

3. Les dispositifs réglementaires spécifiques

3.3 - LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES, NATURELLES OU FORESTIÈRES (CDD)

Les documents graphiques du règlement identifient un potentiel de 18 changements de destination en zones agricoles, naturelles et forestières.

Compte tenu des contraintes liées à la réhabilitation de ce type de bâti, malgré son intérêt architectural et sa localisation en campagne (coûts, opportunité, temps de mise en oeuvre, etc.), et la possibilité offerte de changer de destination pour de «l'Habitat» mais aussi du «Commerce et activité de service» ou encore «Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire», l'impact réel des bâtis agricoles susceptibles de changer de destination sur la production de logements prévue dans le PLU est extrêmement aléatoire et quasi impossible à prévoir. C'est pourquoi ces potentiels de logements ne peuvent être pris en compte dans les objectifs d'accueil et dans sa traduction en nombre de logements.

LOCALISATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



★ Bâtiment agricole susceptible de changer de destination

3. Les dispositifs réglementaires spécifiques

3.4 - LES LINÉAIRES COMMERCIAUX À PROTÉGER (RDC C)

1 - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

L'article L.151-16 du C. urb. dispose que le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale. Les services et commerces jouent un rôle majeur dans l'attractivité et la vitalité des centre-bourgs du territoire en participant à l'animation des villes et quartiers. Les bourgs ruraux sont généralement en perte d'attractivité induite, notamment par le phénomène de la vacance des locaux, la fermeture des commerces ou services (soit réhabilités en logement ou autres usages : garages, ...), soit non repris et dépérissants.

Afin de répondre à la volonté de renforcer le rôle de centralité urbaine, et en vue d'assurer le maintien d'une dynamique commerciale en centre bourg, il est fait application de l'article R.151-37 4° du C. urb.

2 - Justification de l'identification

Afin de limiter, voire résorber cette problématique, les élus ont souhaité protéger certains secteurs / linéaires de diversité commerciale sur le centre-bourg.

3 - Les grands principes de protection

Les documents graphiques du règlement identifient les linéaires commerciaux à protéger.

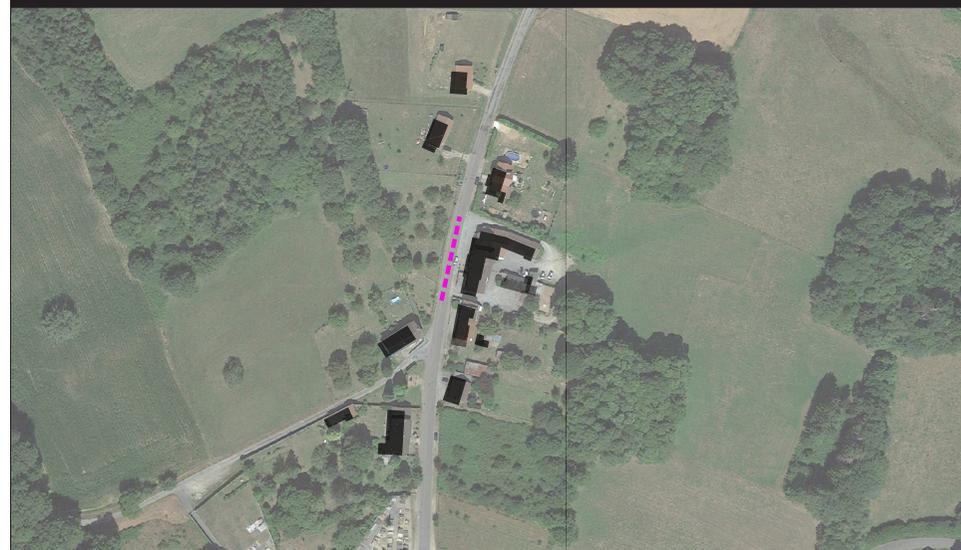
Le règlement écrit comprend dans sa partie des « Règles Communes » un paragraphe réglementant la mixité fonctionnelle de certains secteurs en y interdisant le changement de destination des rez-de-chaussées en habitat.



Article L.151-16 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

LOCALISATION DES LINÉAIRES COMMERCIAUX À PROTÉGER



■ ■ Linéaire commercial

3. Les dispositifs réglementaires spécifiques

3.5 - LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER BÂTI À PROTÉGER (EPP)

1 - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

L'article L.151-19 du C. urb. dispose que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

L'objectif principal concernant ce patrimoine bâti repéré et cartographié est d'empêcher de porter atteinte aux caractéristiques particulières qui ont conduits à cette identification, notamment de leur singularité architecturale, de leur typologie, de leurs matériaux, etc.

