Plan Local d'Urbanisme PLU

# Pièce n°5a

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## ARTHIES

Prescrit le : 26/09/2019

Arrêt : le 21/07/2021

Approbation :

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE

capda ARCHITECTURE

2AD Une approche environnementale au service de vos projets

# Table des matières

**Préambule** ..... **4**

*OAP n°1* ..... *7*

*OAP n°2* ..... *19*

*OAP n°3* ..... *31*

*OAP n°4* ..... *43*

# Préambule

**Article L151-6**

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, 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 comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

**Article L151-7**

I. - 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.

**Article R151-6**

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

**Article R151-7**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

**Article R151-8**

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

**Des orientations d'aménagement et de programmation valant règlement écrit**

Les dispositions de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme permettent que les orientations d'aménagement et de programmation dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD.

Les élus ont fait le choix que l'ensemble des OAP valent règlement afin de s'inscrire dans une démarche de projet urbain en lien avec les orientations de PADD.

# OAP n°1

# 1/ Schéma d'aménagement

OAP n°1 : 4700m²

## Légende

### Périmètre de l'OAP

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

### Eléments ponctuels

- Arbre
- Accès

### Eléments linéaires

- Haie et espace de transition paysagère
- Voie de desserte locale
- Permettre une connexion à la voirie

### Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel
- Secteur à dominante d'équipement/service

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire

## 2/ Eléments de programmation

### A. Mixité fonctionnelle

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle.

| Autorisations | Limitations |
|---|---|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées** | Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** |
| ▪ Logement<br>▪ Hébergement<br>▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle<br>▪ Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | ▪ Bureau : sous condition de ne pas dépasser 200m² de surface de plancher |

### B. Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

| | |
|---|---|
| **1/ Echéancier** | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation à court terme, à partir de l'approbation du PLU. |
| **2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation** | L'urbanisation ne sera pas obligatoirement réalisée par un aménagement d'ensemble. |

| 3/ Programmation | |
|---|---|
| Formes urbaines | Habitat individuel pavillonnaire |
| Nombre de logements | Entre 1 et 2 logements |
| Densité nette | 12 à 15 logements/ha |

### C. Mixité sociale

- Non réglementé.

## 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### A. Principes d'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions

**Traitement des espaces partagés**

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont majoritairement limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement. (espaces agricoles/espaces résidentiels). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

**Volumétrie et implantation des constructions**

Hauteur des constructions/forme urbaine :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 4,5 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

**Logement individuel pavillonnaire**

- Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Aucun recul n'est demandé par rapport à la RD983.
- Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et du fond de parcelle avec un recul minimum de 5 mètres. Cela vaut également pour les annexes.

**Ces règles générales ne concernent pas**

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants**

- Pour la préservation d'une perspective paysagère.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…).
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations.

## B. Principes de qualités architecturales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, …) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

**Façades et menuiseries extérieures**

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, encadrement autour des ouvertures, bandeaux, corniches….)

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grés seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

**Façades et menuiseries extérieures**

Les teintes trop claires ou lumineuses (couleurs blanche, rose ou jaune, matériaux réfléchissants…) ne sont pas autorisées.

Les menuiseries seront réalisées, avec une unité d'aspect sur l'ensemble de la construction (matériau et modénature identique).

Les colonnes grecques et les chapiteaux sont interdits.

**Constructions annexes**

Les constructions annexes devront être :

- soit d'aspect similaire à la construction principale (volumétrie, matériaux, teinte),
- soit d'aspect différent (toit-terrasse, bardage bois brut…) à condition de s'harmoniser avec le contexte bâti et paysager du lieu d'implantation.

**Toitures**

Les toitures devront respecter les consignes suivantes :

- Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° hors prolongement de coyaux ;
- Les couvertures doivent être de type petite tuile plate à recouvrement (62 à 80/m²), ou petit moule en cas de réfection. Dans les cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant.
- Pour les toitures à faible pente (inférieure à 37°) d'autres modèles de tuiles pourront être utilisés. Les tuiles de rives sont interdites.
- Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la toiture, plus hautes que larges et de dimension inférieure ou égale à 80 cm x 100 cm. Pour les constructions nouvelles, ils doivent être dans le même axe que les ouvertures en façade. Ils seront en nombre limités, encastrés dans la toiture, plus hauts que larges et leur implantation sera privilégiée côté jardin plutôt que côté rue.

