



Commune de
SAINT-FERREOL-D'AUROURE (43)

Révision du Plan Local d'Urbanisme

3

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



PLU

Prescription de la Révision générale le : 23/03/2021

ENQUETE PUBLIQUE

Référence : 48095

PREAMBULE

L'OBJET

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent une pièce distincte du dossier de PLU, au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont plus précisément définies par l'article L.151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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. »

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des prestations générales définies par le Projet d'Aménagement de Développement Durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

LA PORTEE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme 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 de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement. Elles sont destinées à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes. Elles permettent ainsi d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

Les OAP peuvent être thématiques ou sectorielles et/ou sans disposition réglementaire :

- Les OAP « thématiques ». Elles définissent les grandes orientations visées par la collectivité, de l'action publique ou privée, à mener sur une ou plusieurs thématiques relevées par la collectivité.
- Les OAP « spatialisées sur un secteur ». Leur principal intérêt est d'inscrire les futurs projets opérationnels dans la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et de

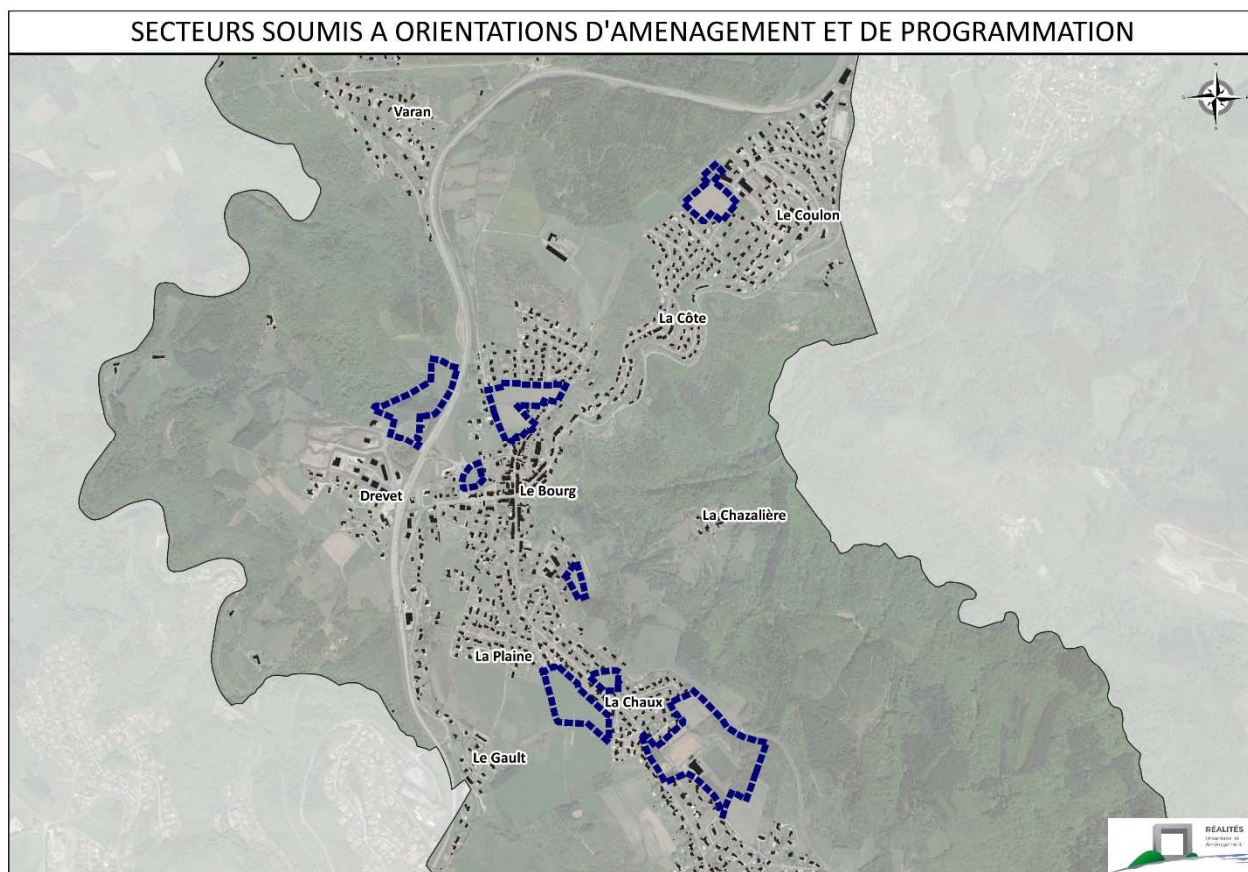
développement durable du PLU. Elles s'accompagnent d'un règlement opposable à la zone.

- Les OAP « spatialisées sur un secteur sans disposition réglementaire ». Selon l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, ces OAP peuvent être définies sans la mise en place de disposition réglementaire. Elles portent alors au moins sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun, la desserte des terrains par les voies et réseaux et comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

LES SECTEURS CONCERNES ET LA PROGRAMMATION

La commune de Saint-Ferréol-d'Auroure a défini plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées » décrites ci-après, et qui visent à organiser un développement urbain raisonné, en fixant des orientations en réponse aux objectifs du PADD, en termes de densité, de diversité de l'habitat...

- OAP n°1 : secteur pôle sports et loisirs d'Auroure
- OAP n°2 et 3 : secteur la Chaux
- OAP n°4 : secteur route de Saint-Didier
- OAP n°5 : secteur du Paraboin
- OAP n°6 : secteur entrée de bourg
- OAP n°7 : secteur la Sagne
- OAP n°8 : secteur au Coulon



Un échancier d'ouverture à l'urbanisation a été réalisé :

OAP	Zone AUs	Zone NS	Zone US
1	Ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone	Immédiatement constructible	
OAP	Zone UC	Zone AUC	Zone AUe
	Ouverture à l'urbanisation sous la forme d'un projet d'aménagement d'ensemble, en respectant les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation		
2	Immédiatement constructible		
3		AUc2 : Ouverture à l'urbanisation prévue à partir de 2028 et lorsque les zones AUca1 et AUca2 seront urbanisées à hauteur de 50% de leur capacité d'accueil	
4		AUc1 : Ouverture à l'urbanisation prévue à partir de 2026	
5		AUca1/AUca2 : Immédiatement constructible	Immédiatement constructible
6	Immédiatement constructible		
OAP	Zone AUi		
	Ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone, en respectant les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation		
7	AUi1 : Immédiatement constructible		
8	AUi1 : Immédiatement constructible AUi2 : Ouverture à l'urbanisation prévue à partir de 2026 et lorsque la zone AUi1 de la Sagne sera urbanisée à hauteur de 50% de sa capacité d'accueil		

OAP 1 : POLE SPORTS ET LOISIRS D'AUROURE

DESCRIPTION DU SITE :

- Secteur situé à Aurore, à proximité de la RD6 (route de Saint-Didier) et de la rue du Mont
- Secteur composé de terrains non bâtis, d'équipements, d'espaces publics dont plusieurs parkings
- Zones Us, AUs et Ns au PLU
- Superficie : Us (4,10 ha), AUs (3,44 ha) et Ns (3,17 ha)

OBJECTIFS :

- Permettre le développement d'un espace dédié au développement des équipements sportifs et de loisirs.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

- Mixité fonctionnelle et sociale :
 - o Zone AUs :
 - Zone à urbaniser à vocation d'équipements de sports et/ou loisirs
 - Ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone et sous réserve de respecter les orientations définies ci-après
 - o Zone Ns :
 - Zone naturelle à vocation de loisirs, dont l'aménagement est autorisée sous réserve de respecter les orientations définies ci-après
 - o Zone Us :
 - Zone urbaine à vocation d'équipements de loisirs en milieu arboré/boisé
 - Zone constructible, sous réserve de respecter les orientations définies ci-après
- Desserte de l'opération et espace de stationnement :
 - o Aménager une intersection sécurisée en concertation avec le gestionnaire de voirie, entre la RD6 et un nouvel axe de desserte interne du site qui assurera d'une part la desserte de la zone AUs, et d'autre part qui se connectera à la rue du Mont via la partie Est du site.
 - o Aménager potentiellement une desserte interne secondaire, depuis la rue du Mont, en direction de la zone AUs, via les abords du gymnase.
 - o Réaliser de façon privilégiée des stationnements pour les véhicules légers non imperméabilisés.
- Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :
 - o Conserver/créer une trame paysagère à dominante arborée, en tant que zone tampon entre les espaces d'équipements et les espaces résidentiels.
 - o Offrir des espaces de loisirs qui préservent le caractère arboré/boisé du milieu dans lequel ils s'inscrivent.
 - o A l'intérieur de l'opération, les espaces perméables contribuant à une ambiance de qualité agréable seront privilégiés : le recours à l'imperméabilisation des sols aux abords des constructions sera limité au strict nécessaire, afin de privilégier les espaces de pleine terre.
 - o La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de l'opération sera recherchée.

OAP n°1 - Pôle sports et loisirs d'Aurore

Légende:

-  Périmètre de l'OAP
-  Espaces de loisirs en milieu arboré/boisé
-  Espace d'accueil d'équipements de sports et/ou de loisirs.
-  Trame paysagère à conserver/créer
-  Principe de desserte potentiel du site
-  Intersection sécurisée à aménager



OAP 2/3 : SECTEUR LA CHAUX

DESCRIPTION DU SITE :

- Secteur situé entre les bourgs de Saint-Ferréol et d'Auroure, à proximité de la rue du Mont et du chemin de la Chaux
- Secteur composé de terrains non bâtis, cultivés à vocation de fourrage et d'ensilage
- Zones UC (secteur 2) et AUc2 (secteur 3) au PLU
- Superficie : UC (0,52 ha) et AUc2 (2,69 ha)

OBJECTIFS :

- Offrir un développement de l'habitat sur un secteur inscrit entre les bourgs de Saint-Ferréol et d'Auroure.
- Intégrer le développement de l'habitat à la pente, en concevant une urbanisation qui s'inscrit dans la continuité de la trame urbaine observée sur ce secteur.
- Assurer une diversification de l'offre en logements.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

- Composition fonctionnelle :
 - o Zone UC et zone AUc2 :
 - Ouverture à l'urbanisation par secteur :
 - Sous la forme d'un projet d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les orientations d'aménagement et de programmation.
 - Zone UC : immédiatement constructible
 - Zone AUc2 : ouverture à l'urbanisation prévue à partir de 2028 et lorsque les zones AUca1 et AUca2 seront urbanisées à hauteur de 50% de leur capacité d'accueil
 - Zone à vocation d'habitat :
 - Réaliser de l'habitat individuel et/ou groupé respectant globalement une densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare, soit environ :
 - o 8 logements : secteur 2
 - o 40 logements : secteur 3
 - Les constructions ne devront pas excéder du R+1
- Production de logements confortables et un quartier agréable à vivre :
 - o Réaliser une opération dont l'orientation des constructions, leur volumétrie (notamment la hauteur) et leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espace d'intimité et limitera les vis-à-vis.
 - o Proposer un urbanisme bioclimatique, reposant notamment sur un choix des matériaux, une orientation du bâti et organisation adaptée, ainsi que la recherche de tout dispositif d'énergies renouvelables.
 - o Privilégier la réalisation d'habitats mutables, permettant de s'adapter aux évolutions des modes de vie et des besoins.
 - o Prendre en compte l'augmentation des températures, en intégrant des dispositifs de protection, par une réflexion en matière d'implantation, de matériaux ou de teintes, ou par des façades végétalisées sur façades les plus exposées.
- Desserte de l'opération et espace de stationnement :

- Secteurs 2 et 3 :
 - Assurer une continuité des cheminements modes doux en accompagnement des voies de desserte
 - Secteur 2 :
 - Assurer une desserte routière depuis la rue du Mont ; un accès secondaire sur la RD6 pourra être aménagé si besoin en assurant une intersection sécurisée, aménagée en concertation avec le gestionnaire de voirie
 - Secteur 3 :
 - Assurer une desserte routière depuis le Chemin de la Chaux et le Chemin des Babets requalifiés et connectés à la rue du Mont, en assurant des intersections sécurisées, aménagées en concertation avec le gestionnaire de voirie
 - Eviter l'organisation parcellaire « en drapeau » en privilégiant la réalisation d'accès communs.
 - Réaliser de façon privilégiée des stationnements pour les véhicules légers non imperméabilisés.
 - Réaliser des stationnements nécessaires à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération, avec un accompagnement végétalisé et arboré pour les aires de stationnement collectives.
- Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :
- Offrir un traitement paysager adapté en limite Ouest du secteur 3, favorable à l'intégration des constructions et aménagements dans le grand paysage. Ce traitement pourra être constituées d'une haie de type multi strate, composée d'essences locales et variées (de type haie agricole accompagnée d'arbres de haute tige) ; ou bien prendre la forme d'une masse boisée.
 - A l'intérieur de l'opération, les espaces perméables contribuant à une ambiance de qualité agréable seront privilégiés : le recours à l'imperméabilisation des sols aux abords des constructions sera limité au strict nécessaire, afin de privilégier les espaces de pleine terre.
 - Travailler une urbanisation étagée dans la pente, favorable à l'insertion paysagère du bâti.
 - La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de l'opération sera recherchée.