Les prescriptions dans le règlement concourent au côté du dispositif de conseil de la collectivité à apporter au pétitionnaire la meilleure prise en compte de ce patrimoine bâti.



Article R.151-41 du Code de l'urbanisme :

« Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

2 - Justification de l'identification

Le territoire du PLU, identifie et protège le patrimoine bâti. Ce travail a été entrepris par les élus pour identifier le patrimoine bâti à protéger sur le territoire.

Les éléments identifiés comprennent plusieurs catégories :

- Les éléments de petit patrimoine local, jouant un rôle de repère dans le paysage et d'identité du terroir : croix, puits, lavoir, muret en pierre sèche... ;
- Les immeubles intéressants représentés par :
 - Les édifices de caractère, composés d'une architecture remarquable, témoins des constructions passées à forte valeur historique : maison de maître, maison bourgeoise, châteaux,... ;
 - Les édifices culturels, caractérisés par des bâtiments possédant des qualités architecturales remarquables, d'un usage antérieur ou actuel, culturel : école, mairie,... ;
 - Les édifices agricoles, composants et marqueurs du paysage rural : ancienne ferme... ;
- Les édifices techniques que sont les moulins, caractérisés par leur singula-

rité liée à leur usage technique antérieur ou actuel, marqueurs du paysage et de l'identité du territoire.

3. Les dispositifs réglementaires spécifiques

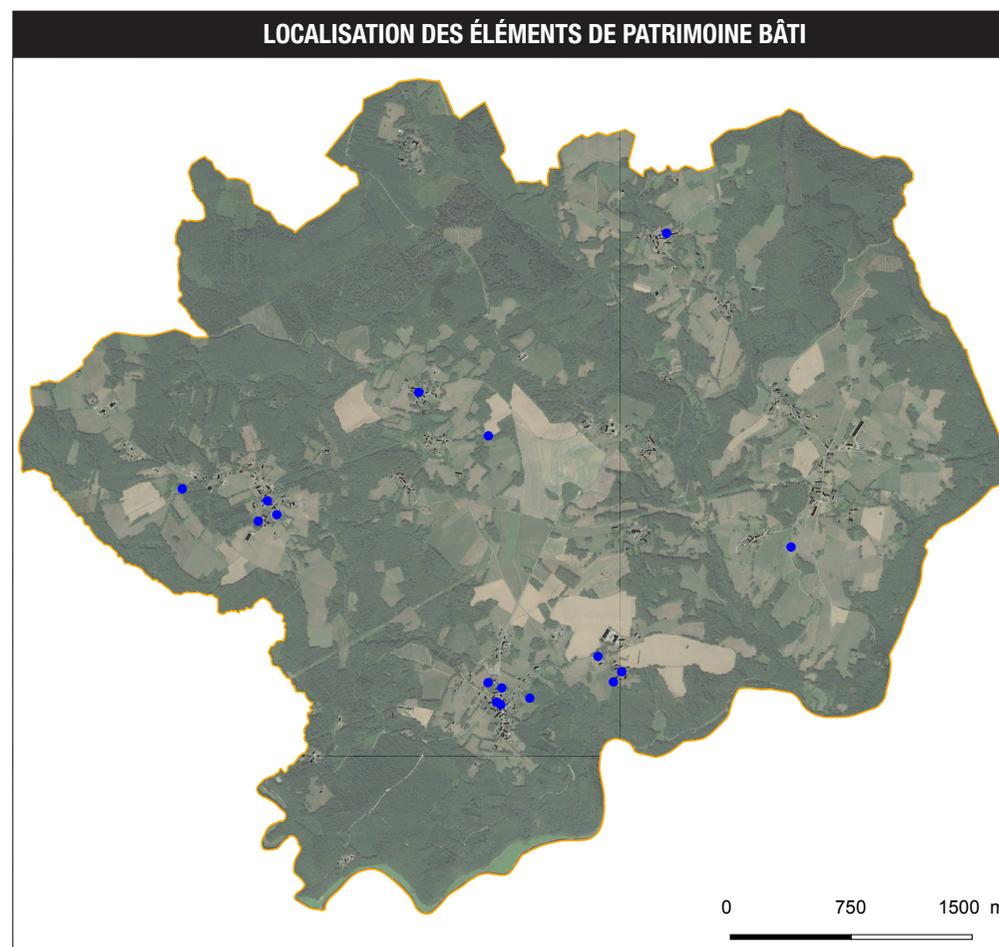
3.5 - LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER BÂTI À PROTÉGER (EPP)

3 - Les grands principes d'application

Tels que les articles R.151-41 et R.421-28 du Code de l'urbanisme l'indiquent, ce classement instaure le permis de démolir et/ou la déclaration préalable de travaux. Le règlement fixe que les caractéristiques des bâtiments, porteurs de l'identité du territoire et des éléments de «petit patrimoine», doivent être pérennisés lors des travaux. L'objectif est de fournir un cadre juridique garant du maintien des éléments de patrimoine non-monumental du territoire et des éléments vernaculaires.

