

Révision n°1 du **PLU**



Document n°3

OAP

*Orientations d'Aménagement et de
Programmation*

Élaboration du PLU :	approuvée par DCM du	28 mars 2013
Révision n°1 du PLU :	prescrite par DCM du :	26 janvier 2016
	projet arrêté par DCM du :	25 juillet 2019
	approuvée par DCM du :	05 mars 2020

« Le choix de l'identification d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) conduit simplement à exiger que les travaux ou opérations de toutes sortes soient compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

La notion de compatibilité ne saurait, pour certains éléments des présentes OAP, être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre lesdits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation d'une part, à l'échelle des périmètres retenus par les orientations d'aménagement, et d'autre part, à l'échéance prévisionnelle des effets du PLU.

En d'autres termes, l'esprit des OAP doit toujours prévaloir sur toute recherche d'une application littérale de la transcription de ces ambitions territoriales. »

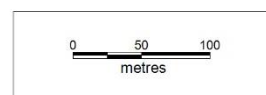
⊕ Le PLU de Varages comporte des OAP relatives :

- ❖ à la zone 1AU des Barrières.
- ❖ aux circuits et promenades touristiques à valoriser.

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur des Barrières



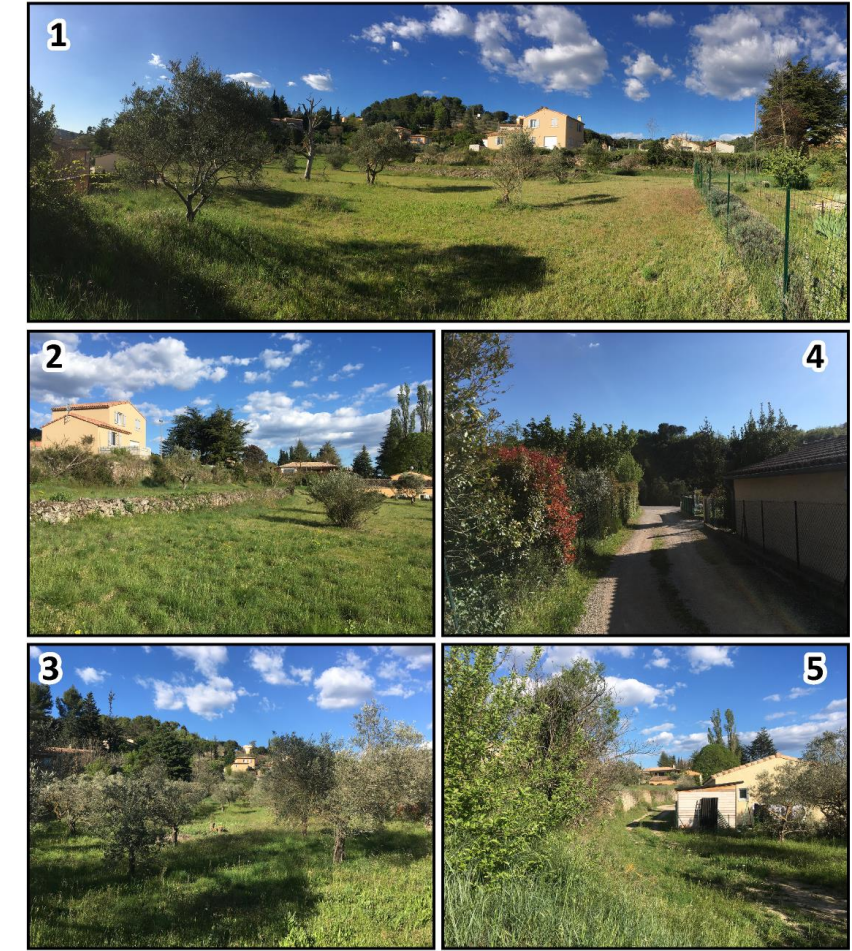
- Périmètre de l'OAP
- Rayon de 500 mètres permettant d'évaluer la proximité avec le centre villageois