OAP n°2 et n°3 - La Chaux

Légende:

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel et/ou groupé
- Trame paysagère arborée à créer
- Parc et jardin
- Intersection sécurisée à aménager si besoin
- Implantation privilégiée des constructions
- Principe de desserte du site à assurer
- Voirie existante



OAP 4 : SECTEUR ROUTE DE SAINT-DIDIER

DESCRIPTION DU SITE :

- Secteur situé au Sud du bourg de Saint-Ferréol, à proximité de la RD6 (route de Saint-Didier)
- Secteur composé de terrains non bâtis, en prairie permanente
- Zone AUc1 au PLU
- Superficie : 0,43 ha

OBJECTIFS :

- Offrir un développement de l'habitat sur un secteur inscrit en accroche avec l'urbanisation du bourg de Saint-Ferréol.
- Intégrer le développement de l'habitat à la pente, en concevant une urbanisation qui s'inscrit dans la continuité de la trame urbaine observée sur ce secteur.
- Assurer une diversification de l'offre en logements.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

- Composition fonctionnelle :
 - o Zone AUc1 :
 - Ouverture à l'urbanisation :
 - Sous la forme d'un projet d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les orientations d'aménagement et de programmation.
 - Ouverture à l'urbanisation prévue à partir de 2026
 - Zone à vocation d'habitat :
 - Réaliser de l'habitat individuel et/ou groupé respectant globalement une densité de l'ordre de 12 logements à l'hectare, soit environ 5 logements
 - Les constructions ne devront pas excéder du R+1
- Production de logements confortables et un quartier agréable à vivre :
 - o Réaliser une opération dont l'orientation des constructions, leur volumétrie (notamment la hauteur) et leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espace d'intimité et limitera les vis-à-vis.
 - o Proposer un urbanisme bioclimatique, reposant notamment sur un choix des matériaux, une orientation du bâti et organisation adaptée, ainsi que la recherche de tout dispositif d'énergies renouvelables.
 - o Privilégier la réalisation d'habitats mutables, permettant de s'adapter aux évolutions des modes de vie et des besoins.
 - o Prendre en compte l'augmentation des températures, en intégrant des dispositifs de protection, par une réflexion en matière d'implantation, de matériaux ou de teintes, ou par des façades végétalisées sur façades les plus exposées.
- Desserte de l'opération et espace de stationnement :
 - o Assurer une continuité des cheminements modes doux en accompagnement des voies de desserte, et en permettant la création d'un itinéraire rejoignant le chemin des Châtaigniers.
 - o Assurer une desserte routière depuis la route de Saint-Didier, en assurant une intersection sécurisée, aménagée en concertation avec le gestionnaire de voirie.
 - o Eviter l'organisation parcellaire « en drapeau » en privilégiant la réalisation d'accès communs.

- Réaliser de façon privilégiée des stationnements pour les véhicules légers non imperméabilisés.
 - Réaliser des stationnements nécessaires à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération, avec un accompagnement végétalisé et arboré pour les aires de stationnement collectives.
- Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :
- A l'intérieur de l'opération, les espaces perméables contribuant à une ambiance de qualité agréable seront privilégiés : le recours à l'imperméabilisation des sols aux abords des constructions sera limité au strict nécessaire, afin de privilégier les espaces de pleine terre.
 - Travailler une urbanisation étagée dans la pente, favorable à l'insertion paysagère du bâti.
 - La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de l'opération sera recherchée.

OAP n°4 - Route de Saint-Didier

Légende:

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat individuel et/ou groupé
-  Continuités douces à créer
-  Implantation privilégiée des constructions
-  Principe de desserte du site à assurer
-  Intersection sécurisée à aménager



OAP 5 : SECTEUR DU PARABOIN

DESCRIPTION DU SITE :

- Secteur situé au Nord du bourg de Saint-Ferréol, à proximité du chemin de Villeneuve et du chemin de Lafayette
- Secteur composé de terrains non bâtis, en prairie permanente
- Zones AUca1, AUca2 et AUe au PLU
- Superficie : AUca1 (0,82 ha), AUca2 (1,66 ha) et AUe (0,34 ha)

OBJECTIFS :

- Offrir un développement de l'habitat sur un secteur inscrit en accroche avec l'urbanisation du bourg de Saint-Ferréol.
- Intégrer le développement de l'habitat à la pente, en concevant une urbanisation qui s'inscrit dans la continuité de la trame urbaine observée sur ce secteur.
- Assurer une diversification de l'offre en logements.
- Permettre le développement des équipements, notamment ceux à vocation scolaire.
- Développer une trame viaire sécurisée.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

- Composition fonctionnelle :
 - o Ouverture à l'urbanisation sous la forme d'un projet d'aménagement d'ensemble, en respectant les orientations d'aménagement et de programmation, en 2 phases minimum
 - o Immédiatement constructible
 - o Zone AUe :
 - Zone à vocation d'équipements et d'espaces publics d'accompagnement
 - o Zone AUca1 :
 - Zone à vocation d'habitat :
 - Réaliser de l'habitat en petit collectif et/ou groupé respectant globalement une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare, soit environ 16 logements
 - Les constructions ne devront pas excéder du R+2 en partie basse du secteur et R+1 en partie haute du secteur
 - o Zone AUca2 :
 - Zone à vocation d'habitat :
 - Réaliser de l'habitat individuel et/ou groupé respectant globalement une densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare, soit environ 25 logements
 - Les constructions ne devront pas excéder du R+1
- Production de logements confortables et un quartier agréable à vivre :
 - o Réaliser une opération dont l'orientation des constructions, leur volumétrie (notamment la hauteur), et leur disposition, les unes par rapport aux autres, favoriseront la préservation d'espace d'intimité et limitera les vis-à-vis.
 - o Proposer un urbanisme bioclimatique, reposant notamment sur un choix des matériaux, une orientation du bâti et organisation adaptée, ainsi que la recherche de tout dispositif d'énergies renouvelables.
 - o Privilégier la réalisation d'habitats mutables, permettant de s'adapter aux évolutions des modes de vie et des besoins.