Les prescriptions définies ne visent pas à figer l'élément identifié mais bien à garantir que son évolution maintienne ses spécificités et son caractère notamment les éléments de modénature de façade, les ornements et limiter l'introduction d'éléments de composition architecturale dénaturant (en termes de style ou d'époque) la qualité de son enveloppe. Une attention particulière sera portée sur le traitement des abords de l'élément afin de le mettre en valeur dans son contexte.

Les documents graphiques du règlement identifient 16 éléments de patrimoine paysager bâti à protéger. On y retrouve une chapelle, des puits, fontaines ou encore un lavoir etc.



● Éléments de patrimoine bâti

3. Les dispositifs réglementaires spécifiques

3.6 - LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, OU DE MAINTIEN DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (ECE)

1- Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Au titre de l'article L.151-23 du C. urb., le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

L'article R.151-43 4° précise que le règlement peut «délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir les règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état».

L'objectif principal poursuivi est de traduire au local les éléments concourant à la Trame Verte et Bleue identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Le recours à cet article permet d'empêcher les atteintes aux différents éléments constitutifs des corridors écologiques comme les boisements, le maillage bocager.



Article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

2 - Justification de l'identification

La TVB est inscrite principalement en zones A (agricole), N (naturelle) et Np (naturelle protégée), car considérées comme suffisamment protectrices (leurs règlements limitent fortement les possibilités de construire voir les interdisent). Sa réalisation est issue de la méthode suivante :

- Les réservoirs et corridors de la trame inscrits en zone A sont ceux à dominante de sous-trames bocagères. La préservation de ces espaces bocagers repose sur le maintien d'une activité agricole de type polyculture/élevage. Cette spécialité contribue à la préservation des prairies permanentes et des haies (clôtures naturelles des pâturages). Ainsi, pour ces espaces bocagers, ouvrir à la constructibilité pour autoriser les constructions à destination strictement agricole contribue au maintien d'une activité d'élevage, favorable à la biodiversité visée.

- Les réservoirs et corridors de la trame inscrits en zone N sont ceux à dominante de sous-trames boisées. Ainsi, les principaux boisements ou propriétés privées boisées sont classés en zone N.

- Les réservoirs et corridors de la trame inscrits en zone Np sont ceux à dominante de sous-trames aquatiques et humides et des cœurs de nature (Natura 2000, ZNIEFF...). En effet, les corridors les plus marqués sur le territoire, sont constitués des zones humides et des sites écologiques protégés (NATURA 2000) et inventoriés (ZNIEFF).

Ainsi, pour renforcer leur protection, ces espaces sont préservés de toutes nouvelles constructions. Toutefois, les constructions, notamment d'habitation, présentes dans ces espaces, ont été inscrites en zone N, afin de ne pas trop les contraindre (les annexes et extensions sont admises, au regard de la réglementation du site, s'il existe).

En complément des grands corridors identifiés, un travail de maillage plus fin a été opéré sur l'identification des bosquets, linéaires de haies assurant des continuités dites «secondaires».

La délimitation de ces espaces en tant qu'élément de paysage à préserver a été définie en prenant en compte les critères principaux suivants :

- La qualité paysagère contribuant à la valeur patrimoniale du site, ainsi qu'à l'agrément et aux ambiances paysagères ;
- La qualité écologique, à travers la diversité biologique issue de la présence des habitats faunistiques et floristiques ;
- La qualité environnementale, favorisant le maintien des sols au regard de l'érosion et des inondations ;

