PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

SECTORIELLES

pièce 3.1

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS DUNOIS

Maîtrise d'oeuvre

Karthéo urbanisme

Karthéo environnement paysages

Karthéo instruction

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Communautaire en date du 16 novembre 2026

Le président,
Laurent Daulny

SOMMAIRE

OAP SECTORIELLES

1 - COMMUNE DE CHÉNIERS 3
2 - COMMUNE DE CROZANT 12
3 - COMMUNE DE DUN-LE-PALESTEL 17
4 - COMMUNE DE LA FRESSELINES 47
5 - COMMUNE DE LA-CELLE-DUNOISE 53
6 - COMMUNE DE LA CHAPELLE-BALOUE 64
7 - COMMUNE DE LAFAT 73
8 - COMMUNE DU BOURG D'HEM 79
9 - COMMUNE DE MAISON-FEYNE 89
10 - COMMUNE DE NAILLAT 94
11 - COMMUNE DE SAGNAT 104
12 - COMMUNE DE SAINT-SEBASTIEN 110
13 - COMMUNE DE SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS 115
14 - COMMUNE DE VILLARD 121

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



B

COMMUNE DE CHENIERS

L'article L151-6-1 du code de l'urbanisme édicte que les orientations d'aménagement et de programmation définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les OAP d'aménagement d'ensemble sont phasées de la façon suivante :

• Le premier permis d'aménager accordé sur une zone gèle les autres zones d'aménagement d'ensemble sur la commune.

• Lorsque l'OAP d'aménagement d'ensemble est remplie à un minimum de 70%, alors un autre PA posé ouvre une autre zone d'aménagement d'ensemble.

Le système est identique pour les OAP au coup par coup.

Par conséquent, une OAP d'aménagement d'ensemble et une OAP au coup-par-coup peuvent être simultanément ouvertes sur la commune.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur B1

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

8750m² bruts

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble.

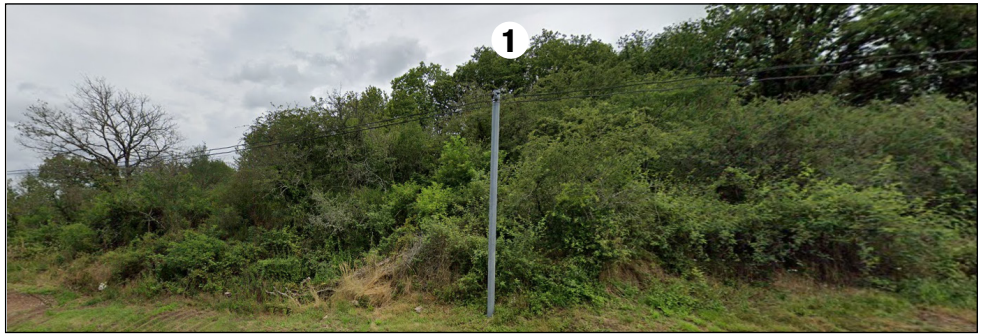
Ce secteur d'extension urbaine se situe au nord du bourg, en contact immédiat du tissu urbain existant, à savoir le lotissement communal des Riolets. La parcelle concernée est une réserve foncière communale.

- **Informations particulières**

Ce secteur vient s'implanter sur une parcelle boisée, non déclarée à la PAC. L'intérêt écologique de ce boisement est faible. Ce terrain est localisé à proximité du bourg, de ces services ainsi que des différents réseaux.

Aucun risque ou nuisance ne sont présents sur ce secteur.





OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur B1

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

• Vocation du site et destination générale des sols

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

• Mode d'aménagement et périmètre d'opération

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

Lors de la définition de l'OAE, des parcelles pourront utilement être intégrées en dehors de périmètres mentionnées dans une recherche d'optimisation foncière ou de développement d'une offre supplémentaire d'espaces verts ou de liaisons douces.

L'offre d'OAE ne s'oppose nullement à la réalisation d'une ZAC multisite ou même d'un phasage interne des travaux.

• Phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation à l'intérieur même du secteur.

Toutefois, l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme édicte que les orientations d'aménagement et de programmation définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les OAP d'aménagement d'ensemble sont phasées de la façon suivante :

• Le premier permis d'aménager accordé sur une zone gèle les autres zones d'aménagement d'ensemble sur la commune.

• Lorsque l'OAP d'aménagement d'ensemble est remplie à un minimum de 70%, alors un autre PA posé ouvre une autre zone d'aménagement d'ensemble.

Le système est identique pour les OAP au coup par coup.

Par conséquent, une OAP d'aménagement d'ensemble et une OAP au coup-par-coup peuvent être simultanément ouvertes sur la commune.

• Programmation et principe de densité

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de 11 logements / hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 8 logements minimum.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

• Mixité sociale

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de mixité sociale.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur B1

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe interne depuis la rue du lotissement selon le schéma d'aménagement. En dehors de cet axe, aucun autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

Le proportionnement de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En plus de cet axe de desserte principal, des voies secondaires pourront être admises afin de desservir les lots privatifs créés dans une recherche d'optimisation foncière.

- **Accès aux lots privatifs**

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- Un accès commun au réseau viaire identifié au schéma d'aménagement sera à favoriser afin de limiter les risques et d'assurer la sécurité des usagers.

- **Liaison douce**

Le schéma d'aménagement fixe des liaisons piétonnes et/ou cycles à établir et aménager. Ces liaisons devront s'opérer de manière privilégiée en site propre. Les principes de liaisons douces exprimés sur le schéma d'aménagement sont à apprécier comme une attente minimale.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

Ces aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagement des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.).

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif de ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur B1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activités touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur B2

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

7700 m² bruts

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone Ub

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble.

Ce secteur d'extension urbaine se situe au Nord du bourg, en contact immédiat du tissu urbain existant, à savoir le lotissement communal des Riolets. La parcelle concernée est une réserve foncière communale.

- **Informations particulières**

Ce secteur vient s'implanter sur une parcelle non déclarée à la PAC. Ce terrain est localisé à proximité du bourg, de ces services ainsi que des différents réseaux.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.





OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur B1

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

• Vocation du site et destination générale des sols

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

• Mode d'aménagement et périmètre d'opération

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

Lors de la définition de l'OAE, des parcelles pourront utilement être intégrées en dehors de périmètres mentionnées dans une recherche d'optimisation foncière ou de développement d'une offre supplémentaire d'espaces verts ou de liaisons douces.

L'offre d'OAE ne s'oppose nullement à la réalisation d'une ZAC multisite ou même d'un phasage interne des travaux.

• Phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation à l'intérieur même du secteur.

Toutefois, l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme édicte que les orientations d'aménagement et de programmation définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les OAP d'aménagement d'ensemble sont phasées de la façon suivante :

• Le premier permis d'aménager accordé sur une zone gèle les autres zones d'aménagement d'ensemble sur la commune.

• Lorsque l'OAP d'aménagement d'ensemble est remplie à un minimum de 70%, alors un autre PA posé ouvre une autre zone d'aménagement d'ensemble.

Le système est identique pour les OAP au coup par coup.

Par conséquent, une OAP d'aménagement d'ensemble et une OAP au coup-par-coup peuvent être simultanément ouvertes sur la commune.

• Programmation et principe de densité

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de 6 logements / hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 6 logements minimum.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

• Mixité sociale

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de mixité sociale.

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe interne depuis la rue du lotissement des Riolets selon le schéma d'aménagement. Un second accès pourra être créé depuis la rue du stade. En dehors de cet axe, aucun autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

Le proportionnement de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En plus de cet axe de desserte principal, des voies secondaires pourront être admises afin de desservir les lots privatifs créés dans une recherche d'optimisation foncière.

- **Accès aux lots privatifs**

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- Un accès commun au réseau viaire identifié au schéma d'aménagement sera à favoriser afin de limiter les risques et d'assurer la sécurité des usagers.

- **Liaison douce**

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

Ces aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagements des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.).

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur B1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activités touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



D

COMMUNE DE CROZANT

L'article L151-6-1 du code de l'urbanisme édicte que les orientations d'aménagement et de programmation définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les OAP d'aménagement d'ensemble sont phasées de la façon suivante :

• Le premier permis d'aménager accordé sur une zone gèle les autres zones d'aménagement d'ensemble sur la commune.

• Lorsque l'OAP d'aménagement d'ensemble est remplie à un minimum de 70%, alors un autre PA posé ouvre une autre zone d'aménagement d'ensemble.

Le système est identique pour les OAP au coup par coup.

Par conséquent, une OAP d'aménagement d'ensemble et une OAP au coup-par-coup peuvent être simultanément ouvertes sur la commune.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur Bourg

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,63 hectare brut

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

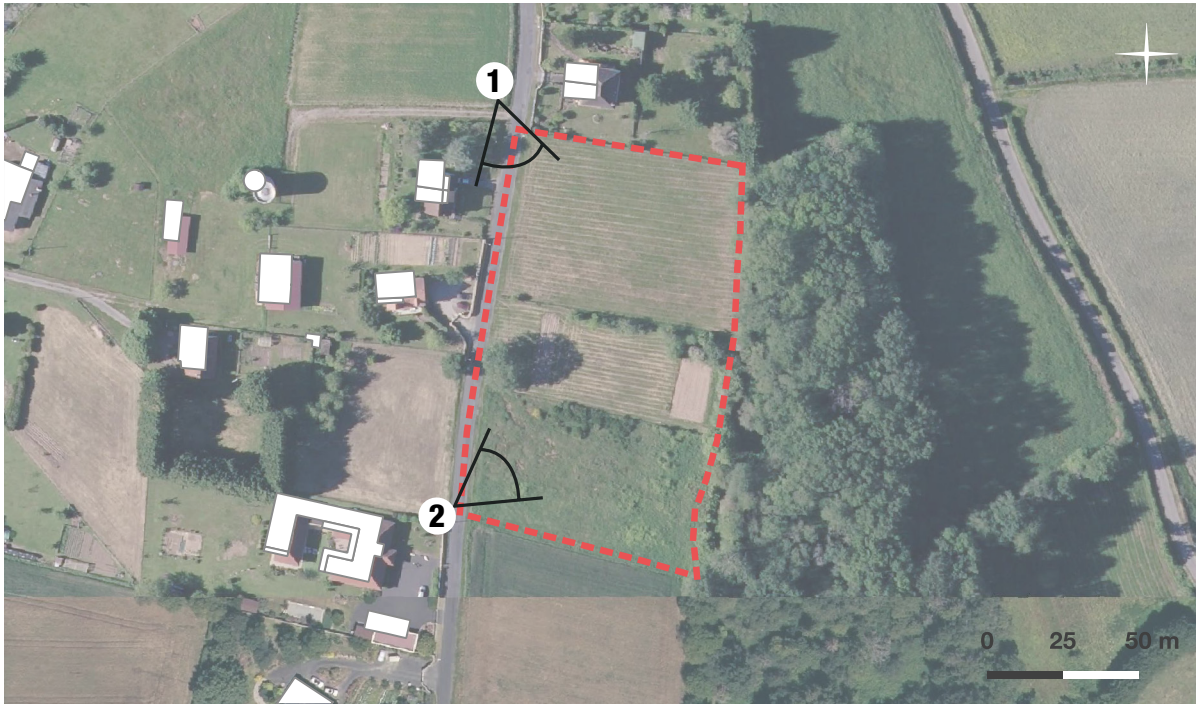
- Extension de type au coup par coup

- **Localisation / description du secteur**

Ce secteur d'extension urbaine est localisé au Nord du bourg, le long de la route des Rabines.

- **Informations particulières**

Les terrains concernés sont facilement aménageables sur leur première moitié, le fond des terrains présente une déclivité vers l'Est. Les réseaux sont présents à proximité immédiate. Les parcelles ne sont pas cultivées (non déclarées à la PAC).







OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur Bourg

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

• Vocation du site et destination générale des sols

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

• Mode d'aménagement et périmètre d'opération

L'aménagement du site se fera au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

• Phasage d'ouverture à l'urbanisation

Aucun phasage d'ouverture à l'urbanisation n'est prévu sur le secteur. L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation à l'intérieur même du secteur. Toutefois, l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme édicte que les orientations d'aménagement et de programmation définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les OAP d'aménagement d'ensemble sont phasées de la façon suivante :

• Le premier permis d'aménager accordé sur une zone gèle les autres zones d'aménagement d'ensemble sur la commune.

• Lorsque l'OAP d'aménagement d'ensemble est remplie à un minimum de 70%, alors un autre PA posé ouvre une autre zone d'aménagement d'ensemble.

Le système est identique pour les OAP au coup par coup.

Par conséquent, une OAP d'aménagement d'ensemble et une OAP au coup-par-coup peuvent être simultanément ouvertes sur la commune.

• Programmation et principe de densité

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de 11 logements / hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 7 logements minimum.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

• Mixité sociale

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de mixité sociale.

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

• Formes urbaines et implantations

L'aménagement du secteur devra prévoir, pour au moins une partie telle que figurant sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et/ou intermédiaire.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).

• Caractéristiques et qualité architecturale

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale).

• Patrimoine à conserver

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // Principes de desserte et de déplacements

• Organisation des voies et accès pour la desserte interne

Il n'est pas prévu de création de voirie interne propre à l'opération.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur Bourg

- **Accès aux lots privatifs**

Le découpage des lots devra prévoir un accès au réseau viaire existant. A défaut, une servitude de passage devra être mise en place.

Les accès sur la Route du Mas au niveau de la façade délimitée sur le schéma d'aménagement pourront être admises.

- **Liaison douce**

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagements des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiées au schéma d'aménagement devront être préservées dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération dans le cas contraire elles devront être compensées. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- **Traitement paysager et végétal des lots privatifs**

Le schéma d'aménagement mentionne des surfaces devant être allouées aux jardins privatifs afin de maintenir une aération et des espaces «tampon». L'établissement de ces surfaces à maintenir en jardins ne s'oppose pas à la construction et l'aménagement d'annexes et d'extensions (piscine, garage, abris de jardin, etc.) mais induit l'impossibilité d'établir des constructions principales sur les parties les plus éloignées de voies et emprises communes.

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur Bourg

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activtés touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales à prévoir

Aménagement des parties privatives

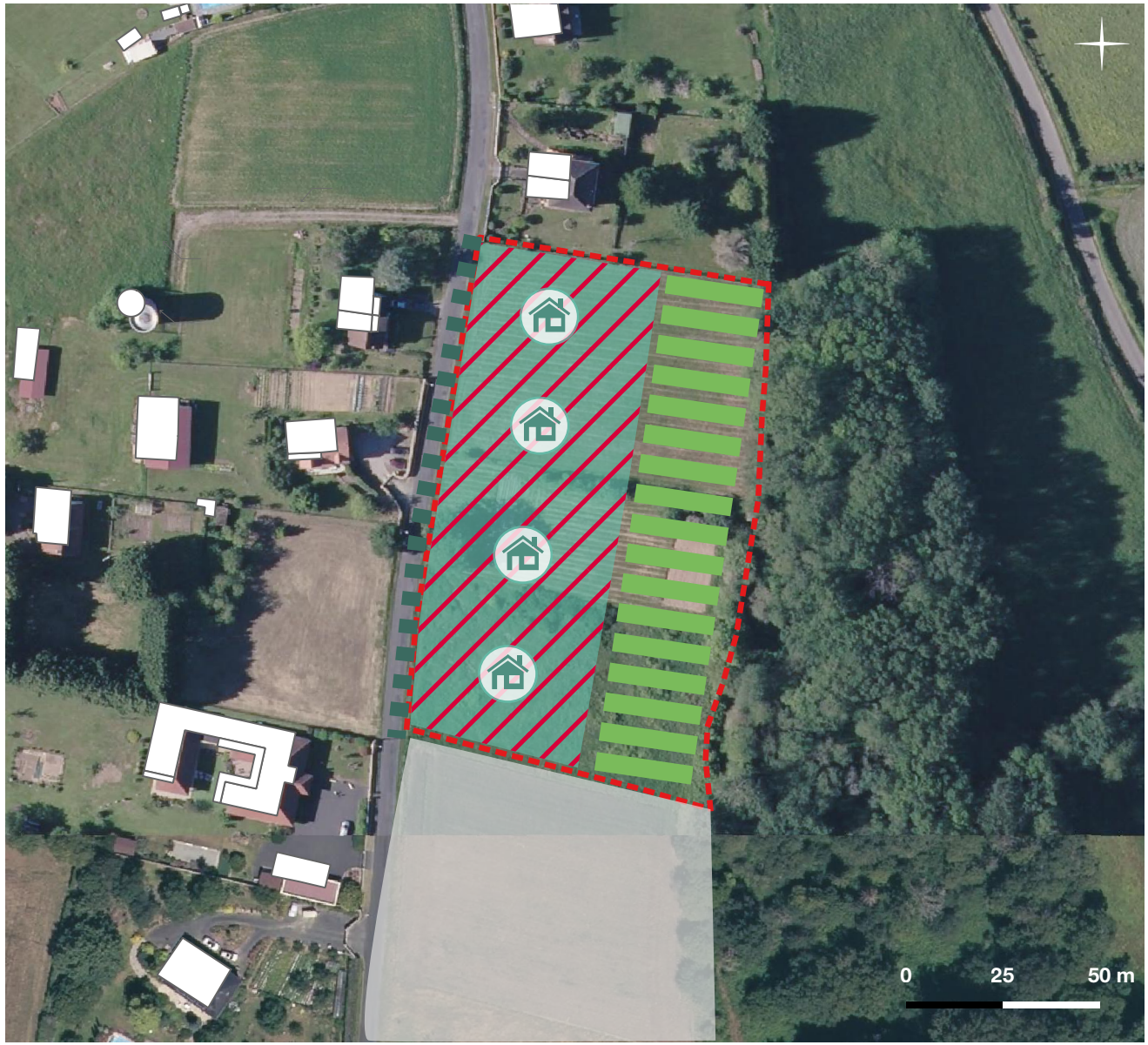
- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



COMMUNE DE DUN-LE-PALESTEL

E

L'article L151-6-1 du code de l'urbanisme édicte que les orientations d'aménagement et de programmation définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les OAP d'aménagement d'ensemble sont phasées de la façon suivante :

• Le premier permis d'aménager accordé sur une zone gèle les autres zones d'aménagement d'ensemble sur la commune.

• Lorsque l'OAP d'aménagement d'ensemble est remplie à un minimum de 70%, alors un autre PA posé ouvre une autre zone d'aménagement d'ensemble.

Le système est identique pour les OAP au coup par coup.

Par conséquent, une OAP d'aménagement d'ensemble et une OAP au coup-par-coup peuvent être simultanément ouvertes sur la commune.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur E1

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

2 hectares bruts.

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

- **Localisation / description du secteur**

Ce secteur d'extension urbaine se situe au Sud du bourg, en contact immédiat du tissu urbain existant.

- **Informations particulières**

Ce secteur vient s'implanter sur une parcelle déclarée à la PAC comme accueillant une culture de type Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins. Cette pièce agricole a cependant été déjà partiellement consommée par une urbanisation récente. Ce terrain est localisé à proximité du bourg, de ces services et des différents réseaux.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.







OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur E1

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

• Vocation du site et destination générale des sols

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

• Mode d'aménagement et périmètre d'opération

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

Lors de la définition de l'OAE, des parcelles pourront utilement être intégrées en dehors de périmètres mentionnées dans une recherche d'optimisation foncière ou de développement d'une offre supplémentaire d'espaces verts ou de liaisons douces.

L'offre d'OAE ne s'oppose nullement à la réalisation d'une ZAC multisite ou même d'un phasage interne des travaux.

• Phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

• Programmation et principe de densité

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de 11 logements / hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 19 logements minimum.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

• Mixité sociale

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de mixité sociale.

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

• Formes urbaines et implantations

L'aménagement du secteur devra prévoir, pour au moins une partie telle que figurant sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et/ou intermédiaire.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).

• Caractéristiques et qualité architecturale

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale).

- **Patrimoine à conserver**

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe interne et de placettes de retournement selon le schéma d'aménagement. Cette partie de l'aménagement et son emprise devront permettre un retournement aisé des véhicules.

Deux accès sur le réseau existant devront être réalisés :

- L'un à l'Ouest du secteur depuis la rue des Quatre Chemins ;

- L'un au Sud du secteur en se connectant à la rue du château d'eau.

Le proportionnement de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucun autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

En plus de cet axe de desserte principal, des voies secondaires pourront être admises afin de desservir les lots privatifs créés dans une recherche d'optimisation foncière.

- **Accès aux lots privatifs**

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- **Liaison douce**

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

Le schéma d'aménagement prévoit la création d'espaces de stationnement destiné à l'accueil de visiteur.

Le nombre de places de stationnement public devra être de 1 place pour 2 lots envisagés, soit l'équivalent d'un minimum de 9 places à prévoir.

Ces aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagements des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Des espaces communs et des espaces verts devront être réalisés en accompagnement des emprises dédiées aux emprises foncières des constructions. Devront être respectés les principes de répartition des espaces communs exprimés graphiquement sur le schéma d'aménagement.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiés au schéma d'aménagement devront être préservés dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.).

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur E1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activités touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

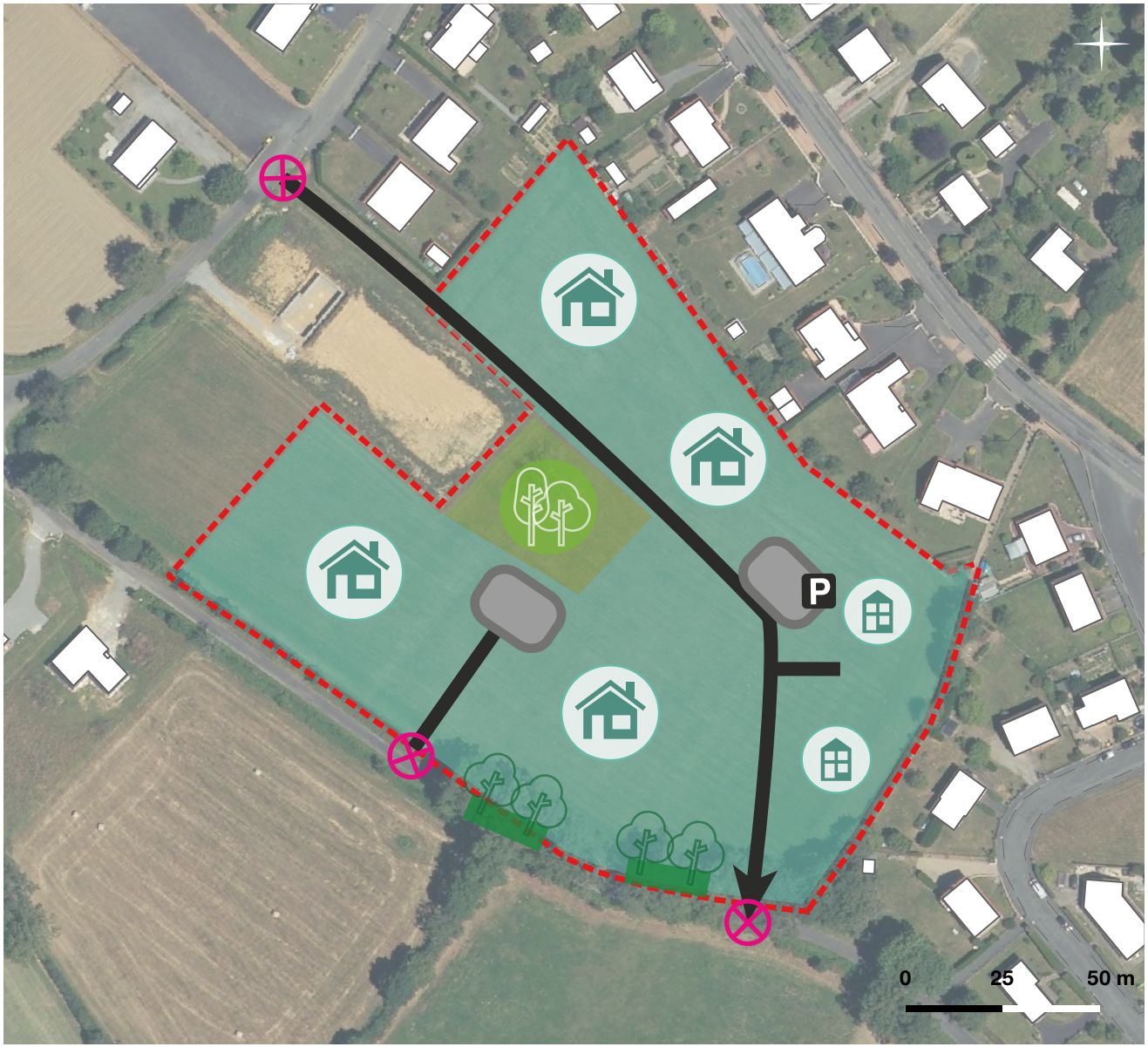
- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur E2

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

2.47 hectares bruts repartis comme suit :

- 0.72 ha (à destination d'équipement)

- 1.74 ha (à destination d'habitat)

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU et zone Ue

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble.

Ce secteur d'extension urbaine se situe au Sud du bourg, en contact immédiat du tissu urbain existant.

- **Informations particulières**

Ce secteur vient s'implanter sur une parcelle déclarée à la PAC comme accueillant une culture de type Sarrazin. Cette pièce agricole a cependant été déjà partiellement consommée par une urbanisation récente. Ce terrain est localisé à proximité du bourg, de ces services, notamment de la salle polyvalente La Palestel ainsi que des différents réseaux.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.







OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur E2

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

• Vocation du site et destination générale des sols

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

• Mode d'aménagement et périmètre d'opération

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

Lors de la définition de l'OAE, des parcelles pourront utilement être intégrées en dehors de périmètres mentionnées dans une recherche d'optimisation foncière ou de développement d'une offre supplémentaire d'espaces verts ou de liaisons douces.

L'offre d'OAE ne s'oppose nullement à la réalisation d'une ZAC multisite ou même d'un phasage interne des travaux.

• Phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

• Programmation et principe de densité

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de 11 logements / hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 15 logements minimum.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

• Mixité sociale

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de mixité sociale.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur E2

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

- **Formes urbaines et implantations**

- L'aménagement du secteur devra prévoir, pour au moins une partie telle que figurant sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et/ou intermédiaire

L'implantation des constructions devra être établie de manière à limiter les vis-à-vis.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).

- **Caractéristiques et qualité architecturale**

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale).

- **Patrimoine à conserver**

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe interne et de placettes de retournement selon le schéma d'aménagement. Cette partie de l'aménagement et son emprise devront permettre un retournement aisé des véhicules.

L'accès au secteur se fera depuis la rue du château d'eau. En dehors de cet axe, aucun autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

Le proportionnement de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En plus de cet axe de desserte principal, des voies secondaires pourront être admises afin de desservir les lots privatifs créés dans une recherche d'optimisation foncière.

- **Accès aux lots privatifs**

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- Un accès commun au réseau viaire identifié au schéma d'aménagement sera à favoriser afin de limiter les risques et d'assurer la sécurité des usagers.

- **Liaison douce**

Le schéma d'aménagement fixe des liaisons piétonnes et/ou cycles à établir et aménager. Ces liaisons devront s'opérer de manière privilégiée en site propre. Les principes de liaisons douces exprimés sur le schéma d'aménagement sont à apprécier comme une attente minimale.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

Le schéma d'aménagement prévoit la création d'espaces de stationnement destiné à l'accueil de visiteur.

Le nombre de places de stationnement public devra être de 1 place pour 2 lots envisagés, soit l'équivalent d'un minimum de 7 places à prévoir.

Ces aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagements des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Dans le respect du schéma d'aménagement, une haie arbustive pourra être mise en place au sein de la zone Ue, le long de la délimitation avec la zone 1AU à destination d'habitat. Cela afin de mettre en place une séparation visuelle avec la zone à destination d'équipement. Ce type d'aménagement permet de limiter la co-visibilité mutuelle et peu atténuer d'éventuelles nuisances sonores.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Des espaces communs et des espaces verts devront être réalisés en accompagnement des emprises dédiées aux emprises foncières des constructions. Devront être respectés les principes de répartition des espaces communs exprimés graphiquement sur le schéma d'aménagement.

La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.).

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur E2

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activtés touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur E3

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

2 hectares répartis comme suit :

- 0.65 ha de zone 1AU soumise à OAP

- 0.3 ha de Ub

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU et Ub - Extension de type opération d'aménagement d'ensemble comprenant un secteur au coup par coup

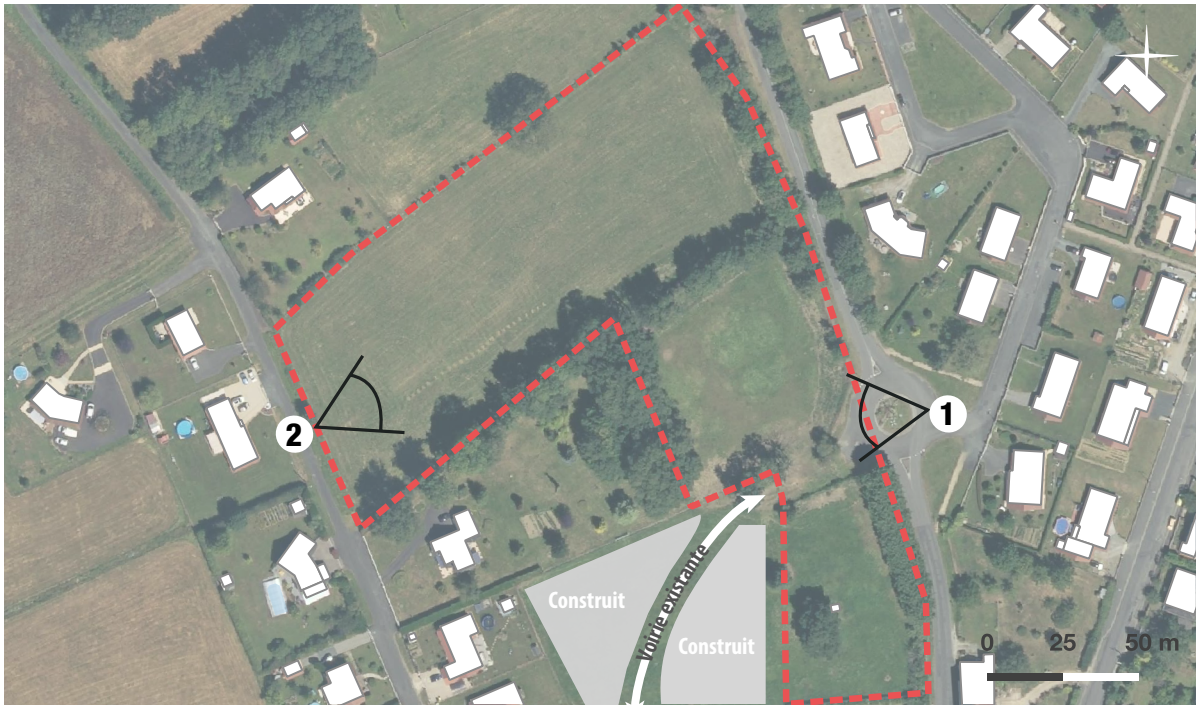
- **Localisation / description du secteur**

Le secteur est situé au sein d'un îlot compris entre la Voie de la Claudière et l'avenue du Berry (D913). Il est localisé en continuité immédiate du tissus bâti et jouxte une opération urbaine récente.

- **Informations particulières**

Les terrains concernés sont partiellement déclarés à la PAC comme supportant une culture de type Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes).

Le Sud du secteur 1 et l'entièreté du secteur 2 sont compris au sein du périmètre ABF.







OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur E3

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

- **Vocation du site et destination générale des sols**

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- **Mode d'aménagement et périmètre d'opération**

L'aménagement du **secteur n°1** est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

Lors de la définition de l'OAE, des parcelles pourront utilement être intégrées en dehors de périmètres mentionnées dans une recherche d'optimisation foncière ou de développement d'une offre supplémentaire d'espaces verts ou de liaisons douces.

L'offre d'OAE ne s'oppose nullement à la réalisation d'une ZAC multisite ou même d'un phasage interne des travaux.

L'aménagement se fera au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Cet encadrement a principalement pour objectif d'assurer une production minimal de logements.

- **Phasage d'ouverture à l'urbanisation**

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation entre le secteur 1 et le secteur c/c. Les deux pouvant se faire indépendamment l'un de l'autre.

- **Programmation et principe de densité**

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de 11 logements / hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 6 logements minimum sur le **secteur 1** et 3 logements sur le **secteur c/c** pouvant être urbanisé au coup par coup.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- **Mixité sociale**

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de mixité sociale.

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

- **Formes urbaines et implantations**

L'aménagement du secteur devra prévoir, pour au moins une partie telle que figurant sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et/ou intermédiaire

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).

- **Caractéristiques et qualité architecturale**

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

Les matériaux utilisés devront être pérennes et préserver et renforcer l'image du bourg.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur E3

- **Patrimoine à conserver**

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

La desserte du secteur 1 devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe interne identifié au schéma d'aménagement. Un accès sur le réseau existant devra être réalisé rue de la Claudière. L'aménagement devra veiller à permettre un futur bouclage vers le carrefour giratoire localisé avenue du Berry.

Le proportionnement de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucun autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

En plus de cet axe de desserte principal, des voies secondaires pourront être admises afin de desservir les lots privatifs créés dans une recherche d'optimisation foncière.

Concernant le secteur 2, il n'est pas prévu de création de voirie interne propre à l'opération, en revanche l'accès devra être commun depuis l'accès existant au niveau du carrefour giratoire localisé avenue du Berry.

- **Accès aux lots privatifs**

Au sein des deux secteurs, les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs Voie de la Claudière ne sont pas admis.

- **Liaison douce**

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagements des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur E3

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activtés touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

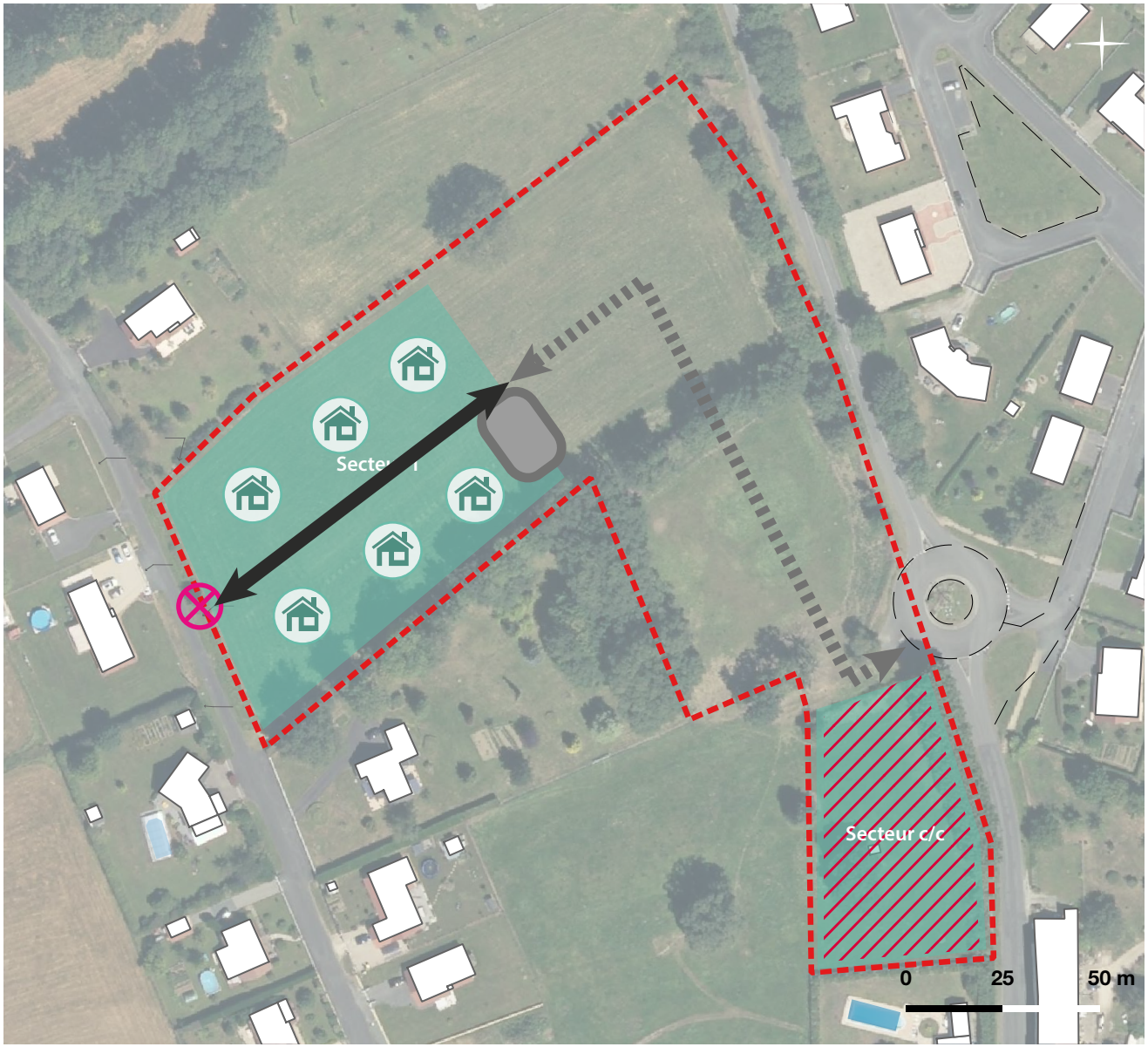
- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptionset d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur E4

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

2,63 hectares bruts

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU - Extension de type opération d'aménagement d'ensemble.

- **Localisation / description du secteur**

Ce secteur d'extension a pour objet de permettre l'extension logique du Parc d'activités économiques de Chabannes au sud de Dun-le-Palestel qui arrive à saturation. Rappelons que cette zone d'activités est la seule présente de le territoire intercommunal.

Informations particulières

Les terrains sont facilement aménageables, et en continuité du parc d'activités existant. La partie Ouest du secteur d'extension est déjà desservie par une voirie existante. Cette même voirie est en attente pour la desserte de la partie Sud du secteur.

La partie Sud du secteur est partiellement déclarée à la PAC, comme «Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)» selon le RPG 2022. Le potentiel agronomique de ces terrains est donc faible.







OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur E4

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

- **Vocation du site et destination générale des sols**

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est le développement d'activités économiques.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- **Mode d'aménagement et périmètre d'opération**

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

Lors de la définition de l'OAE, des parcelles pourront utilement être intégrées en dehors de périmètres mentionnées dans une recherche d'optimisation foncière ou de développement d'une offre supplémentaire d'espaces verts ou de liaisons douces.

L'offre d'OAE ne s'oppose nullement à la réalisation d'une ZAC multisite ou même d'un phasage interne des travaux.

- **Programmation et principe de densité**

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de principe de densité.

- **Mixité sociale**

Il n'est pas fixé d'obligation en matière de mixité sociale.

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

- **Formes urbaines et implantations**

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de formes urbaines ni d'implantations spécifiques.

- **Caractéristiques et qualité architecturale**

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de caractéristiques ou qualité architecturale spécifiques.

- **Patrimoine à conserver**

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe interne poursuivant celui existant selon le schéma d'aménagement. Un nouvel accès pourra être créé au sud-est du secteur sur la RD913.

Le proportionnement de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucun autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

Accès aux lots privatifs

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- **Liaison douce**

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

- **Aménagements des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Le schéma d'aménagement prévoit le renforcement ou la création de façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

Le recueil des eaux pluviales devra privilégier l'aménagement d'une ou de plusieurs noues ou d'un bassin de collecte.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagements des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées.

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur E4

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activtés touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

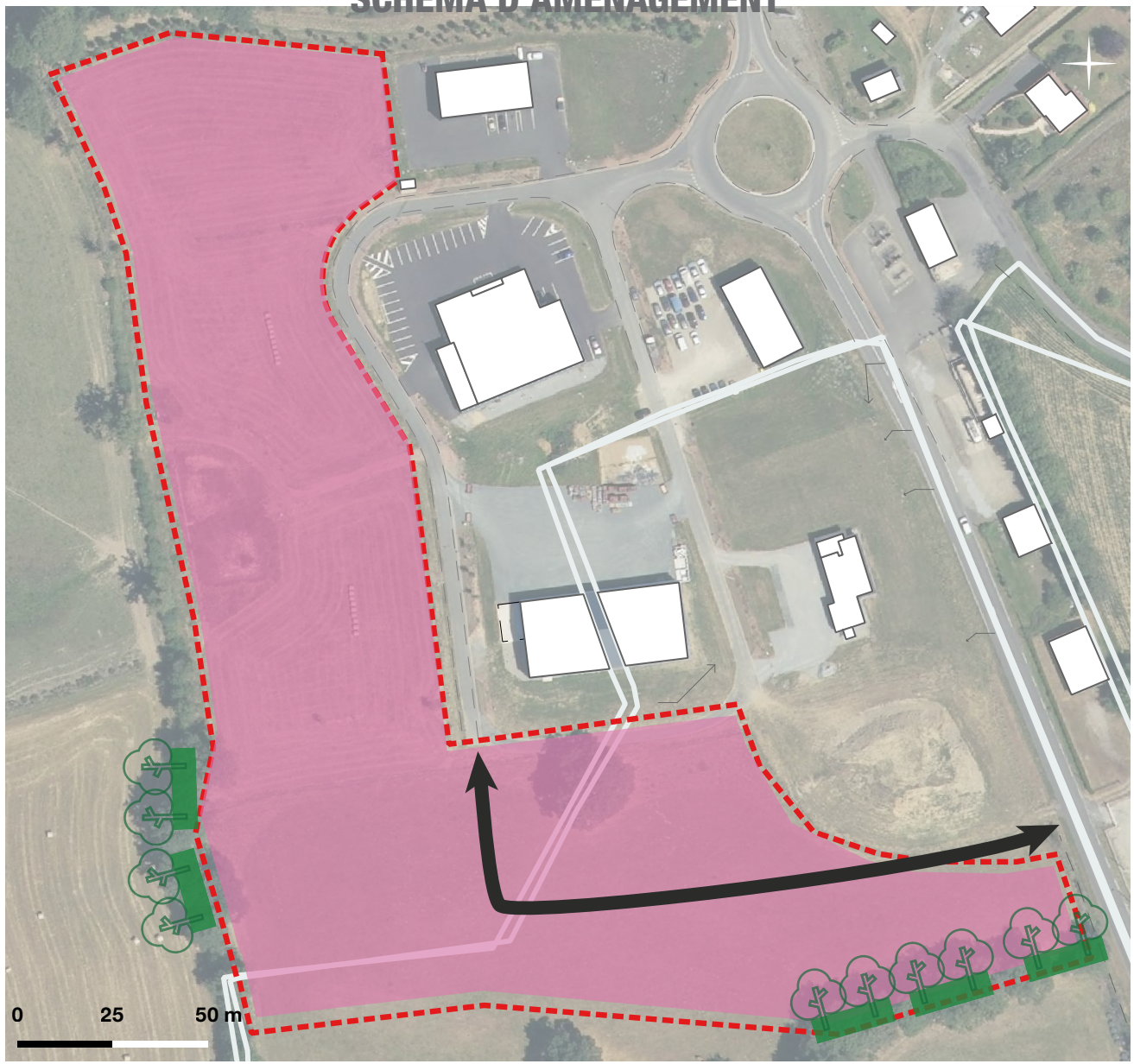
- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur E6

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

1 hectare brut

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

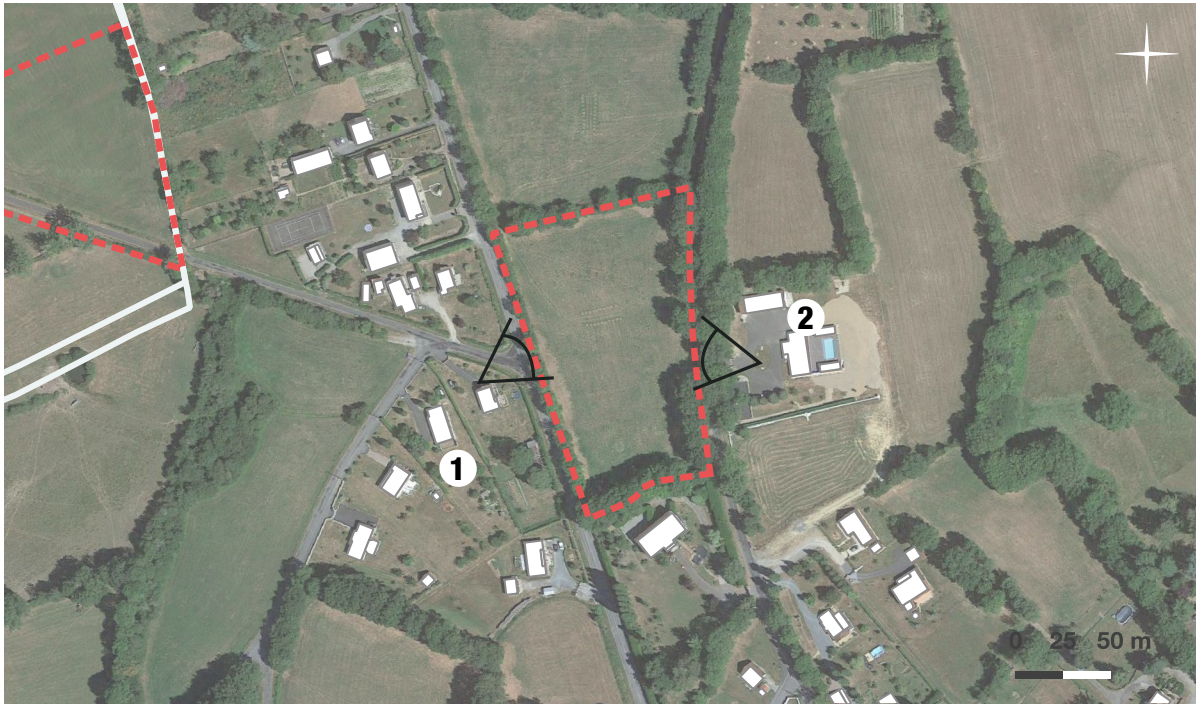
- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble.

Ce secteur d'extension urbaine se situe au Nord du bourg, en contact immédiat du tissu urbain existant. La parcelle concernée est propice à accueillir une nouvelle urbanisation.

- **Informations particulières**

Ce secteur vient s'implanter sur une parcelle déclarée à la PAC comme accueillant une culture de type Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes). Ce terrain est localisé à proximité du bourg, de ces services ainsi que des différents réseaux.

Aucun risque ou nuisance n'est présent sur ce secteur.







OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur E6

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

• Vocation du site et destination générale des sols

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

• Mode d'aménagement et périmètre d'opération

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

Lors de la définition de l'OAE, des parcelles pourront utilement être intégrées en dehors de périmètres mentionnées dans une recherche d'optimisation foncière ou de développement d'une offre supplémentaire d'espaces verts ou de liaisons douces.

L'offre d'OAE ne s'oppose nullement à la réalisation d'une ZAC multisite ou même d'un phasage interne des travaux.

• Phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

• Programmation et principe de densité

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de 11 logements / hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 11 logements minimum.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

• Mixité sociale

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de mixité sociale.

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

• Formes urbaines et implantations

- L'aménagement du secteur devra prévoir, pour au moins une partie telle que figurant sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et/ou intermédiaire

L'implantation des constructions devra être établie de manière à limiter les vis-à-vis.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).

• Caractéristiques et qualité architecturale

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale).

• Patrimoine à conserver

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe interne transversal, connectant l'Avenue du Berry à la Promenade à Guillaumin selon le schéma d'aménagement. Un bouclage pourrra permettre une sortie plus au nord sur l'Avenue du Berry. En dehors de cet axe, aucun autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

Le proportionnement de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En plus de cet axe de desserte principal, des voies secondaires pourront être admises afin de desservir les lots privatifs créés dans une recherche d'optimisation foncière.

- **Accès aux lots privatifs**

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- Un accès commun au réseau viaire identifié au schéma d'aménagement sera à favoriser afin de limiter les risques et d'assurer la sécurité des usagers.

- **Liaison douce**

Le schéma d'aménagement fixe des liaisons piétonnes et/ou cycles à établir et aménager. Ces liaisons devront s'opérer de manière privilégiée en site propre. Les principes de liaisons douces exprimés sur le schéma d'aménagement sont à apprécier comme une attente minimale.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

Le schéma d'aménagement prévoit la création d'espaces de stationnement destinés à l'accueil de visiteur.

Le nombre de places de stationnement public devra être de 1 place pour 2 lots envisagés, soit l'équivalent d'un minimum de 5 places à prévoir.

Ces aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagements des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.).

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur E6

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activités touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

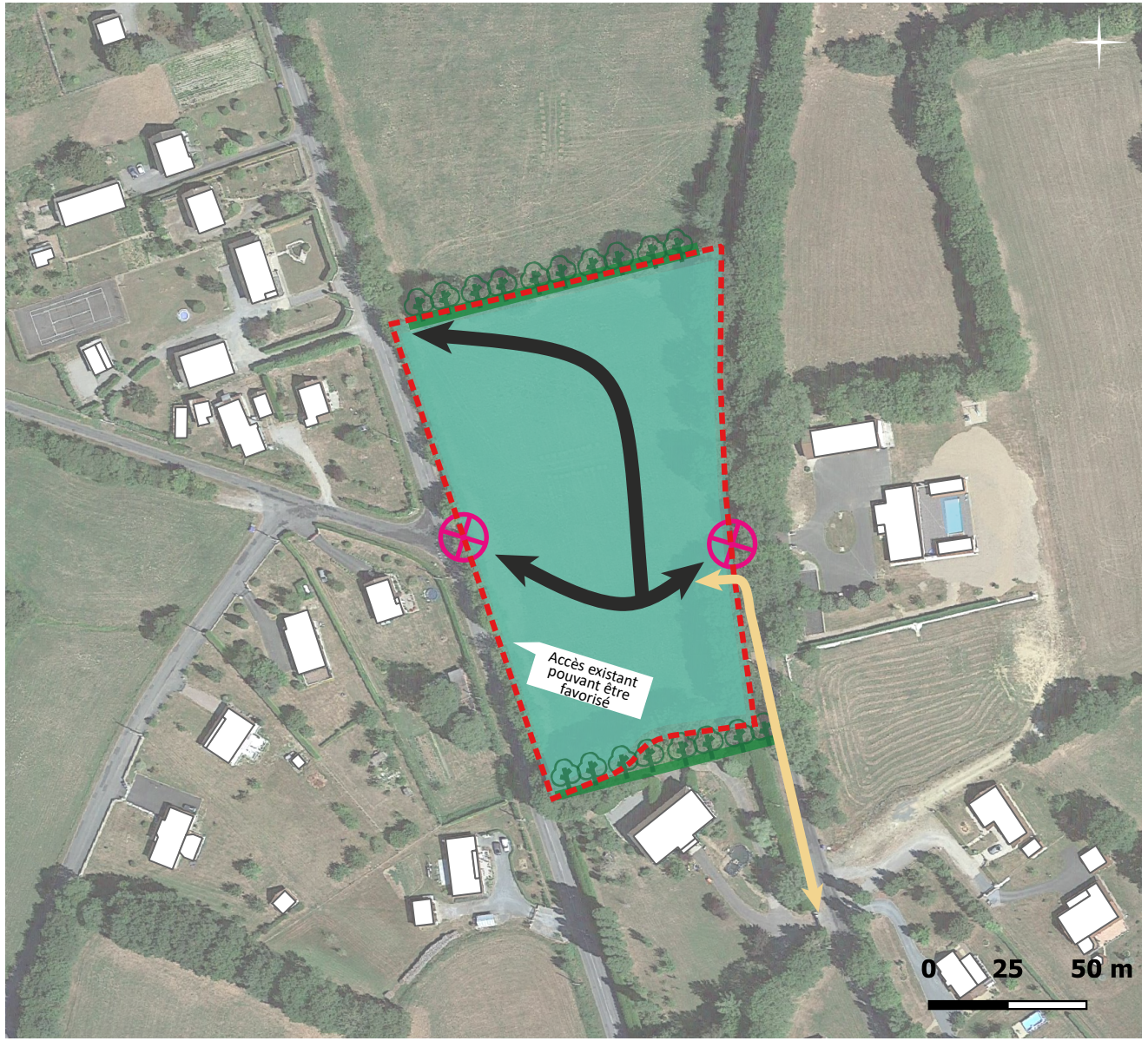
- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur E7

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

2 hectares bruts

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AUt - Extension de type opération d'aménagement d'ensemble.

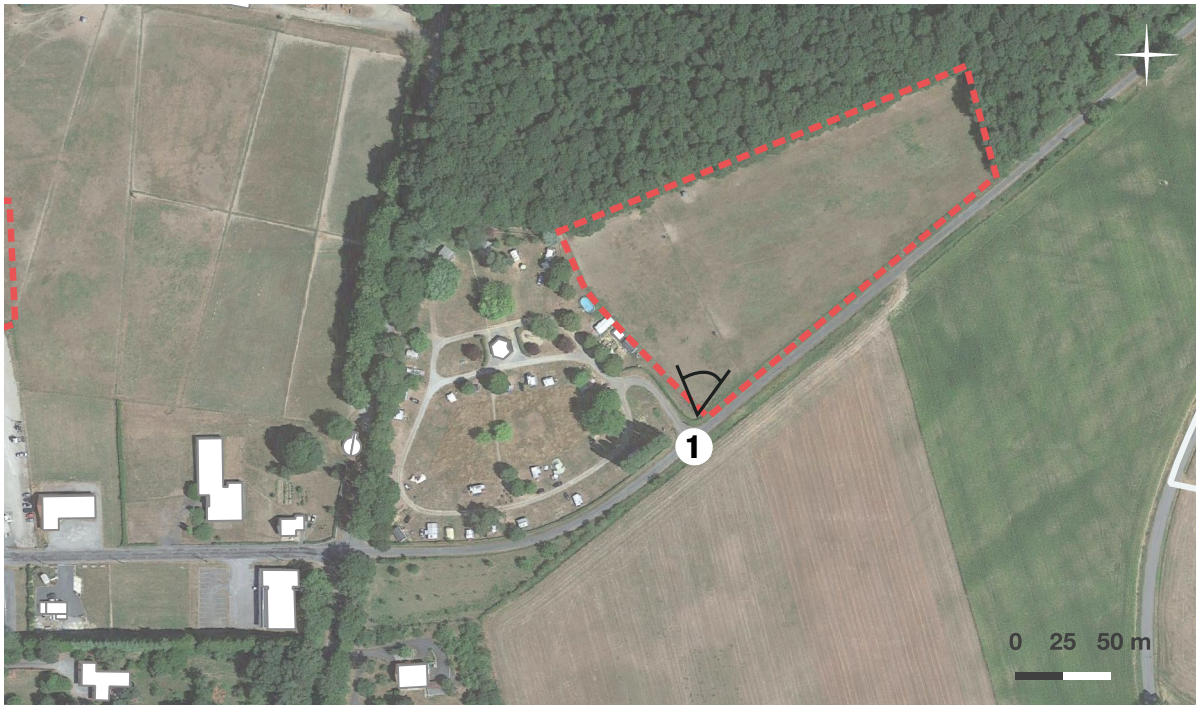
- **Localisation / description du secteur**

Ce secteur d'extension a pour objet de permettre l'extension du camping de Dun-le-Palestel, qui affichant souvent complet, doit pouvoir s'agrandir pour répondre aux attentes des visiteurs.

Informations particulières

Les terrains sont facilement aménageables, et en continuité du site existant. Le secteur est desservie par un axe routier non passant (promenade Maurice Rollinat)

La parcelle concernée est déclarée à la PAC, comme «Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)» selon le RPG 2022. Le potentiel agronomique de ces terrains est donc faible.



1



OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur E7

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

- **Vocation du site et destination générale des sols**

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est le développement d'activités touristiques.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- **Mode d'aménagement et périmètre d'opération**

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

Lors de la définition de l'OAE, des parcelles pourront utilement être intégrées en dehors de périmètres mentionnées dans une recherche d'optimisation foncière ou de développement d'une offre supplémentaire d'espaces verts ou de liaisons douces.

L'offre d'OAE ne s'oppose nullement à la réalisation d'une ZAC multisite ou même d'un phasage interne des travaux.

-

- **Programmation et principe de densité**

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de principe de densité.

- **Mixité sociale**

Il n'est pas fixé d'obligation en matière de mixité sociale.

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

- **Formes urbaines et implantations**

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de formes urbaines ni d'implantations spécifique.

- **Caractéristiques et qualité architecturale**

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de caractéristiques ou qualité architecturale spécifiques.

- **Patrimoine à conserver**

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe interne poursuivant celui existant dans le camping actuel. Cepednant, de nouveaux accès pourront être créés sur la promenade Maurice Rollinat.

Le proportionnement de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucun autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

- **Liaison douce**

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- **Stationnement**

La zone devra prévoir une offre de stationnement en lien avec le nombre de structures d'accueil touristique envisagé.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagements des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Le schéma d'aménagement prévoit le renforcement ou la création de façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

Le recueil des eaux pluviales devra privilégier l'aménagement d'une ou de plusieurs noues ou d'un bassin de collecte.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur E7

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activtés touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur E8

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,77 hectares brut

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AUx - Extension de type opération d'aménagement d'ensemble.

- **Localisation / description du secteur**

Ce secteur d'extension a pour objet de permettre l'extension de la zone d'activités de Dun-le-Palestel.

- **Informations particulières**

Les terrains sont facilement aménageables, et en continuité du site existant. Le secteur est desservi par un axe routier non passant (promenade Maurice Rollinat)

La parcelle concernée est déclarée à la PAC, comme «Prairie permanente» selon le RPG 2022. Le potentiel agronomique de ces terrains est donc faible.



1



OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur E8

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

- **Vocation du site et destination générale des sols**

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est le développement d'activités économiques.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- **Mode d'aménagement et périmètre d'opération**

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

Lors de la définition de l'OAE, des parcelles pourront utilement être intégrées en dehors de périmètres mentionnées dans une recherche d'optimisation foncière ou de développement d'une offre supplémentaire d'espaces verts ou de liaisons douces.

L'offre d'OAE ne s'oppose nullement à la réalisation d'une ZAC multisite ou même d'un phasage interne des travaux.

- **Programmation et principe de densité**

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de principe de densité.

- **Mixité sociale**

Il n'est pas fixé d'obligation en matière de mixité sociale.

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

- **Formes urbaines et implantations**

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de formes urbaines ni d'implantations spécifiques.

- **Caractéristiques et qualité architecturale**

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de caractéristiques ou qualité architecturale spécifiques.

- **Patrimoine à conserver**

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe interne poursuivant celui existant selon le schéma d'aménagement. Un nouvel accès pourra être créé au sud-est du secteur sur la RD913.

Le proportionnement de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucun autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

Accès aux lots privatifs

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- **Liaison douce**

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagements des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Le schéma d'aménagement prévoit le renforcement ou la création de façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

Le recueil des eaux pluviales devra privilégier l'aménagement d'une ou de plusieurs noues ou d'un bassin de collecte.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur E8

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activtés touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



F

COMMUNE DE FRESSELINES

L'article L151-6-1 du code de l'urbanisme édicte que les orientations d'aménagement et de programmation définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les OAP d'aménagement d'ensemble sont phasées de la façon suivante :

• Le premier permis d'aménager accordé sur une zone gèle les autres zones d'aménagement d'ensemble sur la commune.

• Lorsque l'OAP d'aménagement d'ensemble est remplie à un minimum de 70%, alors un autre PA posé ouvre une autre zone d'aménagement d'ensemble.

Le système est identique pour les OAP au coup par coup.

Par conséquent, une OAP d'aménagement d'ensemble et une OAP au coup-par-coup peuvent être simultanément ouvertes sur la commune.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur F1

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,56 hectare brut

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension -de type opération d'aménagement d'ensemble

- **Localisation / description du secteur**

Ce secteur est localisé en continuité immédiate du tissu urbain et des services offerts par le bourg, au Sud de ce dernier.

- **Informations particulières**

Le terrain compris dans le secteur d'OAP ne présente pas de difficultés particulières d'aménagements (topographie plane), les réseaux sont tous présents à proximité. De plus, ce terrain n'est pas déclaré à la PAC.





OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur F1

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

• Vocation du site et destination générale des sols

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements ainsi que le développement d'équipements publics, à savoir une aire de retournement pour les cars scolaires.

Devront être respectés les principes de répartition des destinations exprimés sur le schéma d'aménagement.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

• Mode d'aménagement et périmètre d'opération

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

Lors de la définition de l'OAE, des parcelles pourront utilement être intégrées en dehors de périmètres mentionnées dans une recherche d'optimisation foncière ou de développement d'une offre supplémentaire d'espaces verts ou de liaisons douces.

L'offre d'OAE ne s'oppose nullement à la réalisation d'une ZAC multisite ou même d'un phasage interne des travaux.

• Phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

• Programmation et principe de densité

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de 11 logements / hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 5 logements minimum.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

• Mixité sociale

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de mixité sociale.

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

• Formes urbaines et implantations

L'aménagement du secteur devra prévoir, pour au moins une partie telle que figurant sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et/ou intermédiaire.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).

• Caractéristiques et qualité architecturale

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale).

- **Patrimoine à conserver**

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe interne et d'une placette de retournement selon le schéma d'aménagement. Cette partie de l'aménagement et son emprise devront permettre un retournement aisé des véhicules.

Le proportionnement de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucun autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

- **Accès aux lots privatifs**

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

Un accès commun au réseau viaire identifié au schéma d'aménagement sera à favoriser afin de limiter les risques et d'assurer la sécurité des usagers.

- **Liaison douce**

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

Le nombre de places de stationnement public devra être de 1 place pour 2 lots envisagés, soit l'équivalent d'un minimum de 3 places à prévoir.

Ces aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagements des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifié au schéma d'aménagement devront être préservés dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération et devront être compensées dans le cas contraire. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

Des espaces communs et des espaces verts devront être réalisés en accompagnement des emprises dédiées aux emprises foncières des constructions. Devront être respectés les principes de répartition des espaces communs exprimés graphiquement sur le schéma d'aménagement.

La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.).

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur F1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activités touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

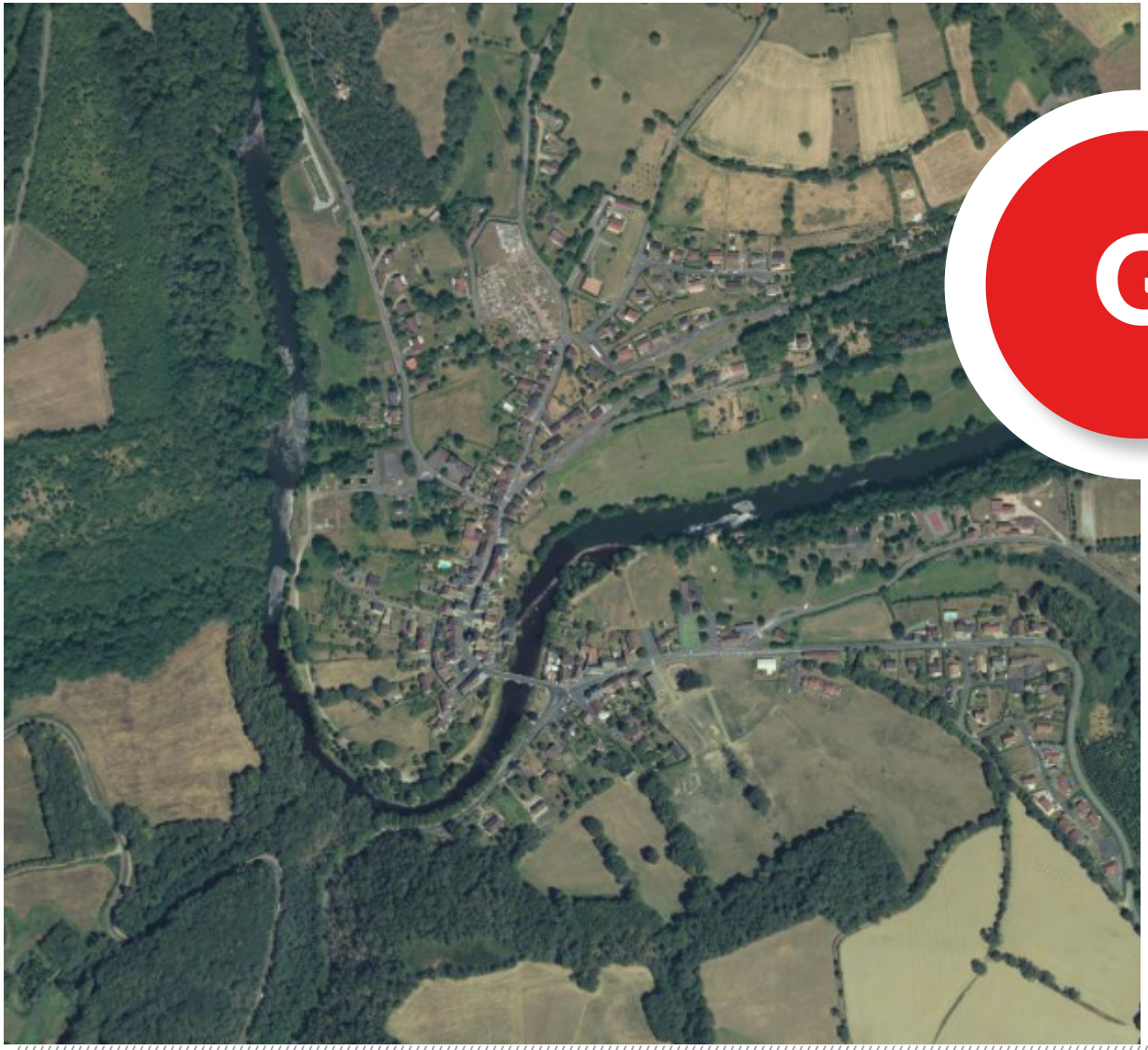
Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



COMMUNE DE LA CELLE DUNOISE

G

L'article L151-6-1 du code de l'urbanisme édicte que les orientations d'aménagement et de programmation définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les OAP d'aménagement d'ensemble sont phasées de la façon suivante :

• Le premier permis d'aménager accordé sur une zone gèle les autres zones d'aménagement d'ensemble sur la commune.

• Lorsque l'OAP d'aménagement d'ensemble est remplie à un minimum de 70%, alors un autre PA posé ouvre une autre zone d'aménagement d'ensemble.

Le système est identique pour les OAP au coup par coup.

Par conséquent, une OAP d'aménagement d'ensemble et une OAP au coup-par-coup peuvent être simultanément ouvertes sur la commune.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur G1

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0.91 hectare brut

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone Ua et 1AU

Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

- **Localisation / description du secteur**

Ce secteur est localisé en continuité immédiate du tissu urbain et des services offerts par le bourg (terrains de sport, maison de santé, salle polyvalente, restauration...)

Il jouxte un logements MAFPAH localisés immédiatement au nord du secteur.

- **Informations particulières**

Le terrain compris dans le secteur d'OAP ne présente pas de difficultés particulières d'aménagements (topographie plane), les réseaux sont tous présents à proximité. De plus, ce terrain n'est pas déclaré à la PAC.





OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur G1

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

• Vocation du site et destination générale des sols

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

• Mode d'aménagement et périmètre d'opération

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

Lors de la définition de l'OAE, des parcelles pourront utilement être intégrées en dehors de périmètres mentionnées dans une recherche d'optimisation foncière ou de développement d'une offre supplémentaire d'espaces verts ou de liaisons douces.

L'offre d'OAE ne s'oppose nullement à la réalisation d'une ZAC multisite ou même d'un phasage interne des travaux.

• Phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

• Programmation et principe de densité

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de 11 logements / hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 8 logements minimum.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

• Mixité sociale

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de mixité sociale.

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

• Formes urbaines et implantations

L'aménagement du secteur devra prévoir, pour au moins une partie telle que figurant sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et/ou intermédiaire.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).

• Caractéristiques et qualité architecturale

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale).

• Patrimoine à conserver

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe interne et d'une placette de retournement selon le schéma d'aménagement. Cette partie de l'aménagement et son emprise devront permettre un retournement aisé des véhicules.

Le proportionnement de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucun autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

En prévision de l'aménagement d'une liaison future, un espace de réserve devra être maintenu selon le schéma d'aménagement. Le dimensionnement de cet espace de réserve devra être suffisant pour garantir la commodité de circulation future.

- **Accès aux lots privatifs**

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

Un accès commun au réseau viaire identifié au schéma d'aménagement sera à favoriser afin de limiter les risques et d'assurer la sécurité des usagers.

- **Liaison douce**

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

Le nombre de places de stationnement public devra être de 1 place pour 2 lots envisagés, soit l'équivalent d'un minimum de 3 places à prévoir.

Ces aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagements des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiés au schéma d'aménagement devront être préservés dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération, dans le cas contraire elles devront être compensées. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.).

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

Le recueil des eaux pluviales devra privilégier l'aménagement d'une ou de plusieurs noues ou d'un bassin de collecte.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur G1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activités touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur G2

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0.61 ha reparti comme suit :

- 452m² bruts réservés à des espaces et équipements publics.

- 5650m² bruts réservés à l'implantation d'un nouvel espace d'habitat.

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zones Ua et Ub

- Densification de type opération d'aménagement d'ensemble.

- **Localisation / description du secteur**

Le secteur se trouve au sein d'un îlot jusqu'alors délaissé au coeur du bourg. Ce dernier est propriété communale et jouxte la mairie-école et le city-stade.

- **Informations particulières**

Les réseaux sont tous présents à proximité, les terrains présentent une déclivité selon un sens Nord-Est -> Sud-Ouest. Le terrain n'est pas cultivé et est enkysté en milieu urbain.





OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur G2

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

• Vocation du site et destination générale des sols

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements ainsi que le développement d'équipements publics, à savoir une aire de retournement pour les cars scolaires ainsi qu'une petite aire de stationnement.

Devront être respectés les principes de répartition des destinations exprimés sur le schéma d'aménagement.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

• Mode d'aménagement et périmètre d'opération

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

Lors de la définition de l'OAE, des parcelles pourront utilement être intégrées en dehors de périmètres mentionnées dans une recherche d'optimisation foncière ou de développement d'une offre supplémentaire d'espaces verts ou de liaisons douces.

L'offre d'OAE ne s'oppose nullement à la réalisation d'une ZAC multisite ou même d'un phasage interne des travaux.

• Phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

• Programmation et principe de densité

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de 11 logements / hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 5 logements minimum.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

• Mixité sociale

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de mixité sociale.

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

• Formes urbaines et implantations

L'aménagement du secteur devra prévoir, pour au moins une partie telle que figurant sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et/ou intermédiaire.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).

• Caractéristiques et qualité architecturale

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale).

- **Patrimoine à conserver**

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe interne et d'une placette de retournement selon le schéma d'aménagement. Cette partie de l'aménagement et son emprise devront permettre un retournement aisé des véhicules.

Le proportionnement de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucun autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

En prévision de l'aménagement d'une liaison future, un espace de réserve devra être maintenu selon le schéma d'aménagement. Le dimensionnement de cet espace de réserve devra être suffisant pour garantir la commodités de circulation future.

- **Accès aux lots privatifs**

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

Un accès commun au réseau viaire identifié au schéma d'aménagement sera à favoriser afin de limiter les risques et d'assurer la sécurité des usagers.

- **Liaison douce**

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

Le nombre de places de stationnement public devra être de 1 place pour 2 lots envisagés, soit l'équivalent d'un minimum de 3 places à prévoir.

Ces aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagements des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiés au schéma d'aménagement devront être préservés dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération dans le cas contraire elles devront être compensées. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.).

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

Le recueil des eaux pluviales devra privilégier l'aménagement d'une ou de plusieurs noues ou d'un bassin de collecte.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur G2

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activités touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

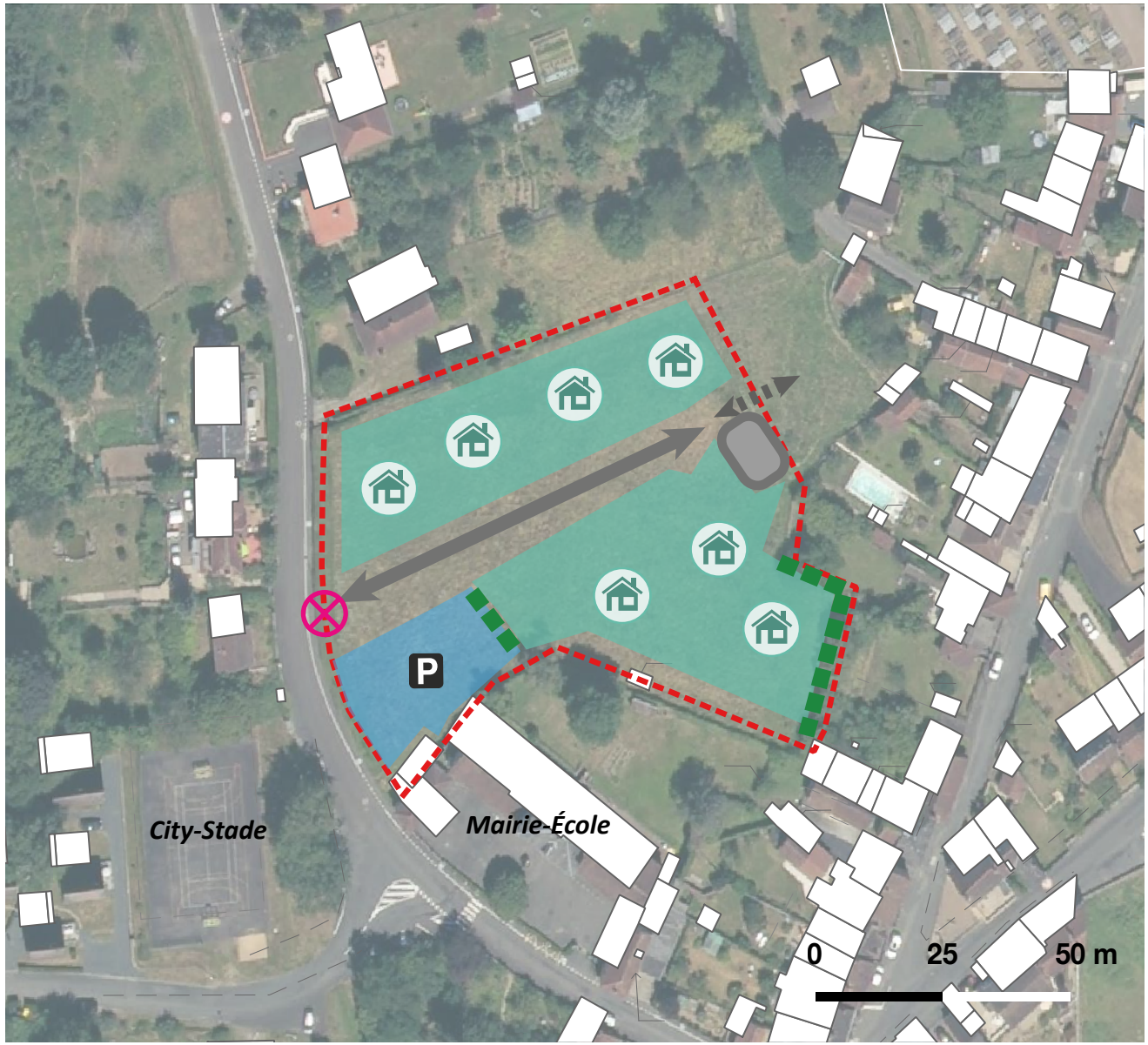
- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



H

COMMUNE DE LA CHAPELLE BALOUE

L'article L151-6-1 du code de l'urbanisme édicte que les orientations d'aménagement et de programmation définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les OAP d'aménagement d'ensemble sont phasées de la façon suivante :

- *Le premier permis d'aménager accordé sur une zone gèle les autres zones d'aménagement d'ensemble sur la commune.*
- *Lorsque l'OAP d'aménagement d'ensemble est remplie à un minimum de 70%, alors un autre PA posé ouvre une autre zone d'aménagement d'ensemble.*

Le système est identique pour les OAP au coup par coup.

Par conséquent, une OAP d'aménagement d'ensemble et une OAP au coup-par-coup peuvent être simultanément ouvertes sur la commune.

OAP AMÉNAGEMENT // H1. Secteur bourg

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0.50 hectare brut

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

-Densification de type au coup par coup

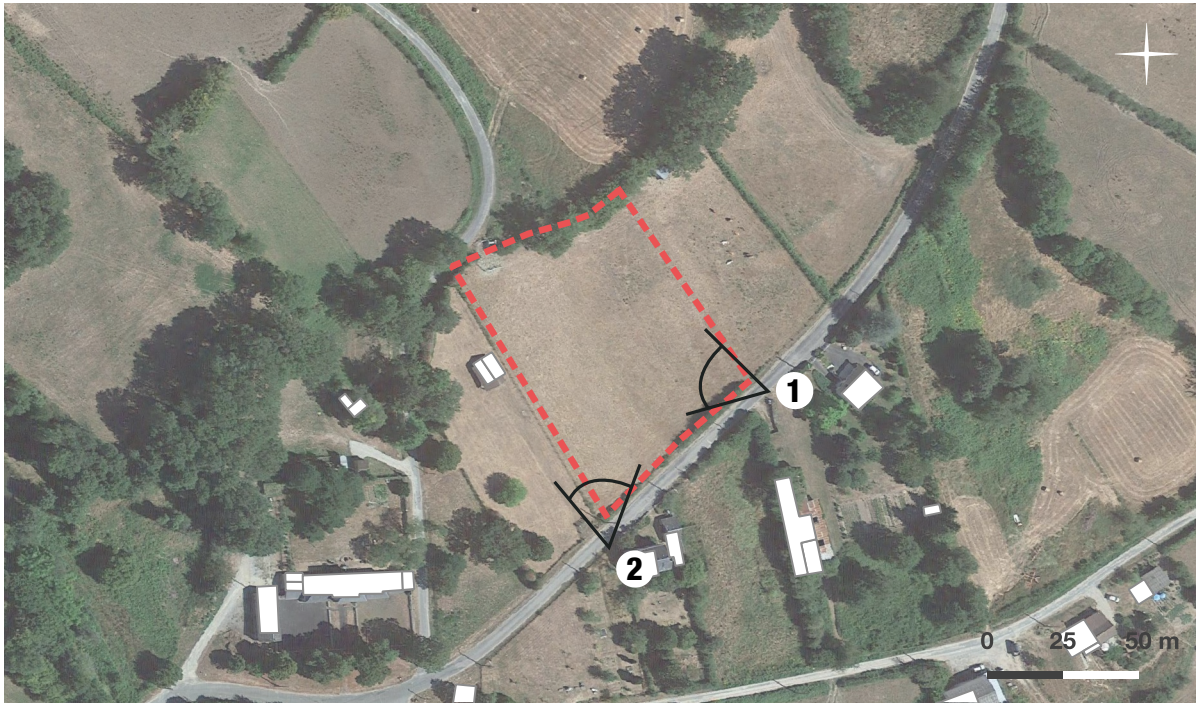
- **Localisation / description du secteur**

Le secteur est localisé en continuité immédiate du bourg, dans sa partie Est. Le terrain jouxte la mairie et la salle polyvalente;

- **Informations particulières**

Le secteur contient des parcelles déclarées à la PAC comme accueillant une culture de type «Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)» selon le RPG 2022.

Les réseaux AEP et DECI sont présents à proximité.







OAP AMÉNAGEMENT // H1. Secteur bourg

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

• Vocation du site et destination générale des sols

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

• Mode d'aménagement et périmètre d'opération

L'aménagement du site se fera au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

• Phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

• Programmation et principe de densité

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de 8 logements / hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 4 logements minimum.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

• Mixité sociale

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de mixité sociale.

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

• Formes urbaines et implantations

L'aménagement du secteur devra prévoir, pour au moins une partie telle que figurant sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

L'implantation des constructions devra être établie de manière à limiter les vis-à-vis.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).

• Caractéristiques et qualité architecturale

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

OAP AMÉNAGEMENT // H1. Secteur bourg

- **Patrimoine à conserver**

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

Il n'est pas prévu de création de voirie interne propre à l'opération.

- **Accès aux lots privatifs**

Le découpage des lots devra prévoir un accès au réseau viaire existant.

Les accès au niveau de la façade délimitée sur le schéma d'aménagement pourront être admis.

- **Liaison douce**

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

Ces aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagement des espaces publics et des espaces verts**

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de traitement paysager.

Traitement paysager et végétal des lots privatifs

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif de ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

OAP AMÉNAGEMENT // H1. Secteur bourg

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 8 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activités touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une hai (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



OAP AMÉNAGEMENT // H2. Secteur de la Deunière

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0,3 hectare brut

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

-Extension de type au coup par coup

- **Localisation / description du secteur**

Le secteur est localisé en continuité immédiate du hameau de la Deunière, dans sa partie Sud-Est.

- **Informations particulières**

Le secteur contient des parcelles déclarées à la PAC

Les réseaux AEP et DECI sont présents à proximité.





OAP AMÉNAGEMENT // H2. Secteur de la Deunière

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

- **Vocation du site et destination générale des sols**

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- **Mode d'aménagement et périmètre d'opération**

L'aménagement du site se fera au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- **Phasage d'ouverture à l'urbanisation**

Aucun phasage d'ouverture à l'urbanisation n'est prévu sur le secteur.

- **Programmation et principe de densité**

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de 8 logements / hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 3 logements minimum.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- **Mixité sociale**

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de mixité sociale.

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

- **Formes urbaines et implantations**

L'aménagement du secteur devra prévoir, pour au moins une partie telle que figurant sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et/ou intermédiaire.

L'implantation des constructions devra être établie de manière à limiter les vis-à-vis.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).

- **Caractéristiques et qualité architecturale**

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

Les matériaux utilisés devront être pérennes et préserver et renforcer l'image du village.

- **Patrimoine à conserver**

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe traversant interne identifié au schéma d'aménagement pour desservir le lot situé au fond de la parcelle.

En dehors de cet axe, aucun autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

- **Accès aux lots privatifs**

Le découpage des lots devra prévoir un accès au réseau viaire existant. A défaut, une servitude de passage devra être mise en place.

Les accès au niveau de la façade délimitée sur le schéma d'aménagement pourront être admis.

- **Liaison douce**

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagement des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

- **Traitement paysager et végétal des lots privatifs**

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

Dans le respect du schéma d'aménagement, les clôtures de limites séparatives des fonds de lots privatifs, marquants la transition entre les espaces urbanisés (ou à urbaniser) et les milieux agricoles/naturels attenants, devront être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif de ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

OAP AMÉNAGEMENT // H2. Secteur de la Deunière

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 8 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activités touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



COMMUNE DE LAFAT

I

L'article L151-6-1 du code de l'urbanisme édicte que les orientations d'aménagement et de programmation définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les OAP d'aménagement d'ensemble sont phasées de la façon suivante :

• Le premier permis d'aménager accordé sur une zone gèle les autres zones d'aménagement d'ensemble sur la commune.

• Lorsque l'OAP d'aménagement d'ensemble est remplie à un minimum de 70%, alors un autre PA posé ouvre une autre zone d'aménagement d'ensemble.

Le système est identique pour les OAP au coup par coup.

Par conséquent, une OAP d'aménagement d'ensemble et une OAP au coup-par-coup peuvent être simultanément ouvertes sur la commune.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur I1

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

- 0.8 hectare brut

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

- **Localisation / description du secteur**

- Ce secteur d'extension urbaine se situe à proximité immédiate du bourg, en continuité d'une première opération d'aménagement, à savoir le lotissement des Chaillots.

- **Informations particulières**

Les terrains sont facilement aménageables, plats et proches des différents réseaux. Ce terrain est déclaré à la PAC comme supportant une culture de Tournesol.



OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur I1

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

• Vocation du site et destination générale des sols

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements ainsi que le développement d'équipements publics, à savoir une aire de retournement pour les cars scolaires.

Devront être respectés les principes de répartition des destinations exprimés sur le schéma d'aménagement.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

• Mode d'aménagement et périmètre d'opération

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

Lors de la définition de l'OAE, des parcelles pourront utilement être intégrées en dehors de périmètres mentionnées dans une recherche d'optimisation foncière ou de développement d'une offre supplémentaire d'espaces verts ou de liaisons douces.

L'offre d'OAE ne s'oppose nullement à la réalisation d'une ZAC multisite ou même d'un phasage interne des travaux.

• Phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

• Programmation et principe de densité

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de 8 logements / hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 5 logements minimum.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

• Mixité sociale

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de mixité sociale.

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

• Formes urbaines et implantations

L'aménagement du secteur devra prévoir, pour au moins une partie telle que figurant sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et/ou intermédiaire.

L'implantation des constructions devra être établie de manière à limiter les vis-à-vis.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).

• Caractéristiques et qualité architecturale

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale).

- **Patrimoine à conserver**

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe interne et d'une placette de retournement selon le schéma d'aménagement. Cette partie de l'aménagement et son emprise devront permettre un retournement aisé des véhicules.

Le proportionnement de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucun autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis. Notamment au sud afin de ne pas créer de bouclage engendrant une circulation non souhaitée au sein du futur lotissement.

- **Accès aux lots privatifs**

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- Un accès commun au réseau viaire identifié au schéma d'aménagement sera à favoriser afin de limiter les risques et d'assurer la sécurité des usagers.

- **Liaison douce**

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

- Le nombre de places de stationnement public devra être de 1 place pour 2 lots envisagés, soit l'équivalent d'un minimum de 3 places à prévoir.

- Ces aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagements des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

- Les façades végétales préexistantes situées en périphérie du secteur identifiés au schéma d'aménagement devront être préservées dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.).

- **Traitement paysager et végétal des lots privatifs**

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur I1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activités touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

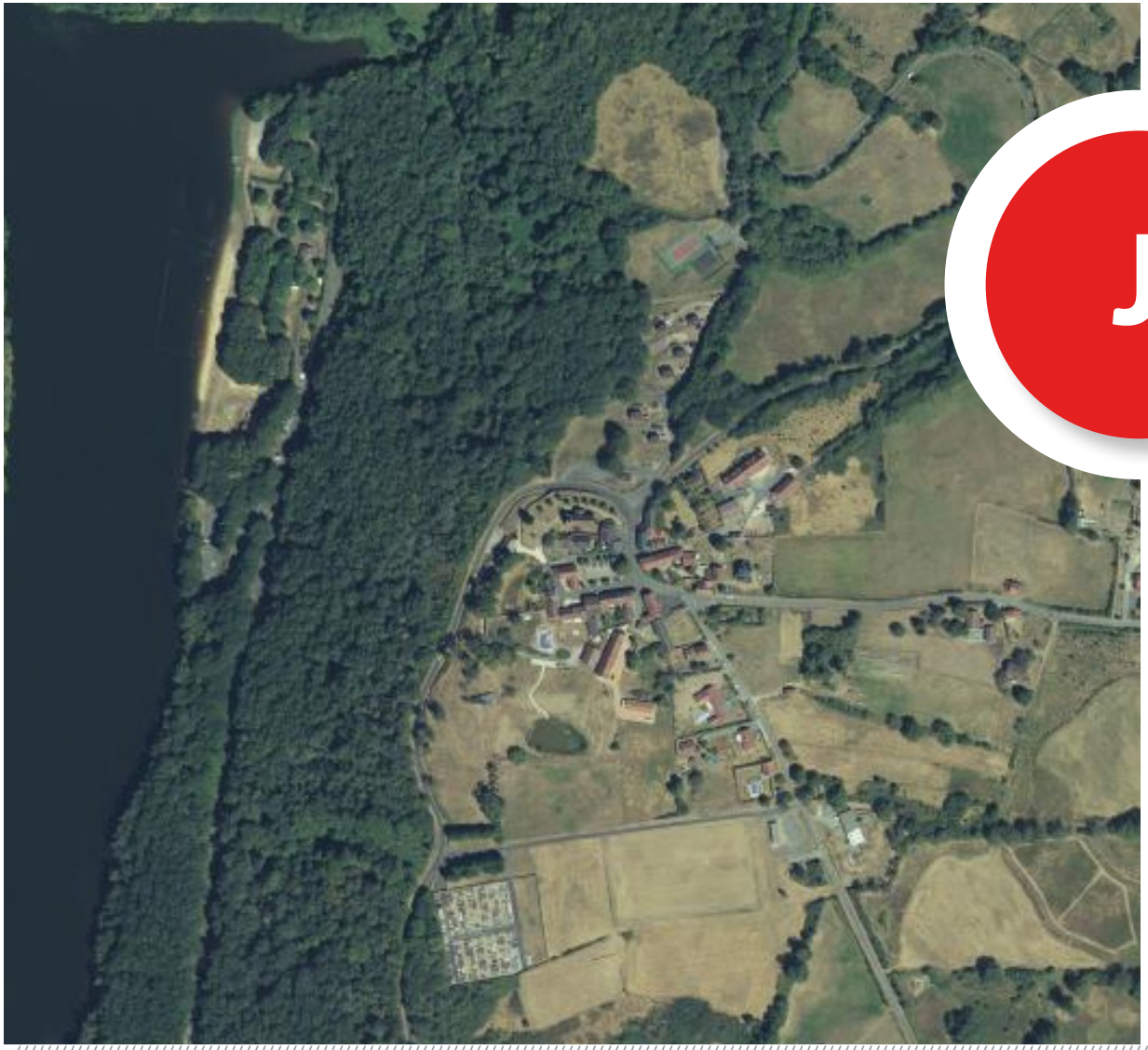
Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



J

COMMUNE DU BOURG D'HEM

L'article L151-6-1 du code de l'urbanisme édicte que les orientations d'aménagement et de programmation définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les OAP d'aménagement d'ensemble sont phasées de la façon suivante :

• Le premier permis d'aménager accordé sur une zone gèle les autres zones d'aménagement d'ensemble sur la commune.

• Lorsque l'OAP d'aménagement d'ensemble est remplie à un minimum de 70%, alors un autre PA posé ouvre une autre zone d'aménagement d'ensemble.

Le système est identique pour les OAP au coup par coup.

Par conséquent, une OAP d'aménagement d'ensemble et une OAP au coup-par-coup peuvent être simultanément ouvertes sur la commune.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur J1

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

1.2 hectare brut

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone Ub

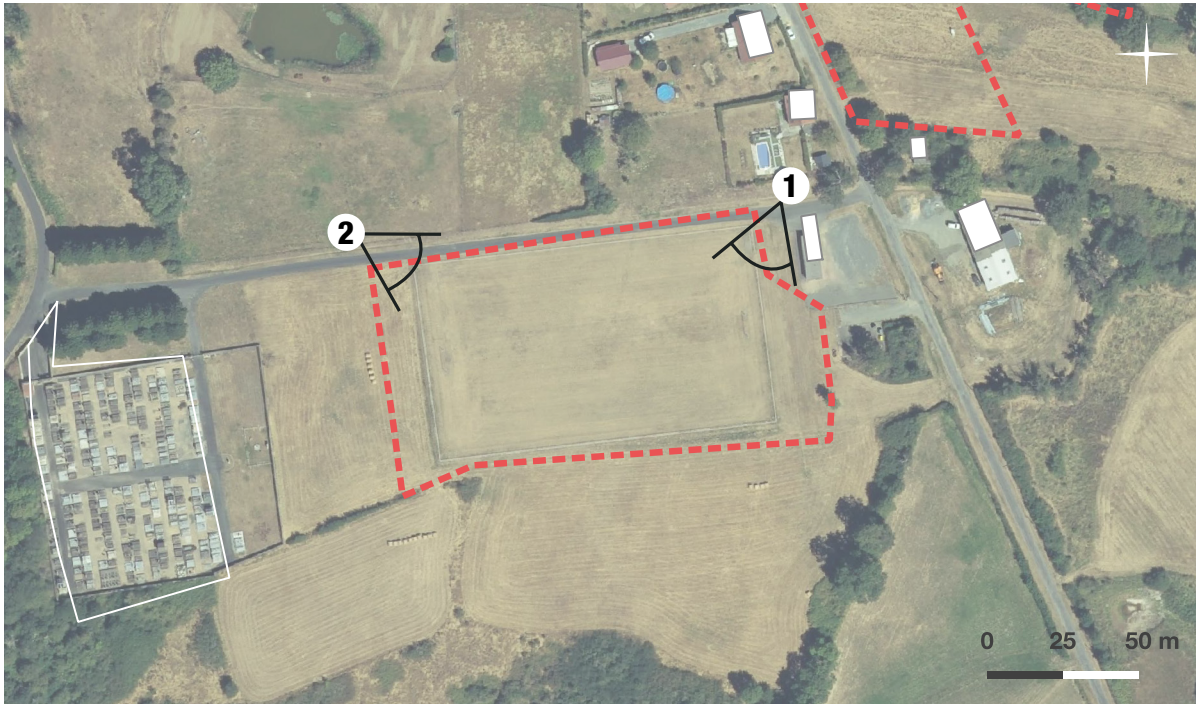
- Densification opération d'aménagement d'ensemble

- **Localisation / description du secteur**

Ce secteur urbain correspond à l'emprise foncière du stade de football, qui n'a aujourd'hui plus aucune utilité. Il s'agit donc d'une requalification urbaine d'un espace urbain à vocation d'équipement vers l'habitat. Ce dernier se trouve à proximité immédiate du bourg.

- **Informations particulières**

Du fait de l'usage premier de ces terrains en stade, les terrains sont terrassés, plans, alimentés en réseau AEP et électricité. Un espace de stationnement est déjà présent en entrée de zone et de même qu'un lieu de dépôt volontaire des déchets.







OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur J1

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

• Vocation du site et destination générale des sols

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements ainsi que le développement d'équipements publics, à savoir une aire de retournement pour les cars scolaires.

Devront être respectés les principes de répartition des destinations exprimés sur le schéma d'aménagement.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

• Mode d'aménagement et périmètre d'opération

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

Lors de la définition de l'OAE, des parcelles pourront utilement être intégrées en dehors de périmètres mentionnées dans une recherche d'optimisation foncière ou de développement d'une offre supplémentaire d'espaces verts ou de liaisons douces.

L'offre d'OAE ne s'oppose nullement à la réalisation d'une ZAC multisite ou même d'un phasage interne des travaux.

• Phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

• Programmation et principe de densité

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de 10 logements / hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 11 logements minimum.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

• Mixité sociale

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de mixité sociale.

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

• Formes urbaines et implantations

L'aménagement du secteur devra prévoir, pour au moins une partie telle que figurant sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et/ou intermédiaire.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).

• Caractéristiques et qualité architecturale

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale).

- **Patrimoine à conserver**

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe interne et d'une placette de retournement selon le schéma d'aménagement. Cette partie de l'aménagement et son emprise devront permettre un retournement aisé des véhicules.

Le proportionnement de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucun autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

En prévision de l'aménagement d'une liaison future, un espace de réserve devra être maintenu selon le schéma d'aménagement. Le dimensionnement de cet espace de réserve devra être suffisant pour garantir la commodité de circulation future.

- **Accès aux lots privatifs**

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

Un accès commun au réseau viaire identifié au schéma d'aménagement sera à favoriser afin de limiter les risques et d'assurer la sécurité des usagers.

- **Liaison douce**

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

Le nombre de places de stationnement public devra être de 1 place pour 2 lots envisagés, soit l'équivalent d'un minimum de 3 places à prévoir.

Ces aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagements des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiés au schéma d'aménagement devront être préservés dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.).

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

Le schéma d'aménagement identifie des espaces à privilégier pour la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

Le recueil des eaux pluviales devra privilégier l'aménagement d'une ou de plusieurs noues ou d'un bassin de collecte.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur J1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activités touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

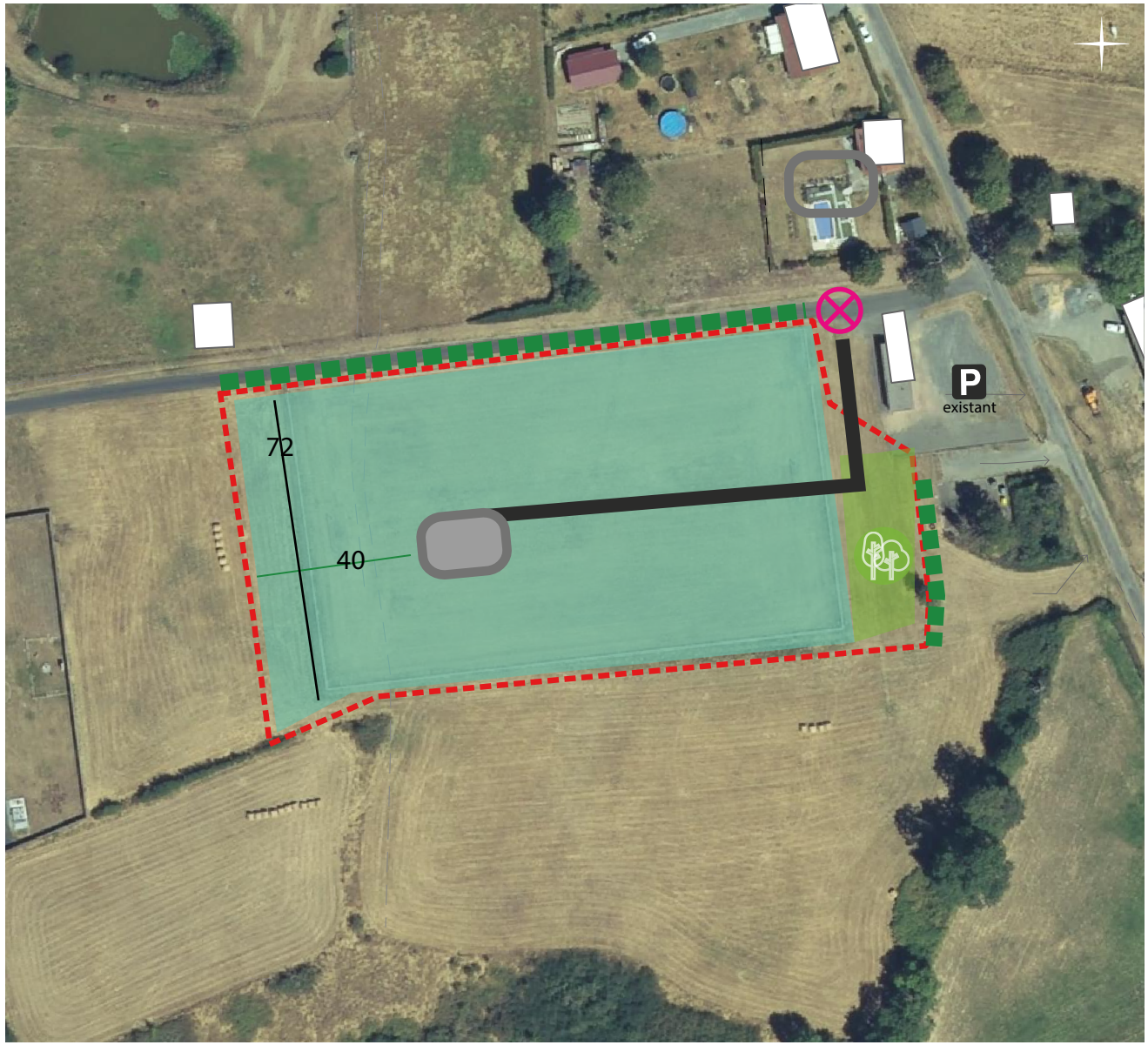
- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur J2

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

1.2 hectare réparti comme suit :

- 6600m² de zone Ub

- 7000m² bruts de zone 1AU

- **Type de zone et d'aménagement**

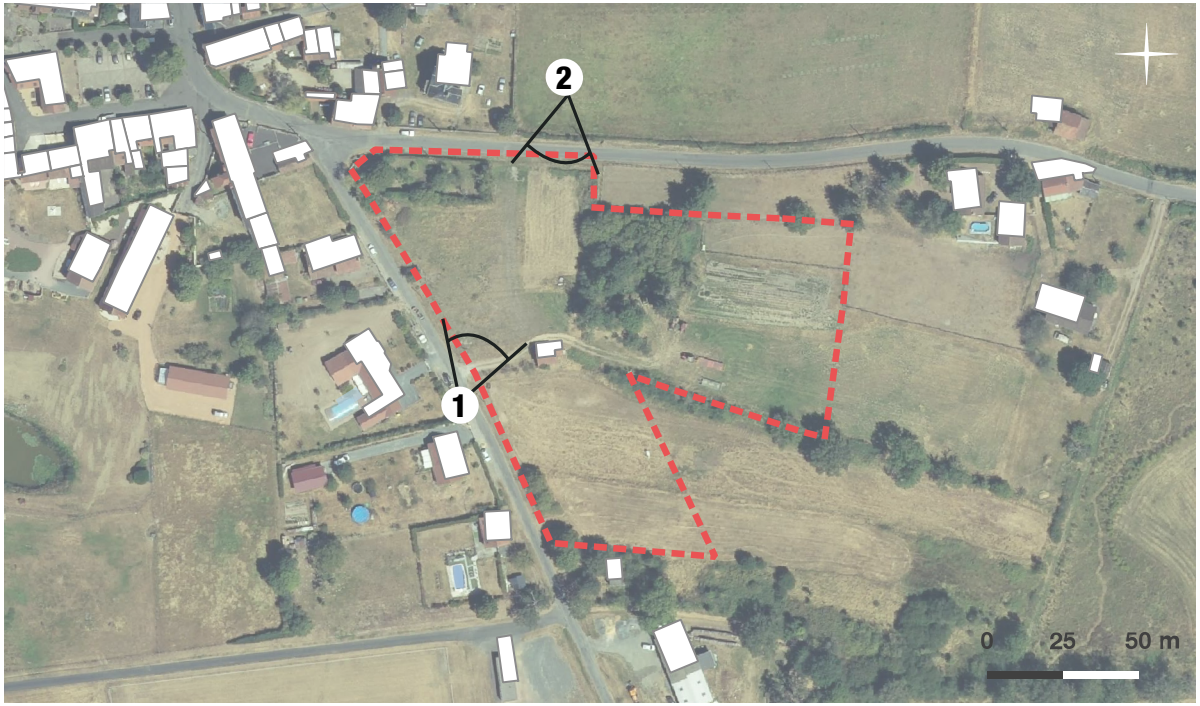
- Zone 1AU et Ub - Extension de type opération d'aménagement d'ensemble comprenant un secteur au coup par coup

- **Localisation / description du secteur**

Ce secteur est localisé en continuité directe du bourg. La topographie du bourg, fait de ce secteur le plus à même de recevoir une nouvelle urbanisation. Les réseaux sont présents à proximité immédiate.

- **Informations particulières**

Les terrains compris dans le périmètre de l'OAP n'ont pas d'usage particulier, hormis en faible proportion, de potager privé. Ces terrains ne sont pas cultivés ni déclarés à la PAC. Ils ne bénéficient pas de mise en valeur particulière.







OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur J2

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

• Vocation du site et destination générale des sols

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

• Mode d'aménagement et périmètre d'opération

L'aménagement du **secteur n°1** est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

- Lors de la définition de l'OAE, des parcelles pourront utilement être intégrées en dehors de périmètres mentionnées dans une recherche d'optimisation foncière ou de développement d'une offre supplémentaire d'espaces verts ou de liaisons douces.

L'offre d'OAE ne s'oppose nullement à la réalisation d'une ZAC multisite ou même d'un phasage interne des travaux.

L'aménagement du **secteur n°2** se fera au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Cet encadrement a principalement pour objectif d'assurer une production minimal de logements

• Phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

• Programmation et principe de densité

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de 10 logements / hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 5 logements minimum sur le **secteur 1** et 5 logements sur le **secteur n°2** pouvant être urbanisé au coup par coup.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics)..

• Mixité sociale

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de mixité sociale.

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

• Formes urbaines et implantations

L'aménagement du secteur devra prévoir, pour au moins une partie telle que figurant sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).

• Caractéristiques et qualité architecturale

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale).

- **Patrimoine à conserver**

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

Le chemin existant desservant le secteur 1 devra être renforcé afin d'accueillir le nouveau trafic créé par l'aménagement du secteur.

- **Accès aux lots privatifs**

Le découpage des lots devra prévoir un accès au réseau viaire existant. A défaut, une servitude de passage devra être mise en place.

Concernant l'accès aux lots situés au sein du secteur 2, ces derniers pourront s'opérer soit directement sur la voirie communale longeant le secteur sur sa frange est soit via l'accès au secteur 1.

- **Liaison douce**

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagements des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

- **Traitement paysager et végétal des lots privatifs**

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur J2

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activités touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



COMMUNE DE MAISON-FEYNE

K

L'article L151-6-1 du code de l'urbanisme édicte que les orientations d'aménagement et de programmation définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les OAP d'aménagement d'ensemble sont phasées de la façon suivante :

• Le premier permis d'aménager accordé sur une zone gèle les autres zones d'aménagement d'ensemble sur la commune.

• Lorsque l'OAP d'aménagement d'ensemble est remplie à un minimum de 70%, alors un autre PA posé ouvre une autre zone d'aménagement d'ensemble.

Le système est identique pour les OAP au coup par coup.

Par conséquent, une OAP d'aménagement d'ensemble et une OAP au coup-par-coup peuvent être simultanément ouvertes sur la commune.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur K2

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0.47 hectare

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

Extension de type opération au coup par coup

- **Localisation / description du secteur**

Ce secteur de développement urbain est situé au Sud du bourg de Maison-Feyne dans un secteur ayant concentré l'essentiel des développements récents. Il se situe en prologement direct d'une parcelle acceuillant des logements HLM.

- **Informations particulières**

Les terrains concernés par cette OAP sont déclarés à la PAC comme accueillant une culture de type «Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes» selon le RPG 2022.

Le secteur est longé par la RD46 sur sa façade Ouest, aucune courbe ne vient ici réduire la visibilité. Un accès commun peut être envisagé sur la RD. Un accès sécurisé au secteur peut aussi être réalisé au sud ouest, via l'ancienne voie de chemin de fer.







OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur K2

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

- **Vocation du site et destination générale des sols**

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- **Mode d'aménagement et périmètre d'opération**

L'aménagement du site se fera au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- **Phasage d'ouverture à l'urbanisation**

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

Le secteur 2AU, symbolisé sur le schéma d'aménagement en second rideau, est une zone à urbaniser fermée à long terme (2AU). Son aménagement sera précisé lors d'une modification ou révision du document d'urbanisme.

- **Programmation et principe de densité**

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de 10 logements / hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 4 logements minimum.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- **Mixité sociale**

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de mixité sociale.

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

- **Formes urbaines et implantations**

L'aménagement du secteur devra prévoir, pour au moins une partie telle que figurant sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel

- **Caractéristiques et qualité architecturale**

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- **Patrimoine à conserver**

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

Il n'est pas prévu de création de voirie interne propre à l'opération.

En prévision de l'aménagement d'une liaison future, un espace de réserve devra être maintenu selon le schéma d'aménagement. Le dimentionnement de cet espace de réserve devra être suffisant pour garantir la commodités de circulation future.

- **Accès aux lots privatifs**

Le découpage des lots devra prévoir un accès au réseau viaire existant. A défaut, une servitude de passage devra être mise en place.

Un accès commun au réseau viaire (RD46) identifié au schéma d'aménagement sera à favoriser afin de limiter les risques et d'assurer la sécurité des usagers.

- **Liaison douce**

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

Ces aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagements des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Traitement paysager et végétal des lots privatifs

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur K2

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activités touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



COMMUNE DE NAILLAT

L

L'article L151-6-1 du code de l'urbanisme édicte que les orientations d'aménagement et de programmation définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les OAP d'aménagement d'ensemble sont phasées de la façon suivante :

• Le premier permis d'aménager accordé sur une zone gèle les autres zones d'aménagement d'ensemble sur la commune.

• Lorsque l'OAP d'aménagement d'ensemble est remplie à un minimum de 70%, alors un autre PA posé ouvre une autre zone d'aménagement d'ensemble.

Le système est identique pour les OAP au coup par coup.

Par conséquent, une OAP d'aménagement d'ensemble et une OAP au coup-par-coup peuvent être simultanément ouvertes sur la commune.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur L1

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0.7 hectare brut

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone Ub

Densification de type opération d'aménagement d'ensemble

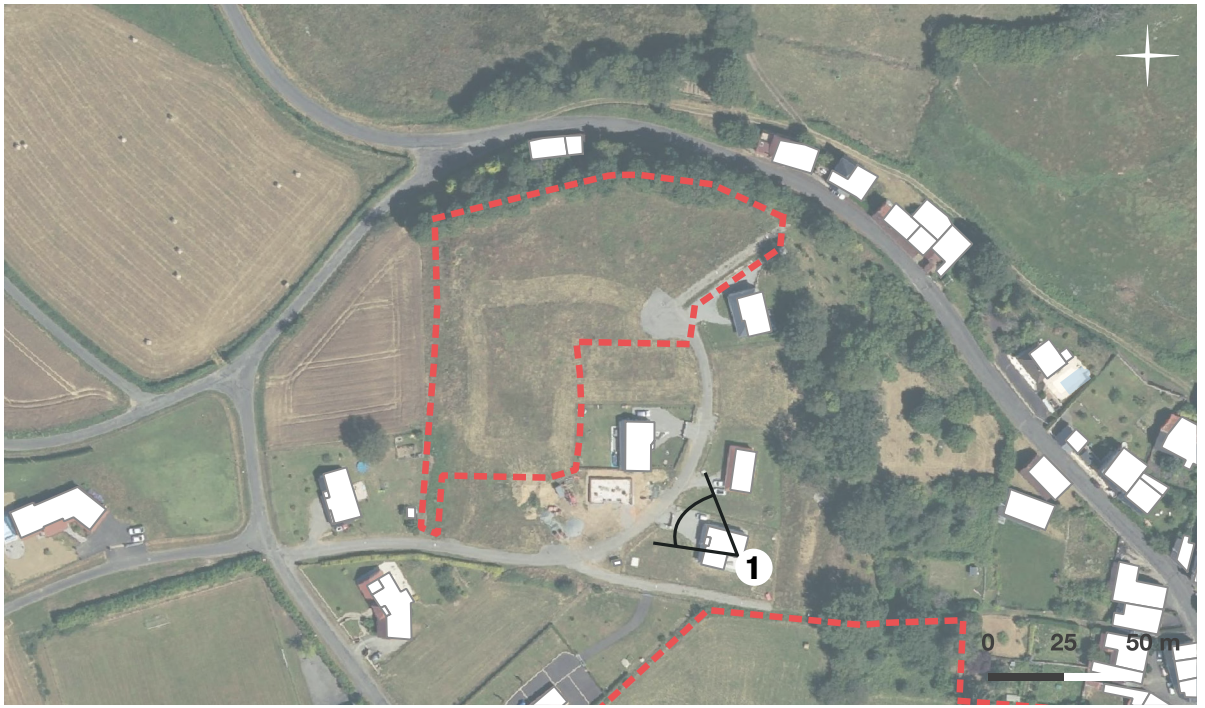
- **Localisation / description du secteur**

Ce secteur de densification urbaine est localisé en continuité immédiate d'une première opération d'aménagement. Cette nouvelle phase viendrait clore la consommation de la parcelle. Un accès est déjà cadastré au Sud de la zone, et la voirie en attente.

- **Informations particulières**

Cette parcelle est facilement aménageable, et se localise dans un secteur stratégique pour le développement du bourg. Les réseaux sont à proximité immédiate.

Le terrain concerné n'a pas de vocation agricole et n'est pas déclaré à la PAC.



OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur L1

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

• Vocation du site et destination générale des sols

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

• Mode d'aménagement et périmètre d'opération

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

Lors de la définition de l'OAE, des parcelles pourront utilement être intégrées en dehors de périmètres mentionnées dans une recherche d'optimisation foncière ou de développement d'une offre supplémentaire d'espaces verts ou de liaisons douces.

L'offre d'OAE ne s'oppose nullement à la réalisation d'une ZAC multisite ou même d'un phasage interne des travaux.

• Phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

• Programmation et principe de densité

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de 11 logements / hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 6 logements minimum.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

• Mixité sociale

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de mixité sociale.

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

• Formes urbaines et implantations

L'aménagement du secteur devra prévoir, pour au moins une partie telle que figurant sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et/ou intermédiaire.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).

• Caractéristiques et qualité architecturale

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale).

- **Patrimoine à conserver**

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe traversant interne identifié au schéma d'aménagement depuis la rue des Vignauds.

Le proportionnement de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucun autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

- **Accès aux lots privatifs**

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

Un accès commun au réseau viaire identifié au schéma d'aménagement sera à favoriser afin de limiter les risques et d'assurer la sécurité des usagers.

- **Liaison douce**

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagements des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur L1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activités touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

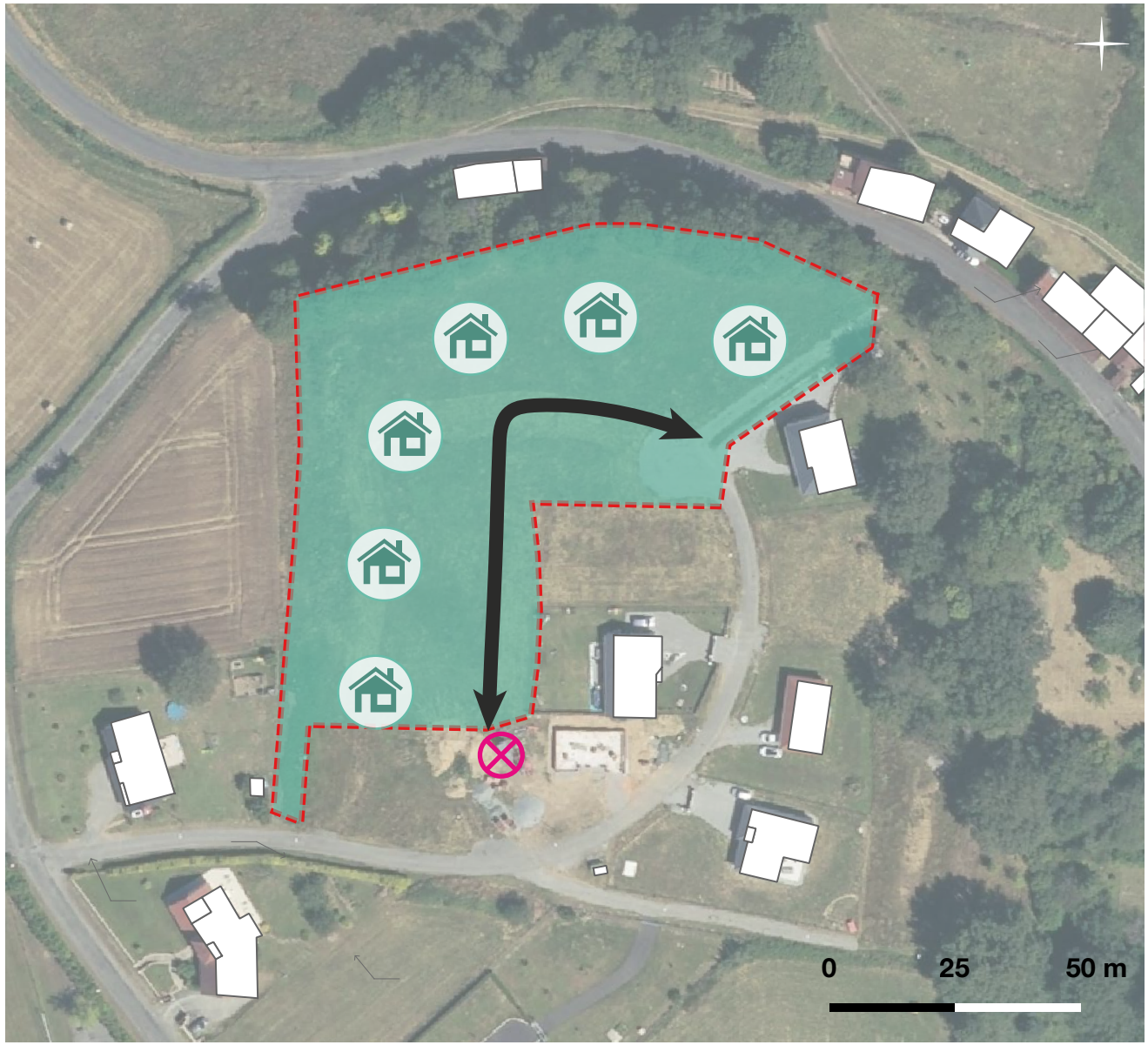
- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur L2

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

1.18 hectare brut

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone Ub

- Densification de type opération d'aménagement d'ensemble

- **Localisation / description du secteur**

Ce secteur de densification urbaine est localisé au plus près du bourg et de ses services. Il s'agit d'un îlot urbain, reliquat engendré par une urbanisation opportuniste qui s'est implanté en bordure de cette parcelle, sans chercher une rationalisation de la consommation spatiale.

- **Informations particulières**

Le terrain est déclaré à la PAC comme étant une «Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)» selon le RPG 2022.

Sa surface de même que son enkystement au sein d'un environnement urbain récent, lui confère un intérêt agronomique fortement limité.





OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur L2

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

- **Vocation du site et destination générale des sols**

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements. Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- **Mode d'aménagement et périmètre d'opération**

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

Lors de la définition de l'OAE, des parcelles pourront utilement être intégrées en dehors de périmètres mentionnées dans une recherche d'optimisation foncière ou de développement d'une offre supplémentaire d'espaces verts ou de liaisons douces.

L'offre d'OAE ne s'oppose nullement à la réalisation d'une ZAC multisite ou même d'un phasage interne des travaux.

- **Phasage d'ouverture à l'urbanisation**

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- **Programmation et principe de densité**

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de 11 logements / hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 10 logements minimum.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- **Mixité sociale**

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de mixité sociale.

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

- **Formes urbaines et implantations**

L'aménagement du secteur devra prévoir, pour au moins une partie telle que figurant sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et/ou intermédiaire.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).

- **Caractéristiques et qualité architecturale**

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale).

- **Patrimoine à conserver**

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe interne et d'une placette de retournement selon le schéma d'aménagement. Cette partie de l'aménagement et son emprise devront permettre un retournement aisé des véhicules.

Le proportionnement de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

- **Accès aux lots privatifs**

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits en dehors des accès sur le chemin des Vignauds au niveau de la façade délimitée sur le schéma d'aménagement pourront être admises.

Un accès commun au réseau viaire identifié au schéma d'aménagement sera à favoriser afin de limiter les risques et d'assurer la sécurité des usagers.

- **Liaison douce**

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagements des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiés au schéma d'aménagement devront être préservés dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération dans le cas contraire elles devront être compensées. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.).

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur L2

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activités touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

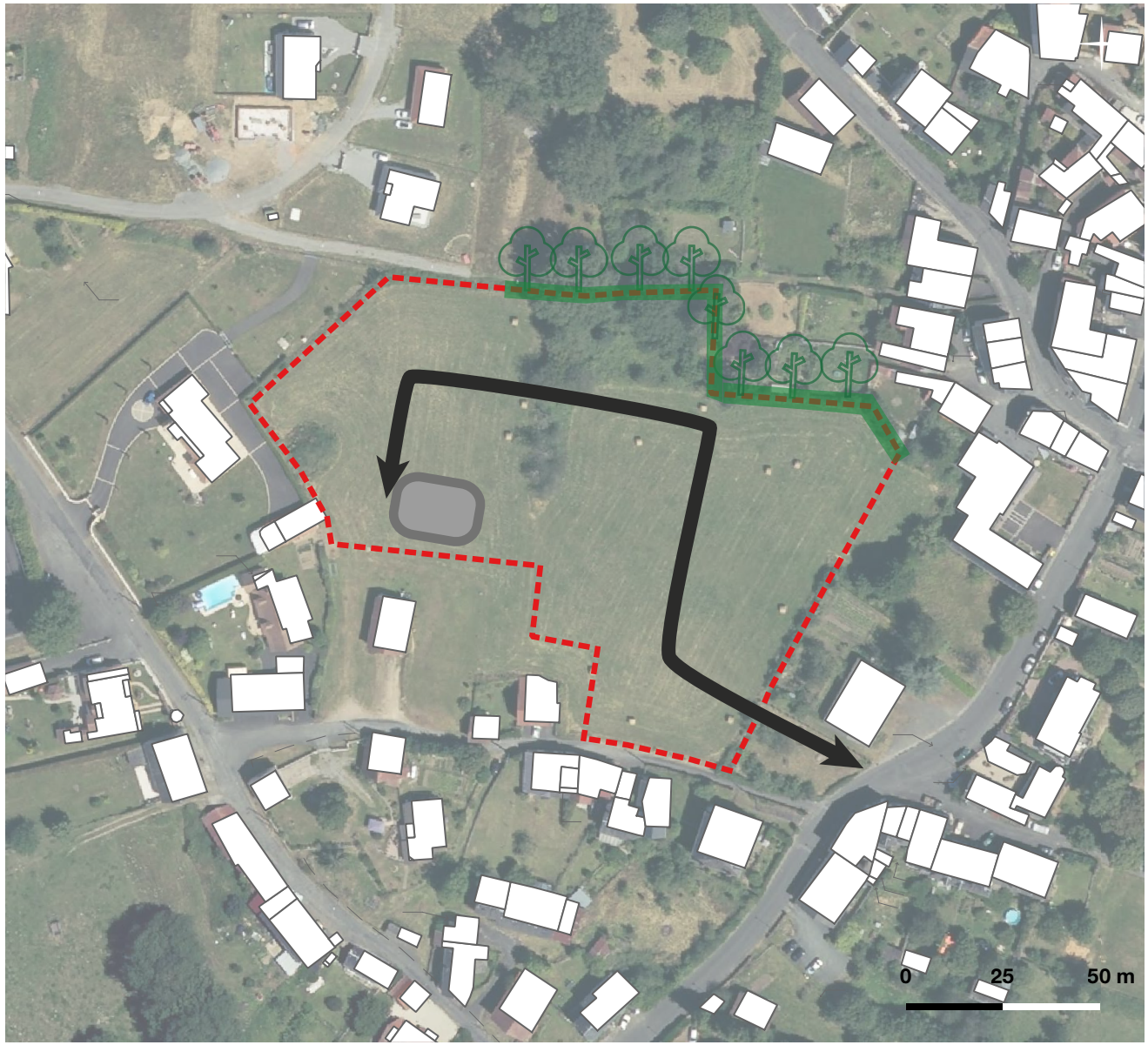
- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



COMMUNE DE SAGNAT

M

L'article L151-6-1 du code de l'urbanisme édicte que les orientations d'aménagement et de programmation définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les OAP d'aménagement d'ensemble sont phasées de la façon suivante :

• Le premier permis d'aménager accordé sur une zone gèle les autres zones d'aménagement d'ensemble sur la commune.

• Lorsque l'OAP d'aménagement d'ensemble est remplie à un minimum de 70%, alors un autre PA posé ouvre une autre zone d'aménagement d'ensemble.

Le système est identique pour les OAP au coup par coup.

Par conséquent, une OAP d'aménagement d'ensemble et une OAP au coup-par-coup peuvent être simultanément ouvertes sur la commune.

OAP AMÉNAGEMENT // M1. Secteur Fonds Beloux

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

1,11 hectare brut

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU.

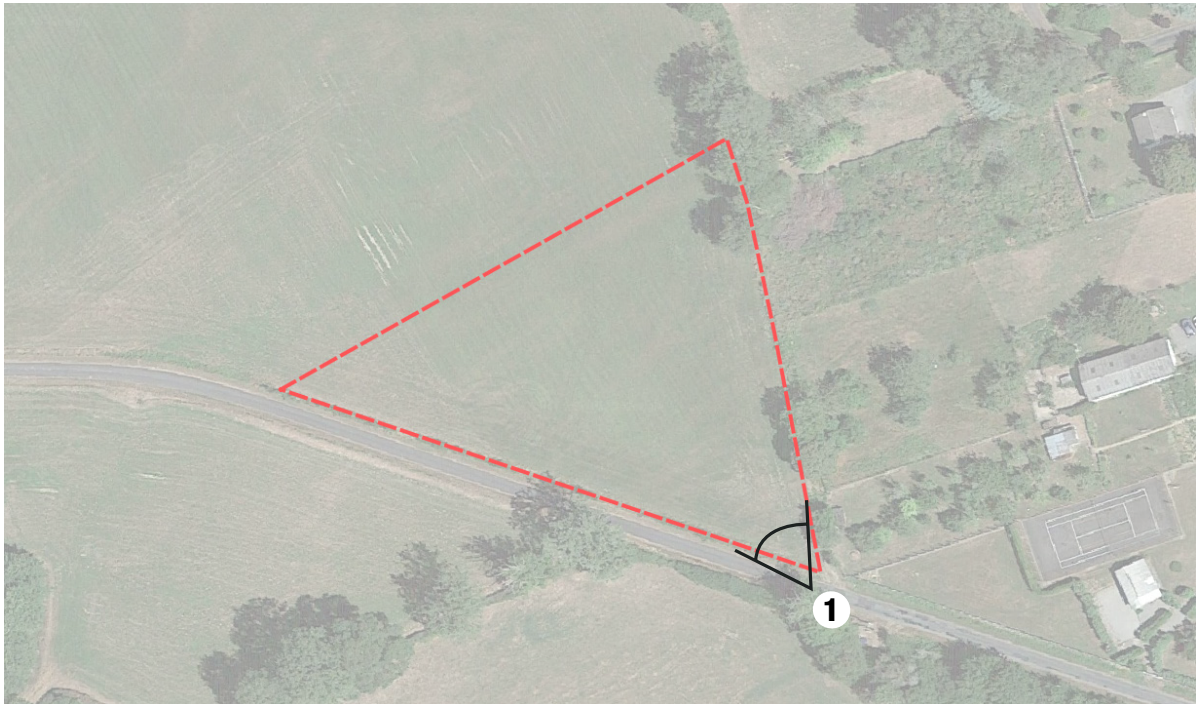
- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble comprenant un secteur urbanisable au coup par coup.

- **Localisation / description du secteur**

Ce secteur est localisé à l'est de la commune, limitrophe de la commune de Dun-le-Palestel. Il poursuit l'urbanisation du bourg de Dun-le-Palestel.

- **Informations particulières**

Le terrain est facilement exploitable et aménageable, les réseaux sont présents à proximité immédiate. Le terrain compris dans le périmètre d'OAP est déclarée à la PAC comme prairie permanente.





OAP AMÉNAGEMENT // 1. M1. Secteur Fonds Beloux

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

• Vocation du site et destination générale des sols

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

• Mode d'aménagement et périmètre d'opération

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

Lors de la définition de l'OAE, des parcelles pourront utilement être intégrées en dehors de périmètres mentionnées dans une recherche d'optimisation foncière ou de développement d'une offre supplémentaire d'espaces verts ou de liaisons douces.

L'offre d'OAE ne s'oppose nullement à la réalisation d'une ZAC multisite ou même d'un phasage interne des travaux.

• Phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

• Programmation et principe de densité

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de 8 logements / hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 7 logements minimum.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

• Mixité sociale

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de mixité sociale.

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

• Formes urbaines et implantations

L'aménagement du secteur devra prévoir, pour au moins une partie telle que figurant sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et/ou intermédiaire.

L'implantation des constructions devra être établie de manière à limiter les vis-à-vis.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).

• Caractéristiques et qualité architecturale

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. M1. Secteur Fonds Beloux

- **Patrimoine à conserver**

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe interne et d'une placette de retournement selon le schéma d'aménagement. Cette partie de l'aménagement et son emprise devront permettre un retournement aisé des véhicules.

Le proportionnement de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucun autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

En prévision de l'aménagement de liaison futures, des espaces de réserve devront être maintenus selon le schéma d'aménagement. Le dimensionnement de cet espace de réserve devra être suffisant pour garantir la commodités de circulation future.

- **Accès aux lots privatifs**

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur en dehors des accès directs mentionnés sur le schéma soit les deux lots localisés dans la partie pouvant être urbanisés au coup par coup.

- Un accès commun au réseau viaire identifié au schéma d'aménagement sera à favoriser afin de limiter les risques et d'assurer la sécurité des usagers.

- **Liaison douce**

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

- Le nombre de places de stationnement public devra être de 1 place pour 2 lots envisagés, soit l'équivalent d'un minimum de 3 places à prévoir.

- Ces aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagement des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

- Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiés au schéma d'aménagement devront être préservés dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

- La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.).

- **Traitement paysager et végétal des lots privatifs**

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

OAP AMÉNAGEMENT // M1. Secteur Fonds Beloux

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activités touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



COMMUNE DE SAINT-SEBASTIEN

L'article L151-6-1 du code de l'urbanisme édicte que les orientations d'aménagement et de programmation définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les OAP d'aménagement d'ensemble sont phasées de la façon suivante :

• Le premier permis d'aménager accordé sur une zone gèle les autres zones d'aménagement d'ensemble sur la commune.

• Lorsque l'OAP d'aménagement d'ensemble est remplie à un minimum de 70%, alors un autre PA posé ouvre une autre zone d'aménagement d'ensemble.

Le système est identique pour les OAP au coup par coup.

Par conséquent, une OAP d'aménagement d'ensemble et une OAP au coup-par-coup peuvent être simultanément ouvertes sur la commune.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur 01

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

0.48 hectare

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

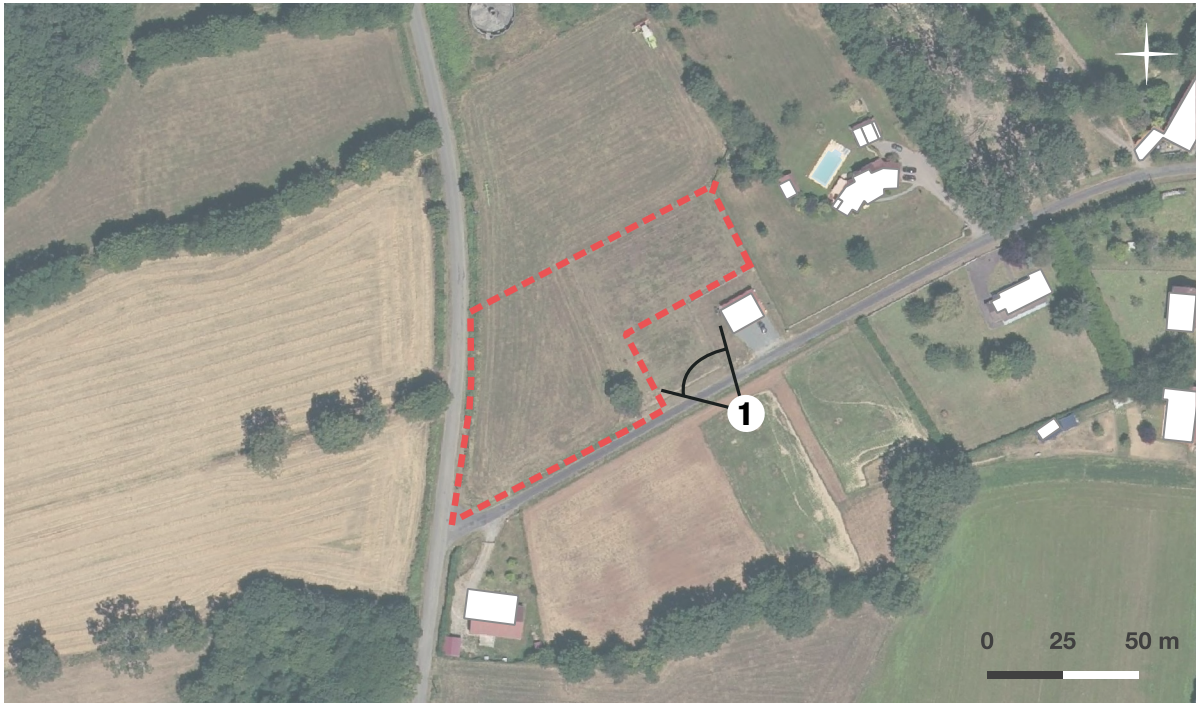
Extension de type opération au coup par coup

- **Localisation / description du secteur**

Ce secteur de développement urbain est situé au sud du bourg de Saint Sebastien dans un secteur ayant concentré l'essentiel des développements récents. Le secteur comprend pour partie une parcelle avec un lot prédécoupé pour être construit en second rideau d'une construction récente. La moitié ouest, comprend un terrain actuellement à vocation agricole de taille modeste.

- **Informations particulières**

La partie Ouest des l'OAP comprend une parcelle de 3000m² concernés par cette OAP est déclarée à la PAC comme accueillant une culture de type «Blé tendre d'hiver» selon le RPG 2022.





OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur 01

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

- **Vocation du site et destination générale des sols**

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

- **Mode d'aménagement et périmètre d'opération**

L'aménagement du site se fera au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- **Phasage d'ouverture à l'urbanisation**

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

- **Programmation et principe de densité**

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de 10 logements / hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 4 logements minimum.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

- **Mixité sociale**

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de mixité sociale.

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

- **Formes urbaines et implantations**

L'aménagement du secteur devra prévoir, pour au moins une partie telle que figurant sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel.

L'implantation des constructions devra être établie de manière à limiter les vis-à-vis.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).

- **Caractéristiques et qualité architecturale**

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

- **Patrimoine à conserver**

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

Il n'est pas prévu de création de voirie interne propre à l'opération.

- **Accès aux lots privatifs**

Le découpage des lots devra prévoir un accès au réseau viaire existant.

Les accès sur le chemin de la liberté au niveau de la façade délimitée sur le schéma d'aménagement pourront être admises. En revanche, aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD 17 logeant le secteur sur sa frange ouest.

- **Liaison douce**

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

Ces aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagement des espaces publics et des espaces verts**

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de traitement paysager n'est attendu.

- **Traitement paysager et végétal des lots privatifs**

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

OAP AMÉNAGEMENT // 1.Secteur 01

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activtés touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



COMMUNE DE SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS

L'article L151-6-1 du code de l'urbanisme édicte que les orientations d'aménagement et de programmation définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les OAP d'aménagement d'ensemble sont phasées de la façon suivante :

• Le premier permis d'aménager accordé sur une zone gèle les autres zones d'aménagement d'ensemble sur la commune.

• Lorsque l'OAP d'aménagement d'ensemble est remplie à un minimum de 70%, alors un autre PA posé ouvre une autre zone d'aménagement d'ensemble.

Le système est identique pour les OAP au coup par coup.

Par conséquent, une OAP d'aménagement d'ensemble et une OAP au coup-par-coup peuvent être simultanément ouvertes sur la commune.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur P1

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

- 1.6 ha brut en zone Ub

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone Ub

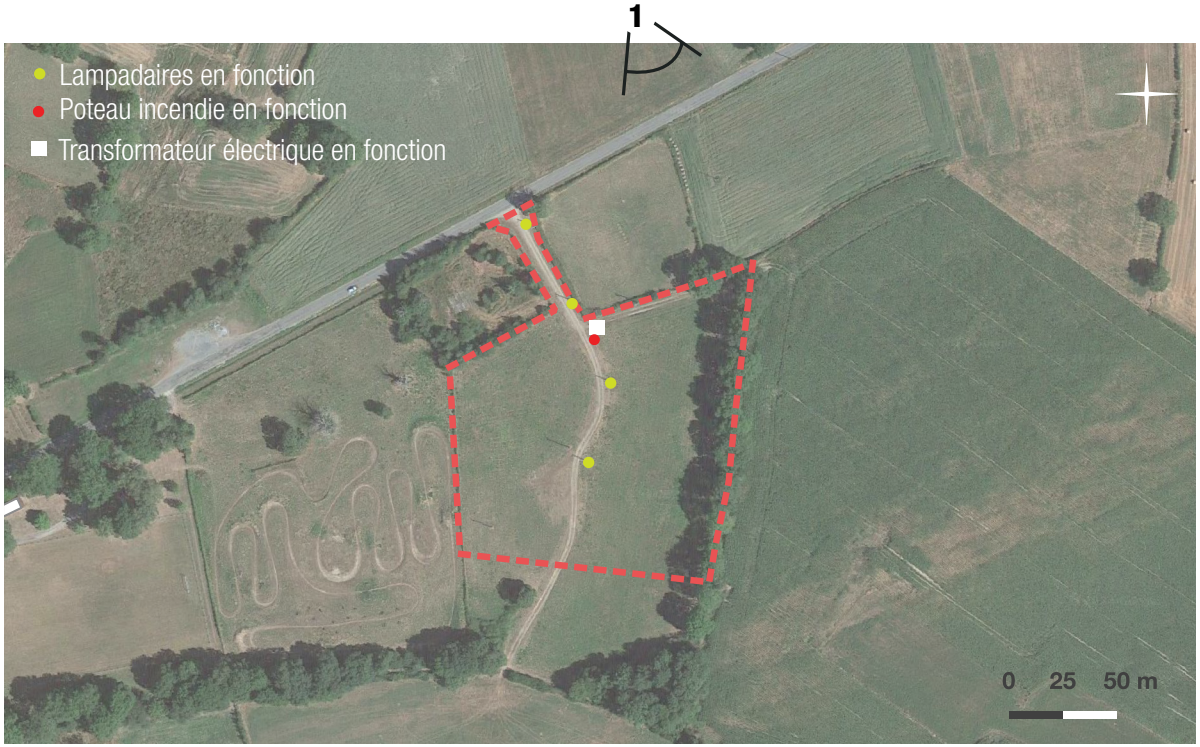
- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

- **Localisation / description du secteur**

Ce secteur est localisé à l'est du bourg.

- **Informations particulières**

Le secteur classé en Ub est déjà viabilisé. Le réseau électrique a été renforcé avec un transformateur, l'éclairage public est implanté, la voirie terrassée et renforcée. De plus, le secteur est connecté à l'assainissement collectif et un poteau incendie a été installé. Le secteur est donc prêt à accueillir des constructions. Le terrain concerné n'est pas cultivé et appartient à la commune.





OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur P1

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

• Vocation du site et destination générale des sols

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

• Mode d'aménagement et périmètre d'opération

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

Lors de la définition de l'OAE, des parcelles pourront utilement être intégrées en dehors de périmètres mentionnées dans une recherche d'optimisation foncière ou de développement d'une offre supplémentaire d'espaces verts ou de liaisons douces.

L'offre d'OAE ne s'oppose nullement à la réalisation d'une ZAC multisite ou même d'un phasage interne des travaux.

• Phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

• Programmation et principe de densité

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de 11 logements / hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 5 logements minimum.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

• Mixité sociale

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

• Formes urbaines et implantations

L'aménagement du secteur devra prévoir, pour au moins une partie telle que figurant sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et/ou intermédiaire.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).

• Caractéristiques et qualité architecturale

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale).

- **Patrimoine à conserver**

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de patrimoine à conserver.

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe interne et d'une placette de retournement selon le schéma d'aménagement. Cette partie de l'aménagement et son emprise devront permettre un retournement aisé des véhicules.

Le proportionnement de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

En dehors de cet axe, aucun autre accès routier non-mentionné au schéma d'aménagement ne pourra être admis.

En prévision de l'aménagement de liaisons futures, des espaces de réserve devront être maintenus selon le schéma d'aménagement. Le dimensionnement de cet espace de réserve devra être suffisant pour garantir la commodité de circulation future.

- **Accès aux lots privatifs**

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

Un accès commun au réseau viaire identifié au schéma d'aménagement sera à favoriser afin de limiter les risques et d'assurer la sécurité des usagers.

- **Liaison douce**

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

Le nombre de places de stationnement public devra être de 1 place pour 2 lots envisagés, soit l'équivalent d'un minimum de 3 places à prévoir.

Ces aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagements des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifié au schéma d'aménagement devront être préservés dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération dans le cas contraire elles devront être compensées. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.).

- **Traitement paysager et végétal des lots privatifs**

Le schéma d'aménagement mentionne des surfaces devant être allouées aux jardins privatifs afin de maintenir une aération et des espaces «tampon». L'établissement de ces surfaces à maintenir en jardins ne s'oppose pas à la construction et l'aménagement d'annexes et d'extensions (piscine, garage, abris de jardin, etc.) mais induit l'impossibilité d'établir des constructions principales sur les parties les plus éloignées de voies et emprises communes.

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur P1

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activités touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

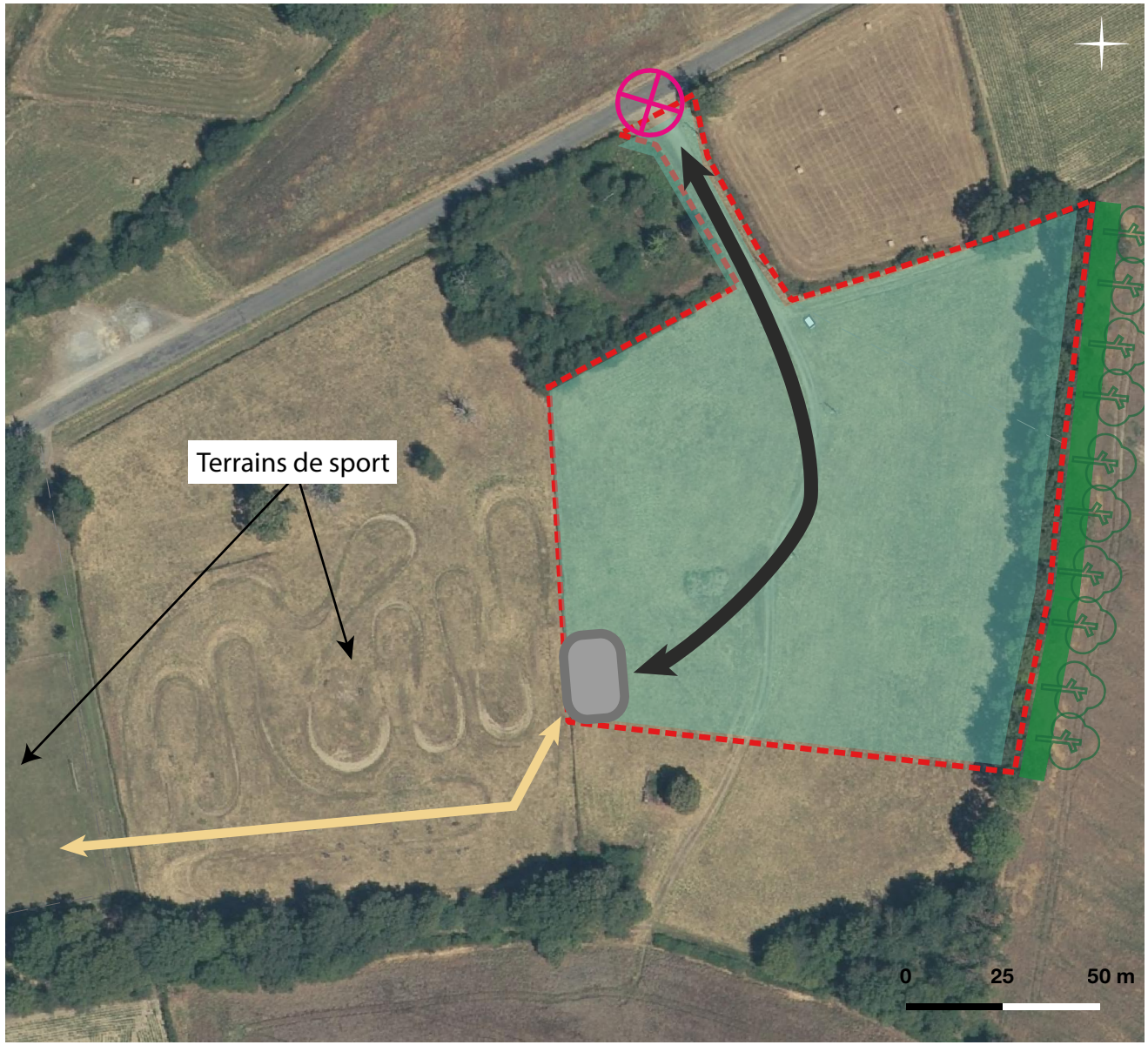
- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



COMMUNE DE VILLARD

L'article L151-6-1 du code de l'urbanisme édicte que les orientations d'aménagement et de programmation définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les OAP d'aménagement d'ensemble sont phasées de la façon suivante :

• Le premier permis d'aménager accordé sur une zone gèle les autres zones d'aménagement d'ensemble sur la commune.

• Lorsque l'OAP d'aménagement d'ensemble est remplie à un minimum de 70%, alors un autre PA posé ouvre une autre zone d'aménagement d'ensemble.

Le système est identique pour les OAP au coup par coup.

Par conséquent, une OAP d'aménagement d'ensemble et une OAP au coup-par-coup peuvent être simultanément ouvertes sur la commune.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur Chambourterette

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- **Superficie encadrée par l'OAP**

- 1,09 hectare brut

- **Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU

- Extension de type opération d'aménagement d'ensemble

- **Localisation / description du secteur**

- Ce secteur d'extension urbaine se situe à proximité immédiate du bourg de Dun-le-Palestel, à l'Ouest de la commune.

- **Informations particulières**

Les terrains sont facilement aménageables et proches des différents réseaux. Le terrain est pentu vers l'arrière. Ce terrain est déclaré à la PAC comme une prairie temporaire.





OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur Chambourterette

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

• Vocation du site et destination générale des sols

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre où leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

• Mode d'aménagement et périmètre d'opération

L'aménagement du site se fera au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

• Phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'encadrement de l'OAP ne prévoit pas de phasage d'ouverture à l'urbanisation.

• Programmation et principe de densité

La définition du projet d'aménagement devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de 10 logements / hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 10 logements minimum.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

• Mixité sociale

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en matière de mixité sociale.

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

• Formes urbaines et implantations

L'aménagement du secteur devra prévoir, pour au moins une partie telle que figurant sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et/ou intermédiaire.

L'implantation des constructions devra être établie de manière à limiter les vis-à-vis.

Il est recommandé de prévoir une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud et non Est/Ouest).

• Caractéristiques et qualité architecturale

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale).

- **Patrimoine à conserver**

Il n'est pas fixé d'obligation supplémentaire en matière de patrimoine à conserver.

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

Il n'est pas prévu de création de voirie interne propre à l'opération.

Accès aux lots privatifs

Les accès aux lots privatifs pourront s'effectuer directement sur le chemin de la Jardreix longeant l'OAP au Nord. Les accès directs sur la RD951 au Sud du secteur sont interdits. Un accès autorisé par le conseil départemental existe, les accès seront mutualisés via ce dernier.

- Un accès commun au réseau viaire identifié au schéma d'aménagement sera à favoriser afin de limiter les risques et d'assurer la sécurité des usagers.

- **Liaison douce**

L'OAP ne s'oppose pas à l'aménagement de liaisons douces non-mentionnées au schéma d'aménagement.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagement des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

Les façades végétales préexistantes situées en périphéries du secteur identifiés au schéma d'aménagement devront être préservés dans la mesure où leur maintien ne remet pas en cause le fonctionnement du chantier et la faisabilité de l'opération. Le schéma d'aménagement peut prévoir le renforcement ou la création de ces façades végétales dans le but d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

La voirie créée devra s'accompagner d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.).

- **Traitement paysager et végétal des lots privatifs**

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

OAP AMÉNAGEMENT // 1. Secteur Chambourterette

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha — Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activités touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- P — Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces publics

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer

Aménagement des parties privatives

- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublée d'un grillage).
- Eléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

