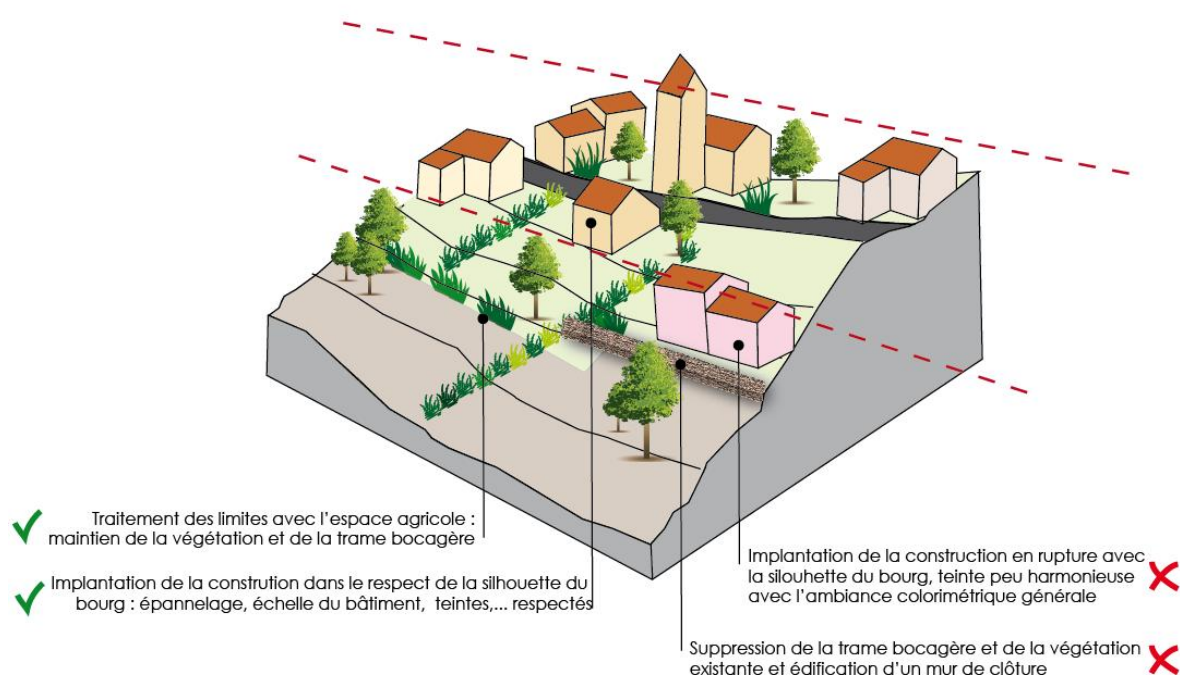
Prendre en compte le contexte paysager est primordial dans le cadre d'un projet de construction. Il convient en effet d'insérer sa construction dans un environnement agro-naturel et urbain en évitant de le dénaturer.

Une urbanisation en frange ou en greffe de bourg peut générer des impacts importants sur l'harmonie générale de la silhouette du village ou des hameaux, c'est pourquoi une attention particulière doit être portée quant à la qualité des projets d'aménagement. La silhouette d'un village ou d'un hameau en vision lointaine constitue la première image que l'on a de l'espace urbain et de sa relation avec le grand paysage.

Pour toute nouvelle construction, il est nécessaire de prendre en compte:

- **Le relief structurant du paysage et de la trame foncière.** Les constructions devront s'implanter en cohérence avec le socle topographique et le terrain naturel.

- **Les rapports d'échelle, en respectant une cohérence entre les bâtiments et les éléments paysagers des espaces ouverts et ruraux.**
- **Le traitement des espaces extérieurs:** jardins, clôtures et espaces publics. Ces espaces extérieurs devront s'inscrire en continuité des espaces agro-naturels environnants. Les éléments paysagers et architecturaux existants (arbres remarquables, haies végétales, murs en pierre,...) devront être conservés.
- **Les limites avec l'espace agricole ou naturel :** elles devront faire l'objet d'un soin particulier (plantation de haies d'essences locales, haies bocagères,...). Les murs, enrochements ou dispositifs opaques sont proscrits.
- **La ligne d'épannelage :** en matière d'urbanisme, l'épannelage désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.
- Les matériaux et teintes des façades et toitures.



Insertion du projet dans la pente :

Les transformations du terrain naturel ont un très fort impact sur le paysage proche et lointain.

Les murs de soutènement, les enrochements ou les talus dépassent souvent l'échelle humaine, ce qui nuit à l'harmonie générale de l'insertion du bâti dans le paysage. On voit apparaître depuis plusieurs décennies des typologies de maisons sur buttes ou maisons perchées hors contextes et trop visibles dans un paysage de montagne comme dans le Pilat.

Il est essentiel, avant de construire, d'étudier l'insertion dans la pente des bâtiments traditionnels. Celle-ci découle généralement d'un bon sens principalement sur la gestion des eaux et l'orientation.

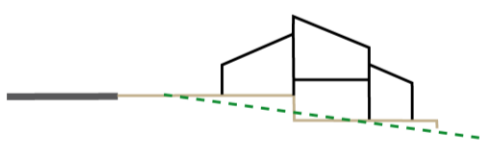
Une bonne insertion et une implantation pertinente de la construction vont déterminer l'éclairement, les apports solaires, les aérations mais aussi les qualités de l'habitat tel que le rapport au voisinage, les vues, les prolongements extérieurs de la construction.

Afin d'assurer une insertion de qualité des constructions dans la pente et plus largement dans le paysage, les projets devront, en fonction de la topographie et de la configuration du terrain :

- utiliser des murets pour structurer les terrassements,
- utiliser des demi-niveaux,
- utiliser des terrasses latérales,
- intégrer les accès pour la voiture,
- orienter le faitage principal parallèle à la pente.



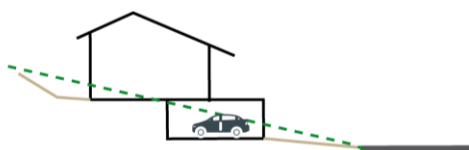
Pente modérée : utilisation de murets pour structurer les terrassements



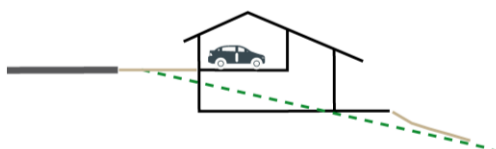
Pente modérée : utilisation des demi-niveaux pour intégrer la construction



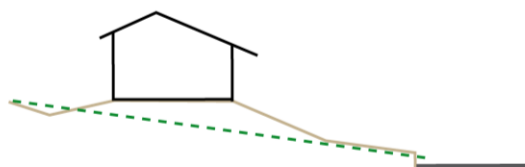
Pente forte : aménagement de terrasses latérales pour bénéficier d'accès extérieurs de plain-pied



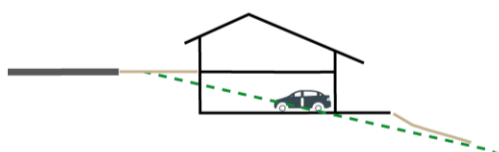
Pente forte : implantation du garage proche de la voie d'accès



Pente forte : implantation du garage proche de la voie d'accès



Création d'une butte pour surélever la construction



Implantation du garage à l'opposé de la voie d'accès, ce qui nécessite la création d'une rampe d'accès

Insertion du projet dans le tissu urbain :

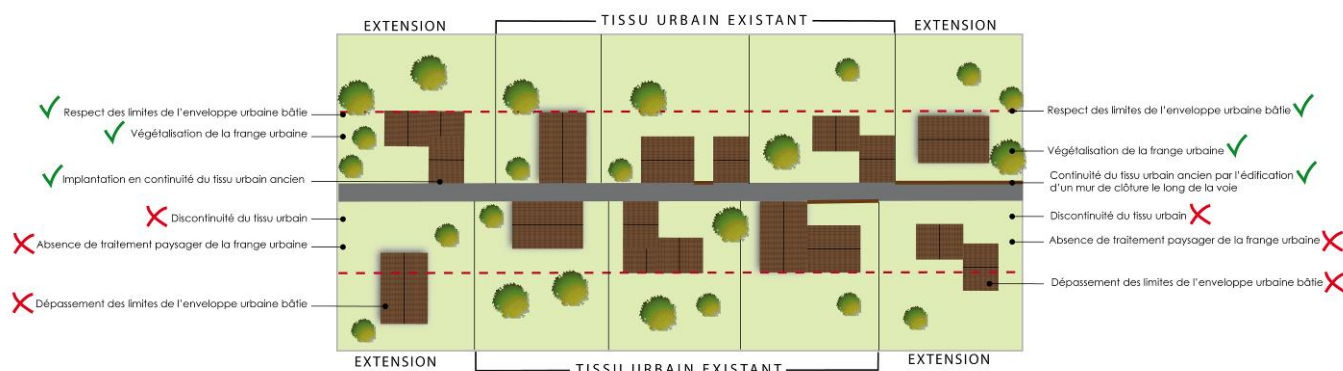
Si le maintien de la qualité de la silhouette urbaine est important dans le grand paysage, l'insertion d'une construction dans son tissu urbain l'est également. L'implantation d'une construction joue un rôle primordial dans la perception que l'on a de la rue et du tissu urbain. La qualité de la rue et de l'espace public va être déterminée par l'harmonie et l'homogénéité des implantations des constructions, du traitement des limites et des matériaux.

Les enjeux d'intégration de la construction dans son environnement urbain et paysager sont encore plus importants lorsque le projet se situe en frange ou en extension de l'enveloppe urbaine. Ce sont en effet ces constructions qui constituent le premier plan du bourg ou du hameau.

Afin d'assurer une bonne insertion de la construction dans le tissu urbain, les projets devront respecter certains principes :

- Le respect des limites de l'enveloppe urbaine bâtie. Les nouvelles constructions situées en extension ou en frange urbaine devront respecter les logiques d'implantation des bâtiments existants (et notamment la répartition entre l'espace bâti et l'espace de jardin)
- Le respect de la continuité des alignements et des implantations le long de la voie. Cette continuité peut être assurée par un bâtiment implanté à l'alignement de la voie ou par l'édification d'un mur dans le prolongement des constructions voisines.

La végétalisation et le traitement paysager des franges urbaines devra permettre d'éviter une transition brutale entre espaces agro-naturels et espaces urbains (cf chapitre suivant).



Traitement des franges urbaines :

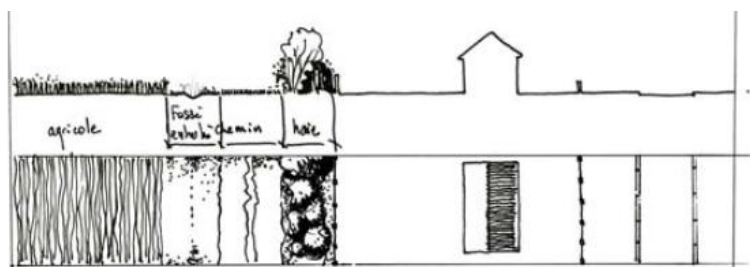
Sur l'ensemble de la commune, le traitement des franges urbaines devra respecter les prescriptions suivantes :

- Les espaces d'interface, espaces de coutures et de transition entre le tissu urbain et l'espace agricole ou naturel, peuvent être de nature variable (végétaux de différents types et tailles, murs et murets, aménagements liés à la gestion des eaux pluviales, ...). Dans tous les cas ils devront avoir une épaisseur suffisante pour constituer un élément suffisamment fort pour être interprété comme une zone de transition et non comme une limite abrupte entre deux milieux de nature différente.

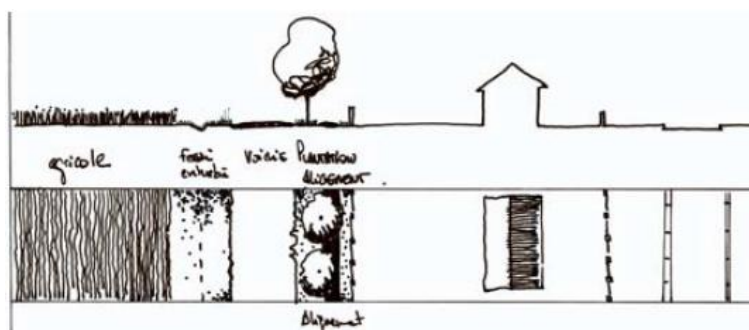
- Le traitement des franges devra s'inspirer des structures paysagères existantes autour du site : haies bocagères, cours d'eau et ripisylve, muret en pierre... L'adaptation au contexte local est primordiale. Les éléments paysagers et architecturaux existants (arbres remarquables, haies végétales, murs en pierre...) devront être conservés et mis en valeur. On privilégiera les essences locales pour les plantations (arbres, arbustes, haies...).
- Dans tous les cas, la frange devra être traitée au minimum par une structure végétale (haies, arbres...) d'une largeur d'un à deux mètres qui sera préférentiellement complétée par d'autres éléments (murets, fossé, chemin...) pour lui donner de l'épaisseur.

Quelques exemples de traitement en fonction du contexte (source : Charte paysagère du Pays Beaujolais) :

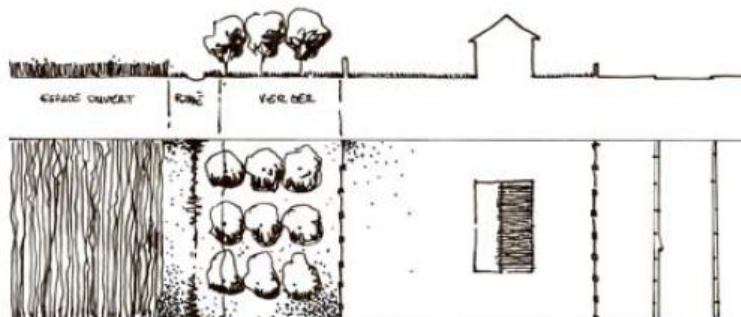
La **haie bocagère** constitue une réponse simple et efficace. On choisira des espèces locales pour les plantations. Elle peut s'appuyer sur des structures bocagères existantes.



Un **alignement d'arbres** permet d'accompagner une voie ou un chemin longeant les constructions. C'est aussi un moyen de signaler l'approche d'une entrée du bourg et constitue un signal visuel fort dans le paysage.



Un **groupement d'arbres** (verger d'agrément, bosquet...) peut constituer une excellente limite entre l'espace ouvert et l'espace bâti. C'est la possibilité de constituer un lieu d'ornement et de "culture de loisirs".



Un **muret accompagné de plantations ponctuelles** et éventuellement d'un cheminement permet de s'insérer dans le paysage, notamment à proximité des vignes.



La gestion des franges permet de minimiser l'impact des constructions



VI. Programmation du secteur d'OAP

Secteur OAP	Nombre de logements potentiels	Surface brute (zone AUa)	Densité brute	Surface dédiée à l'habitat (hors espace et stationnements publics)	Densité nette
Secteur 1 : Charpière	23	1,37 ha	17 logts/ha	0,80 ha	29 logts/ha
total	23	1,37 ha	17 logts/ha	0,80 ha	29 logts/ha

L'Orientations d'aménagement et de Programmation permet d'accueillir environ 23 logements.

Ce secteur, classé en zone AUa au PLU, bénéficie d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. Un minimum de 20% de la surface de plancher devra être dédié à du logement social, soit environ 4 à 5 logements.