3. Les dispositifs réglementaires spécifiques

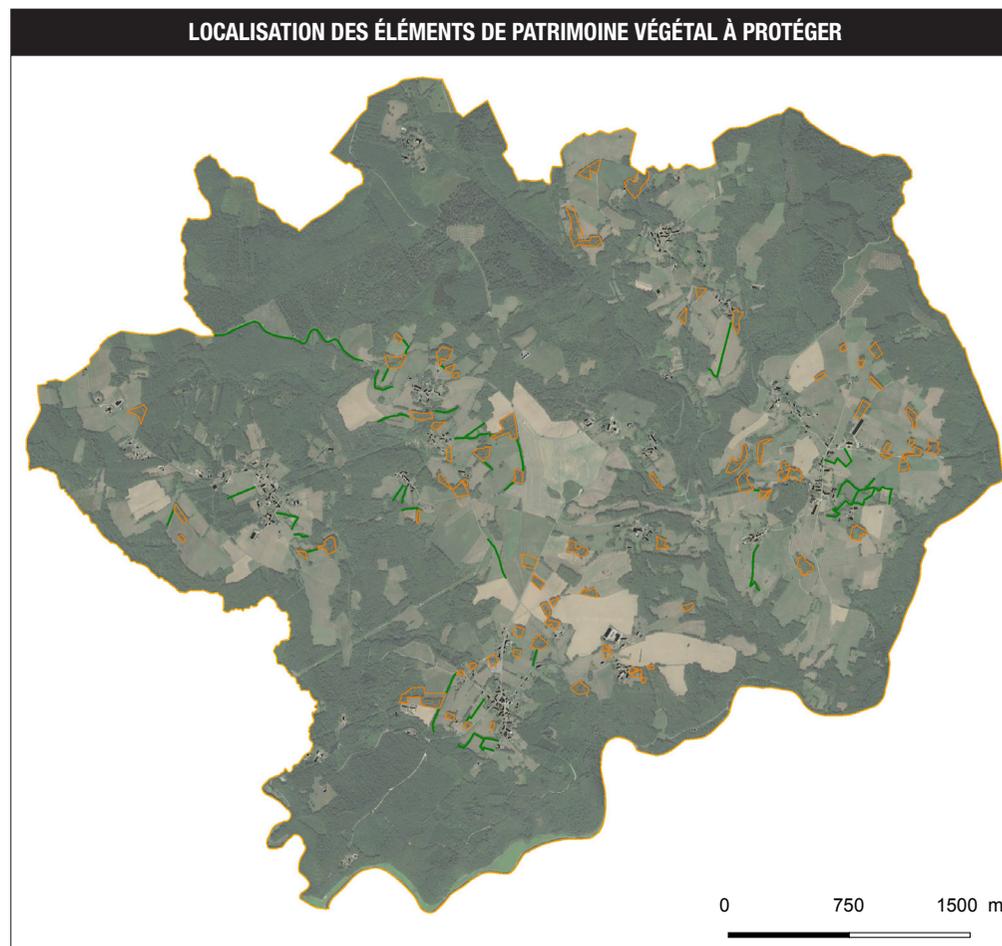
3.6 - LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, OU DE MAINTIEN DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (ECE)

- La qualité sociale en tant qu'espace de détente, de promenade et de loisirs en général.

3 - Les grands principes d'application

Cet outil impose aux travaux impactant l'élément protégé, de faire l'objet d'une déclaration préalable, permettant ainsi aux élus locaux d'autoriser ou interdire les-dits travaux. Ainsi la gestion des coupes est plus souple que pour les EBC et donne un droit de regard sur l'évolution des éléments patrimoniaux du territoire.

Au sein des corridors écologiques identifiés, tous travaux sont conditionnés au maintien de la fonctionnalité écologique de ces espaces. La mise en oeuvre de mesures compensatoires pourra être demandée au porteur de projet en cas d'atteinte avérée afin d'assurer la plantation d'éléments végétaux complémentaires pour assurer l'objectif de maintien des continuités écologiques.



 Éléments de continuité écologique et TVB

 Éléments de continuité écologique et TVB

3. Les dispositifs réglementaires spécifiques

3.7 - LES VOIES DE CIRCULATION À CONSERVER (VCC)

1 - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Au titre de l'article L.151-38 du C. urb., ont été délimités, sur le plan de zonage, le tracé des voies de circulation à conserver (sentiers pétonniers, itinéraires cyclables, chemins de randonnées). L'objectif est d'assurer le maintien de ces chemins de manière stricte, évitant ainsi toute disparition ou aliénation du chemin de randonnée ou cyclable.

2 - Justification de l'identification

Cette identification s'est portée sur les chemins de randonnées existants ou en projet. Ainsi, sont protégés les itinéraires de grandes randonnées, les chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), ou encore les boucles locales, œuvrant au cadre de vie et propice au développement touristique.

3 - Les grands principes d'application

La mobilisation de cet outil permet d'assurer la pérennisation d'un maillage de liaison douce sur l'ensemble du territoire. Le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur conservation. Ces itinéraires sont identifiés aux documents graphiques du PLU.



Article L.151-38 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. »

LOCALISATION DES CHEMINS À CONSERVER



4. Principes retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation

4.1 - PRÉAMBULE

Ce chapitre vise à justifier et à expliquer l'utilisation d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour la mise en oeuvre des orientations du PADD du PLU.

Les OAP viennent compléter le dispositif règlementaire du PLU, en précisant des dispositions applicables à l'aménagement des secteurs de projet dans le respect du projet politique de territoire et dans la recherche de qualité urbaine. Elles constituent en cela un des outils privilégiés de mise en oeuvre du PADD.

Les OAP sont opposables aux demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.



Au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L.141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de

leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-17.

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 réalisa-

tion 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.

4. Principes retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation

4.2 - PRINCIPES GÉNÉRAUX DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

1 - Organisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

Les OAP, définies au sein du Plan Local d'Urbanisme, sont du type suivant :

- Les **OAP «Sectorielles»**, qui permettent l'organisation de l'aménagement de chaque secteur ou quartier à développer, en extensions urbaines ou en renouvellement urbain, ou encore en coeur d'îlot en densification, sur des grands espaces à aménager. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur.

2 - Principe de compatibilité

Les OAP constituent des principes opposables en termes de compatibilité.

Cela signifie que les autorisations d'occupation du sol et opérations d'urbanisme délivrées par la collectivité ne doivent pas remettre en cause ces orientations (principe de non-contrariété). Ainsi, l'application des principes énoncés par les OAP n'exclue pas une marge d'adaptabilité afin de répondre de manière plus fluide aux prérogatives des projets.

Comme le règlement et ses documents graphiques, les OAP ne sont pas seulement opposables aux projets soumis à autorisation d'urbanisme, mais, bien plus largement, à l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan local d'urbanisme.

3 - Articulation avec le règlement

Les OAP sont complémentaires des dispositions du règlement écrit. Le règlement fixe le cadre commun des règles à respecter sur l'ensemble du territoire en termes de nouvelles constructions (destination des constructions par zone, implantation, hauteur, traitement environnemental et paysager, etc). Les OAP spatialisent certaines règles et aident à la mise en oeuvre des orientations du PADD dans l'aménagement des secteurs de développement.

Par exemple, l'OAP assure la bonne prise en compte des qualités paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur, en identifiant ces marqueurs paysagers au sein d'un schéma de principe à respecter. L'utilisation d'un règlement seul n'est pas toujours adaptée à la temporalité parfois très longue des projets urbains dont la forme et le programme sont souvent appelés à évoluer pour mieux répondre aux besoins locaux.

De plus, les OAP permettent de mieux qualifier le projet d'aménagement sous-entendu par la création d'une zone 1AU et d'illustrer les attentes de la collectivité à l'attention des aménageurs.

4. Principes retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation

4.3 - LES OAP SECTORIELLES : PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE

1 - Organisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation «Sectorielles».

Les OAP sectorielles visent à organiser et structurer le développement futur en prévoyant les liens à créer avec le tissu urbain existant (en termes de réseau viaire, etc.). Elles permettent d'assurer une bonne intégration paysagère et architecturale des nouvelles opérations, d'intégrer au maximum les constructions futures dans l'environnement proche en imposant des principes paysagers, environnementaux, d'accès de desserte, d'implantation et d'orientation du bâti...

Les OAP permettent également d'assurer une densité minimale et d'assurer les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les OAP comportent toutes une présentation de la zone concernée, suivie d'orientations retenues à prendre en compte par l'aménageur, complété par un schéma de principes à respecter.

Les secteurs de développement touristiques sont concernés par les mêmes exigences d'intégration paysagère et de préservation des milieux.

2 - Déclinaison du PADD dans les OAP sectorielles

Les orientations retenues sont divisées en trois grands volets répondant aux projets de territoire :

- **Formes urbaines et fonctions urbaines** : répond aux orientations du PADD relatives à l'Urbanisme & Habitat et à la Lutte contre l'étalement urbain :

- «*Relancer une dynamique d'accueil pour répondre à une demande existante tout en intégrant l'objectif de modération de la consommation d'espace*». Les OAP permettent de maîtriser l'urbanisation en encadrant le développement urbain sur des sites stratégiques pour conforter l'armature territoriale. Elles encouragent également la mixité sociale par un habitat pluriel en différenciant les produits au sein même des secteurs de projets. Un phasage à l'urbanisation est mis en place à l'intérieur même d'un secteur de projet. Des principes de densité minimale à respecter, en prenant en compte les spécificités et l'organisation du territoire, sont également mis en place pour chaque secteur de projet.

- **Déplacements, transports et dessertes** : répond aux orientations du PADD relatives au Transport & Déplacement (inclus notamment à l'orientation 6 : «*Répondre aux besoins des habitants en équipements généraux*») :

- «*Renforcer l'accessibilité sur le territoire*». Les orientations relatives aux accès, à la desserte et au stationnement permettent de montrer les logiques d'organisation des zones. L'ensemble du réseau viaire n'est pas défini, des voies supplémentaires peuvent être nécessaires pour la desserte interne et ne figurent pas sur les schémas. L'OAP met en évidence d'éventuelles possibilités de connexions à étudier. L'OAP complète parfaitement le règlement en permettant de visualiser et localiser la règle d'accès, de desserte, de stationnement, etc.

