



PLU 25320 Labergement - Sainte - Marie

2 ((Orientations d'aménagement et de programmation

Labergement - Sainte - Marie

25320

DOCUMENT APPROUVE

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 28 Février 2020

PRÉAMBULE

Conformément à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme, les P.L.U. contiennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui comportent : « en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

L'article L151-7 du code de l'urbanisme stipule que les OAP peuvent :

>> 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. »

La portée juridique des OAP est prévue par l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme : les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables. Contrairement au règlement, l'opposabilité est à interpréter en termes de compatibilité.

**Le PLU de Labergement-Sainte-Marie
comporte des orientations d'aménagement
relatifs :**

**1 >> Aux secteurs à urbaniser de type AU1
à dominante habitat indicés de 1 à 4,**

**2 >> Aux secteurs encore libres d'occupation
dans le tissu urbain existant et répertoriés
sur le plan de zonage.**

**1 >> Pour chacun des secteurs de projet à
vocation d'habitat de type AU1:**

Leur urbanisation est possible lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, par tranches successives au fur et à mesure de la réalisation d'équipements ou d'infrastructures internes prévus par les futures études d'aménagement, conformément au règlement du PLU et aux orientations décrites ci-dessous :

S'imposent les prescriptions telles qu'elles sont synthétisées ci-après :

a/ Pour toutes les zones il est demandé :

1 >> Chaque projet d'aménagement d'ensemble proposé doit comporter le plan d'aménagement des voiries et espaces «publics» ou privés avec circulation publique faisant apparaître la hiérarchisation et la qualité des espaces, dans le contexte plus large où il s'insère.

Dans ce cadre,

- le bouclage des voiries assurant le ramassage des ordures et le déneigement sans impasse,
 - la ramification au réseau viaire existant,
 - le renforcement des liaisons douces, piétonnes et cyclistes
- constituent les principes de base qu'il conviendra de mettre en place.

Les voies en impasse sont rigoureusement proscrites exception faite :

- en cas d'opérations d'ensemble impliquant des espaces de mutualisation en matière de stationnement situés en entrée de zone
- lorsqu'elles sont prolongées par des cheminements doux.

2 >> Chaque projet d'aménagement d'ensemble proposé doit comporter le plan de composition générale d'inscription du bâti dans son site.

Des représentations axonométriques ou en perspectives sont notamment demandées en complément des plans de masse qui témoigneront de la cohérence de l'ensemble en faveur de la création d'espaces urbains et paysagers de qualité.

3>> Chaque projet d'aménagement d'ensemble devra comporter le plan de composition végétale assurant du traitement des espaces libres.

Ainsi et sur la base d'un relevé de la végétation existante, il conviendra de

- préserver les haies existantes, alignements boisés, vergers. En cas d'impossibilité dûment argumentée, les enlèvements devront tous être replantés.
- les plantations nouvelles seront choisies en respect de la végétation commune locale.
- dans le cas de replantations suite à enlèvements, les nouvelles plantations conserveront l'échelle des plants enlevés.

4>> En outre, l'aménagement de chaque zone doit être conçu dans une démarche éco-environnementale notamment :

- L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique. L'implantation des constructions se réfléchira notamment par rapport au soleil et aux vents, suivant une compacité des volumes.

La mobilisation des énergies renouvelables, la mise en oeuvre de principes d'isolation sont encouragées.

- La gestion du cycle de l'eau et des eaux pluviales sera réalisée dans le respect de la vulnérabilité de la ressource en eau et de toute façon en conformité avec le règlement du schéma d'assainissement tel qu'il est annexé au PLU.

- L'édification des constructions sera conçue de façon à réduire la vulnérabilité des bâtiments par des solutions constructives qui limitent la sensibilité technique du sous-sol à la construction.

- L'emploi de matériaux naturels est encouragé.

5>> L'innovation et la qualité architecturales, ne peuvent qu'être encouragées.

b/ Concernant le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU1.3 et AU1.4 :

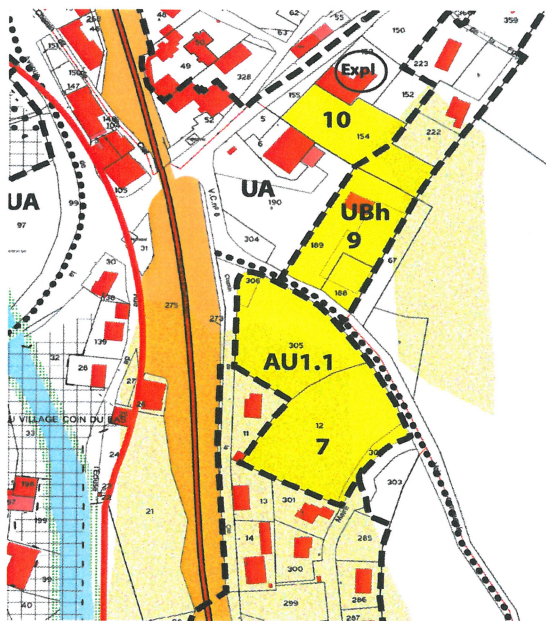
Tant que la zone AU1.3 n'est pas finalisée à au moins 80% des surfaces à bâtir, la zone AU1.2 ne pourra pas être ouverte à l'urbanisation. Par ailleurs, le secteur AU1.2 sera porteur d'un PA permis d'aménager global phasé en deux tranches, la seconde tranche n'étant ouverte à l'urbanisation qu'après que la première tranche soit finalisée à plus de 80%.

c/ D'une façon spécifique et par zone, il est demandé :

// AU1.1 - secteur 7

La surface constructible prise en compte est de 0,83 ha . Une partie du secteur se situe en zone de risque de glissement de terrain d'aléa moyen : L'article AU1.2 alinéa 3 réglemente la constructibilité du terrain.

Ce secteur est à vocation d'habitat et porte sur une programmation minimum de 10 logements de type collectifs et/ou intermédiaires dont 4 seront conventionnés.

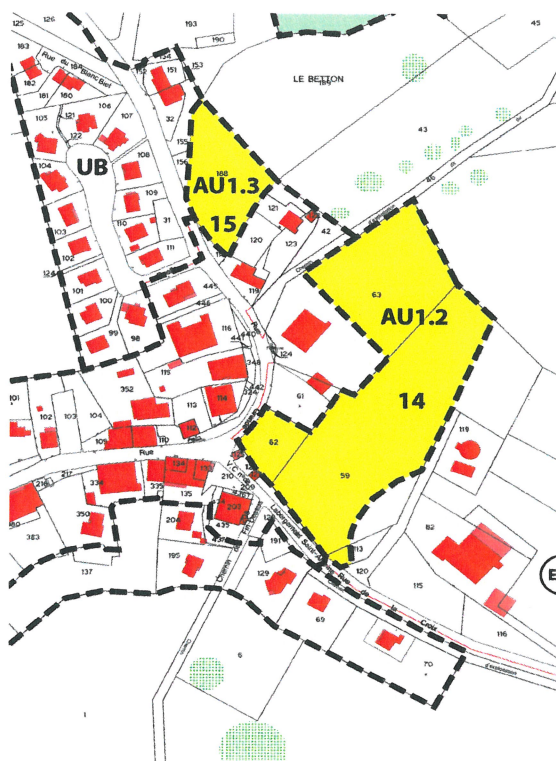


// AU1.2 - secteur 14

La surface constructible prise en compte est de 1,7 ha .

Ce secteur est à vocation d'habitat et porte sur une programmation minimum de 40 logements. Sur ces 40 logements, 4 seront conventionnés, 20 prendront la forme de collectifs et/ou intermédiaires.

Un bouclage viare doit être réalisé entre la «rue de la croix» et «le chemin d'exploitation n°46».



// AU1.3 - secteur 15

La surface constructible prise en compte est de 32 ares.

Ce secteur est à vocation d'habitat et porte sur une programmation minimum de 10 logements collectifs, dont 4 seront conventionnés.

// AU1.4 - secteur 18

La surface constructible prise en compte est de 88 ares .

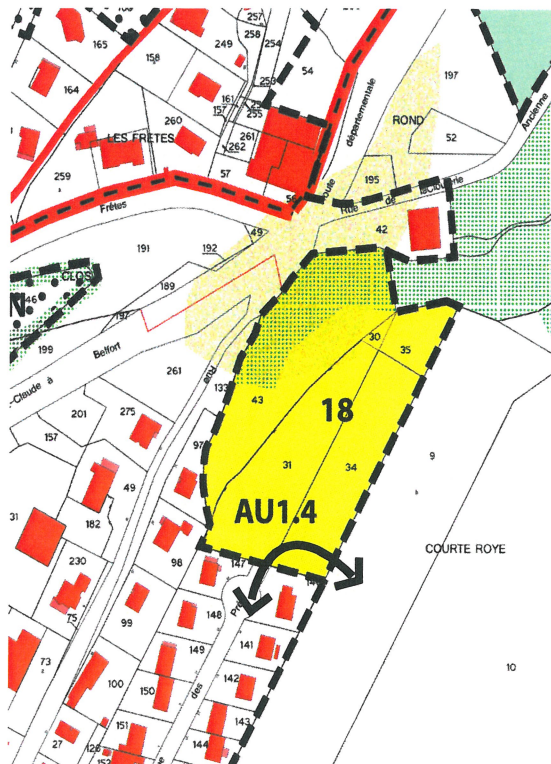
Une partie du secteur se situe en zone de risque de glissement de terrain d'aléa moyen : l'article AU1.2 alinéa 3 réglemente la constructibilité du terrain.

Un bouclage viaire devra être assuré entre la rue des prés et la rue du Fuverat.

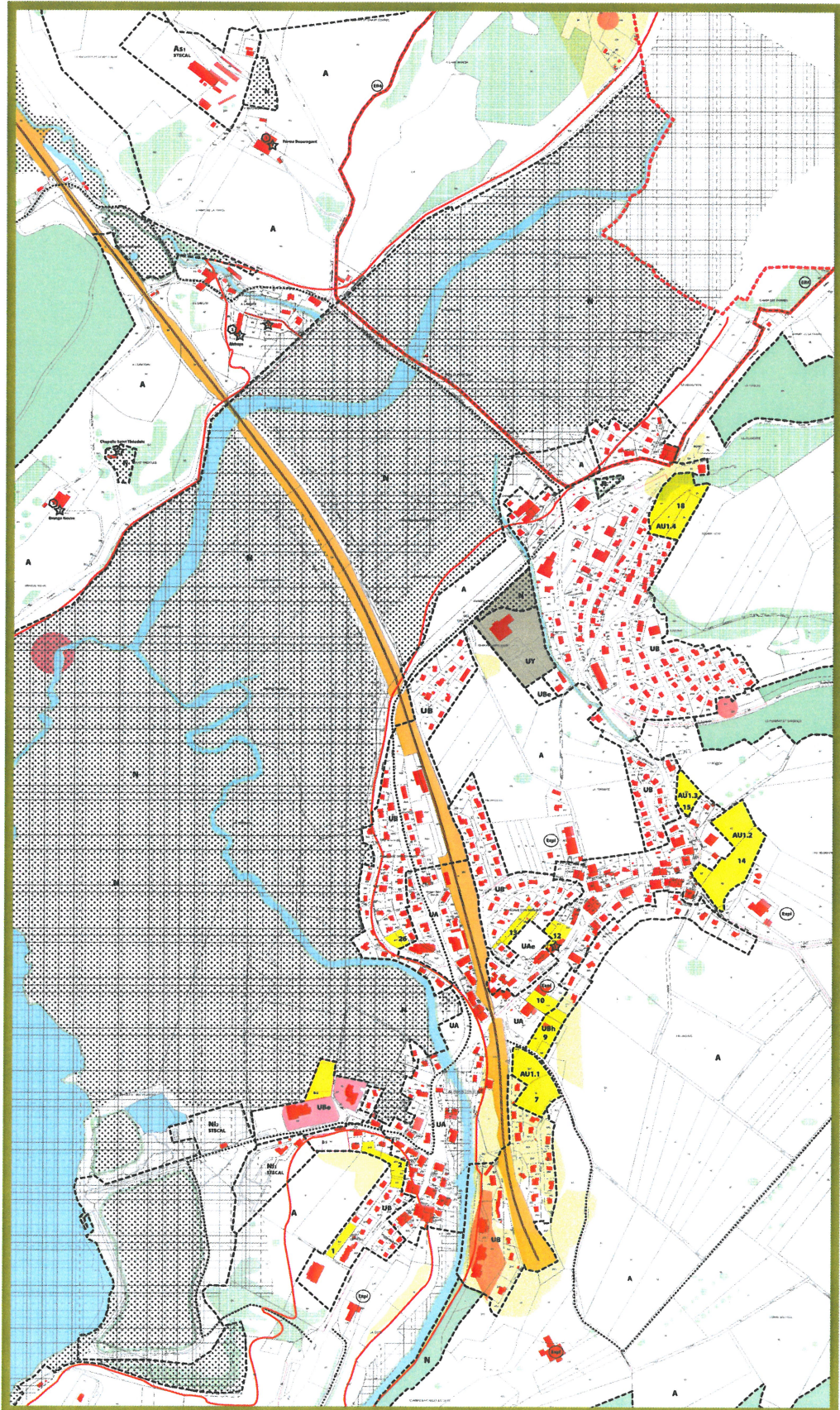
Un espace vert protégé porte sur la présence d'une haie. Le plan d'aménagement de la voie de bouclage nécessite cependant son enlèvement partiel. Une continuité végétale arbustive devra être réintroduite dans le plan d'aménagement d'ensemble en remplacement.

Ce secteur est à vocation d'habitat et porte sur une programmation minimum de 13 logements libres de typologie.

Par ailleurs, il conviendra de conserver un accès agricole de 4 mètres de large en direction des champs à l'Est, suivant le principe reporté sur le schéma ci-dessous.



2 >> Aux secteurs encore libres d'occupation dans le tissu urbain existant et répertoriés sur le plan de zonage.



Les orientations qui suivent donnent une échelle de programmation minimum des petits secteurs libres d'occupation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Les réalisations bâties au coup par coup sont possibles sous condition de permettre de respecter l'effort de densité à moyen terme.

//secteur 1 / La surface constructible prise en compte est de 16 ares.

Ce secteur est à vocation d'habitat et porte sur une programmation minimum de 2 logements libres de typologie. Il se situe en zone UB.

//secteur 2 / La surface constructible prise en compte est de 27 ares.

Ce secteur est à vocation d'habitat et porte sur une programmation minimum de 3 logements libres de typologie. Il se situe en zone UB.

//secteur 9 / La surface constructible prise en compte est de 28 ares.

Ce secteur est à vocation d'habitat et porte sur une programmation minimum de 3 logements libres de typologie. Il se situe en zone UB.

//secteur 10 / La surface constructible prise en compte est de 29 ares.

Ce secteur est à vocation d'habitat et porte sur une programmation minimum de 8 logements collectifs. Situé en zone UA, il doit permettre la réalisation d'un édifice d'un gabarit imposant de coeur de bourg en continuité de ceux existants.

//secteur 11 / La surface constructible prise en compte est de 10 ares.

Réalisation en cours au moment de l'arrêt du PLU.

//secteur 12 / Réhabilitation de l'ancienne cure en habitat avec un potentiel minimum de 8 logts

//secteur 13 / La surface constructible prise en compte est de 29 ares.

Ce secteur est à vocation d'habitat et porte sur une programmation minimum de 2 logements libres de typologie. Il se situe en zone UB.

//secteur 26 / La surface constructible prise en compte est de 13 ares.

Ce secteur est à vocation d'habitat et porte sur une programmation minimum de 2 logements libres de typologie. Il se situe en zone UB.