**Toitures**

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Elles n'ont pas raison d'être prévues sur ce secteur. Elles peuvent occasionnellement être envisagées mais sur des surfaces réduites. Elles devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les panneaux solaires sont admis au sol, sur les toitures des annexes ou intégrés dans une construction dont la composition architecturale le permet. Ils ne doivent pas être visibles d'une voie publique.

Clôtures

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire et ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique.

**En limite de rue :**

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et seront constituées d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles ;

Les portails et portillons seront d'un modèle simple. L'arase supérieure sera horizontale.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon).

L'enduit d'un mur ne doit pas recouvrir entièrement le parement de moellons.

L'aspect et la hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementé.

Des haies ou alignements d'arbres sont attendus sur le pourtour du site, ouest, sud et sud-est, tel que représenté sur le schéma d'aménagement.

Clôtures

**En limite séparative :**

Les clôtures devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles ;

- soit d'un grillage, doublé d'une haie vive d'essences locales.

**En fond de parcelle :**

Les clôtures devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles ;

- soit d'un grillage, doublé d'une haie vive d'essences locales.

En limite de zone A ou N du PLU, la clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm).

**La hauteur des clôtures :**

C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures. Dans tous les cas, celles-ci ne pourront être supérieures à 2 mètres de hauteur (hors mur de soutènement), mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus.

## C. Principes patrimoniaux et paysagers

### A l'échelle du quartier

- Le traitement paysager entre le secteur du projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles et/ou naturels.
- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération.

### A l'échelle des lots et des constructions

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal d'essences locales entre la zone bâtie et la zone agricole.
- L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 40% de l'unité foncière.
- Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 70% de la superficie de chaque terrain constructible.
- Une haie existante sera maintenue sur la partie sud du projet.

## 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

**Continuités écologiques**

- Les parties extérieures du projet seront composées de haies d'essences locales.
- En limite de zone A du PLU, la clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres.
- Pour toute plantation, les essences locales seront exigées (à choisir parmi la liste annexée au règlement écrit du PLU).

**Gestion des eaux pluviales**

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

**Gestion des risques et des nuisances**

- La gestion des eaux devra se faire à la parcelle pour éviter les ruissellements en plaine.
- Le site est affecté par un aléa fort retrait-gonflement des argiles. Des dispositions préventives sont à prendre en compte pour des constructions sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles.

**Adaptation au changement climatique**

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

## 5/ Organisation des déplacements

**Desserte des terrains par les voies**

- Le secteur sera desservi par une voirie se connectant avec un accès unique sur la D983. La voie de desserte locale devra permettre une future extension vers l'ouest.
- Les voies de desserte locale ont pour vocation à être mixte pour limiter les couts d'aménagement et limiter la vitesse des automobilistes.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

**Besoins en matière de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé 2 places minimum par logement.
- Il est imposé 2 places minimum par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bureaux.
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres.

**Desserte par les transports en commun**

- Pas de transport en commun à proximité.

## 6/ Réseaux

**Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur et conformément au Schéma de Distribution et aux dispositions techniques et fonctionnelles, définies par le service gestionnaire concerné.

**Assainissement**

Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif, conforme à la règlementation sanitaire, à la carte de zonage d'assainissement en vigueur et aux dispositions techniques et fonctionnelles définies par le service gestionnaire concerné.
- En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être conçues de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.
- En zonage d'assainissement collectif, avec présence de problématiques du système d'assainissement, les constructions devront mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif et être conçues de façon à assurer un raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.
- Pour les eaux usées non domestiques, le service gestionnaire pourra impose un pré-traitement.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales issues de toute construction nouvelle seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain ne soit pas aggravé par l'aménagement.
- En cas d'impossibilité technique et d'absence de réseau, une extension du dispositif (réseau, fossé ...) sur domaine public pourra être imposée sous réserve de l'accord du service gestionnaire. L'impossibilité technique éventuelle devra être justifiée.
- Le système de collecte des eaux pluviales ne doit pas être raccordé au système de collecte des eaux usées, sauf justification expresse du maître d'ouvrage et à la condition que le dimensionnement du système de collecte et celui de la station de traitement des eaux usées le permettent.
- Dans le cas de système de collecte en tout ou partie unitaires, les solutions de gestion des eaux pluviales le plus

en amont possible sont étudiées afin de limiter les apports d'eaux pluviales dans le système de collecte.

- Ces dispositifs d'absorption et de rétention devront être réalisés sur le terrain et sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**Sécurité incendie**

- La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'a pas la capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

**Electricité et télécommunications**

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront obligatoirement enterrés.