- **Paysages, espaces publics, équipements et réseaux** : répond aux orientations du PADD relatives aux Aménagement et Équipement et à l'Environnement, paysages et patrimoine :

- «*Répondre aux besoins des habitants en équipements généraux*». Les orientations visent à conforter les équi-

pements existants et à anticiper leurs agrandissements. Elles permettent également d'anticiper les besoins dans les opérations d'aménagement. Enfin, une des orientations spécifiques peut avoir pour but de rechercher, à travers l'organisation du bâti, les occasions de structurer des espaces publics en développant des lieux de partage et de rassemblement nécessaire à la vie de quartier.

- «*Garantir la qualité du cadre de vie, facteur de localisation et atout du territoire*». Cette orientation du PADD aurait pu être traitée dans un volet spécifique dans les OAP. Néanmoins, il a été retenu d'intégrer cette thématique dans un cadre plus large impactant l'espace de vie, tout comme les équipements, réseaux, etc. Les orientations visent à assurer une bonne insertion des constructions dans leurs environnements, en s'appuyant au maximum sur les milieux existants (humides, arbres, haies, etc.). L'objectif est de conserver et de garantir l'absence d'impact sur l'environnement paysager et milieux écologiques du site (ou à proximité) et que les nouvelles constructions s'y adaptent et non l'inverse. Ces

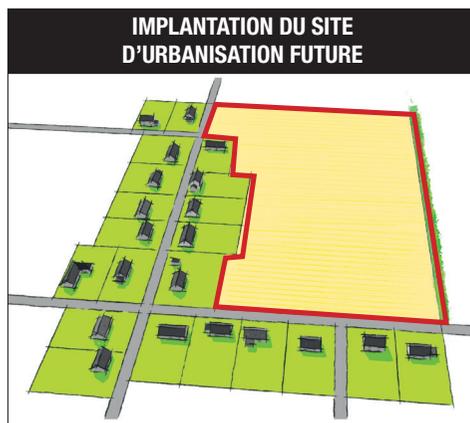
4. Principes retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation

4.3 - LES OAP SECTORIELLES : PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE

orientations répondent également à la volonté de la collectivité de «*Tourner le territoire vers les énergies renouvelables et les pratiques durables*».

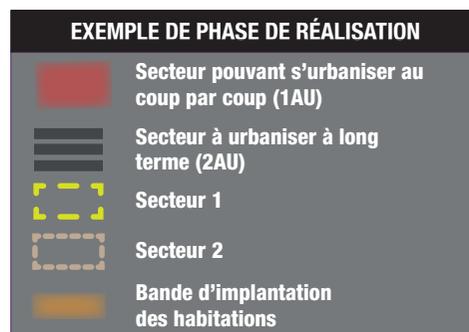
3 - Description du volet Formes urbaines et fonctions urbaines

Les OAP sectorielles couvrent des secteurs importants par leur superficie et présentant un intérêt majeur pour le développement du territoire communal. Sont tout spécifiquement concernés, les secteurs où la constructibilité efficiente de la zone rendra nécessaire l'aménagement d'une voirie, d'espaces communs et d'équipements partagés.



- Phase de réalisation

Le type d'aménagement attendu est précisé en introduction de chaque Orientations retenues, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par l'OAP.



Afin d'organiser l'investissement public lié au coût d'extensions des réseaux et autres équipements, mais aussi afin de moduler la consommation foncière sur l'ensemble de la durée d'application du PLU, des prescriptions ont été définies afin de hiérarchiser dans le temps les ouvertures à l'urbanisation.

Ce phasage permet de conditionner un ordre des zones, une zone ne pouvant être constructible qu'à partir de l'instant où les permis de construire couvrent un certain pourcentage

des espaces constructibles de la zone précédente.

La mise en oeuvre de ce dispositif ainsi que l'ordre établi prennent en compte :

- La superficie constructible totale de la commune au regard de ses objectifs de prospective démographique. Dans ce cas, le phasage limite les risques de sur-consommation si la commune ouvre de manière excédentaire des espaces constructibles.

- Les capacités d'investissement de la commune.

- La place stratégique de certaines zones à urbaniser : proximité avec le centre bourg, les zones d'emploi, les équipements, la desserte par des axes structurants, etc.

- La connaissance des élus d'une intention de vendre le foncier concerné ou au contraire de maintenir une rétention dessus.