OAP n°1 : Zone 1AU des Barrières

Etat des lieux

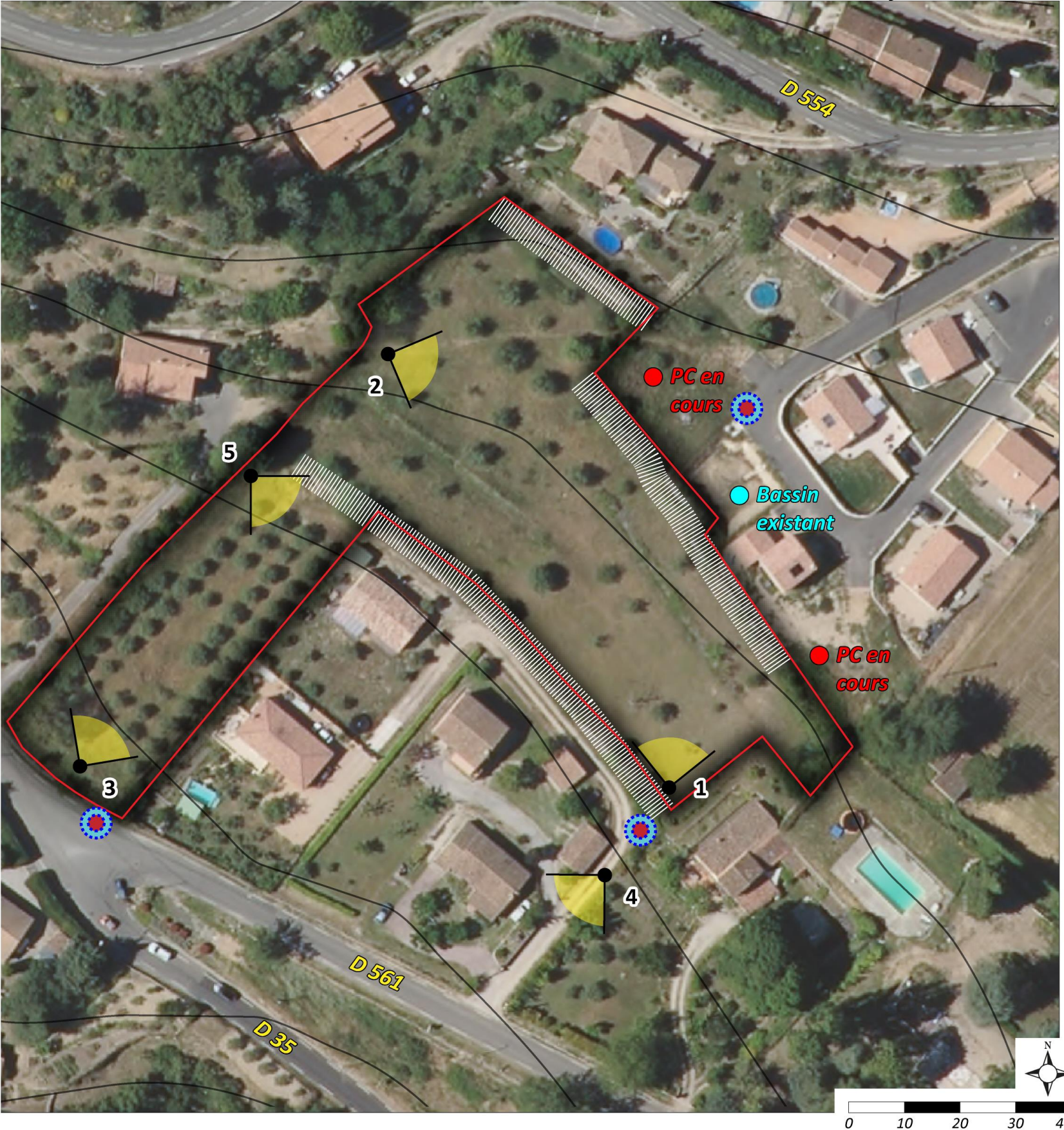
-  Périmètre de l'OAP; superficie de 6640 m².
-  Talus haut.
-  Points de raccordement possible aux réseaux existants.
-  Prise du vue.



Les enjeux du secteur :

- 1 : Désenclaver la zone.**
Il existe un accès desservant le secteur(cf prises de vues 4 et 5); cependant celui-ci est sous dimensionné au regard du potentiel de construction des terrains.
- 2 : Viabiliser le secteur.**
Il n'existe aucune desserte interne à la zone (cf prises de vues 1, 2 et 3); les réseaux sont à proximité, il conviendra donc de desservir l'ensemble des lots futurs au préalable. Il conviendra au regard de la topographie en palier de gérer les eaux de ruissellement.
- 3 : Planter de manière harmonieuse les futures constructions.**
Il conviendra d'implanter les futures constructions en respectant le caractère des espaces déjà bâtis présents à proximité, une densité similaire semble appropriée. Cependant une rationalisation des différents bâtis et des équipements inhérents devra être mis en œuvre afin de limiter au possible l'artificialisation de la zone.

Etats des lieux et enjeux du secteur



Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AU

-  Périmètre de l'OAP.
-  Talus haut.
-  Espaces de jardin.
-  Points de raccordement possible aux réseaux existants.

Phase 1 : Désenclaver la zone.

 **Option 1 : voie d'accès au quartier à créer.**
Un aménagement du carrefour en concertation avec les services du département sera exigé. De plus un élargissement devra être effectué pour porter la voie d'accès à 5 mètres au minimum.

 **Option 2 : voie d'accès au quartier à créer.**
Elle devra être réalisée pour partie sur un bassin de rétention existant. Il faudra donc apporter des réponses techniques à sa réalisation et prévoir de compenser la réduction du bassin par la création d'un nouveau, d'une surface au minimum égale à celle perdue.

Nota : Pour une desserte optimale il est recommandé de combiner l'option 1 avec l'option 2. Afin de permettre le croisement de deux véhicules, un aménagement de la desserte par l'agrandissement de l'entrée sera nécessaire. Cet aménagement fera l'objet d'un accord préalable par les Services du Département, sous la forme d'une demande de permission de voirie. L'aménageur devra en outre prendre les dispositions nécessaires pour collecter les eaux pluviales et éviter les écoulements sur la RD 561.

Phase 2 : Viabiliser le secteur.

 **Raccorder le secteur à un ou plusieurs points disposant de réseaux existants (eau, assainissement, réseaux d'énergie).**
Pour l'assainissement le point 3 n'est pas une solution gravitaire, le lotissement existant étant équipé d'une pompe de relevage renvoyant la collecte vers la D544. Au point 2 l'assainissement n'est pas existant mais se situe à proximité sur la D561. Un maillage reliant le point 3 au point 1 semble la meilleure alternative.

 **Principe de voies internes, de piétonnier et de pluvial à créer.**
Les voies devront être le support pour les réseaux à créer : eau, assainissement, réseaux d'énergie, pluvial. La pente des voies ne devra pas excéder 15%.

 **Bassin de rétention à créer.**
Il devra être calibré pour l'ensemble des aménagements réalisés sur le secteur.

Nota : Il conviendra de mettre en conformité les PEI existant ou à créer

Phase 3 : L'implantation des constructions.

 **Secteurs d'implantations des constructions.**
Les annexes pourront s'affranchir de ceux-ci. Les bâtis devront être respectueux de la topographie.

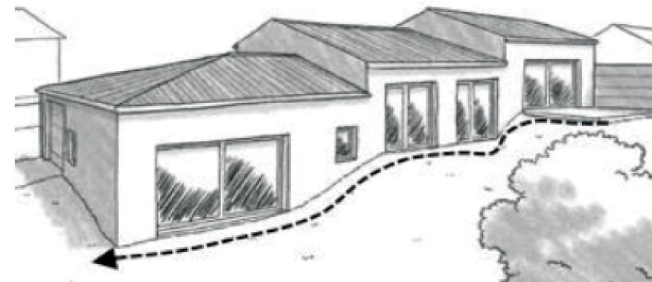
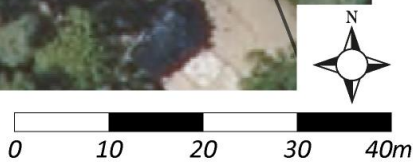
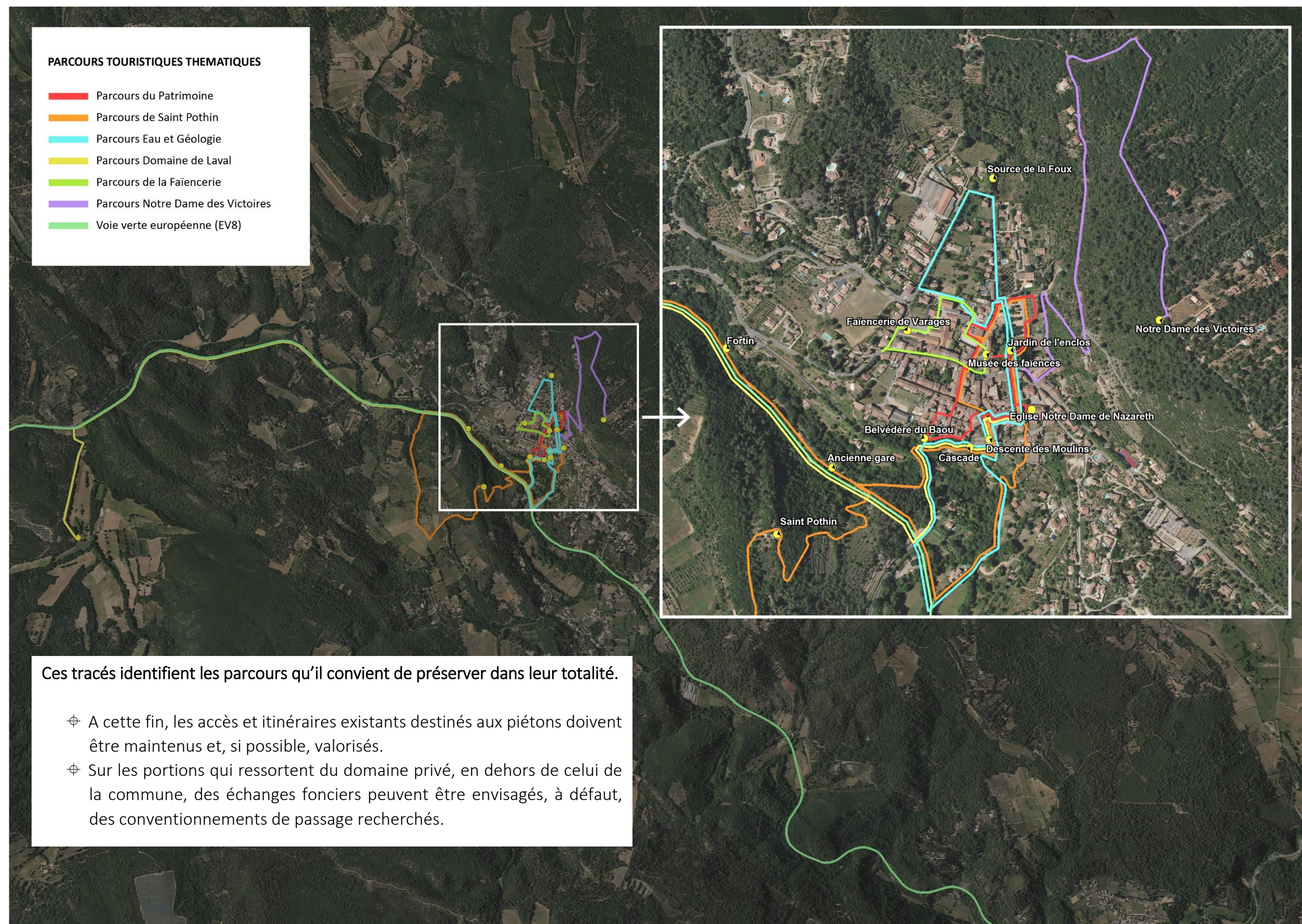


Illustration d'une implantation possible des constructions.



OAP n°2 : Circuits et promenades touristiques à valoriser.



Ces tracés identifient les parcours qu'il convient de préserver dans leur totalité.

- ⊕ A cette fin, les accès et itinéraires existants destinés aux piétons doivent être maintenus et, si possible, valorisés.
- ⊕ Sur les portions qui ressortent du domaine privé, en dehors de celui de la commune, des échanges fonciers peuvent être envisagés, à défaut, des conventionnements de passage recherchés.