# OAP n°2

# 1/ Schéma d'aménagement

OAP n°2 : 8000m²

**Légende**

**Périmètre de l'OAP**

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti
- Bâtiment pouvant accueillir de l'habitat ou restauration
- Bâtiment pouvant accueillir des bureaux, services ou restauration
- Bâtiment pour stockage ou stationnement

**Eléments ponctuels**

- Arbre
- Verger
- Accès
- Stationnement public
- Aire de retournement

**Eléments linéaires**

- Front bâti
- Mur à préserver des percements
- Voie de desserte locale
- Connexion piétonne à réaliser

**Eléments surfaciques**

- Secteur à dominante d'habitat individuel
- Secteur privilégié pour du stationnement dans le cadre de l'évolution du corps de ferme
- Secteur où le stationnement est interdit ainsi que le morcellement de la cour en jardins

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire

## 2/ Eléments de programmation

### A. Mixité fonctionnelle

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle.

| Autorisations* | Limitations* |
|---|---|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées** | Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** |
| ▪ Logement<br>▪ Hébergement<br>▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | ▪ Bureau : sous condition de ne pas dépasser 200m² de surface de plancher sur la partie non bâtie<br>▪ Restauration : sous condition d'être réalisé dans un des bâtiments existants |

* l'usage des bâtiments existants et précisé sur le schéma d'aménagement.

### B. Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

| | |
|---|---|
| **1/ Echéancier** | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation à court terme, à partir de l'approbation du PLU. |
| **2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation** | L'urbanisation ne sera pas obligatoirement réalisée par un aménagement d'ensemble. |
| **3/ Programmation de la partie non bâtie** | |
| Formes urbaines | Habitat individuel pavillonnaire |
| Nombre de logements | Entre 4 et 5 logements |
| Densité nette | 12 à 15 logements/ha |

### C. Mixité sociale

- Non réglementé.

## 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### Principes d'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions

**Traitement des espaces partagés**

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont majoritairement limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement. (espaces agricoles/espaces résidentiels). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

**Volumétrie et implantation des constructions**

Hauteur des constructions/forme urbaine :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 4,5 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

**Logement individuel pavillonnaire**

- Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et du fond de parcelle avec un recul minimum de 5 mètres. Cela vaut également pour les annexes.

**Ces règles générales ne concernent pas**

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants**

- Pour la préservation d'une perspective paysagère.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…).
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations.

## A. Principes de qualités architecturales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, …) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

**Façades et menuiseries extérieures**

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, encadrement autour des ouvertures, bandeaux, corniches….)

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grés seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

**Façades et menuiseries extérieures**

Les teintes trop claires ou lumineuses (couleurs blanche, rose ou jaune, matériaux réfléchissants…) ne sont pas autorisées.

Les menuiseries seront réalisées, avec une unité d'aspect sur l'ensemble de la construction (matériau et modénature identique).

Les colonnes grecques et les chapiteaux sont interdits.

**Constructions annexes**

Les constructions annexes devront être :

- soit d'aspect similaire à la construction principale (volumétrie, matériaux, teinte),
- soit d'aspect différent (toit-terrasse, bardage bois brut…) à condition de s'harmoniser avec le contexte bâti et paysager du lieu d'implantation.

**Toitures**

Les toitures devront respecter les consignes suivantes :

- Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° hors prolongement de coyaux ;
- Les couvertures doivent être de type petite tuile plate à recouvrement (62 à 80/m²), ou petit moule en cas de réfection. Dans les cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant.
- Pour les toitures à faible pente (inférieure à 37°) d'autres modèles de tuiles pourront être utilisés. Les tuiles de rives sont interdites.
- Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la toiture, plus hautes que larges et de dimension inférieure ou égale à 80 cm x 100 cm. Pour les constructions nouvelles, ils doivent être dans le même axe que les ouvertures en façade. Ils seront en nombre limités, encastrés dans la toiture, plus hauts que larges et leur implantation sera privilégiée côté jardin plutôt que côté rue.

**Toitures**

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Elles n'ont pas raison d'être prévues sur ce secteur. Elles peuvent occasionnellement être envisagées mais sur des surfaces réduites. Elles devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.
- Les toitures arrondies sont interdites.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les panneaux solaires sont admis au sol, sur les toitures des annexes ou intégrés dans une construction dont la composition architecturale le permet. Ils ne doivent pas être visibles d'une voie publique.