- Type de construction

Les OAP permettent de préciser, de manière complémentaire au règlement, la destination des îlots d'urbanisation future, permettant d'atteindre les objectifs d'aménagement fixés par le projet de territoire, mais aussi le type

de construction attendue et préciser, le cas échéant les secteurs d'habitat groupé ou petit collectif à favoriser par exemple. Les constructions devront respecter les règles applicables et veiller à leur insertion (urbaine, architecturale et paysagère) harmonieuse avec leur environnement bâti et naturel.

EXEMPLE DE TYPE DE CONSTRUCTION ATTENDUE

Espace dédié aux hébergements hôtelier et touristique

- Principe de densité

Les OAP sectorielles fixent un nombre minimum de logements à atteindre dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais aussi sur l'ensemble du secteur lors d'ouverture au coup par coup. Cette prescription vise à une mobilisation optimale de la consommation foncière sur les secteurs de développement du bourg ainsi que les autres objectifs complémentaires présentés précédemment.

Afin de définir cette prescription, il a été retenu d'orienter la densité recherchée vers une taille moyenne de parcelle en fonction de l'armature urbaine définies dans le PADD. Compte tenu des spécificités propres

4. Principes retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation

4.3 - LES OAP SECTORIELLES : PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE

à chaque site (morphologie du site, composition parcellaire), cet objectif a pu subir des adaptations mineures.

De plus, la prescription minimale de logements est fixée au regard de la superficie réellement constructible après soustraction d'une part de coefficient de VRD (Voirie et Réseaux Divers) de 20%, correspondant aux emprises publiques ou équipements partagés à créer, aux espaces verts, aux dispositifs de gestion des eaux de ruissellement de voiries, etc.

- Qualité architecturale

Comme expliqué précédemment, l'un des objectifs d'une OAP est d'encadrer l'insertion des nouvelles constructions dans la zone, au regard du contexte dans lequel elles s'insèrent. L'OAP peut alors, en plus des règles édictées dans le règlement écrit, préciser les directives à suivre par l'aménageur (hauteur, bande d'implantation, déconstruction à prévoir...).

4 - Description du volet Déplacements, transports et dessertes

Les OAP définissent les principes viaires à développer dans le projet, pour répondre aux besoins futurs en matière de déplacements automobiles et pour assurer la desserte interne du secteur concerné. Elles peuvent préciser également les principes de liaisons douces à créer ainsi que les espaces de stationnement à conforter ou à aménager.

Ces principes définissent ainsi les modalités d'organisation interne en cohérence avec les réseaux existants. Ils prennent en compte les objectifs de déplacements de tous les modes et déclinent la politique globale de déplacements portée par la collectivité.



- Voiries et accès

Des principes de desserte et de voirie sont fixés par les schémas de principe définis pour chaque secteur.

L'objectif des prescriptions relatives à l'organisation des voies internes et des accès est de permettre la réalisation de coutures viaires entre les nouveaux quartiers et les tissus existants.

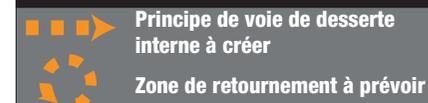
Ces principes sont fixés de manière à :

- Limiter le recours systématique à des placettes de retournement qui ne permettent pas une insertion optimale des nouveaux sites d'urbanisation ni un développement cohérent sur le plus long terme. Des placettes pourront néanmoins être rendues nécessaires au regard de la faisabilité technique et économique : impossibilité de créer une sortie supplémentaire, taille et la morphologie du secteur non favorable, afin d'assurer l'optimisation foncière du site, au regard de la faisabilité économique de l'opération.
- Privilégier le prolongement des voies existantes qui desservent les quartiers limitrophes (lisibilité de l'espace, intégration de dans la morphologie

viaire).

- Encourager l'aménagement de voies internes à un tracé le plus rectiligne et régulier possible, bien que parfois des axes courbes sont apparus car plus adaptés à la topographie du site, ou à la forme complexe.

EXEMPLE DE DESSERTE À PRÉVOIR



Les principes d'aménagement encadrent la localisation des entrées / sorties.

Mise à part des cas spécifiques, ces orientations limitent la création de sorties directes des nouvelles unités foncières sur les axes existants desservant les secteurs d'urbanisation future. Ces dispositions visent à limiter les pressions nouvelles, pouvant être engendrées par la multiplication des entrées/sorties (atteinte à la fluidité de trafic de ces axes), et entraînant également une vulnérabilité face aux risques liés à la sécurité routière.

4. Principes retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation

4.3 - LES OAP SECTORIELLES : PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE

Les cas où des accès directs sont admis visent essentiellement à assurer l'optimisation de l'usage foncier en évitant l'émergence de délaissés sur des secteurs difficilement accessibles, via la desserte interne à créer. Ces sorties directes, limitées en nombre et en fréquence d'entrées/sorties de véhicules ont été étudiées, afin de ne pas induire d'impact important sur les conditions de circulation.

EXEMPLE D'ACCÈS À RESPECTER

-  Accès communs à la zone à respecter
-  Desserte possible de lot sur réseau existant
-  Desserte possible de lot

Dans un certain nombre de cas, les secteurs de développement ont été établis dans la logique d'une poursuite ultérieure de l'urbanisation qui s'opérera dans le cadre des futures révisions du PLU.

Afin de ne pas entraver la création de coupures viaires, il est établi que l'urbanisation des secteurs devra maintenir des espaces non-bâtiés dans des proportions suffisantes pour permettre la création d'axes nouveaux.

EXEMPLE DE LIAISON À PRENDRE EN COMPTE

-  Liaison à anticiper
-  Principe de voie à créer dans un second temps

- Stationnement

Les OAP, en complément avec les espaces publics, peuvent occasionnellement faire ressortir la nécessité de s'appuyer sur des parkings existants ou à créer en fonction de l'ampleur du projet.

EXEMPLE DE STATIONNEMENT À PRENDRE EN COMPTE

-  Parking à préserver

- Liaisons douces

Certaines OAP fixent que les voies créées devront être accompagnées de continuités piétonnes. En plus de la disposition obligeant à la réalisation, sur au moins un des côtés de la voie, de trottoirs aux abords de la voirie, un espace de cheminement doux, en site propre, est prescrit sur certaines zones. L'objectif est de promouvoir les déplacements actifs vers le centre-bourg en assurant des conditions de déplacements sécurisées.

Cette disposition participe à créer une couture réelle entre le centre-bourg et les commerces / services qui s'y trouvent avec les nouveaux quartiers.

EXEMPLE DE LIAISONS DOUCES À PRENDRE EN COMPTE

-  Liaison douce à favoriser

5 - Description du volet Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

Cette partie recouvre les dispositions relatives à la mise en valeur du site, à la qualité de vie et au traitement des espaces partagés par les futurs habitants. Certaines OAP, de part leur contexte paysager (entrée de bourg, ...) ou environnemental (en lisière de boisement ...), font l'objet d'une analyse traduisant des enjeux plus spécifiques.

- Traitement paysager

Les OAP identifient parfois les éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et à valoriser :

Ces dispositions visent à limiter les impacts de l'urbanisation future des sites, en assurant que les aménagements respectent la présence des éléments remarquables existants

qui participent au caractère naturel, rural et à l'insertion du site dans son environnement en constituant des tampons avec les milieux naturels et agricoles.

De plus, les OAP permettent de traduire, dans une optique pré-opérationnelle, les objectifs du PADD en matière de qualité environnementale et paysagère des zones d'urbanisation. Ainsi, certaines OAP fixent des obligations en termes d'implantation de haies, de façades végétales et d'espaces non-constructible. Ces principes favorisent une approche qualitative des futurs projets constituant, en cela, un enjeu local pour le maintien et le développement des qualités intrinsèques du territoire et en contribuant à l'amélioration générale du cadre de vie des habitants.

EXEMPLE DE TRAITEMENT PAYSAGER À RESPECTER

-  Espace arboré à développer (jardins, vergers...)
-  Espace boisé à protéger
-  Coupure végétale à créer
-  Éléments végétaux existants à préserver

4. Principes retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation

4.3 - LES OAP SECTORIELLES : PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE

- Espaces publics

Dans une même optique de développement du cadre de vie, en participant à la création de liens entre les habitants, certaines OAP, s'appliquant sur des secteurs stratégiques (forte proximité avec le centre, importance du nombre de logements projetés, etc.), prévoient la création d'espaces partagés : centralité interne, espaces d'aménité, espaces verts, etc.

De même, lorsque cela est nécessaire, des espaces de stationnements peuvent être inscrits à l'OAP afin de faciliter le stationnement dans la zone (besoin pour les équipements...)

- Équipements et réseaux

Dans le but d'adapter au mieux les équipements publics à l'augmentation des habitations ou équipements du territoire, les OAP sectorielles peuvent prévoir les modalités de raccordement aux différents réseaux. Elles peuvent ainsi préciser par exemple le type de système de d'épuration souhaité, l'emplacement des bassins de rétentions d'eau de ruissellement.

Des équipements peuvent également être prévu, tel que prévoir un point de collecte des ordures ménagères par exemple dans l'aménagement du site.

EXEMPLE D'ÉQUIPEMENT À PRÉVOIR

- Point de collecte des OM à privilégier

D. Modalités de suivi

1. LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU