

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE MARCHAMPT



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

Orientations d'aménagement et de programmation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Lancement de la procédure	enquête publique	Approbation
02	10 juillet 2020	du 20 avril au 21 mai 2021	9 septembre 2021

Sommaire

OAP n° 1 Bourg centre	4
Programmation des différents secteurs d'OAP	12

Nota : les dispositions présentées dans ce document et concernant l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 « Centre bourg » pour les secteurs 1 « Carregue » et 2 « Route Neuve » remplacent les dispositions initiales. Pour les autres secteurs, les dispositions restent inchangées.

Les servitudes de mixités sociales S1 et S2 ont été supprimées de même que le périmètre de projet Pr1.

OAP n° 1 Bourg centre

Secteur 1 Carregue

Cette parcelle d'environ 2000 m² d'un seul tenant est située en limite du bourg et en face de l'école, bénéficie depuis peu de l'assainissement collectif réalisé par la collectivité. Il existe une covisibilité forte entre le tènement et le bourg.

Idéalement exposée Sud, pour recevoir au minimum 4 logements en habitat groupé sur 2 niveaux, elle bénéficiera d'accès depuis la voie à l'Est. Les accès desservant plus d'un logement devront être mutualisés. Les constructions devront s'intégrer dans la pente. Un traitement paysager sera appliqué aux franges. La frange en lien avec le parking et l'aire de jeux au Sud devra être traitée avec soin afin de présenter une limite de qualité entre l'espace public et les constructions et d'assurer l'intégration visuelle depuis le bourg. Pour les mêmes raisons, les constructions qui s'implanteront dans la partie aval du tènement devront avoir un traitement architectural de qualité. La perspective visuelle sur le bourg devra également être préservée.



Vue du tènement depuis l'angle Nord-Ouest vers le bourg



Vue du tènement depuis la limite Sud vers le Nord

Secteur 2 Route Neuve

Ce site en pente, orienté Sud-Ouest, est situé entre la route neuve au Nord et de la rue des Villiers au Sud.

Pour tirer parti de ce site, les constructions s'implanteront dans la pente avec des accès par l'amont depuis la route Neuve.

La hauteur maximale des constructions sera de 9 m (RDC+1 niveau avec combles), dans la continuité des constructions anciennes.

Ce site est dédié à l'habitat groupé ou individuel (environ 3 logements).

Le chemin rural, dont le tracé a été modifié en frange Est du site, doit être maintenu pour assurer une liaison piétonne, notamment pour rallier la RD9 et le site d'équipement futur.

La voirie est retraitée pour permettre du stationnement de proximité en long ou en épi, le long de la route Neuve pour les résidents.



Vue du tènement depuis la limite Sud vers le Nord

Pour les secteurs 1 et 2

Les constructions devront s'inscrire dans la pente en respectant les principes suivants :

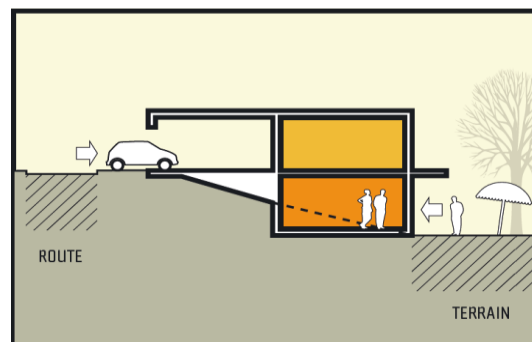
- Adaptation de la construction à la pente, en prévoyant si nécessaire plusieurs niveaux afin de limiter les mouvements de terrain pour minimiser l'impact paysager.



Principe d'implantation dans la pente et de réduction des terrassements.

Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

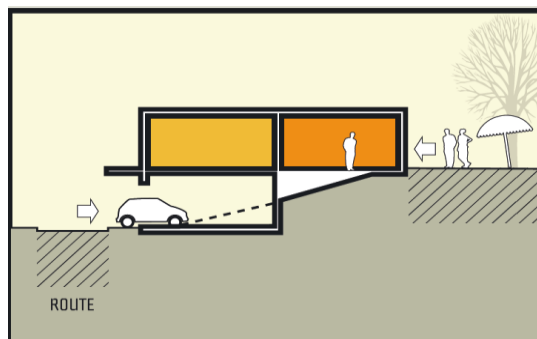
- Organiser les constructions en tenant compte de la pente, de la desserte et du contexte :
 - Si la desserte du tènement se fait par l'amont, l'accès à la construction et l'éventuel garage seront situés en lien avec la desserte. Les pièces de vie seront situées préférentiellement en lien avec les espaces extérieurs (terrasse, jardin, ...), éventuellement situés au niveau inférieur.



Principe d'organisation de la construction avec desserte par l'amont

Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

- Si la desserte du tènement se fait par l'aval, l'accès à la construction et l'éventuel garage seront situés en lien avec la desserte. Les pièces de vie seront situées préférentiellement en lien avec les espaces extérieurs (terrasse, jardin, ...), éventuellement situés au niveau supérieur.



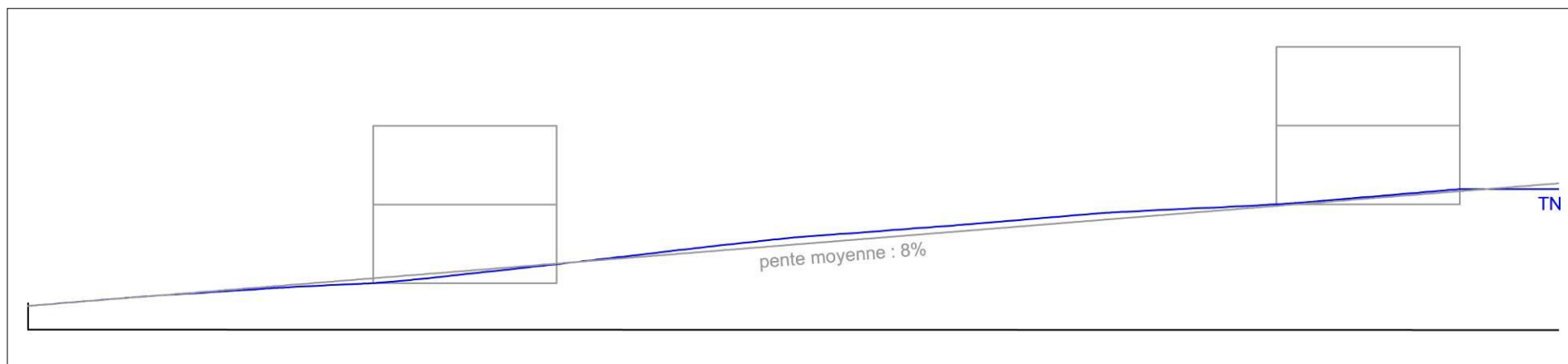
Principe d'organisation de la construction avec desserte par l'aval

Source : *habiter en montagne référentielle d'architecture* (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

Schémas d'aménagement et principe d'implantation dans la pente :

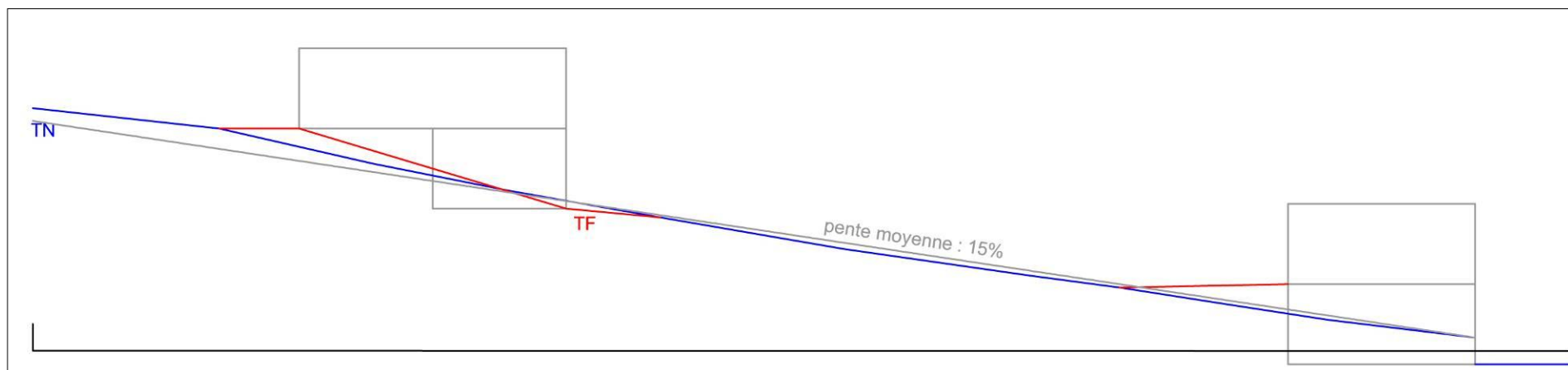
Secteur 1





Secteur 2





Programmation des différents secteurs d'OAP

Bilan de la constructibilité – donné à titre indicatif pour l'évaluation des incidences du PLU

	Emprise du projet	Nombre de parcelles	Emprise Bâti existant	Emprise Bâti projet	Espaces publics	Niveaux	S.D.P. estimée	Logements minimum	Population estimée
Dans les 5 ans :									
Site 1	2003 m ²	1		360 m ²		RDC+1+C	720 m ²	4	9
Site 2	1112 m ²	2		270 m ²		RDC+1+C	540 m ²	3	7
Dans les 5 ans à 10 ans :									
Site 3	711 m ²	1 construite		210 m ²		RDC+2	504 m ²	4	9
Site 4	615 m ²	2		120 m ²		RDC+1+C	192 m ²	2	5
Site 5	774 m ²	1 construite		120 m ²	209 m ²	RDC+1+C	192 m ²	2	5
Au-delà de 10 ans :									
Site 6	1037 m ²	4		438 m ²	211 m ²	RDC+1+C à RDC+2	700 m ²	6	14
Total	6252 m²	9		1518 m²	420 m²	-	2848 m²	21	48

Base de calcul :

Emprise moyenne des logements : **100 m² par logement.**

Taille moyenne des ménages : **2,3 habitants par logement.**

Densité globale : 33 logements à l'hectare

Coefficient d'emprise au Sol global : 0,24

Coefficient d'Occupation du Sol global : 0,45

Bilan de stationnement

De part et d'autre de la Rue des Ecoles, des places de stationnement seront créées en épi.

Au total, il est envisagé :

- 10 places de stationnement sur la partie haute de la Rue des Ecoles,
- 7 places de stationnement sur la Rue de Villers,
- 6 places sur la Route Neuve, pouvant être dédiées à l'opération sur le site 2.

En outre, la construction de logements neufs génère des besoins en stationnement estimé à 2 places par logement minimum, soit environ 42 places qu'il s'agira de localiser sur les parcelles elles-mêmes.

2-1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P)



SOMMAIRE :

Préambule

1 – Le centre bourg

Eléments de diagnostic
Parti d'aménagement
Schéma des Orientations d'aménagement
Bilan de la constructibilité
Traduction des OAP dans le PLU

2 – Extension de la ZA rue des Moulins

Orientations d'aménagement
Traduction des OAP dans le PLU

Création prescrite le :	9 janvier 2006
Arrêtée le :	17 Juin 2013
Approuvée le :	17 Mars 2014
Exécutoire à compter du :	

*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.***
 - **porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.***
 - **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.*

Les orientations d'aménagement réalisées dans le cadre du **PLU de Marchampt** peuvent ainsi déterminer, des actions et opérations nécessaires concernant les **espaces privés** comme les **espaces publics**.

Même si la collectivité ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, elle peut définir les principes d'aménagement à réaliser pour donner plus de cohérence à l'échelle du bourg ou de son territoire.

La **possibilité d'orienter** sans se substituer au porteur de projet est d'un grand intérêt et un atout essentiel pour les communes qui ont peu de capacités financières pour acquérir du foncier.

C'est ainsi que la collectivité propose des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les sites qu'elle a identifié comme étant à **enjeux pour le développement de son territoire dans son P.A.D.D.** sur:

- 1- Le centre bourg – Secteur des Ecoles**, pour le maintien d'une **proximité entre l'habitat, les équipements collectifs et les commerces existants**, via une maîtrise des constructions sur le bourg et des réhabilitations sur les hameaux.
Le PLU doit permettre une diversification de l'offre de logements en centre bourg par le développement des logements intermédiaires (pour les jeunes ménages, les personnes seules,...) dans le respect des prescriptions du SCOT et du PLH.
Pour cela, des servitudes pour la mixité sociale sont instaurées au titre de l'article L.123-2(b) du Code de l'Urbanisme.
- 2 - La zone artisanale de la rue des Moulins** pour le maintien, le renforcement de l'**activité économique locale** et le développement d'emploi de proximité.
Pour cela, l'accueil d'activités économiques nouvelles sur la zone artisanale devra être favorisé.

1. Le centre bourg – Secteur des écoles – Éléments de diagnostic

Introduction

Le village est établi en promontoire et bénéficie d'une **structure urbaine dense** constituée de rues étroites, de constructions implantées dans l'alignement et d'une hauteur ne dépassant pas 3 niveaux (rez-de-chaussée + 2 étages). Cette structure confère au bourg une identité propre et dégage **des jardins et des cours** souvent en terrasse.

Cependant, l'urbanisation récente s'est faite au coup par coup, sous la forme d'un habitat pavillonnaire fort consommateur d'espace et qui ne respecte pas les principes d'implantation des constructions anciennes.

Par ailleurs, le bourg possède **7 places publiques** marquées par le **stationnement automobile**. Si elles sont **équitablement réparties**, leur traitement ne **participe pas à la valorisation** de l'espace public. Les liaisons piétonnes sont à renforcer entre les différents espaces et équipement publics, par le biais des opérations futures sur les sites à enjeux pour la collectivité.

Il s'agit aujourd'hui d'avoir une **véritable vision stratégique** des aménagements à mener sur le bourg, de coordonner l'action publique et d'assurer une maîtrise plus grande des constructions futures, tant dans la typologie, le nombre que dans une diversification de l'offre de logement.

Les marges de manœuvres ne sont pas importantes, le foncier n'est pas maîtrisé par la collectivité, le parcellaire morcelé, peu nombreux et de petite taille.

Les sites



Place Pierre Delaye (site 1)

Place Condamine (site 2)

Rue des Ecoles (site 3)

Combe Durand (site 5)

Carregue (site 6)

Les **6 sites identifiés** correspondent aux derniers tènements encore disponibles à la construction, permettant de renforcer le réseau piéton et l'offre de stationnement sur le centre bourg. Ils sont dédiés au **renforcement la centralité** sous la forme uniquement **d'un habitat groupé ou en petit collectif**.

Les accès

Les sites sont accessibles depuis la Route Neuve dernièrement élargie sur sa jonction avec la RD9, la Rue des Ecoles à l'Ouest avec un profil de 5 m 50 de largeur en moyenne, ainsi que la Rue des Villiers au Nord avec un profil de 6 m de largeur, excepté sur sa partie Sud plus étroite (inférieure à 4 m).

Les contraintes

- Des parcelles petites et nombreuses, non maîtrisées par la collectivité.
- Des aires de stationnement de proximité à prévoir pour les besoins du village.
- Un maillage piéton à constituer entre le bourg ancien et le futur site d'équipements publics.

1. Le centre bourg – Eléments de diagnostic

Site 1 : Carregue

Récemment assainis, ce secteur bénéficie d'une exposition privilégiée au Sud et à proximité de l'école

Site 2 : Route Neuve

Ces parcelles constituent le plus grand réservoir foncier encore restant sur le centre.

Site 3 : Rue des Ecoles

Il constitue une opportunité pour assurer une continuité bâtie entre le haut et le bas du bourg.

Site 4 : Rue des Ecoles - le bas

C'est une petite parcelle « d'accompagnement » à la densification raisonnée du bourg.

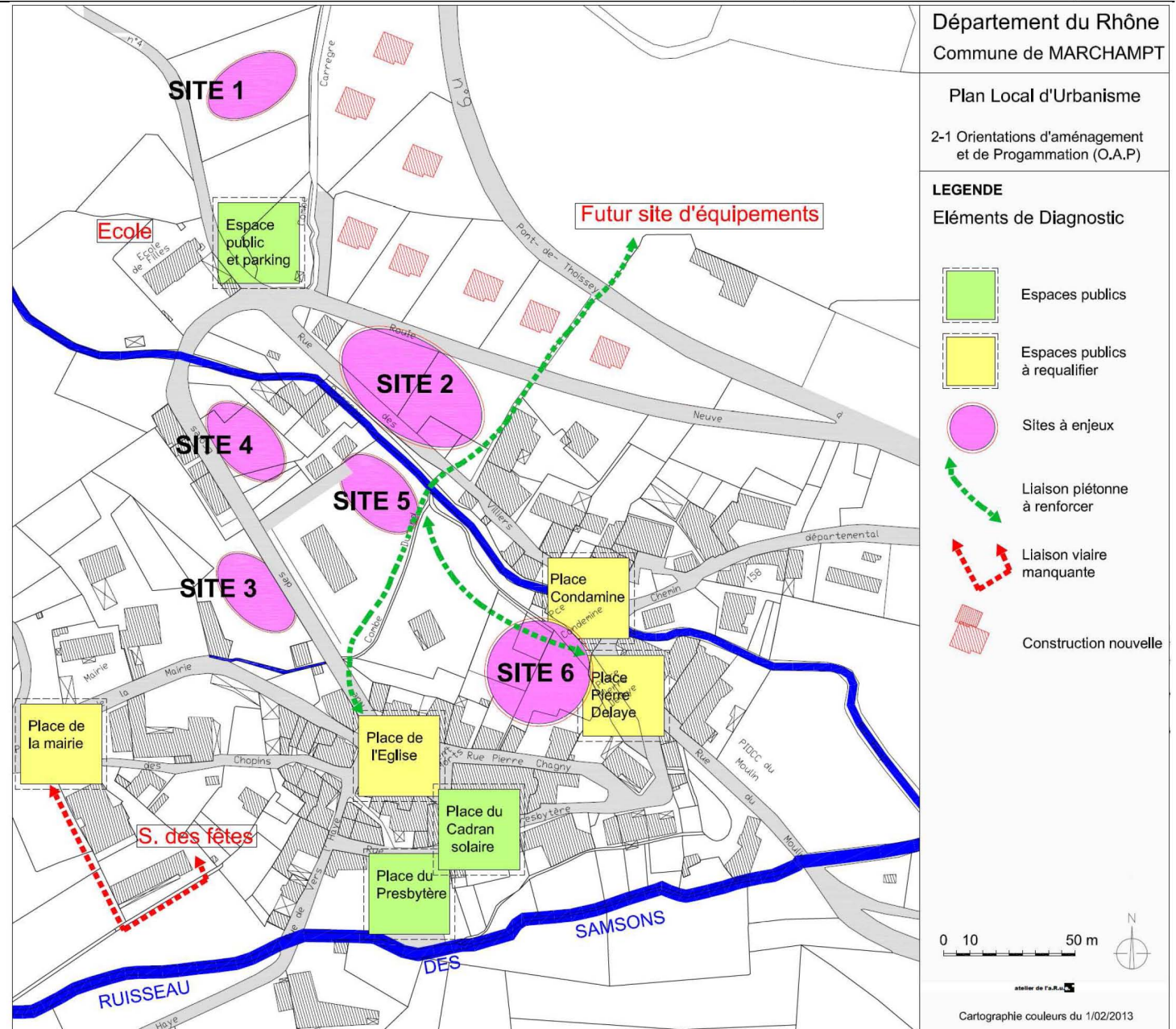
Site 5 : Combe Durand

Il s'agit d'une parcelle en « dent creuse » dont le haut a été récemment construit.

Site 6 : Place Pierre Delaye

Il s'agit d'un secteur stratégique et symbolique qui peut être considéré comme la porte d'entrée du bourg ancien.

Ces sites sont essentiellement les derniers pour la collectivité, permettant de renforcer la centralité et de diversifier l'offre de logements.



Il s'agit de **coordonner sur le centre bourg** les actions futures en matière d'aménagement d'espaces publics, liaisons piétonnes, de stationnement et d'opération de constructions sur les dernières parcelles libres de construction.

Cette réflexion s'inscrit dans le temps, à des échéances prévisibles de 5-12 ans et peuvent aller au-delà de celles du PLU, compte tenu du nombre de parcelles concernées par les projets. **Quatre des six sites étudiés** nécessitent en effet **une restructuration foncière** et une entente entre différents propriétaires.

Le parti d'aménagement trouve sa cohérence dans **la volonté d'assurer** en centre bourg :

- **Le respect** des qualités architecturales et urbaines existantes (gabarit, hauteur, implantation, densité, ..) en suivant les règles du PLU.
- **Une continuité piétonne** entre la rue des écoles et le futur site d'équipement (au-dessus de la RD9)
- **Une liaison piétonne** le long du bief entre la place Delaye et la combe Durand
- **Un équilibre** entre logique de peuplement et usage des équipements publics, scolaire notamment. Une diversification de l'offre de logements est nécessaire en groupé et petit collectif.
- **sur chaque site choisi**, un usage optimum du parcellaire encore disponible et une mixité sociale. **Une part de chaque opération** doit être dédiée au logement en locatif aidé et des servitudes sont prévues à cet effet pour les parcelles pouvant recevoir **au moins 3 logements**.

En outre, les implantations doivent **respecter et s'adapter** à la morphologie du terrain et des constructions environnantes.

Les espaces libres ne sont pas toujours constructibles, compte tenu **du relief, des contraintes techniques et des qualités paysagères** à préserver.

Les aménagements et constructions pourront suivre les **recommandations de l'annexe 5** (cahier d'accompagnement architectural, urbain et paysager).

Site 1 : Carregue

Cette parcelle d'environ 2000 m² d'un seul tenant est située en limite du bourg et en face de l'école, bénéficie depuis peu de l'assainissement collectif réalisé par la collectivité.

Idéalement exposée sud, pour recevoir au minimum **6 logements en habitat groupé ou petit collectif** sur 2 niveaux, elle bénéficiera d'un accès unique depuis la VC n°4.

Une part de 30 % de l'opération devra être dédiée au minimum à du logement en locatif aidé.

Site 2 : Route Neuve

Ce site en pente, orientée Sud-Ouest, est situé dans la pointe de la route neuve au Nord et de la rue des Villiers au Sud. Il est composé de 7 parcelles d'une superficie totale de 2 259 m² sur la base d'un triangle.

Pour tirer parti de ce site, il convient de considérer l'ensemble des ces tènements et de s'implanter avec un retrait variable de **4 à 10 mètres** par rapport à l'alignement de la route neuve, afin de trouver des accès individuels aux constructions groupées.

La hauteur maximale des constructions sera de **9 m** (RDC+1 niveau avec combles), dans la continuité des constructions anciennes.

Ce site est dédié à l'habitat groupé (**environ 5 logements**) et la réhabilitation d'un ancien garage (1 logement) et une part est réservée à l'habitat en locatif aidé.

Un square est prévu sur la partie basse du site, le long de la rue du Villiers. Il permet de faire la jonction avec le cheminement piéton qui est à renforcer en direction de la RD 9 et du site d'équipement public futur.

La voirie est retraitée pour permettre du stationnement de proximité en long ou en épi, le long de la rue des écoles.

Site 3 : Rue des Ecoles

Il s'agit d'un jardin d'une construction existante, idéalement placé le long de la rue des Ecoles, dans la continuité immédiate du centre bourg.

L'emprise de la parcelle détachée au projet est d'environ 711 m², et devra permettre en cas de construction, l'implantation de logements groupés ou en collectif avec un **minimum de 4 unités** et respecter l'alignement sur la rue.

La hauteur admissible est de **11 mètres** (RDC+2 niveaux) sur rue dans le respect des constructions environnantes.

Site 4 : Rue des Ecoles - le bas

Il s'agit de 3 parcelles non construites constituées de jardins sur environ 700 m² ;

Ces terrains situés le long de la voie doivent, s'ils sont construits, recevoir au minimum deux logements en habitat groupé.

Leur implantation en retrait de **4 à 10 mètres** par rapport à la voie doit permettre de réaliser du stationnement, qui peut être dédié à l'opération.

La hauteur maximale des constructions sera de **9 mètres** (RDC+1 niveau avec combles), dans la continuité des constructions anciennes.

Site 5 : Combe Durand

Ce site vient de recevoir nouvellement une construction d'habitat pavillonnaire qui condamne aujourd'hui tout renforcement immédiat de la centralité et de la diversification de l'offre de logements sur le bourg.

Pourtant, le fond du site en bas de pente, est encore libre de construction sur environ 774 m².

Dans le cadre du PLU, il est dédié à l'implantation de logements groupés au nombre de deux, au minimum.
Les hauteurs pourront être de 9 m (RDC+1 niveau avec combles) dans le respect des constructions environnantes.

Un cheminement piéton doit être réalisé le long de la Combe Durand accompagné d'une passerelle par dessus le bief pour assurer une continuité, entre la rue des Ecoles et la rue des Villiers. Elle pourrait éventuellement servir en cas d'entente avec le(s) propriétaire, d'accès voiture à la partie basse de la parcelle, depuis la rue des Villiers.

Site 6 : Place Pierre Delaye

La place est constituée de constructions à l'alignement établies avec 2 niveaux sur Rez-de-chaussée. Elle est engorgée par le stationnement automobile, mais joue un rôle important dans l'accès au bourg, au croisement de la RD72, la rue du Moulin et de la rue des Villiers. Elle reçoit en outre le dernier commerce de proximité, l'épicerie du village.

Des parties de tènements sont encore libres de constructions en aplomb et en façade de la place. Ils sont constitués de fonds de jardins dans la profondeur du parcellaire sur une superficie de 1318 m² environ.
Individuellement, ces terrains sont difficilement constructibles, compte tenu de leur faible taille et des travaux d'accès à réaliser. Aux mieux, on pourrait y trouver une maison individuelle.

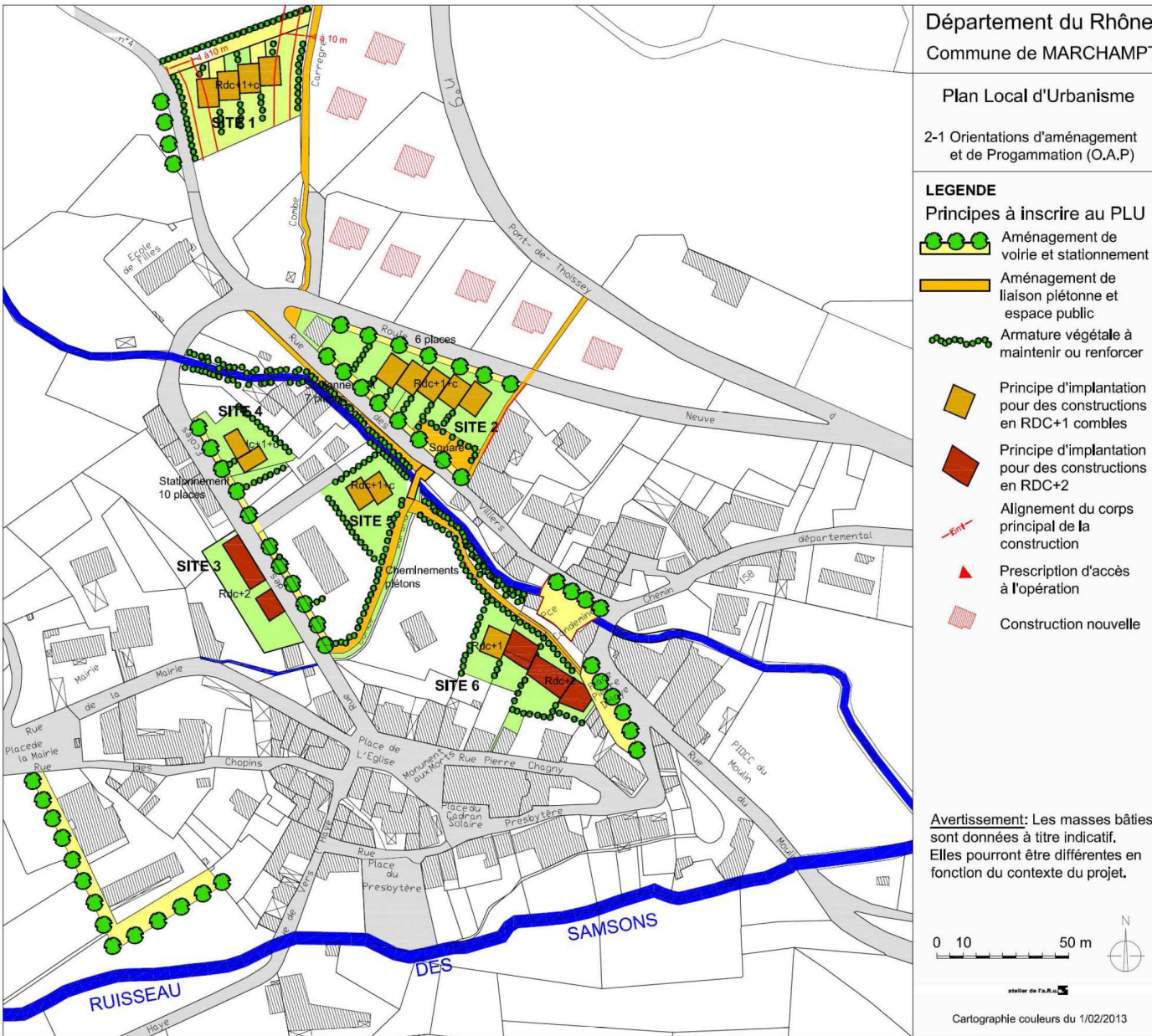
Toutefois, l'enjeu de réaménager la place et de conforter la centralité amène la collectivité à considérer les tènements identifiés comme un ensemble à aménager pour une diversification de l'offre de logements. Ce site est dédié à l'habitat collectif (estimation de 6 logements au minimum) et une part est réservée à l'habitat en locatif aidé.

Le principe est une implantation des constructions dans une bande principale de **20 mètres** de profondeur, comptée par rapport au domaine public avec un accès unique depuis la place Delaye. La hauteur des constructions peut s'établir jusqu'à **11 mètres** (RDC+2 niveaux), dans le respect des constructions environnantes et à **9 mètres** au-delà de la bande des **20 mètres** en cœur d'îlot.

Le rez-de-chaussée constitué sous la construction pourrait être utilisé au stationnement de l'opération et sous réserve de faisabilité à du stationnement public, permettant ainsi de désengorger la place Delaye.

Ce projet permet en outre de créer un cheminement destiné aux piétons le long du bief entre la place de Delaye jusqu'à la Combe Durand.

1. Le centre bourg – Schémas des Orientations d'aménagement



1. Le centre bourg – Orientations d'aménagement et de programmation – Bilan de constructibilité

Bilan de la constructibilité – Donné à titre indicatif pour l'évaluation des incidences du PLU

	Emprise du projet	Nombre de parcelles	Emprise Bâti existant	Emprise Bâti projet	Espaces publics	Niveaux	S.D.P. estimée	Logements minimum	Population estimée
Dans les 5 ans :									
Site 1	2003 m²	1		240 m²			768 m²	6	14
Site 2	2 259 m²	4	70 m²	600 m²	292 m²	Rdc +1+c	536 m²	5	12
Dans les 5 ans à 10 ans :									
Site 3	711 m²	1 construite		210 m²		Rdc+2	504 m²	4	9
Site 4	615 m²	2		120 m²		Rdc +1+c	192 m²	2	5
Site 5	774 m²	1 construite		120 m²	209 m²	Rdc +1+c	192 m²	2	5
Au-delà de 10 ans									
Site 6	1 037 m²	4		438 m²	211 m²	Rdc +1+c à Rdc+2	700 m²	6	14
Total	7 399 m²	11	70 m²	1 728 m²	712 m²	-	2 892 m²	25	59

Base de calcul :

Emprise moyenne des logements : **100 m² par logement**. Application d'un coefficient de 0,8 pour passer de l'emprise à la SDP

Taille moyenne des ménages : **2,3 habitants par logement**

Densité globale : 34 logements à l'hectare

Coefficient d'emprise au Sol global : 0,24

Coefficient d'Occupation du Sol global : 0,40

Bilan du stationnement

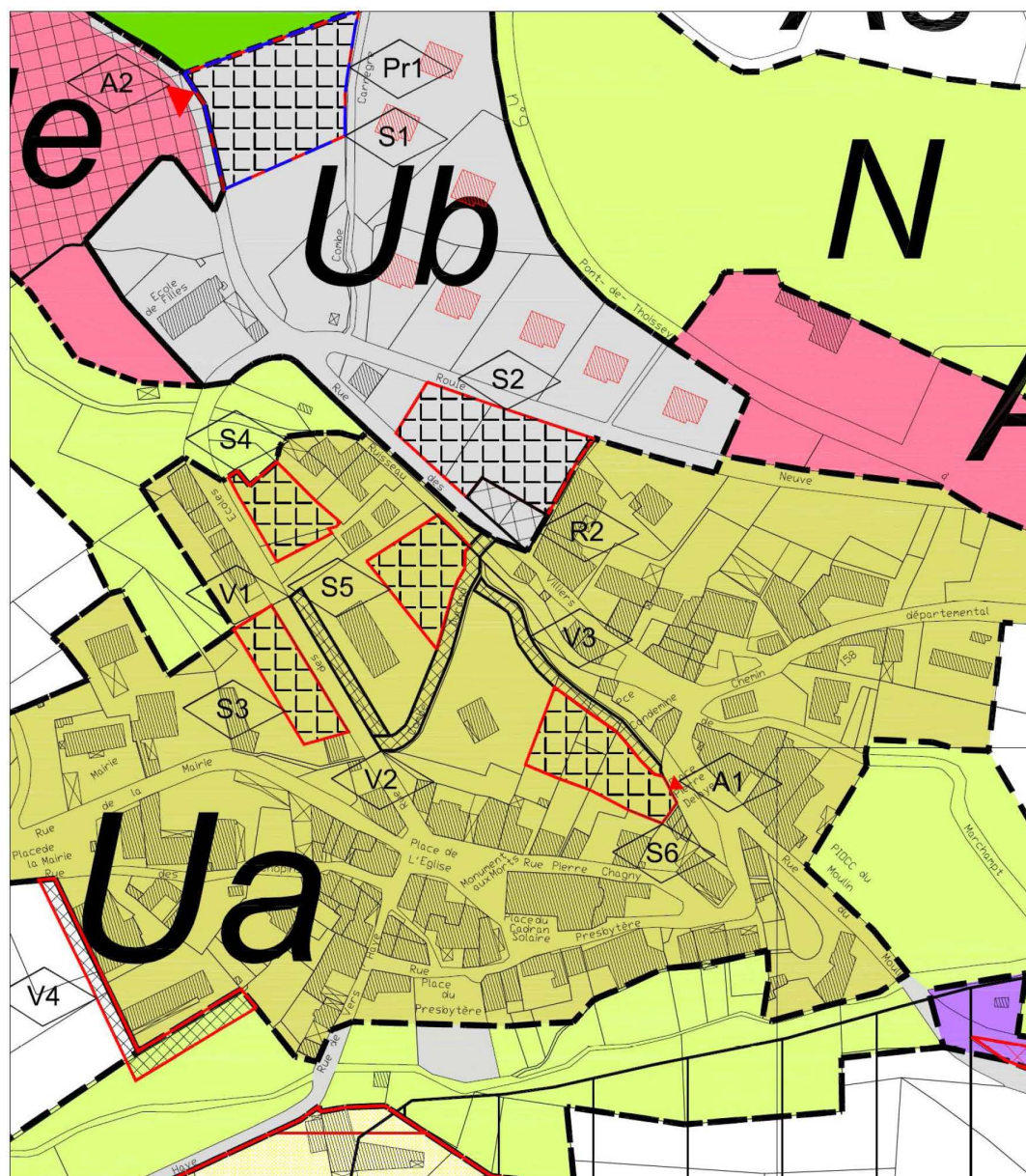
De part et d'autre de la Rue des Ecoles, des places de stationnement seront créées en épi.

Au total, il est envisagé :

- 10 places de stationnement sur la partie haute de la Rue des Ecoles,
- 7 places de stationnement sur la Rue des Villiers,
- 6 Places sur la Route neuve, pouvant être dédiées à l'opération sur le site 4

En outre, la construction de logements neufs génère des besoins en stationnement estimé à 2 places par logement minimum, soit environ 56 places, qu'il s'agira de localiser sur les parcelles elles-mêmes.

1. Le centre bourg - Traduction des Orientations d'aménagement et de programmation dans le PLU



Extrait du Plan de zonage du PLU – Traduction réglementaire des OAP

Le scénario permet à la commune de retenir des **enjeux** à l'échelle du PLU (10-12 ans), pour **diversifier** l'offre de logements, **renforcer** le stationnement de proximité et **constituer** un maillage piéton.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont les suivantes ont permis de déterminer les points obligatoires à intégrer dans le PLU :

a - Les emplacements réservés :

Des emplacements réservés sont prévus pour favoriser le maillage piéton et la constitution d'espaces publics :

V1 : Emplacement réservé pour la création de stationnements publics sur une emprise de 280 m² environ au profit de la commune le long la route des écoles.

V2 : Emplacement réservé pour la création d'un cheminement destiné aux piétons sur une emprise de 417 m² environ au profit de la commune, le long de la Combe Durand

V3 : Emplacement réservé pour la création d'un cheminement destiné aux piétons sur une emprise de 370 m² environ, le long du bief du ruisseau de Marchampt

V4 : Emplacement réservé pour la création d'un accès et du stationnement à la salle des fêtes depuis la place de la mairie.

R1 : Extension des équipements publics scolaires et de loisirs sportifs

R2 : Réalisation d'un square entre la rue des Villiers et la route Neuve.

b - Servitudes pour la diversification de logements :

Sur chacun des sites étudiés, des servitudes de mixité sociale ou de diversification de l'offre de logement (S1 à S6) sont instaurées en application de l'article L.123-2b du Code de l'urbanisme.

N°	Localisation	Destination	Surface estimée des tènements	Programme minimum
S1	VC n°4. Parcelle n°351	Habitat groupé ou collectif	2 003 m²	6 logements, dont 30 % en locatif aidé (soit 2 logement au minimum).
S2	Route Neuve. Parcelles n°107, 112	Habitat collectif ou groupé	1 549 m²	5 logements, dont 20 % en locatif aidé (soit 1 logement au minimum).
S3	Rue des Ecoles. Parcelle n°302	Habitat collectif ou groupé	712 m²	4 logements, dont 25% en locatif aidé (soit 1 logement au minimum)
S4	Rue des Ecoles. Parcelles n°101, 103	Habitat collectif ou groupé	615 m²	2 logements
S5	Rue des Ecoles. Parcelle n°98	Habitat collectif ou groupé	775 m²	2 logements
S6	Place de Delaye. Parcelles n°193, 194, 204, 205, 206	Habitat collectif ou groupé	1 038 m²	6 logements, dont 30% en locatif aidé (soit 2 logements au minimum).

c - Prescriptions d'accès:

Des prescriptions d'accès automobiles uniques sont instaurées sur 2 sites, afin de gérer la sécurité et optimiser l'aménagement de l'espace public.

- La prescription **A1**, sur la place Delaye pour accéder aux tènements constitués par les parcelles n° 194, 204, 205, 206.
- La prescription **A2**, depuis le VC 4 pour accéder à la parcelle n°351.

d - Prescriptions de hauteur et d'implantation :

Les îlots objets de ces orientations d'aménagement sont classés en zone Ua ou Ub de manière à favoriser leur densification et moduler les hauteurs des constructions en fonction de leur situation et du relief

Les projets inscrits sur les servitudes S4 et S5 sont classés en zone Ub et nécessitent une limitation de hauteur à 9 mètres afin de favoriser leur insertion. En outre, le projet S5, le long du bief de Marchampt, nécessite une prescription d'implantation différente de la règle Ub6, dans le cas où l'emprise de l'emplacement réservé V2 pour le piétonnier le long de Combe Durand ne serait pas acquise à la date de la construction du projet.

Dans ce cas, l'emprise du projet est **le polygone d'implantation défini par la servitude S5.**

e - Servitude de Projet (Pr1) instituée, au titre du L123-2-a) du Code de l'Urbanisme.:

En zone Ub sur le secteur de Carregue, afin de favoriser une **maîtrise de l'urbanisation et une diversification de l'offre de logements**

Dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, cette servitude interdit pendant une durée maximum de **5 ans à compter de l'approbation du PLU**, toutes constructions ou installations nouvelles.

2. La zone artisanale de la rue des Moulins – Orientations d'aménagement et de programmation



La zone d'activités de la rue des Moulins est une zone artisanale communale. Elle constitue le seul « réservoir » pour l'activité et l'emploi de proximité sur la commune.

Il apparaît vital pour le maintien d'une dynamique de village de permettre une extension modérée de cette zone.

Elle requiert le prolongement en boucle de la voie de desserte interne, à partir de l'aire de retournement existante.

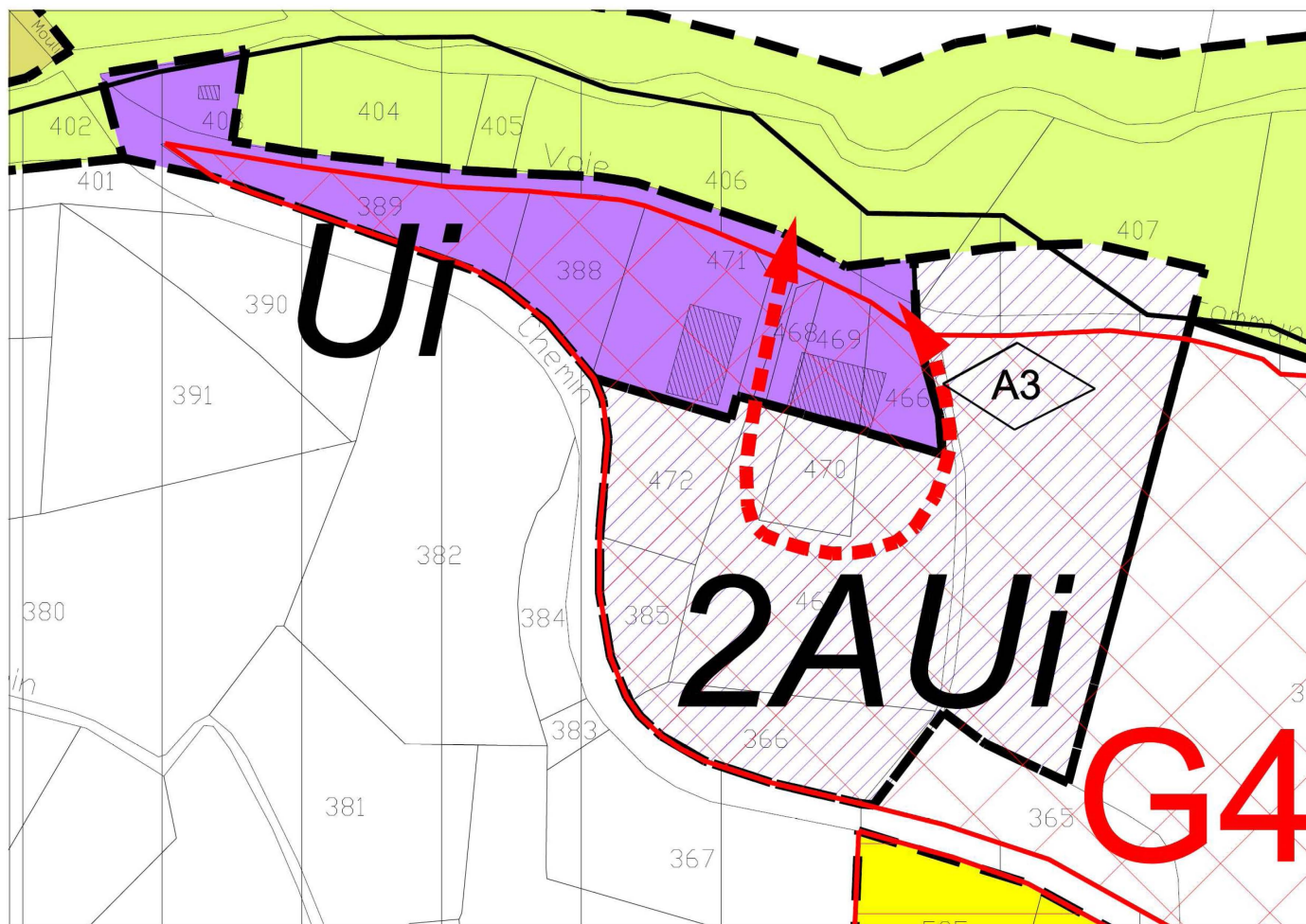
Ce choix permet d'aménager la zone dans la profondeur et de mutualiser les équipements et les stationnements.

Il est possible d'envisager dans ce scénario l'implantation minimum de 4 bâtiments nouveaux d'une emprise moyenne au sol de 280 m².

Pour accompagner les implantations nouvelles et les aires de stockage extérieur, il s'agira de prévoir une structure paysagère végétale sous la forme de haies bocagères.

Enfin, le traitement des eaux pluviales pourra être mutualisé, afin de créer sur le bas de la zone un bassin de rétention paysager.

2. La zone artisanale de la rue des Moulins – Traduction des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Extrait du Plan de zonage du PLU – Traduction règlementaire des OAP

Les constructions existantes sont classées en zone Ui dans le PLU.

La zone d'extension est classée en zone 2AUi.

Elle est constructible à l'avancement de la réalisation de la voie de desserte interne et des réseaux nécessaires à son fonctionnement (Eaux Usées, Eau Potable, gestion des eaux pluviales, ...).

Une prescription d'accès A3 est proposée pour les constructions nouvelles, depuis une voie interne bouclée sur la VC n°3.

Les prescriptions particulières liées aux aléas géologiques (G4) devront être prises en considération (se référer aux dispositions générales du règlement).