- Prendre en compte l'augmentation des températures, en intégrant des dispositifs de protection, par une réflexion en matière d'implantation, de matériaux ou de teintes, ou par des façades végétalisées sur façades les plus exposées.

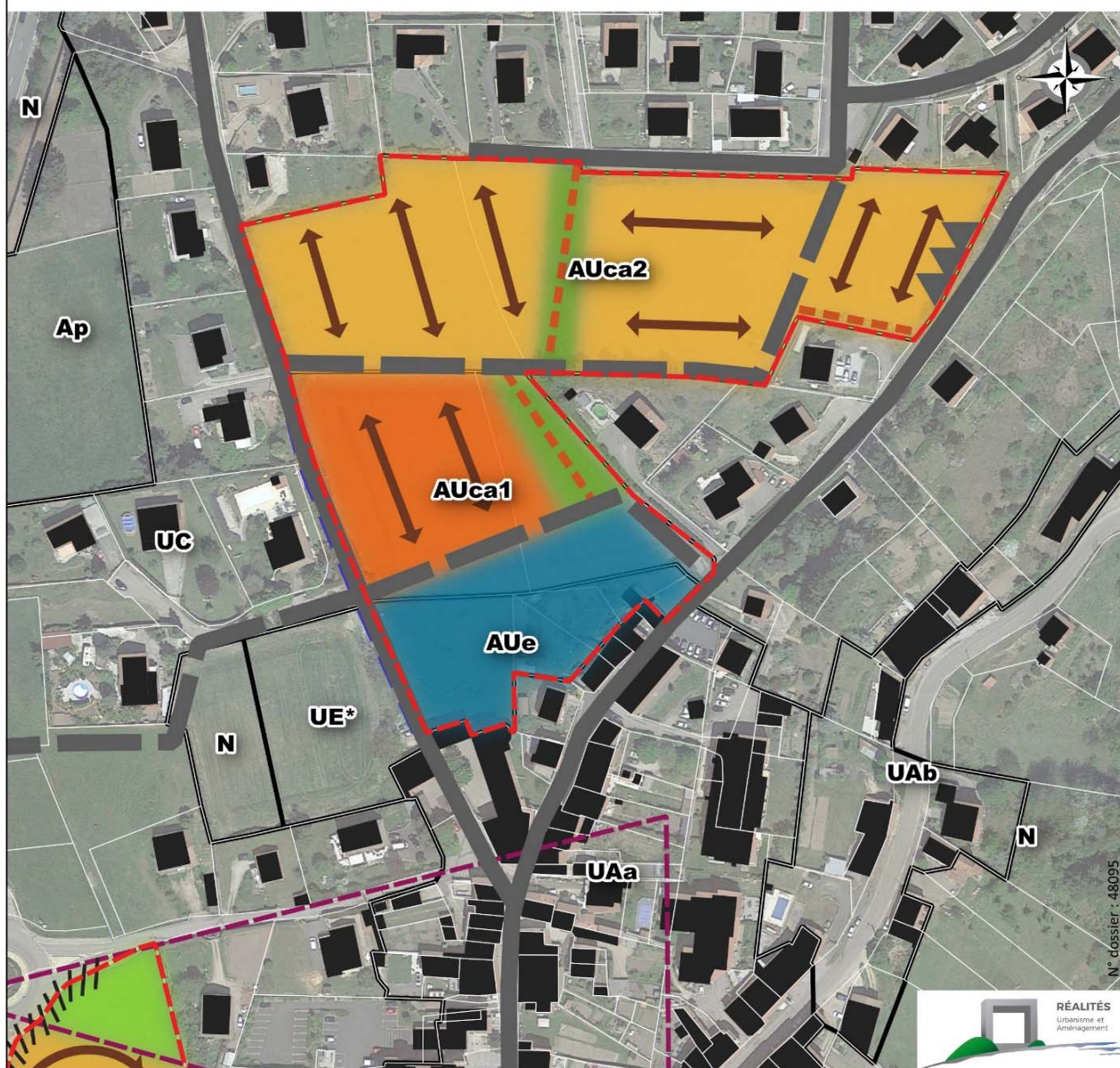
- Desserte de l'opération et espace de stationnement :
 - Assurer une continuité des cheminements modes doux en accompagnement des voies de desserte et aménager des continuités douces entre les voies de desserte.
 - Assurer un maillage viaire structurant entre le secteur d'entrée de bourg et celui du Paraboin.
 - Eviter l'organisation parcellaire « en drapeau » en privilégiant la réalisation d'accès communs.
 - Requalifier la rue de Lafayette pour assurer une continuité viaire sécurisée.
 - Proposer une offre de stationnement adaptée au fonctionnement des équipements créés.
 - Réaliser des stationnements nécessaires à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération, avec un accompagnement végétalisé et arboré pour les aires de stationnement collectives.
 - Réaliser de façon privilégiée des stationnements pour les véhicules légers non imperméabilisés.

- Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :
 - Travailler une urbanisation étagée dans la pente, favorable à l'insertion paysagère du bâti.
 - Accompagner d'un traitement paysager les continuités douces aménagées entre les voies de desserte.
 - A l'intérieur de l'opération, les espaces perméables contribuant à une ambiance de qualité agréable seront privilégiés : le recours à l'imperméabilisation des sols aux abords des constructions sera limité au strict nécessaire, afin de privilégier les espaces de pleine terre.
 - La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de l'opération sera recherchée.

OAP n°5 - Le Paraboin

Légende:

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat individuel et/ou groupé
-  Habitat petit collectif et/ou groupé
-  Secteur d'équipements/espaces publics d'accompagnement
-  Espaces communs paysagers
-  Implantation privilégiée des constructions
-  Continuités douces à créer
-  Principe de desserte du site à assurer
-  Voirie à requalifier pour assurer une continuité viaire sécurisée
-  Voirie existante
-  Accès potentiels



OAP 6 : SECTEUR ENTREE DE BOURG

DESCRIPTION DU SITE :

- Secteur situé en entrée Ouest du bourg de Saint-Ferréol, à proximité du giratoire du Clou
- Secteur composé de terrains non bâtis, enherbés
- Zone UC au PLU
- Superficie : 0,42 ha, dont 0,30 ha dédié à l'habitat

OBJECTIFS :

- Offrir un développement de l'habitat sur un secteur inscrit au sein de l'urbanisation du bourg de Saint-Ferréol.
- Concilier développement de l'habitat et préservation d'un cône de vue sur le bourg ancien et ses éléments identitaires qui composent sa silhouette (en particulier l'église), en concevant une urbanisation qui s'inscrit uniquement dans la partie Sud du site.
- Assurer une diversification de l'offre en logements.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

- Composition fonctionnelle :
 - o Zone UC :
 - Ouverture à l'urbanisation :
 - Sous la forme d'un projet d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les orientations d'aménagement et de programmation.
 - Immédiatement constructible
 - Zone à vocation d'habitat :
 - Réaliser de l'habitat individuel et/ou groupé respectant globalement une densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare, soit environ 5 logements
 - Les constructions ne devront pas excéder du R+1
- Production de logements confortables et un quartier agréable à vivre :
 - o Réaliser une opération dont l'orientation des constructions, leur volumétrie (notamment la hauteur) et leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espace d'intimité et limitera les vis-à-vis.
 - o Proposer un urbanisme bioclimatique, reposant notamment sur un choix des matériaux, une orientation du bâti et organisation adaptée, ainsi que la recherche de tout dispositif d'énergies renouvelables.
 - o Privilégier la réalisation d'habitats mutables, permettant de s'adapter aux évolutions des modes de vie et des besoins.
 - o Prendre en compte l'augmentation des températures, en intégrant des dispositifs de protection, par une réflexion en matière d'implantation, de matériaux ou de teintes, ou par des façades végétalisées sur façades les plus exposées.
- Desserte de l'opération et espace de stationnement :
 - o Assurer une continuité des cheminements modes doux en accompagnement des voies de desserte.
 - o Assurer une desserte routière depuis la Rue du Bourg et/ou le chemin des Barabans.
 - o Aucun nouvel accès ni aucune connexion viaire ne se fera au droit du giratoire.


- Eviter l'organisation parcellaire « en drapeau » en privilégiant la réalisation d'accès communs.
 - Réaliser de façon privilégiée des stationnements pour les véhicules légers non imperméabilisés.
 - Réalisation des stationnements nécessaires à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération, avec un accompagnement végétalisé et arboré pour les aires de stationnement collectives.
- Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :
- Préserver un espace paysager à dominante ouvert en partie Nord du site, concourant d'une part à la préservation des vues sur le bourg ancien, et d'autre part à valoriser l'ambiance sur ce secteur d'entrée de bourg ; les haies et alignements de végétaux concourant à la formation d'un « mur végétal » sont ainsi à proscrire.
 - A l'intérieur de l'opération, les espaces perméables contribuant à une ambiance de qualité agréable seront privilégiés : le recours à l'imperméabilisation des sols aux abords des constructions sera limité au strict nécessaire, afin de privilégier les espaces de pleine terre.
 - La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de l'opération sera recherchée.

OAP n°6 - Entrée de bourg

Légende:

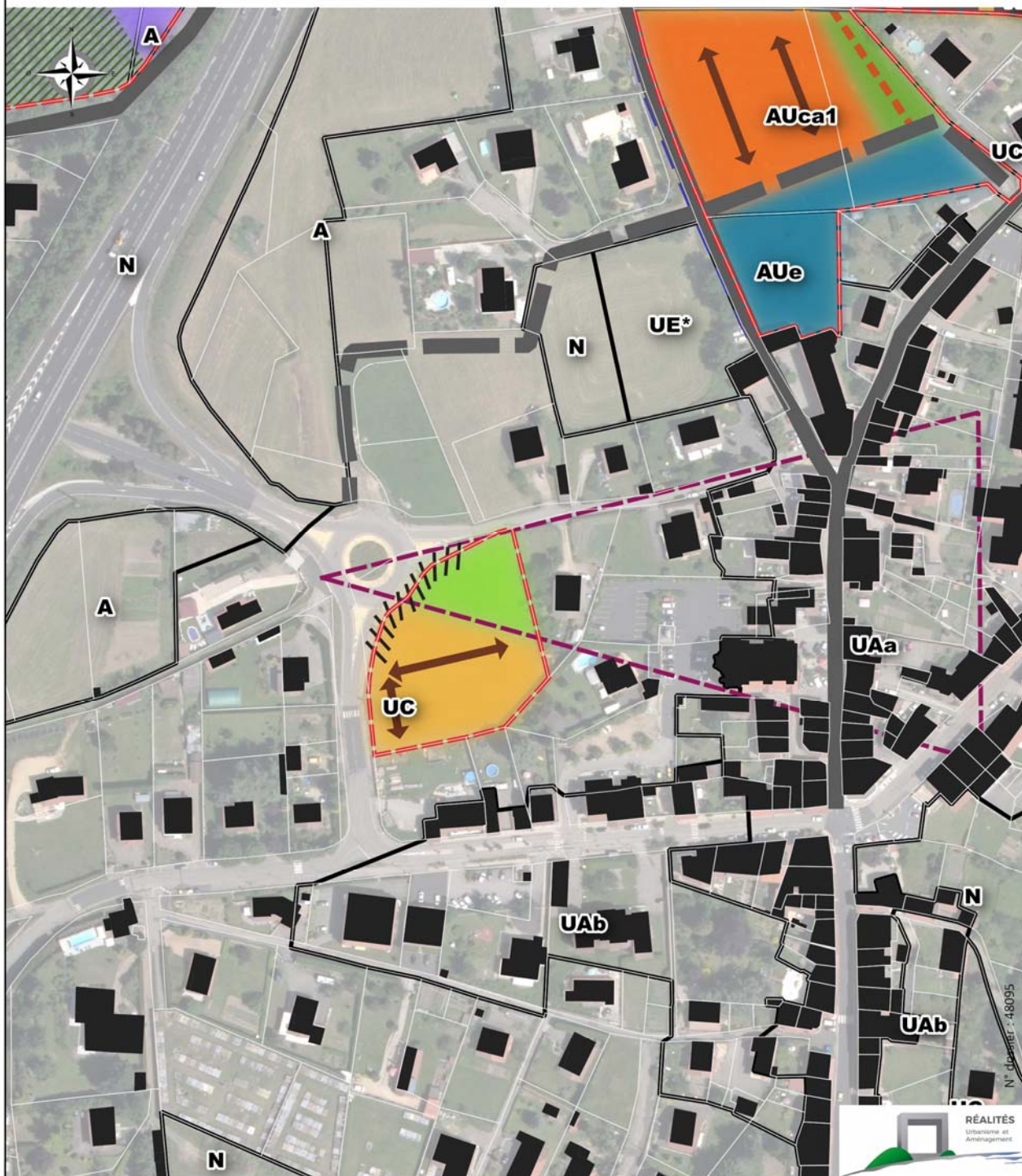
 Cône de vue

 Habitat individuel et/ou groupé

 Espace paysager ouvert à préserver

 Création d'accès interdite

 Implantation privilégiée des constructions



OAP 7 : LA SAGNE

DESCRIPTION DU SITE :

- Zonage : zone AU1 au PLU
- Superficie : 3,23 ha
- Localisation : secteur inscrit à l'extrémité Ouest de la RN88, à proximité du bourg, en continuité d'entreprises implantées au sein de la zone d'activités intercommunales de la Sagne.
- Secteur composé de terrains non bâtis, en prairie permanente et d'un boisement de résineux, bordé par une ligne de transport électrique.

OBJECTIFS :

- Permettre le développement d'un espace dédié au développement d'activités économiques, d'importance pour l'intercommunalité.
- Assurer une cohérence à l'ensemble de l'aménagement du secteur.
- S'intégrer dans un projet de développement économique global, et offrir des possibilités d'implantation aux entreprises, sur un secteur inscrit dans le prolongement d'un espace d'activités existant, aujourd'hui saturé.
- Intégrer l'aménagement du secteur aux différents espaces voisins (traversée par la route de Lafayette, la RN88 à l'Est, la RD6 au Sud, un secteur d'activités économiques à l'Ouest et au Sud et une habitation à l'Est), afin de garantir une cohérence paysagère et architecturale et un aménagement qualitatif des franges urbanisées du site.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

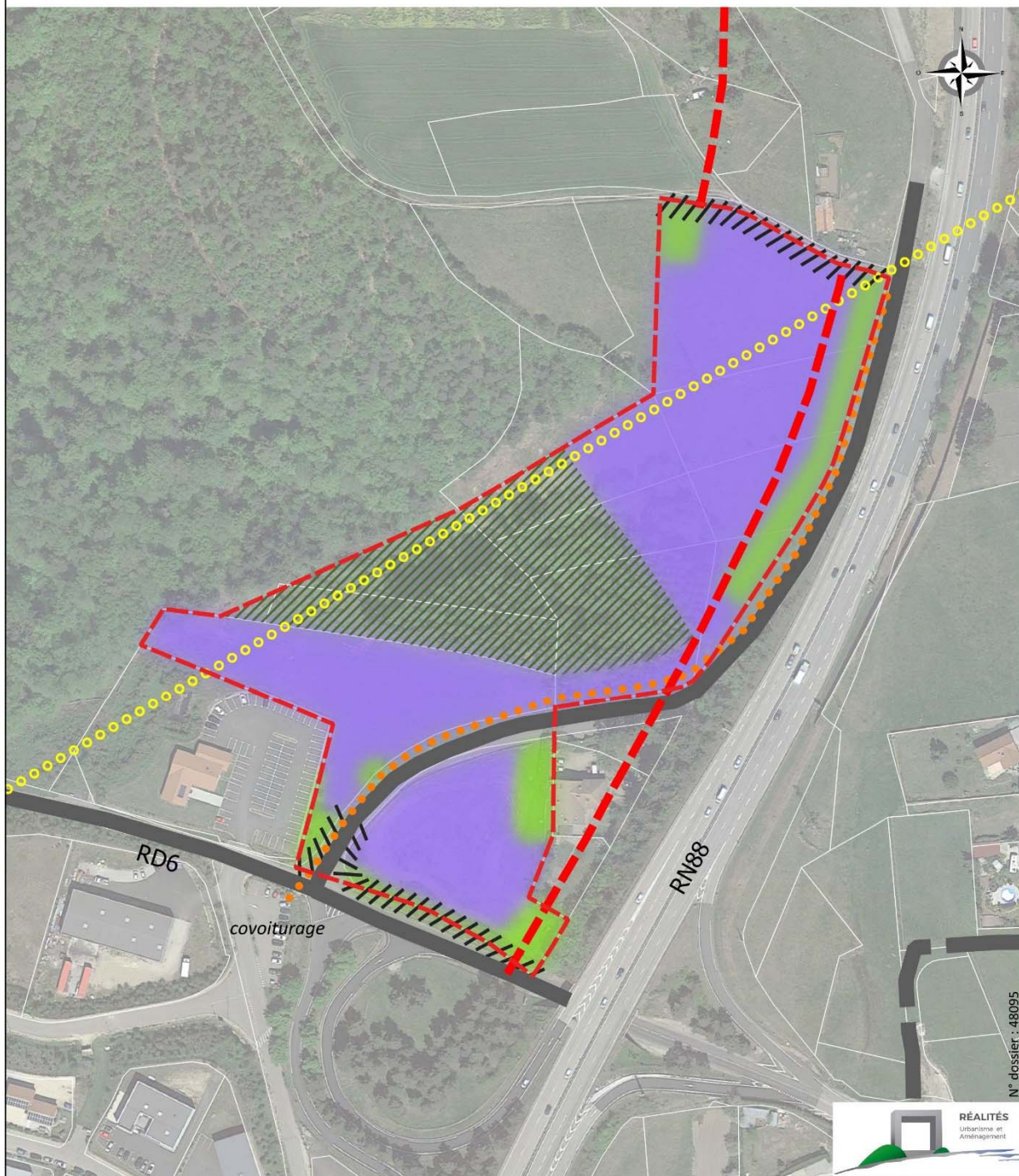
- Composition fonctionnelle :
 - o Zone à vocation économique industrielle, artisanale, de bureaux.
 - o Spatialisation de la vocation économique : le secteur proche de l'habitation accueillera de manière privilégiée des activités tertiaires ou des activités non génératrices de nuisances sonores.
 - o Ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.
- Desserte de l'opération et espace de stationnement :
 - o Les accès au site seront uniquement assurés depuis la route de Lafayette.
 - o Aucun nouvel accès ni aucune connexion viaire ne se fera sur la RD6.
 - o Un cheminement doux sera à créer, en parallèle de la route de Lafayette, permettant une continuité piétonne desservant la future zone et rejoignant le site de covoiturage situé rue du 19 mars 1962.
 - o Une réalisation des stationnements nécessaires à l'opération de développement économique au sein du périmètre de l'opération, avec un accompagnement végétalisé et arboré des aires de stationnement.
 - o Une mutualisation des stationnements sera recherchée au sein de la zone.
- Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :
 - o Un traitement paysager adapté devra être offert aux abords de la route de Lafayette, de la RD6 et de l'habitation, favorable à l'intégration des constructions et aménagements dans le grand paysage, participant également à la gestion des nuisances vis-à-vis de l'habitation. Ce traitement pourra être constituées d'une haie de type multi strate, composée d'essences locales et variées (de type haie agricole accompagnée d'arbres de haute tige) ; ou bien prendre la forme d'une masse boisée en lien avec les arbres existants sur le site.

- Dans le cadre des terrassements, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché pour limiter l'apport et l'évacuation de matériaux.
- Une implantation des bâtiments suivant la topographie.
- Une gestion cohérente des eaux pluviales de la zone sera réalisée en respectant les dispositions réglementaires. En cas d'aménagement d'espaces de rétention à ciel ouvert, ces derniers seront paysagers.
- La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de l'opération sera recherchée.
- Les stationnements pour les véhicules légers devront être traités de façon privilégiée en espaces non imperméabilisés.
- L'intégration aux constructions de dispositifs de production d'énergies renouvelables devra être incitée auprès des porteurs de projet.
- Pour permettre le déplacement des espèces et favoriser une biodiversité riche, il s'agira de limiter les clôtures ou prévoir des clôtures ajourées.

OAP n°7 - La Sagne

Légende:

- /// Création d'accès interdite
- Voirie existante
- Cheminement doux à créer
- Ligne électrique à intégrer
- Activités économiques
- Trame paysagère à conserver/créer
- /// Espaces naturels à préserver
- Marge de recul le long de la RN 88
(40 m / axe de chaque voie de circulation)



N° dossier : 48095



OAP 8 : AU COULON

DESCRIPTION DU SITE :

- Zonage : zones AUi1 et AUi2 au PLU
- Superficie : 1,71 ha dont 1,48 ha (AUi2) et 0,22 ha (AUi1)
- Localisation : secteur inscrit au Nord-Est de la commune, en contre-haut de la RN88, en continuité d'entreprises implantées au sein de la zone d'activités intercommunales du Coulon.
- Secteur composé de terrains non bâtis, enherbés.

OBJECTIFS :

- Permettre le développement d'un espace dédié au développement d'activités économiques, d'importance pour l'intercommunalité.
- Assurer une cohérence à l'ensemble de l'aménagement du secteur.
- S'intégrer dans un projet de développement économique global, et offrir des possibilités d'implantation aux entreprises, sur un secteur inscrit dans le prolongement d'un espace d'activités existant, aujourd'hui saturé.
- Intégrer le développement de l'activité à la pente et à la proximité d'un tissu bâti à vocation résidentielle, afin de garantir une cohérence paysagère et architecturale et un aménagement qualitatif des franges urbanisées du site.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :






- Composition fonctionnelle :
 - o Zone à vocation économique industrielle, artisanale, de bureaux.
 - o Zone AUi1 : ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.
 - o Zone AUi2 : ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone, prévue à partir de 2026 et lorsque la zone AUi1 de la Sagne sera urbanisée à hauteur de 50% de sa capacité d'accueil.
- Desserte de l'opération et espace de stationnement :
 - o La voie de desserte structurante interne de la zone sera connectée à la rue des Perdrix, en un seul point de connexion sécurisé.
 - o La voie de desserte structurante interne de la zone se terminera par une aire de retournement, préservant une possibilité d'accès au foncier localisé au Nord-Ouest du site.
 - o Cette voie de desserte structurante interne disposera :
 - d'un gabarit de minimum 6,5 mètres de chaussée
 - accompagnée d'une noue et/ou espace arboré mono-latéral de 2 mètres minimum
 - et d'un cheminement modes actifs mono-latéral de 1,5 mètre minimum
 - des stationnements pourront être réalisés le long de la voie au besoin.
 - o Une réalisation des stationnements nécessaires à l'opération de développement économique au sein du périmètre de l'opération, avec un accompagnement végétalisé et arboré des aires de stationnement.
 - o Une mutualisation des stationnements sera recherchée au sein de la zone.
- Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :
 - o Un traitement paysager adapté, favorable à l'intégration des constructions et aménagements dans le grand paysage devra être offert, participant également à la gestion des nuisances vis-à-vis des habitations. Ce traitement pourra être constituées d'une haie de type multi strate, composée d'essences locales et variées (de type haie agricole accompagnée d'arbres de haute

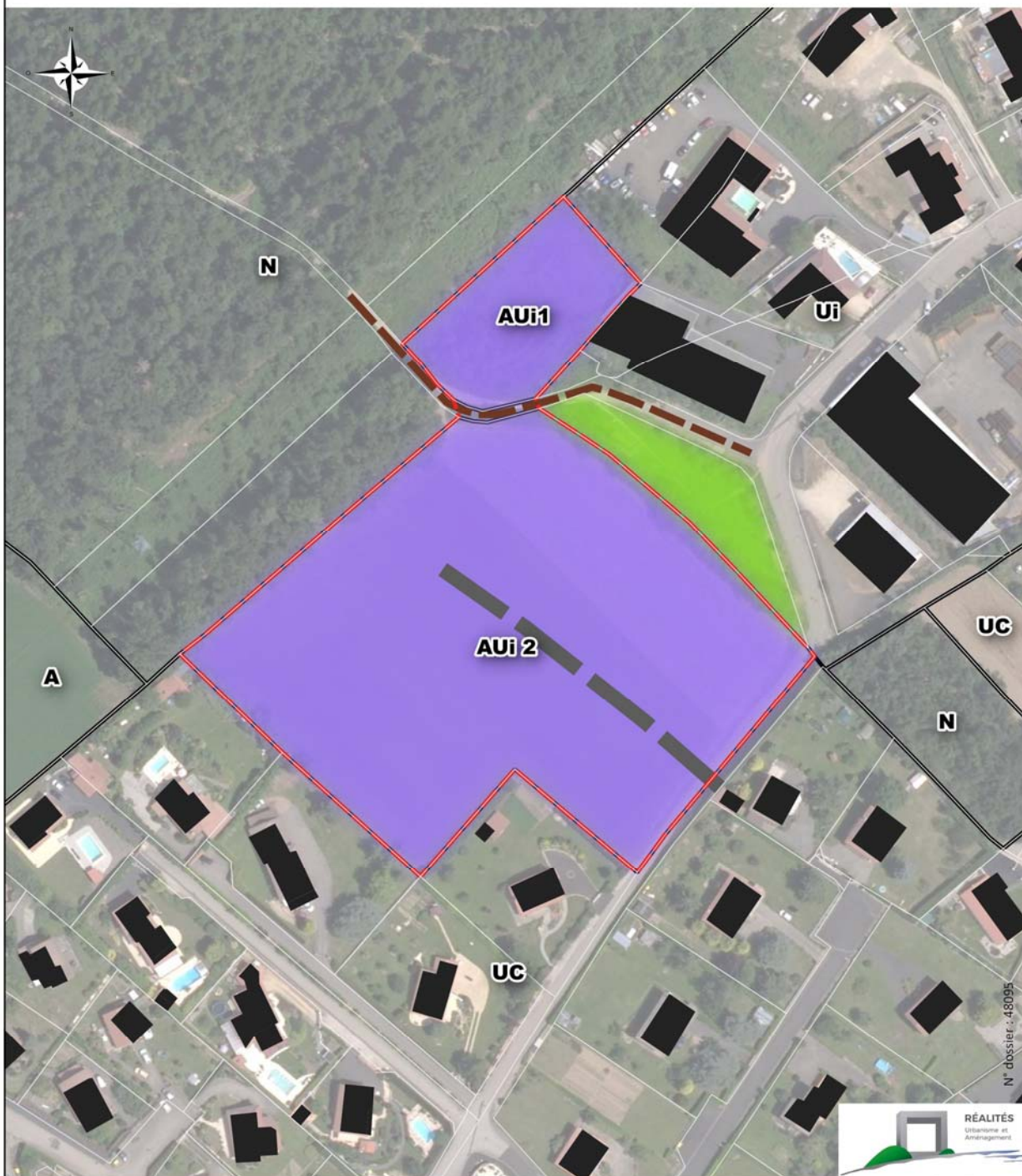
tige) ; ou bien prendre la forme d'une masse boisée en lien avec les arbres existants au Nord-Est du site.

- Dans le cadre des terrassements, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché pour limiter l'apport et l'évacuation de matériaux.
- Une implantation des bâtiments suivant la topographie.
- Une gestion cohérente des eaux pluviales de la zone sera réalisée en respectant les dispositions réglementaires. En cas d'aménagement d'espaces de rétention à ciel ouvert, ces derniers seront paysagers.
- La récupération des eaux de pluie et réutilisation au sein même de l'opération sera recherchée.
- Les stationnements pour les véhicules légers devront être traités de façon privilégiée en espaces non imperméabilisés.
- L'intégration aux constructions de dispositifs de production d'énergies renouvelables devra être incitée auprès des porteurs de projet.
- Pour permettre le déplacement des espèces et favoriser une biodiversité riche, il s'agira de limiter les clôtures ou prévoir des clôtures ajourées.

OAP n°8 - Au Coulon

Légende:

-  Périmètre de l'OAP
-  Activités économiques
-  Trame paysagère à conserver
-  Principe de desserte du site à assurer
-  Chemin à conserver



ANNEXE : LEXIQUE

Bâtiments bioclimatiques :

Bâtiment dans lequel le chauffage et la climatisation sont réalisés en tirant le meilleur parti du rayonnement solaire et la circulation naturelle de l'air.

Densité :

La densité affichée dans le présent document est calculée en fonction de la surface réelle dédiée aux logements, infrastructures publiques, équipements et espaces communs ou publics déduits, à savoir 80% de la surface brute du site.

Il est rappelé que les objectifs de densité sont applicables à l'ensemble du périmètre de l'OAP, c'est-à-dire à chaque opération au sein du périmètre de l'OAP, sauf en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée.

Logement/ Habitat individuel groupé, mitoyen ou en bande :

Il s'agit de constructions d'habitation construites simultanément, accolées et juxtaposées sur au moins un côté du bâtiment.

Lorsque l'on parle de logement en bande, les constructions sont accolées et juxtaposées sur au moins 2 côtés latéraux du bâtiment.

Logement/Habitat individuel :

Constructions d'habitation non accolées à un autre bâtiment.

Habitat intermédiaire :

Plusieurs logements aménagés dans un seul bâtiment, souvent en duplex ou en triplex. Chacun a son accès de manière indépendante. Il n'y a pas de partie commune.

Habitat collectif :

Plusieurs logements aménagés dans un seul bâtiment, disposant de parties communes (accès commun...).

Modes actifs :

Modes de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, telle que la marche à pieds, le vélo, la trottinette,...), permettant de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Cette terminologie figure au code de l'urbanisme pour caractériser l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions. Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Source : Réponse du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité publiée dans le JO Sénat du 07/01/2016

Surface de pleine terre :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.

ANNEXE : ESSENCES VEGETALES CONSEILLEES

Les essences végétales locales favorables à la biodiversité à privilégier sont :

- Pour les haies : Noisetier, Cornouiller, Cormier, Merisier, Troène, Sureau noir, Fusain d'Europe, Prunellier, Groseillier, Viorne lantane...
- Pour les arbres de haute tige intégrés dans les haies : Tilleul, Charme, Châtaigner, Aulnes, Erables, Chênes...

Les espèces exotiques envahissantes sont interdites : Ailanthé, Sumac de Virginie, Buddléia...