Clôtures

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire et ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique. Cependant, la pose de clôture dans la cour du corps de ferme est interdite.

**En limite de rue :**

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et seront constituées d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles ;

Les portails et portillons seront d'un modèle simple. L'arase supérieure sera horizontale.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon).

L'enduit d'un mur ne doit pas recouvrir entièrement le parement de moellons.

L'aspect et la hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementé.

Clôtures

**En limite séparative :**

Les clôtures devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles ;

- soit d'un grillage, doublé d'une haie vive d'essences locales.

**En fond de parcelle :**

Les clôtures devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles ;

- soit d'un grillage, doublé d'une haie vive d'essences locales.

En limite de zone A ou N du PLU, la clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm).

**La hauteur des clôtures :**

C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures. Dans tous les cas, celles-ci ne pourront être supérieures à 2 mètres de hauteur (hors mur de soutènement), mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus.

## B. Principes patrimoniaux et paysagers

### A l'échelle du quartier

- Le traitement paysager entre le secteur du projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles et/ou naturels.
- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération.
- La voie de desserte locale sera idéalement végétalisée pour valoriser le cadre de vie.
- Le mur présent le long de la rue du Bois devra être préservé et protégé des percements. Deux à trois percements maximums seront acceptés avec une largeur maximale de 6m.
- Sur le site du corps de ferme, la cour ne devra pas accueillir de stationnement aérien.
- Sur le site du corps de ferme, la cour ne devra pas être morcelée en succession de jardins privés. Les clôtures dans la cour sont donc interdites.

### A l'échelle des lots et des constructions

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 40% de l'unité foncière.
- Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 70% de la superficie de chaque terrain constructible.

## 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

### Continuités écologiques

- Pour toute plantation, les essences locales seront exigées (à choisir parmi la liste annexée au règlement écrit du PLU).
- Un verger existant sera à préserver au maximum ou reconstituer en cœur de projet pour maintenir la qualité paysagère du site.

### Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

### Gestion des risques et des nuisances

- La gestion des eaux devra se faire à la parcelle pour éviter les ruissellements sur les parties urbanisées à proximité.
- Une partie (nord) du site est affectée par un aléa fort retrait-gonflement des argiles. Des dispositions préventives sont à prendre en compte pour des constructions sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles.

### Adaptation au changement climatique

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

## 5/ Organisation des déplacements

**Desserte des terrains par les voies**

- Le secteur sera desservi par une voirie se connectant avec un accès principal sur la rue du Bois pour les nouvelles constructions. La voie de desserte locale devra prévoir une placette de retournement. Une autre voie sera prévue depuis la RD983 pour desservir le site du corps de ferme.
- Les voies de desserte locale ont pour vocation à être mixte pour limiter les couts d'aménagement et limiter la vitesse des automobilistes.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Une voie piétonne sera prévue entre le site du corps de ferme et les nouvelles habitations situées à l'est de l'OAP. Elle permettra un accès facile par les piétons depuis la RD983.

**Besoins en matière de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Le stationnement pour le site du corps de ferme sera obligatoirement non visible depuis l'espace public et sera privilégié dans des bâtiments existants ou bien à l'arrière du site (cf. schéma d'aménagement).
- Il est imposé 2 places minimum par logement.
- Il est imposé 2 places minimum par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bureaux.
- Du stationnement public sera à prévoir à hauteur de 8 places minimum pour la partie non bâtie de l'opération (est du site).
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres.

**Desserte par les transports en commun**

- Pas de transport en commun à proximité.

## 6/ Réseaux

**Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur et conformément au Schéma de Distribution et aux dispositions techniques et fonctionnelles, définies par le service gestionnaire concerné.

**Assainissement**

Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif, conforme à la règlementation sanitaire, à la carte de zonage d'assainissement en vigueur et aux dispositions techniques et fonctionnelles définies par le service gestionnaire concerné.
- En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être conçues de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.
- En zonage d'assainissement collectif, avec présence de problématiques du système d'assainissement, les constructions devront mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif et être conçues de façon à assurer un raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.
- Pour les eaux usées non domestiques, le service gestionnaire pourra impose un pré-traitement.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales issues de toute construction nouvelle seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain ne soit pas aggravé par l'aménagement.
- En cas d'impossibilité technique et d'absence de réseau, une extension du dispositif (réseau, fossé ...) sur domaine public pourra être imposée sous réserve de l'accord du service gestionnaire. L'impossibilité technique éventuelle devra être justifiée.
- Le système de collecte des eaux pluviales ne doit pas être raccordé au système de collecte des eaux usées, sauf justification expresse du maître d'ouvrage et à la condition que le dimensionnement du système de collecte et celui de la station de traitement des eaux usées le permettent.
- Dans le cas de système de collecte en tout ou partie unitaires, les solutions de gestion des eaux pluviales le plus

en amont possible sont étudiées afin de limiter les apports d'eaux pluviales dans le système de collecte.

- Ces dispositifs d'absorption et de rétention devront être réalisés sur le terrain et sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**Sécurité incendie**

- La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'a pas la capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

**Electricité et télécommunications**

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront obligatoirement enterrés.

# OAP n°3

## 1/ Schéma d'aménagement

OAP n°3 : 7800m²

### Légende

#### Périmètre de l'OAP

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti
- Bâtiment pouvant accueillir de l'habitat ou restauration
- Bâtiment pour stockage ou stationnement

#### Eléments ponctuels

- Accès

#### Eléments surfaciques

- Secteur privilégié pour du stationnement dans le cadre de l'évolution du corps de ferme
- Secteur où le stationnement est interdit ainsi que le morcellement de la cour en jardins
- Mare à préserver

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire

## 2/ Eléments de programmation

### A. Mixité fonctionnelle

- Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle.

| Autorisations* | Limitations* |
|---|---|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées** | Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** |
| ▪ Logement<br>▪ Hébergement<br>▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle<br>▪ Bureau | ▪ Restauration : sous condition d'être réalisé dans un des bâtiments existants |

* l'usage des bâtiments existants et précisé sur le schéma d'aménagement.

### B. Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

| | |
|---|---|
| **1/ Echéancier** | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation à court terme, à partir de l'approbation du PLU. |
| **2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation** | L'urbanisation ne sera pas obligatoirement réalisée par un aménagement d'ensemble. |
| **3/ Programmation** | |
| Formes urbaines | Habitat groupé |
| Nombre de logements | Entre 3 et 4 logements |
| Densité nette | Non réglementé |

### C. Mixité sociale

- Non réglementé.

## 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### Principes d'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions

**Traitement des espaces partagés**

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont majoritairement limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement. (espaces agricoles/espaces résidentiels). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

**Volumétrie et implantation des constructions**

Hauteur des constructions/forme urbaine :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 4,5 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

**Ces règles générales ne concernent pas**

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants**

- Pour la préservation d'une perspective paysagère.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…).
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations.

## C. Principes de qualités architecturales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, …) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

**Façades et menuiseries extérieures**

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, encadrement autour des ouvertures, bandeaux, corniches….)

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grés seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

**Façades et menuiseries extérieures**

Les teintes trop claires ou lumineuses (couleurs blanche, rose ou jaune, matériaux réfléchissants…) ne sont pas autorisées.

Les menuiseries seront réalisées, avec une unité d'aspect sur l'ensemble de la construction (matériau et modénature identique).

Les colonnes grecques et les chapiteaux sont interdits.

**Constructions annexes**

Les constructions annexes devront être :

- soit d'aspect similaire à la construction principale (volumétrie, matériaux, teinte),
- soit d'aspect différent (toit-terrasse, bardage bois brut…) à condition de s'harmoniser avec le contexte bâti et paysager du lieu d'implantation.

**Toitures**

Les toitures devront respecter les consignes suivantes :

- Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° hors prolongement de coyaux ;
- Les couvertures doivent être de type petite tuile plate à recouvrement (62 à 80/m²), ou petit moule en cas de réfection. Dans les cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant.
- Pour les toitures à faible pente (inférieure à 37°) d'autres modèles de tuiles pourront être utilisés. Les tuiles de rives sont interdites.
- Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la toiture, plus hautes que larges et de dimension inférieure ou égale à 80 cm x 100 cm. Pour les constructions nouvelles, ils doivent être dans le même axe que les ouvertures en façade. Ils seront en nombre limités, encastrés dans la toiture, plus hauts que larges et leur implantation sera privilégiée côté jardin plutôt que côté rue.

**Toitures**

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Elles n'ont pas raison d'être prévues sur ce secteur. Elles peuvent occasionnellement être envisagées mais sur des surfaces réduites. Elles devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.
- Les toitures arrondies sont interdites.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les panneaux solaires sont admis au sol, sur les toitures des annexes ou intégrés dans une construction dont la composition architecturale le permet. Ils ne doivent pas être visibles d'une voie publique.

Clôtures

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire et ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique. Cependant, la pose de clôture dans la cour du corps de ferme est interdite.

**En limite de rue :**

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et seront constituées d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles ;

Les portails et portillons seront d'un modèle simple. L'arase supérieure sera horizontale.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon).

L'enduit d'un mur ne doit pas recouvrir entièrement le parement de moellons.

L'aspect et la hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementé.

Clôtures

**En limite séparative :**

Les clôtures devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles ;

- soit d'un grillage, doublé d'une haie vive d'essences locales.

**En fond de parcelle :**

Les clôtures devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles ;

- soit d'un grillage, doublé d'une haie vive d'essences locales.

En limite de zone A ou N du PLU, la clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm).

**La hauteur des clôtures :**

C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures. Dans tous les cas, celles-ci ne pourront être supérieures à 2 mètres de hauteur (hors mur de soutènement), mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus.

## D. Principes patrimoniaux et paysagers

### A l'échelle du quartier

- Le traitement paysager entre le secteur du projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles et/ou naturels.
- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération.
- La voie de desserte locale sera idéalement végétalisée pour valoriser le cadre de vie.
- Sur le site du corps de ferme, la cour ne devra pas accueillir de stationnement aérien.
- Sur le site du corps de ferme, la cour ne devra pas être morcelée en succession de jardins privés. Les clôtures dans la cour sont donc interdites.

### A l'échelle des lots et des constructions

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 40% de l'unité foncière.
- Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 70% de la superficie de chaque terrain constructible.

## 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

### Continuités écologiques

- Pour toute plantation, les essences locales seront exigées (à choisir parmi la liste annexée au règlement écrit du PLU).
- La mare existante sera préservée et non comblée.

### Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

### Gestion des risques et des nuisances

- La gestion des eaux devra se faire à la parcelle pour éviter les ruissellements sur les parties urbanisées à proximité.
- Le site est affecté par un aléa fort retrait-gonflement des argiles. Des dispositions préventives sont à prendre en compte pour des constructions sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles.

### Adaptation au changement climatique

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

## 5/ Organisation des déplacements

### Desserte des terrains par les voies

- Le secteur sera desservi par une voirie se connectant avec un accès principal sur la rue aux Ours ou bien par la RD983.
- Les voies de desserte locale ont pour vocation à être mixte pour limiter les couts d'aménagement et limiter la vitesse des automobilistes.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### Besoins en matière de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Le stationnement pour le site du corps de ferme sera obligatoirement non visible depuis l'espace public et sera privilégié dans des bâtiments existants ou bien à l'arrière du site (cf. schéma d'aménagement).
- Il est imposé 2 places minimum par logement.
- Il est imposé 2 places minimum par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bureaux.
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres.

### Desserte par les transports en commun

- Pas de transport en commun à proximité.

## 6/ Réseaux

**Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur et conformément au Schéma de Distribution et aux dispositions techniques et fonctionnelles, définies par le service gestionnaire concerné.

**Assainissement**

Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif, conforme à la règlementation sanitaire, à la carte de zonage d'assainissement en vigueur et aux dispositions techniques et fonctionnelles définies par le service gestionnaire concerné.
- En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être conçues de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.
- En zonage d'assainissement collectif, avec présence de problématiques du système d'assainissement, les constructions devront mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif et être conçues de façon à assurer un raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.
- Pour les eaux usées non domestiques, le service gestionnaire pourra impose un pré-traitement.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales issues de toute construction nouvelle seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain ne soit pas aggravé par l'aménagement.
- En cas d'impossibilité technique et d'absence de réseau, une extension du dispositif (réseau, fossé ...) sur domaine public pourra être imposée sous réserve de l'accord du service gestionnaire. L'impossibilité technique éventuelle devra être justifiée.
- Le système de collecte des eaux pluviales ne doit pas être raccordé au système de collecte des eaux usées, sauf justification expresse du maître d'ouvrage et à la condition que le dimensionnement du système de collecte et celui de la station de traitement des eaux usées le permettent.
- Dans le cas de système de collecte en tout ou partie unitaires, les solutions de gestion des eaux pluviales le plus

en amont possible sont étudiées afin de limiter les apports d'eaux pluviales dans le système de collecte.

- Ces dispositifs d'absorption et de rétention devront être réalisés sur le terrain et sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**Sécurité incendie**

- La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'a pas la capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

**Electricité et télécommunications**

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront obligatoirement enterrés.

# OAP n°4

## 1/ Schéma d'aménagement

OAP n°4 : 2700m²

### Légende

**Périmètre de l'OAP**

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

**Eléments ponctuels**

- Arbre
- Accès
- Stationnement public

**Eléments linéaires**

- Front bâti
- Haie et espace de transition paysagère
- Voie de desserte locale
- Permettre une connexion à la voirie

**Eléments surfaciques**

- Secteur à dominante d'habitat individuel
- Secteur à dominante d'équipement/service

**La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire**

## 2/ Eléments de programmation

### A. Mixité fonctionnelle

- Le secteur est à vocation mixte avec la réalisation d'habitat mais également d'équipements/services.

| Autorisations | Limitations |
|---|---|
| Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées** | Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** |
| ▪ Logement<br>▪ Hébergement<br>▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle<br>▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés<br>▪ Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | ▪ Bureau : sous condition de ne pas dépasser 200m² de surface de plancher<br>▪ Artisanat : sous réserve que l'activité n'engendre pas de nuisances sonores ou olfactives importantes |

### B. Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

| | |
|---|---|
| **1/ Echéancier** | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation à court terme, à partir de l'approbation du PLU. |
| **2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation** | L'urbanisation ne sera pas obligatoirement réalisée par un aménagement d'ensemble. |
| **3/ Programmation** | |
| Formes urbaines | Habitat individuel pavillonnaire<br>Bâtiment de santé |
| Nombre de logements | Entre 1 et 2 logements |
| Densité nette | 12 à 15 logements/ha |

### C. Mixité sociale

- Non réglementé.

## 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### A. Principes d'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions

**Traitement des espaces partagés**

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont majoritairement limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement. (espaces agricoles/espaces résidentiels). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

**Volumétrie et implantation des constructions**

Hauteur des constructions/forme urbaine :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 4,5 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

**Logement individuel pavillonnaire**

- Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Aucun recul n'est demandé par rapport à la RD983.
- Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et du fond de parcelle avec un recul minimum de 5 mètres. Cela vaut également pour les annexes.

**Autres bâtiments**

- Non réglementé.

**Ces règles générales ne concernent pas**

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants**

- Pour la préservation d'une perspective paysagère.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…).
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations.

## B. Principes de qualités architecturales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, …) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

**Façades et menuiseries extérieures**

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, encadrement autour des ouvertures, bandeaux, corniches….)

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grés seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

**Façades et menuiseries extérieures**

Les teintes trop claires ou lumineuses (couleurs blanche, rose ou jaune, matériaux réfléchissants…) ne sont pas autorisées.

Les menuiseries seront réalisées, avec une unité d'aspect sur l'ensemble de la construction (matériau et modénature identique).

Les colonnes grecques et les chapiteaux sont interdits.

**Constructions annexes**

Les constructions annexes devront être :

- soit d'aspect similaire à la construction principale (volumétrie, matériaux, teinte),
- soit d'aspect différent (toit-terrasse, bardage bois brut…) à condition de s'harmoniser avec le contexte bâti et paysager du lieu d'implantation.

**Toitures**

Les toitures devront respecter les consignes suivantes :

- Les toitures doivent présenter un faîtage principal et deux pans principaux (hors extensions, annexes, vérandas et les lucarnes), dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° hors prolongement de coyaux ;
- Les couvertures doivent être de type petite tuile plate à recouvrement (62 à 80/m²), ou petit moule en cas de réfection. Dans les cas de restauration ou d'extension, les nouvelles parties de toiture doivent reprendre le type de couverture existant.
- Pour les toitures à faible pente (inférieure à 37°) d'autres modèles de tuiles pourront être utilisés. Les tuiles de rives sont interdites.
- Les châssis de toit doivent être axés à des éléments de façade, encastrés dans la toiture, plus hautes que larges et de dimension inférieure ou égale à 80 cm x 100 cm. Pour les constructions nouvelles, ils doivent être dans le même axe que les ouvertures en façade. Ils seront en nombre limités, encastrés dans la toiture, plus hauts que larges et leur implantation sera privilégiée côté jardin plutôt que côté rue.

**Toitures**

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Elles n'ont pas raison d'être prévues sur ce secteur. Elles peuvent occasionnellement être envisagées mais sur des surfaces réduites. Elles devront être pensées en tant que façade de la construction et devront dans tous les cas ne pas laisser visibles depuis l'espace public les revêtements bitumeux et les équipements techniques non intégrés.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les panneaux solaires sont admis au sol, sur les toitures des annexes ou intégrés dans une construction dont la composition architecturale le permet. Ils ne doivent pas être visibles d'une voie publique.

Clôtures

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire et ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique.

**En limite de rue :**

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et seront constituées d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles ;

Les portails et portillons seront d'un modèle simple. L'arase supérieure sera horizontale.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon).

L'enduit d'un mur ne doit pas recouvrir entièrement le parement de moellons.

L'aspect et la hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementé.

Clôtures

**En limite séparative :**

Les clôtures devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles ;

- soit d'un grillage, doublé d'une haie vive d'essences locales.

**En fond de parcelle :**

Les clôtures devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles ;

- soit d'un grillage, doublé d'une haie vive d'essences locales.

En limite de zone A ou N du PLU, la clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm).

**La hauteur des clôtures :**

C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures. Dans tous les cas, celles-ci ne pourront être supérieures à 2 mètres de hauteur (hors mur de soutènement), mesurés depuis le sol naturel ou le sommet du talus.

## C. Principes patrimoniaux et paysagers

### A l'échelle du quartier

- Le traitement paysager entre le secteur du projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles et/ou naturels.
- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération.

### A l'échelle des lots et des constructions

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal d'essences locales entre la zone bâtie et la zone agricole.
- L'emprise au sol des constructions à destination de logement ne pourra dépasser 40% de l'unité foncière.
- Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 70% de la superficie de chaque terrain constructible.

## 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

### Continuités écologiques

- Les parties extérieures du projet seront composées de haies d'essences locales.
- En limite de zone A du PLU, la clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres.
- Pour toute plantation, les essences locales seront exigées (à choisir parmi la liste annexée au règlement écrit du PLU).

### Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables …

### Gestion des risques et des nuisances

- La gestion des eaux devra se faire à la parcelle pour éviter les ruissellements en plaine.
- Le site est affecté par un aléa fort retrait-gonflement des argiles. Des dispositions préventives sont à prendre en compte pour des constructions sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles.

### Adaptation au changement climatique

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

## 5/ Organisation des déplacements

**Desserte des terrains par les voies**

- Le secteur sera desservi par une voirie se connectant avec un accès unique sur la D983. La voie de desserte locale devra permettre une future extension vers l'ouest.
- Les voies de desserte locale ont pour vocation à être mixte pour limiter les couts d'aménagement et limiter la vitesse des automobilistes.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

**Besoins en matière de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé 2 places minimum par logement.
- Il est imposé 6 places minimum pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Il est imposé 2 places minimum par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bureaux.
- Les dimensions des places sont au minimum de 2,50 mètres x 5 mètres.

**Desserte par les transports en commun**

- Pas de transport en commun à proximité.

## 6/ Réseaux

**Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur et conformément au Schéma de Distribution et aux dispositions techniques et fonctionnelles, définies par le service gestionnaire concerné.

**Assainissement**

Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif, conforme à la règlementation sanitaire, à la carte de zonage d'assainissement en vigueur et aux dispositions techniques et fonctionnelles définies par le service gestionnaire concerné.
- En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être conçues de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.
- En zonage d'assainissement collectif, avec présence de problématiques du système d'assainissement, les constructions devront mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif et être conçues de façon à assurer un raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.
- Pour les eaux usées non domestiques, le service gestionnaire pourra impose un pré-traitement.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales issues de toute construction nouvelle seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain ne soit pas aggravé par l'aménagement.
- En cas d'impossibilité technique et d'absence de réseau, une extension du dispositif (réseau, fossé ...) sur domaine public pourra être imposée sous réserve de l'accord du service gestionnaire. L'impossibilité technique éventuelle devra être justifiée.
- Le système de collecte des eaux pluviales ne doit pas être raccordé au système de collecte des eaux usées, sauf justification expresse du maître d'ouvrage et à la condition que le dimensionnement du système de collecte et celui de la station de traitement des eaux usées le permettent.
- Dans le cas de système de collecte en tout ou partie unitaires, les solutions de gestion des eaux pluviales le plus

en amont possible sont étudiées afin de limiter les apports d'eaux pluviales dans le système de collecte.

- Ces dispositifs d'absorption et de rétention devront être réalisés sur le terrain et sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**Sécurité incendie**

- La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'a pas la capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

**Electricité et télécommunications**

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront obligatoirement enterrés.

géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE