



Commune d'AVEIZIEUX (42)



# PLAN LOCAL D'URBANISME

3

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Plan Local d'Urbanisme:

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal :  
12/12/2024

Révisions et modifications :

...

Référence : 40001

## PREAMBULE

### **Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Le second précise que les OAP peuvent notamment :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Des **orientations d'aménagement et de programmation** ont été réalisées pour les secteurs suivants :

- Secteur 1 : zone à urbaniser opérationnelle à vocation d'habitat 1AUa au Nord-Ouest du Bourg
- Secteur 2 : zone à urbaniser opérationnelle à vocation d'habitat 1AUb au Sud-Est du Bourg

Un lexique est joint à la fin, notamment sur la définition des différentes formes d'habitat.

## PROGRAMMATION

Secteurs	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Zone 1AUa au Nord-Ouest du Bourg	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zone ouverte à l'urbanisation immédiatement</li><li>- Ouverture à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble</li></ul>
Zone 1AUb au Sud-Est du Bourg	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zone ouverte à l'urbanisation à compter de 2030 et après l'urbanisation de la zone 1AUa</li><li>- Ouverture à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une ou plusieurs tranches</li></ul>



## Aspect environnemental et paysager :

- Créer une liaison verte au Nord avec l'espace naturel, permettant d'intégrer l'opération d'habitat et de réaliser une transition paysagère, par la réalisation d'une haie bocagère et/ou d'arbustes et/ou d'arbres de haute tige d'essences locales et variées.
- Accompagner la liaison modes actifs existante à l'Est par le maintien et renforcement de la haie bocagère d'essences locales et variées pouvant être accompagnée d'arbustes et/ou d'arbres de haute tige.
- Assurer une gestion globale des eaux pluviales sur l'ensemble du tènement.
- Mise en place d'une aire commune de taille suffisante pour le regroupement des boîtes aux lettres au droit du domaine public, au niveau de l'accès à la zone côté Ouest sur la rue des Erables ; les ordures ménagères sont présentes à proximité au niveau de la mairie.



## SECTEUR 2 : ZONE 1AUB

### DESRIPTIF :

- Secteur situé au Sud du bourg, dans le prolongement de la rue du Stade
- Secteur composé d'arrières de parcelles donnant sur la rue principale (RD 11)
- Secteur à proximité des équipements publics sportifs et culturels
- Zone 1AUB au PLU
- Superficie : 9 720 m<sup>2</sup>.

### OBJECTIFS :

- Développer l'habitat sur la partie Sud du bourg pour rééquilibrer le développement urbain, sur un secteur proche du centre, des équipements publics
- Organiser une desserte routière et modes actifs cohérente



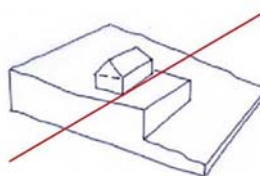
### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

#### Mixité fonctionnelle et sociale :

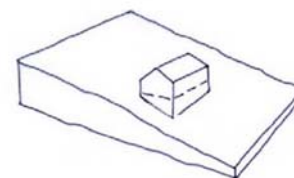
- Zone opérationnelle mais ouverte à l'urbanisation uniquement après 2030 et après l'urbanisation de la zone 1AUa
- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat, en une ou plusieurs tranches
- Assurer une densité de minimum 15 logements à l'hectare, soit autour de 15 logements
- Réaliser une diversité des formes d'habitat avec du collectif et/ou intermédiaire et/ou groupé et/ou individuel. L'habitat individuel ne doit pas représenter la majorité des logements créés
- Offrir des logements de taille variée afin de favoriser le parcours résidentiel des ménages et la mixité intergénérationnelle : les logements de petite taille (T1, T2, T3) doivent représenter un minimum de 20% soit autour de 3 logements

#### Organisation urbaine :

- Implantation du bâti selon une orientation permettant de bénéficier d'un bon ensoleillement.
- Implantation des constructions de façon à préserver des espaces d'intimité pour chaque logement.
- Implantation du bâti en s'adaptant à la topographie, pour limiter les mouvements de terrain et faciliter l'intégration paysagère.



Construction sur terrain remodelé



Construction adaptée à la topographie initiale du terrain

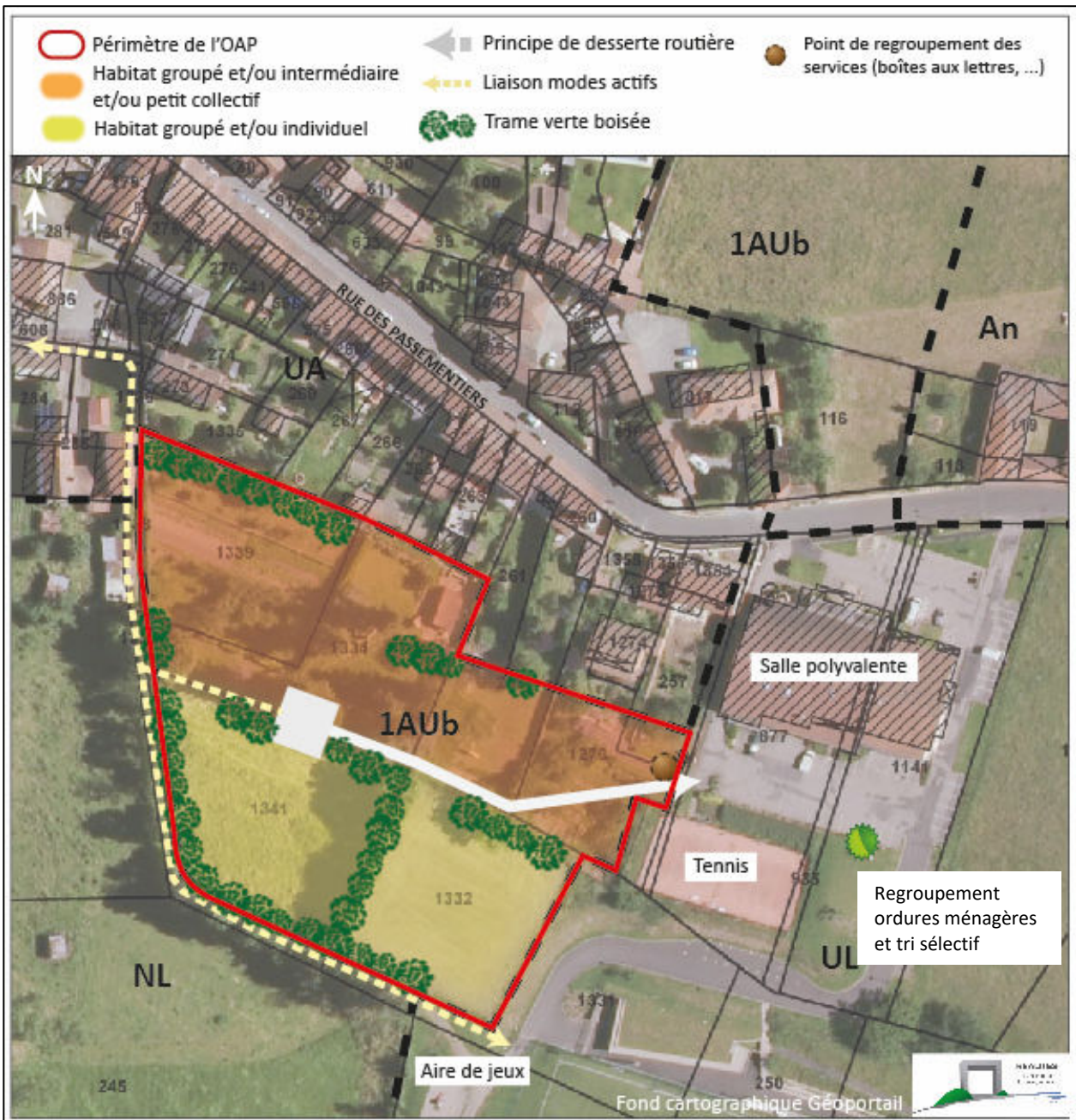
#### Mobilité :

- Assurer une liaison routière du site depuis la rue du Stade, se terminant par une aire de retournement, aucune liaison viaire ne devant être établie avec la voie commune inscrite à l'Ouest du site, mais une continuité modes actifs est imposée.

- Maintenir une liaison modes actifs entre les équipements scolaires, le centre bourg et les équipements sportifs au niveau du chemin rural existant.

### Aspect environnemental et paysager :

- Maintenir une trame verte boisée par :
  - o Le maintien d'une haie bocagère d'essences locales et variées pouvant être accompagnée d'arbustes et/ou d'arbres de haute tige le long du chemin rural, en accompagnement de la liaison modes actifs au Sud de la zone Ainsi, les clôtures d'aspect plein et les murs sont interdits, afin de maintenir un cadre rural au secteur.
  - o Le maintien d'une ligne boisée servant de support à la réalisation de la voirie interne de desserte de la zone, pouvant éventuellement servir de support à la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, avec maintien d'arbres de haute tige et accompagnement végétal de cette voie, permettant également de mieux l'intégrer dans le paysage.
- Maintenir au maximum la structure bocagère et boisée de la zone, par le maintien des haies bocagères comme limite séparative ou encore les arbres existants.
- Assurer une gestion globale des eaux pluviales sur l'ensemble du tènement.
- Mise en place d'une aire commune de taille suffisante pour le regroupement des boîtes aux lettres au droit du domaine public, au niveau de l'accès à la zone côté Est sur la rue du Stade ; les ordures ménagères sont présentes au niveau de l'espace sportif.
- Favoriser une production minimale en énergie renouvelable, via la mise en place d'installations de production d'énergie naturelle renouvelable dans les opérations de construction.



## LEXIQUE

### **Habitat collectif :**

Il répond aux critères suivants :

- Plusieurs logements superposés aménagés dans un seul bâtiment de plusieurs niveaux
- Présence de parties communes notamment pour l'accès (hall, escaliers, couloirs), les locaux techniques (chaufferie...)
- Possibilité de parties privatives.



### **Habitat intermédiaire :**

Il répond aux critères suivants :

- Plusieurs logements superposés aménagés dans un seul bâtiment de plusieurs niveaux
- Un accès individuel, indépendant, par l'extérieur au logement
- Un espace privatif extérieur
- Des vis-à-vis limités.



### **Habitat groupé :**

Il répond aux critères suivants :

- Constructions d'habitation construites simultanément, accolées et juxtaposées sur au moins un côté du bâtiment (partie logement ou partie garage).
- Les logements en bande sont des constructions accolées et juxtaposées sur au moins 2 côtés latéraux du



## **Habitat individuel :**

Construction d'habitation non accolée à un autre bâtiment.



## **Opération d'aménagement d'ensemble :**

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

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

Cette opération d'aménagement d'ensemble peut se réaliser en plusieurs tranches, tout en garantissant la réalisation globale des objectifs de l'aménagement de la zone, notamment en termes d'accès et desserte, de programme de logements et notamment sociaux.