LA BÂTHIE (73540)

PLAN LOCAL D'URBANISME



5. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt du projet de PLU le 22 juillet 2019

PBR
Urbanisme
Projet urbain
Environneme

Pierre BELLI-RIZ et partenaires
1, place Saint-Bruno 38000 Grenoble
Mél : pbr.urbanisme@gmail.com

LA BÂTHIE (73540) – PLAN LOCAL D'URBANISME

OAP (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

SOMMAIRE

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE p. 3
2. LISTE ET LOCALISATION DES OAP p. 4
3. CADRE GÉNÉRAL DE PRÉSENTATION p. 5
4. OAP 1 – LES CARRONS p. 6
5. OAP 2 – LES BARROTIÈRES p. 14
6. OAP 3 – SECTEUR DE LA MAIRIE p. 20
7. OAP 4 – RUE JULES VALLÈS p. 27
8. OAP 5 – CHAMP DE CUDREY p. 31
9. OAP 6 – ARBINE SUD p. 37
10. OAP 7 – LANGON p. 43

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le PLU de la commune de LA BÂTHIE comporte des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en application des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme.

Article L151-6

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

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

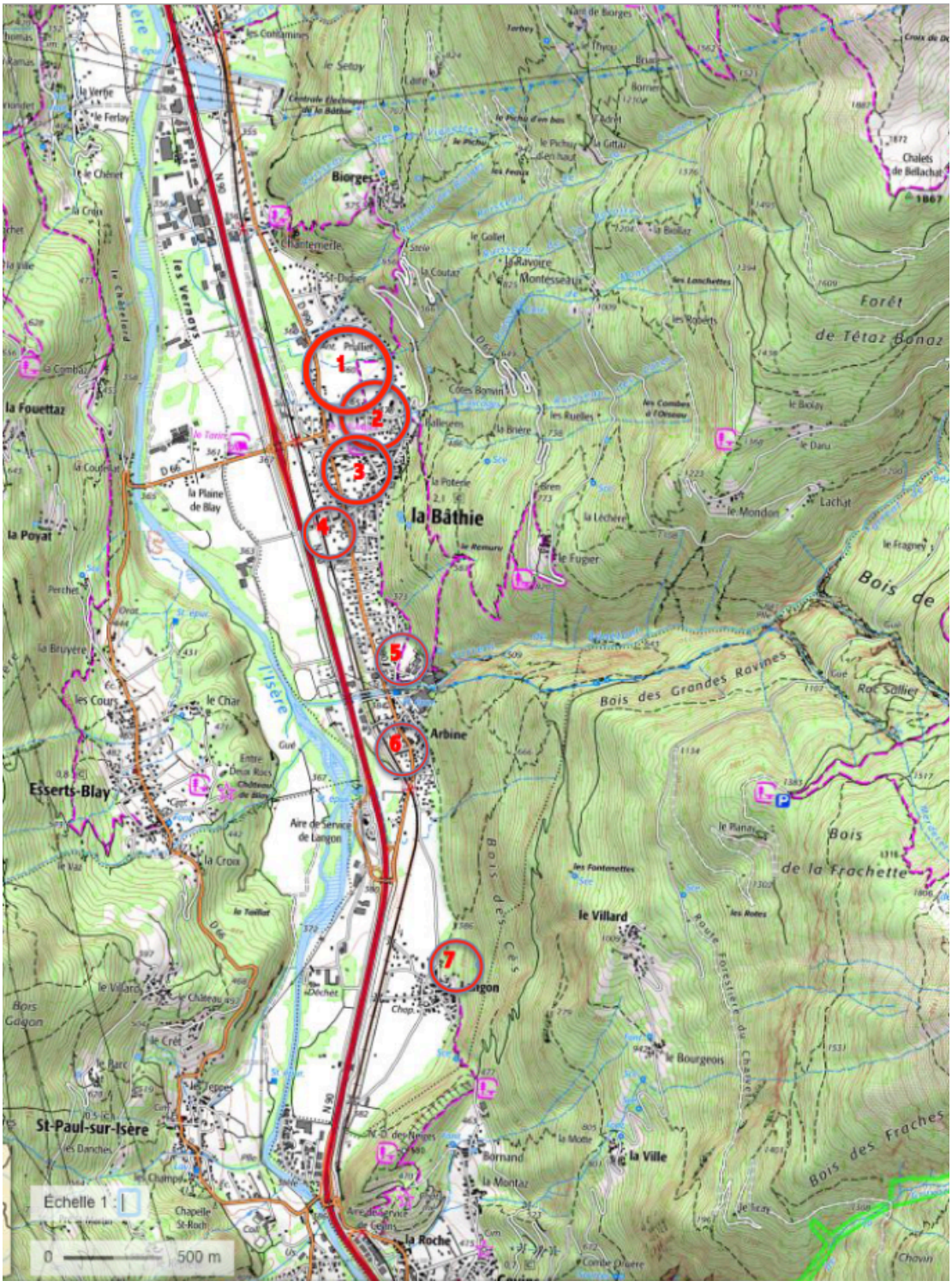
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Le présent PLU comporte 7 OAP « de secteur » (article L. 151-7-4°) sur tous les secteurs situés en zone à urbaniser (zones AU ou AUb) ainsi que sur certains secteurs classés en zone urbaine (U).

2. LISTE ET LOCALISATION DES OAP

1/ Les Carrons
2/ Les Barrotières
3/ Secteur mairie et église
4/ Rue Jules Vallès
5/ Champ du Cudrey
6/ Arbine sud 7/ Langon



Extrait de carte IGN

3. CADRE GÉNÉRAL DE PRÉSENTATION DES OAP

Chacune des OAP présentées développe les points suivants :

1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX

Particularités de la situation : état des lieux, diagnostic, questions, problématique…

2/ OBJECTIFS

Parmi les objectifs génériques possibles : continuité urbaine, insertion paysagère, préservation de l'environnement, mise en valeur d'éléments de patrimoine, dynamique de renouvellement urbain, densification, valorisation d'un équipement ou d'une infrastructure nouvelle (transport en commun en site propre, par exemple), sécurité et maîtrise des risques naturels, embellissement, etc.

3/ HYPOTHÈSES

Au-delà de l'état existant, conditions particulières de réalisation d'une opération : par exemple, ouverture d'une nouvelle ligne de TC, réalisation de travaux abaissant le niveau des risques naturels, projet de nouvelles infrastructures publiques ou d'équipements, etc.

4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

L'OAP précise les conditions particulières d'aménagement des secteurs concernés :
- organisation, accès, distribution, tracés, desserte, maillage
- zonage, périmètres d'intervention, découpage opérationnel
- découpage foncier, implantations, gabarits, silhouettes, vues
- alignements, dégagements, etc.
- procédure opérationnelle (orientations)
- prescriptions à traduire sur le plan réglementaire.

5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME

L'OAP évalue la capacité de programme constructible qui constitue un objectif pour la valorisation du foncier et l'économie du sol. Elle peut définir des formes urbaines plus ou moins précises, notamment en matière d'habitat.

6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Pour davantage de fiabilité et d'engagement juridique, certains choix de la collectivité peuvent être traduits en termes réglementaires dans les documents du PLU.

7/ INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE, LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Incidences des projets sur l'environnement, notamment sur les milieux naturels, les ressources, les réseaux et la consommation d'espace par l'urbanisation.

4. OAP 1 - LES CARRONS

4.1. SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX



Cadastre + photo aérienne 1/5000 – source : geoportail.gouv.fr

SITUATION

Surface : 30395 m2 (3,04 ha)

Par rapport au projet de PLU arrêté en mars 2018, le périmètre du secteur a été réduit de plus de 2 ha au nord-est pour préserver les terres agricoles, tout en gardant des limites cohérentes et des capacités d'extension ultérieures.

Ce secteur se trouve au nord du bourg, à l'est de la RD 990, sur un vaste espace actuellement agricole mais qui était déjà classé comme zone d'aménagement et d'urbanisation future dans le PLU de 2006. Il représente un important potentiel de développement, nécessaire et prioritaire pour permettre à la commune d'atteindre les objectifs de développement retenus dans le PADD.

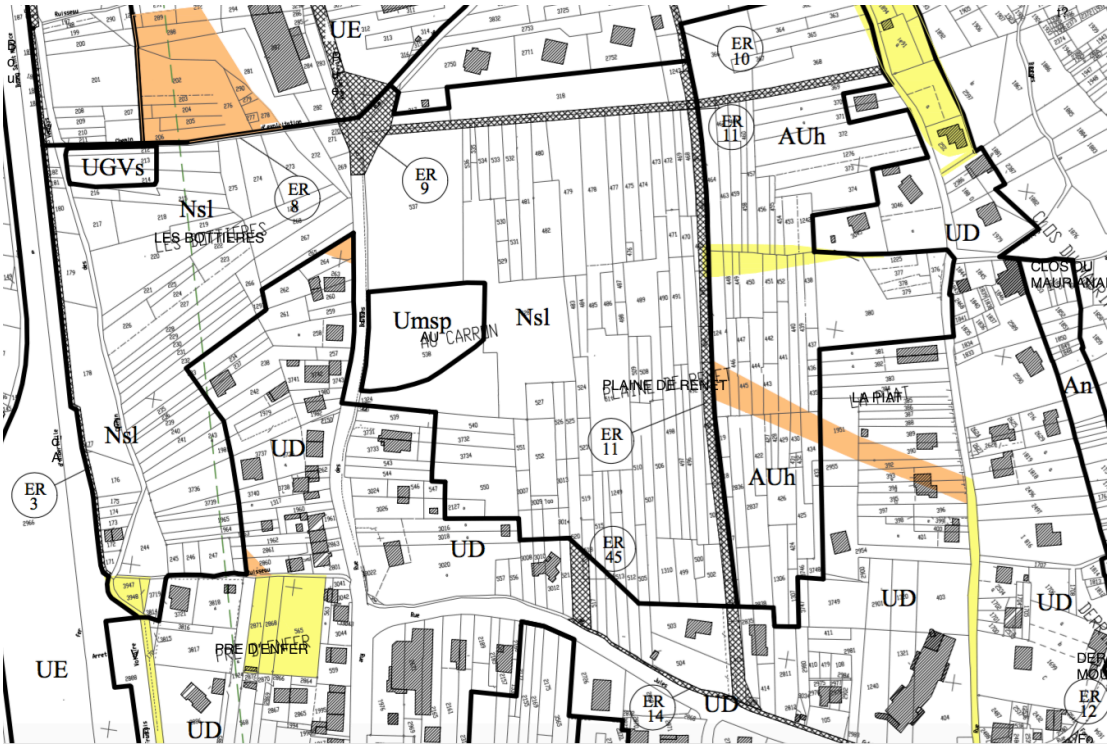
Situation réglementaire (PLU de 2006)

Secteur classé à l'ouest en zone Nsl (zone de loisirs), et à l'est en zone AUh (zone d'urbanisation future pour l'habitat). Les projets liés aux loisirs ne sont plus d'actualité. Par ailleurs, l'étendue des zones Nsl et AUh est jugée aujourd'hui excessive par la Chambre d'agriculture, s'agissant de bons terrains utiles au maintien de l'AOP Beaufort.

Un petit secteur en limite de la RD 990 (rue des Boutons d'or) est classé en zone Umsp suite à une déclaration de projet approuvée le 18 juin 2018, pour permettre un projet de MSP (Maison de santé pluridisciplinaire) dont

la réalisation doit être engagée en 2019. Cette zone inclut une parcelle complète, qui n'est que partiellement utilisée par le projet. Elle bénéficie dans la déclaration de projet d'un règlement spécifique, mais il serait logique de rapprocher son règlement de la zone U voisine.

Emplacements réservés dans le PLU de 2006 :
- ER 11 à l'est, sur le tracé d'une ancienne « barrotière » (chemin de traverse), pour une grande traversée nord-sud du secteur
- ER 45 au sud, pour un accès depuis la rue Jules Renard
Ces deux ER gardent toute leur utilité dans le développement du secteur.



PLU de 2006, extrait du zonage – 1/5000 environ

TOPOGRAPHIE
Terrain plat à l'ouest, légèrement relevé à l'est, traversé par le ruisseau de la Ravoire busé à proximité de la RD. « Ruisseau perché » le long de la rue Jules Renard au sud du secteur.

FONCTIONS
Pâturages et prairies de fauche, déclarées à la PAC en 2017.

FONCIER
Foncier très morcelé mais appartenant à 70% à la commune.

ACCÈS ET RÉSEAUX
Plusieurs accès possibles au secteur :
- depuis la RD 990 (rue des Boutons d'or) : accès prochainement aménagé en 2019 pour la Maison de santé pluridisciplinaire, qui sera par la suite prolongé au cœur du secteur ; arrêt de car existant au droit de la future MSM ; trottoir existant ;
- depuis la rue Jules Renard, par une *barrotière* traversant le secteur du sud au nord ;
- depuis la rue Jules Renard au sud, entre des constructions existantes, permettant une desserte optimale du secteur (ER 45 du PLU de 2007).

Une liaison vers le nord est également souhaitable à travers les terrains agricoles au nord du ruisseau de la Ravoire.

PAYSAGE

Vision actuellement très dégagée vers l'amont. Le futur front bâti sur la RD 990 (rue des Boutons d'or) devrait constituer un premier plan de perception, sans empêcher la vision lointaine vers l'amont.
Le château est bien visible au nord, et constitue un point de repère intéressant à prendre en compte dans le projet d'aménagement.

ENVIRONNEMENT ET MILIEUX NATURELS

Pas de milieux naturels remarquables.
Il existe sur le site quelques vieux arbres remarquables. Leur préservation est possible, à condition que leur état sanitaire et leur espérance de vie soient vérifiés.

RISQUES NATURELS

Risque faible d'inondation par débordement torrentiel du ruisseau de la Ravoire, signalé par le PIZ, et rétention nécessaire des eaux pluviales de l'ensemble du versant amont et de la zone aménagée. Des études concernant ces risques ont été réalisées dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle sur le secteur (PBR + PROGEO, 2017) et ont amené à prévoir un vaste bassin de rétention sur la zone agricole située au nord du ruisseau de la Ravoire, intégré dans la présente OAP.

PHOTOS



Vue générale vers le sud, depuis le château



RD vers le sud



RD vers le nord : à droite, emplacement de la MSP



Ruisseau de la Ravoire, vue vers l'est





Rue Jules Renard au sud, longée à gauche par un ruisseau *Barrotière* centrale ; perspective vers le château





Accès sud depuis la rue Jules Renard *Barrotière* centrale, accès depuis la rue Jules Renard

4.2. ENJEUX ET OBJECTIFS

- Permettre un développement significatif de l'habitat par l'aménagement cohérent du secteur
- Optimiser le potentiel foncier
- Prendre en compte les risques naturels
- Permettre une diversification des types d'habitat
- Préserver les vues externes et internes sur le château
- Réserver des possibilités d'évolution à long terme.

4.3. HYPOTHÈSES

Les éléments de l'étude opérationnelle réalisée en 2017 sont repris dans les grands principes et adaptés à une réduction du périmètre de la zone.
L'étendue du secteur rend difficile une réalisation en une seule phase.
Un projet d'ensemble est nécessaire, mais la réalisation pourra se faire progressivement, au fur et à mesure de la réalisation des équipements dans la zone.
La réalisation d'un bassin de rétention sur la zone agricole voisine au nord sera intégrée dans le programme de travaux d'aménagement de la zone et dans leur financement.

4.4. PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre cohérent respectant le découpage foncier existant, et préservant des terrains agricoles accessibles et correctement exploitables Prévoir les accès nécessaires à la bonne desserte de la zone
- Possibilité d'une extension de la maison de retraite communale en amont du site
- Optimisation du foncier, avec une densité moyenne de 30 logements/ha (hors extension de la maison de retraite) et une diversité des types d'habitat (habitat collectif et intermédiaire, maisons individuelles groupées)
- Intégration du projet de Maison de santé pluridisciplinaire (déclaration de projet approuvée en 2018), par un zonage approprié
- Évolution possible du secteur à long terme, des capacités d'extension ultérieures à l'est (en amont) du secteur
- Intégration d'un bassin de rétention des crues et des eaux pluviales, selon les exigences du PIZ et de la loi sur l'Eau ; son aménagement doit permettre son utilisation à sec par l'agriculture (pentes douces)
- Mise en réserve soignée des terres végétales à l'occasion des travaux d'aménagement, qu'il s'agisse des terres de décapage du bassin de rétention, des travaux de voirie et des travaux d'aménagement des parcelles constructibles, en vue d'amender des terres agricoles de moins bonne qualité situées en priorité sur la commune. Les opérations d'aménagement feront appel à un conseiller en agronomie pour programmer et suivre les transferts de terre végétale.

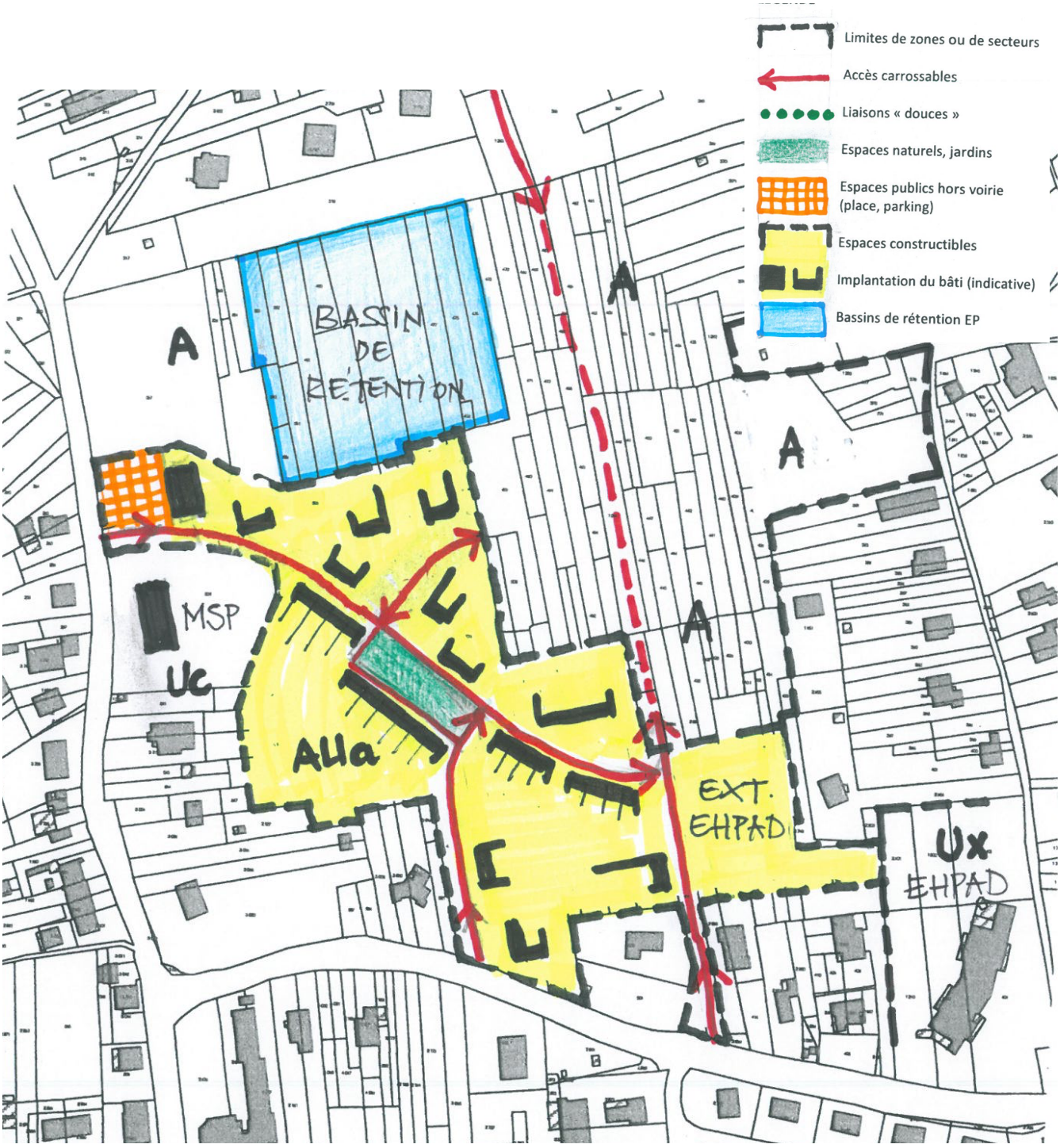


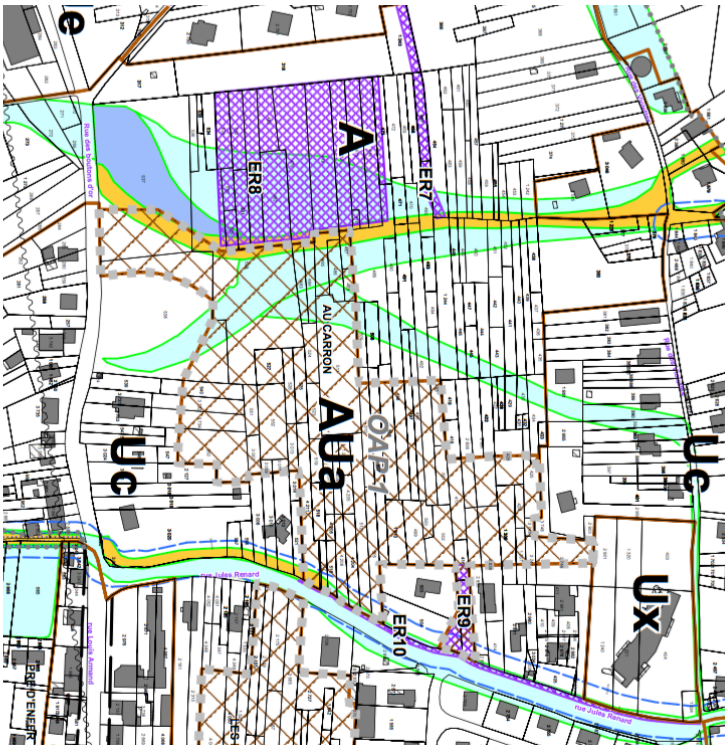
Schéma d'aménagement 1/2500

4.5. ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Objectif de densité : 30 à 35 logements/ha, pour compenser la densité d'habitat relativement faible et non contrôlable dans les « dents creuses »
Potentiel optimal : 100 logements environ
Mixité sociale : au moins 15% de logements sociaux locatifs, pour le maintien de la proportion de logements locatifs sociaux et compte tenu du risque de déficit dans les « dents creuses » et les petites zones à urbaniser.
Type d'habitat : habitat collectif ou intermédiaire + habitat individuel groupé plutôt en périphérie et en transition avec l'existant

Terrain réservé à l'extension possible de la maison de retraite communale
Équipements publics, commerces et services pouvant s'intégrer en RC d'immeubles (près de la RD notamment)
MSP + 12 logements : pour mémoire, en zone Uc, hors de la zone AUb

4.6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE



Nouveau PLU, extrait du zonage - 1/5000 environ

Zone AUa, zone à urbaniser progressivement au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires
Zone de mixité urbaine avec au moins 15% de logements locatifs sociaux (cf. règlement écrit).

Emplacements réservés
- ER 7 : chemin de liaison traversant nord-sud, ancienne *barrotière*
- ER 8 : bassin de rétention des crues et des EP en zone agricole, nécessaire à l'aménagement de la zone AUa
- ER 9 : entrée sud de la zone, amorce de l'ancienne *barrotière*
- ER 10 : élargissement de la rue Jules Renard pour aménagements hydrauliques du ruisseau perché.

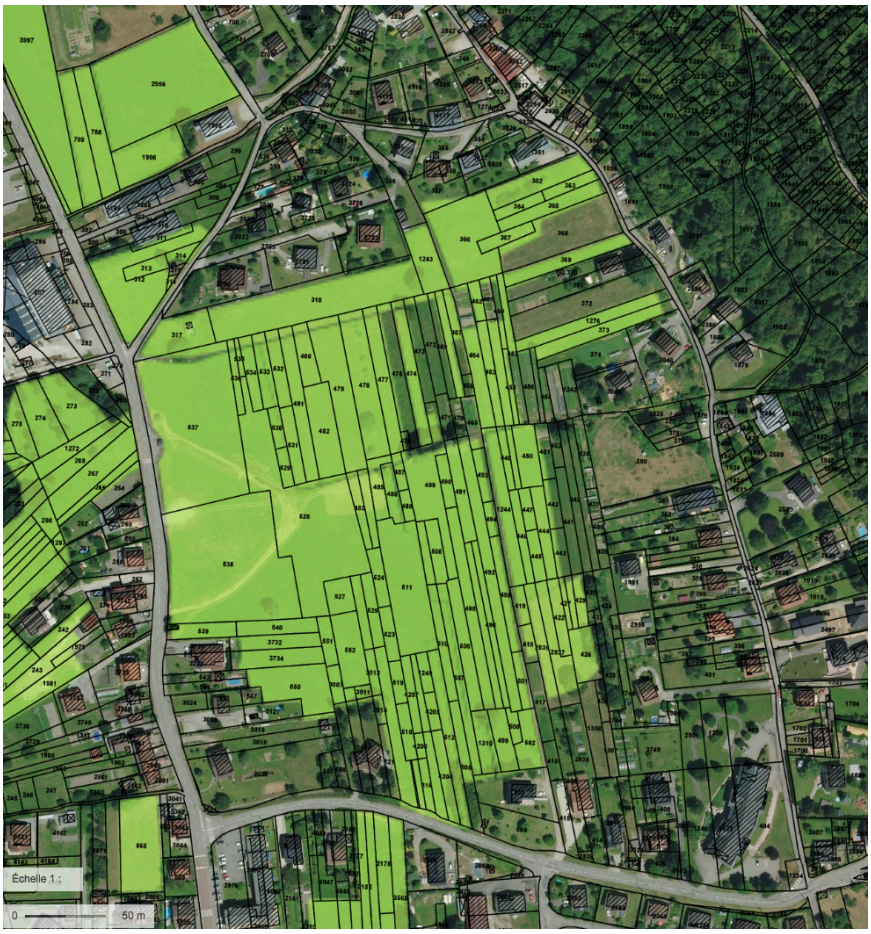
4.7. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE, LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE
L'intégralité des terrains du secteur correspond à des terrains agricoles de bonne valeur agronomique (prairies, pâtures et prés de fauche faciles d'accès) dans le périmètre de l' AOP Beaufort.
Cela représente environ 3 ha de terrains agricoles.

Le projet de PLU prévoyait à l'origine une consommation nettement plus élevée de terres agricoles (+2ha environ). Le périmètre a été réduit à la suite des demandes de la Chambre d'agriculture, avec une densité relativement élevée qui garantit une bonne rentabilité du foncier.

Le secteur concerné représente une part mineure mais significative des bonnes terres agricoles situées dans le périmètre AOP Beaufort. Ce secteur reste cependant le secteur prioritaire de développement de l'habitat pour

la commune, son urbanisation est nécessaire pour atteindre les objectifs de croissance de la commune (en prenant en compte le « point mort » démographique).



Unités de culture déclarées à la PAC en 2017, extrait 1/500 environ – source- geoportail.gouv.fr

PAYSAGE

Incidences paysagères faibles.

La composition de l'aménagement du secteur prend en compte des perspectives qui resteront ouvertes vers le château du sud vers le nord.

ENVIRONNEMENT

Incidences environnementales négligeables, pas de milieux naturels remarquables.

5. OAP 2 - LES BARROTIÈRES

5.1. SITUATION

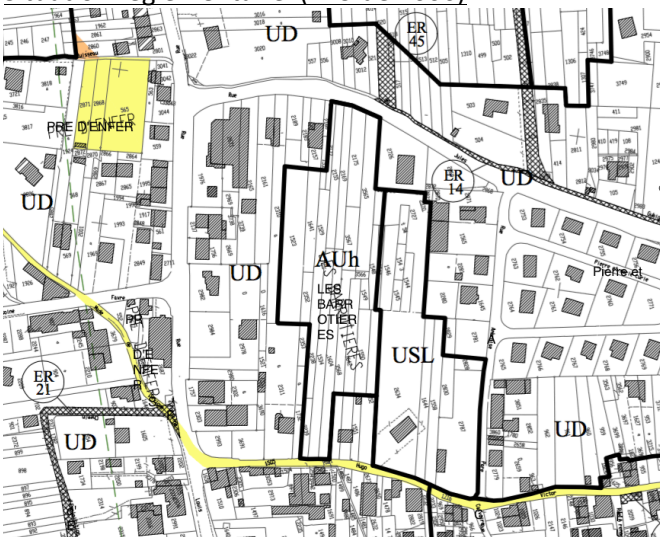


Cadastre + photo aérienne 1/5000 – source : geoportail.gouv.fr

SITUATION
Surface : 19641 m2 (1,96 ha)

Ce petit secteur se situe en limite nord du bourg, entre les rues Jules Renard au nord et la rue Victor Hugo au sud, dans le cœur non urbanisé d'un grand îlot à caractère encore semi-rural.
L'OAP et le classement réglementaire de ce secteur se justifient par le potentiel de développement défini par le PADD, par la mise en valeur de terrains actuellement enclavés et morcelés, et par la volonté de la commune de réaliser un cheminement « doux » sud-nord, de la mairie jusqu'aux Carrons.

Situation réglementaire (PLU de 2006)



PLU 2006, extrait 1/5000 environ

Zone AUh d'urbanisation future à vocation d'habitation. Ce classement est cohérent, mais le morcellement foncier n'a pas permis d'avancer vers une procédure opérationnelle.
La zone USL à vocation de loisirs n'est plus cohérente, compte tenu du caractère enclavé du camping existant.

TOPOGRAPHIE
Très faible pente descendante vers l'ouest, qui se relève en talus à l'est jusqu'à la rue Ambroise Paré.
Point haut à l'angle sud-est du secteur, au croisement de la rue Victor Hugo et de la rue Ambroise Paré. Ce point haut correspond aussi à un point de débordement potentiel du ruisseau en amont.

FONCTIONS
Terrains encore agricoles, plusieurs parcelles déclarées à la PAC en 2017.
Il existait également un petit camping au sud-est du secteur, qui n'est plus exploité.

FONCIER
Terrains souvent étroits (parcelles en « lames de parquet ») appartenant à de nombreux propriétaires différents. La commune a engagé une action foncière pour racheter des terrains dans ce secteur ; mais il s'agit d'une action de longue haleine, qui nécessitera plusieurs années.

ACCÈS ET RÉSEAUX
Accès possibles sur 4 côtés du secteur :
- depuis la rue Jules Renard au nord ;
- depuis la rue Victor Hugo au sud ;
- depuis la rue Ambroise Paré à l'est, à travers un terrain privé non bâti ;
- depuis la RD 990 (rue Louis Armand) à l'ouest, à travers un terrain privé bâti.

Les 4 accès sont intéressants, sans préjuger de ceux qui seraient carrossables ou non, ou de ceux qui pourraient être réservés aux modes doux de déplacement (piétons et cycles).
Réseaux existants en périphérie du secteur.

PAYSAGE
Pas de caractéristiques paysagères notables, secteur très enclavé et peu visible de loin comme de près.
Le château est bien visible dans l'axe sud-nord au centre du secteur, qui se prolonge par ailleurs vers les Carrons. Cette perception lointaine du château est un enjeu intéressant à prendre en compte dans l'aménagement de la zone.

ENVIRONNEMENT ET MILIEUX NATURELS
Pas de milieux naturels ni d'arbres remarquables.

RISQUES NATURELS
Risque faible d'inondation par débordement torrentiel depuis le point haut au sud-est (cf. PIZ). Pas d'impact direct sur la zone proprement dite, mais enjeu à prendre en compte dans l'aménagement interne du secteur.

PHOTOS



Vue vers le sud depuis le château



Accès nord, depuis la rue Jules Renard



Accès sud, depuis la rue Victor Hugo

5.2. ENJEUX ET OBJECTIFS

- Organiser à terme la valorisation foncière d'un secteur proche du centre-bourg mais très enclavé
- Penser le développement du secteur de façon globale et cohérente
- Maintenir un caractère champêtre autour de l'axe nord-sud, aux entrées nord et sud notamment
- Prévoir un cheminement nord-sud pour les modes doux de déplacement (piétons et cycles)
- Préserver la vision du château du sud vers le nord

5.3. HYPOTHÈSES

L'aménagement du secteur devra faire l'objet d'une étude Loi sur l'eau, intégrant de plus la possibilité de canaliser le risque de débordement torrentiel depuis l'angle sud-est du secteur.
Le morcellement du découpage foncier et le grand nombre de propriétaires sur ce secteur ne permettent pas d'envisager une opération à court terme. Ce potentiel fait partie du développement à moyen et long terme de la commune.

5.4. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

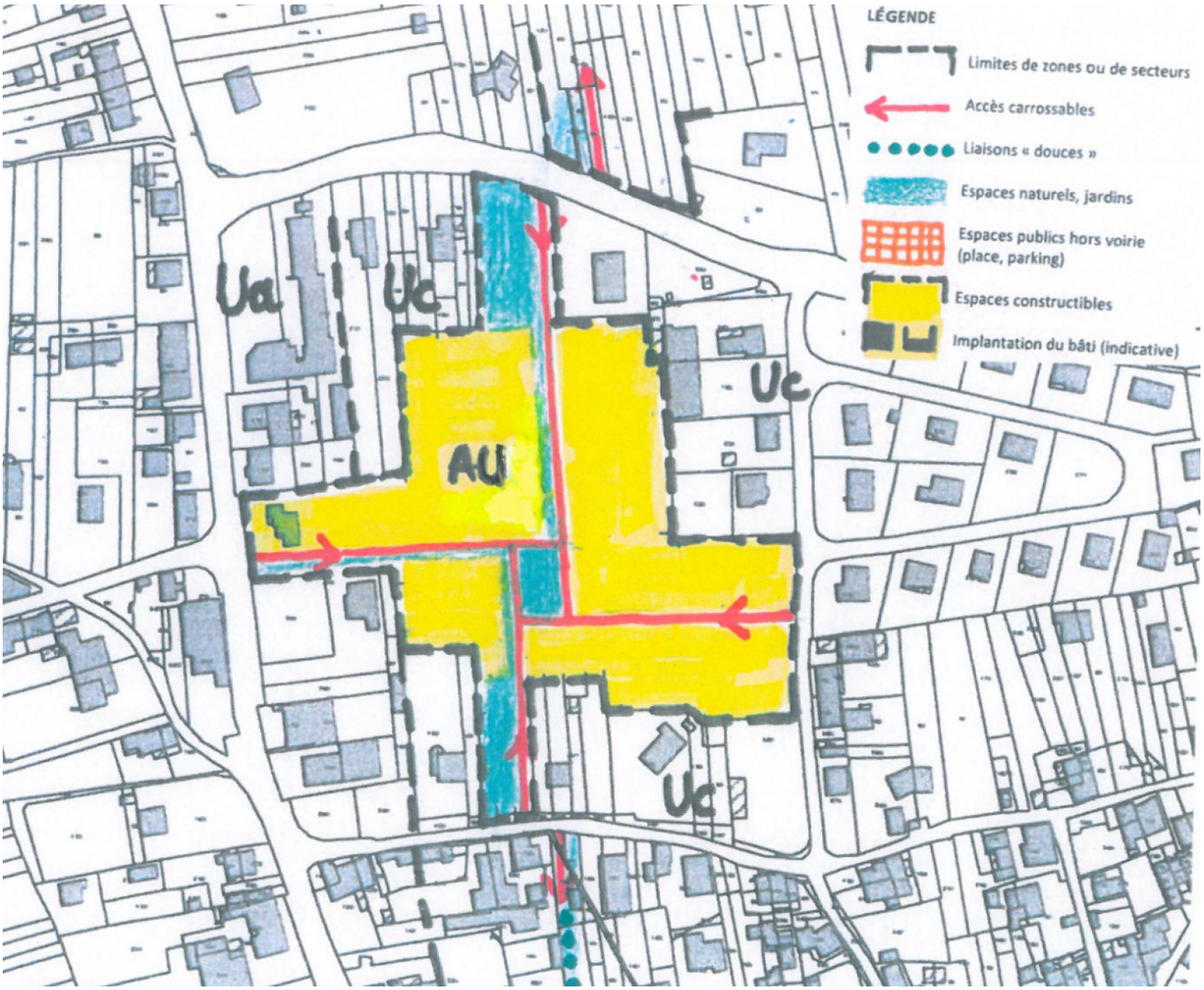


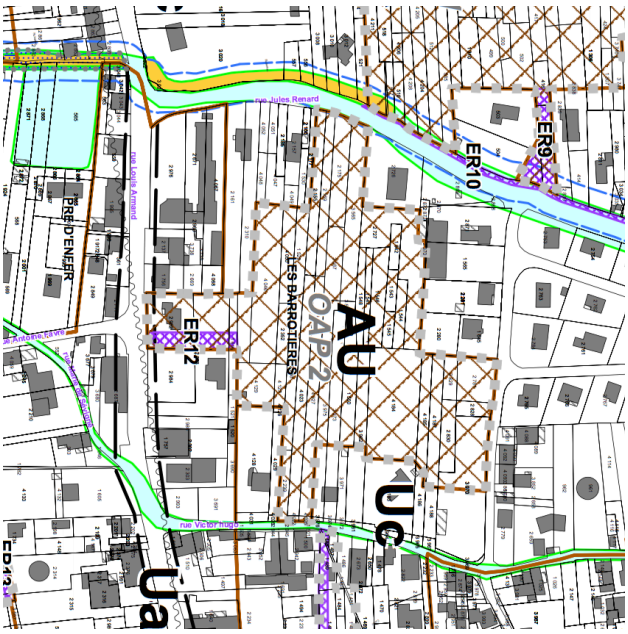
Schéma d'aménagement 1/2500

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT
- Accès sur les 4 côtés et traversées nord-sud et est-ouest (carrossables ou non)
- Accès ouest possible sans démolition de la maison existante ; faisabilité à préciser ultérieurement
- Entrées nord et sud accompagnées de jardins ou espaces verts
- Bassin de rétention à intégrer dans un espace public (dimensionnement à préciser ultérieurement selon étude Loi sur l'eau)
- Maintien de la perspective visuelle vers le château.

5.5. ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Objectif de densité : 30 à 35 logements/ha, pour compenser la densité d'habitat relativement faible et non contrôlable dans les « dents creuses »
Potentiel optimal : 60 logements environ
Mixité sociale : au moins 15% de logements sociaux locatifs, pour le maintien de la proportion de logements locatifs sociaux et compte tenu du risque de déficit de LLS dans les « dents creuses »
Type d'habitat : habitat collectif ou intermédiaire + habitat individuel groupé ou isolé plutôt en périphérie et en transition avec l'existant
Jardins familiaux ou espaces verts aux entrées nord et sud du secteur.

5.6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE



Nouveau PLU, extrait du zonage - 1/5000 environ

Zone AU d'urbanisation future selon un projet d'aménagement d'ensemble, près modification du PLU.
Emplacements réservés :
- ER 12 : pour accès sur RD à l'ouest

5.7. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE, LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE
Une petite moitié des terrains (hors camping) est encore déclarée à la PAC en 2017. Ce sont des prairies et prés de fauche inscrits dans le périmètre de l'AOP Beaufort. Ces terrains sont cependant très enclavés, entourés d'habitations de tous les côtés.



Unités de culture déclarées à la PAC en 2017, extrait 1/5000 environ – source geoportail.gouv.fr

Surfaces concernées : 9000 m2 environ (0,9 ha)
Incidence agricole faible, par rapport au caractère enclavé de la zone et aux enjeux de développement urbain.

PAYSAGE
Pas d'incidence paysagère notable ; maintien de la perspective du sud au nord vers le château.

ENVIRONNEMENT
Pas d'incidences environnementales notables.

6. OAP 3 - SECTEUR MAIRIE

6.1. SITUATION

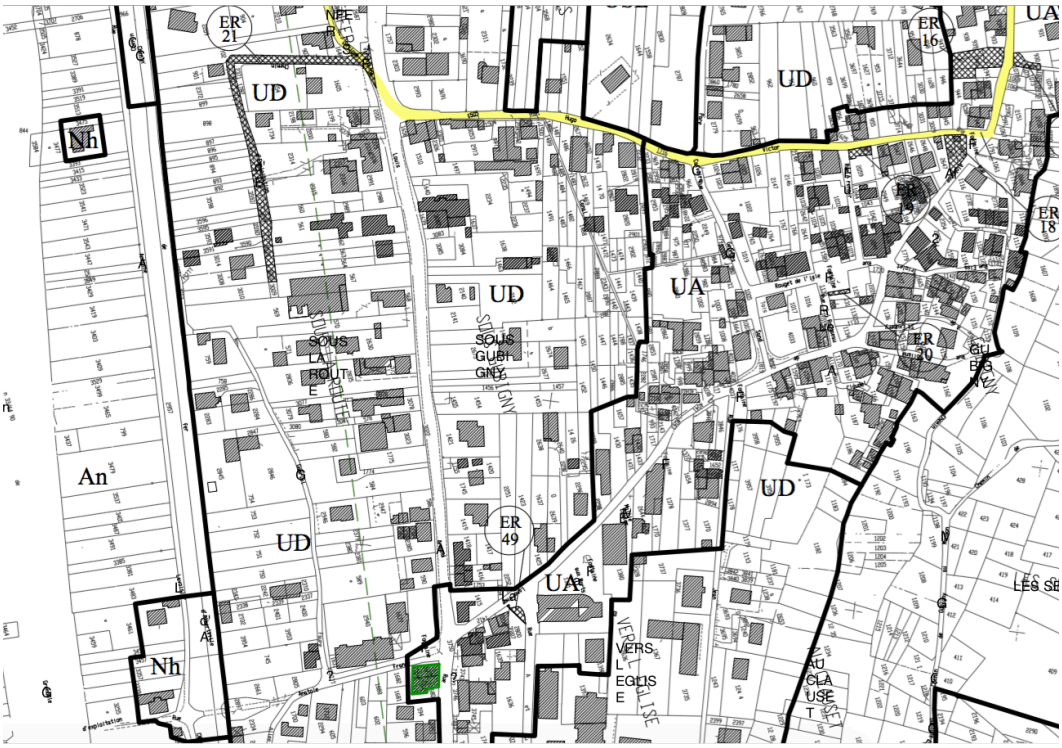


Cadastre + photo aérienne 1/5000 – source : geoportail.gouv.fr

SITUATION
Surface : 8354 m2 (0,84 ha)

Ce secteur complexe se situe au cœur d'un vaste îlot au nord de la mairie et de l'église, occupé par de nombreux jardins de particuliers. Le manque de desserte et d'équipements ne permet pas de densifier ce secteur.
L'OAP et le classement réglementaire de ce secteur se justifient par la volonté de la commune de réaliser une traversée piétonnière ou cyclable sud-nord de la mairie vers le secteur des Carrons, en mettant en valeur les nombreux jardins de cet îlot et en réalisant au sud une place publique en vis-à-vis de celle de la mairie et de l'église.

Situation réglementaire (PLU de 2006)
Le secteur se trouve dans le PLU de 2006 partagé entre les zones UA et UD. Cependant, la constructibilité dans le cœur de l'îlot reste très théorique en absence de desserte intérieure ; au contraire, il y a un risque de constructions en second rang, derrière des constructions sur rue, avec la multiplication de servitudes privées qui sont sources de conflits de voisinage à terme.
Le cœur d'îlot, bien que très proche du centre du bourg, présente un caractère encore semi-rural, bucolique, avec des jardins amateurs très bien entretenus.



PLU de 2006, extrait du zonage – 1/5000 environ

TOPOGRAPHIE
Terrain plat, sans cours d'eau

FONCTIONS
Jardins amateurs. Pas d'agriculture professionnelle.

FONCIER
Nombreuses petites parcelles, jardins attenants ou non à des habitations, appartenant à des propriétaires privés.
La commune est propriétaire de certains terrains (accès depuis la RD à l'ouest, notamment) et envisage d'acquérir d'autres terrains dans le secteur (au sud, notamment).

ACCÈS ET RÉSEAUX
Accès public difficile au cœur de l'îlot ; certains terrains ne sont actuellement pas clos, ce qui permet l'accès à des parcelles enclavées.
Secteur desservi par les réseaux en périphérie, mais sans desserte interne.

PAYSAGE
Paysage interne bucolique mais fractionné et fermé, peu ou pas perceptible depuis l'extérieur.

ENVIRONNEMENT ET MILIEUX NATURELS
Pas de milieux naturels ni d'arbres remarquables ; biodiversité riche mais ordinaire des jardins privés.

RISQUES NATURELS
Pas de risques naturels connus.

PHOTOS



Vue vers le sud depuis le château – le secteur concerné se trouve en avant de l'église



Accès nord depuis la rue Victor Hugo, vue vers le sud




Vues vers le sud, en pénétrant au cœur du secteur



Place de l'église et de la mairie, vue vers le nord. La place a déjà un dessin structuré selon des lignes sud-nord, qui pourraient se prolonger de l'autre côté de la rue Alphonse de Lamartine



Place de l'église, vue vers le nord – la parcelle de gauche est acquise par la commune pour prolonger la place au nord et amorcer une traversée sud-nord



Vues vers le nord, à l'intérieur du secteur


Accès depuis la RD 990 (rue Louis Armand) vers le cœur du secteur depuis l'ouest – terrain appartenant à la commune

6.2. ENJEUX ET OBJECTIFS

- Permettre de traverser les îlots au nord de la mairie jusqu'au secteur des Carrons
- Renforcer la centralité symbolique autour de la mairie et de l'église
- Maintenir le caractère champêtre du cœur d'îlot
- Maintenir la perspective vers le château au nord.

6.3. HYPOTHÈSES

La réalisation de la traversée « douce » vers le nord suppose l'acquisition par la commune de divers terrains, sans bouleverser pour autant l'organisation actuelle des jardins.

6.4. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Réalisation d'une placette au nord de l'église, amorçant une liaison « douce » (piétons et cycles) vers le nord
- Réalisation d'un cheminement « doux » (piétons et cycles) sud-nord

- Aménagement d'une liaison ouest vers la RD 990
- Maintien des constructions existantes (habitations et agence bancaire)
- Maintien des jardins existants au cœur du secteur
- Programme de construction autour de la placette nord (petit équipement public, commerces et/ou logements en étages)
- Possibilité de constructions nouvelles au nord, de part et d'autre du cheminement doux (mixte)



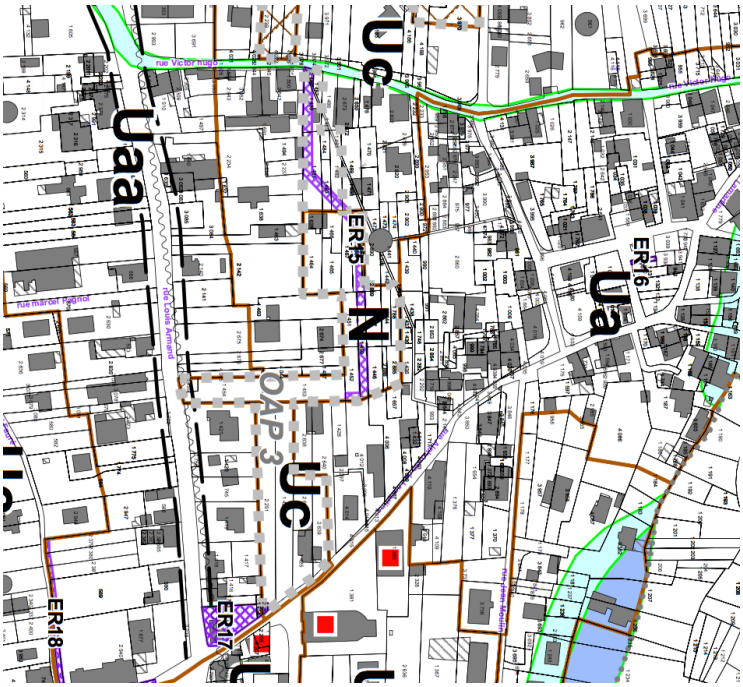
Schéma d'aménagement 1/2500

6.5. ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Petit équipement public + commerces ou services au RC sur la placette en face de l'église, avec environ 6 logements en étages
Pas d'exigence de mixité sociale (programme trop petit).
Quelques logements possibles au nord
Parkings et jardins familiaux

6.6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Le secteur ne correspond pas à une zone unique, mais est partagé entre plusieurs zones : zone Ua à l'est, zone Uc pour la périphérie du secteur, zone N pour les jardins familiaux à préserver au cœur du secteur.
Emplacements réservés :
- ER 15 pour la réalisation de la traversée « douce » de l'îlot



Nouveau PLU, extrait du zonage, extrait 1/5000

6.7. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE, LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE


Unités de culture déclarées à la PAC en 2017, extrait 1/5000 environ – source geoportail.gouv.fr
Pas d'incidence sur l'agriculture ; aucune activité agricole professionnelle dans le secteur.

PAYSAGE
Pas d'incidence paysagère notable.

ENVIRONNEMENT
Pas d'incidence environnementale notable.

7. OAP 4 - RUE JULES VALLÈS

7.1. SITUATION

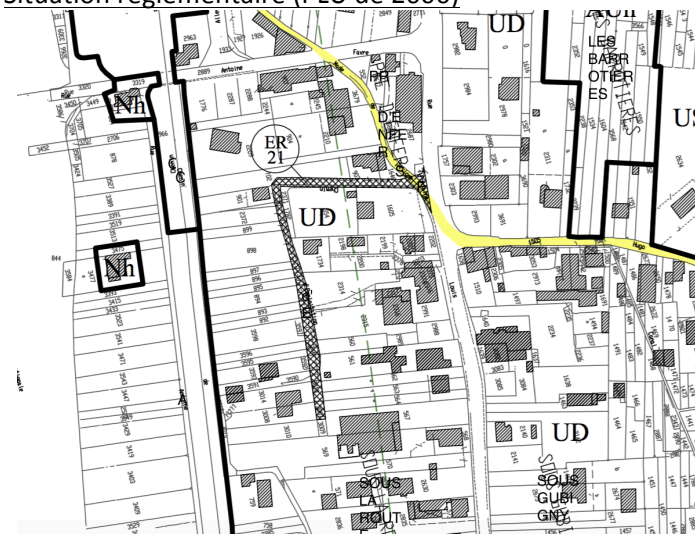


Cadastre + photo aérienne 1/5000 – source : geoportail.gouv.fr

SITUATION
Surface 3511 m2 (0,35 ha)

Ce petit secteur se situe à l'ouest du bourg, entre la RD 990 (rue Louis Armand) et la voie ferrée.
L'OAP et le classement réglementaire de ce secteur se justifient par des accès et des infrastructures insuffisantes, et par la nécessité d'un redécoupage foncier et d'un aménagement d'ensemble pour valoriser le potentiel foncier.

Situation réglementaire (PLU de 2006)



PLU de 2006, extrait du zonage - 1/5000 environ

Le classement de ces terrains en zone urbaine UD, permettant une constructibilité au coup par coup, ne peut être maintenu, compte tenu de l'insuffisance des accès et des équipements publics.

TOPOGRAPHIE
Terrain pratiquement plat, légèrement dominé à l'ouest par le remblai de la voie ferrée. Pas de cours d'eau.

FONCTIONS
Prairies et jardins non attenants à des habitations, pas d'activité agricole professionnelle.

FONCIER
Plusieurs terrains plus ou moins étroits appartenant à des propriétaires différents.
Nécessité de remembrer, de revoir le découpage foncier pour optimiser le potentiel de construction.

ACCÈS ET RÉSEAUX
Accès par la rue Jules Vallès, rue ouverte à la circulation générale mais encore privée dans sa partie nord.
Nécessité d'aménager un demi-tour à l'extrémité nord de la rue en cul-de-sac.
Nécessité de vérifier la capacité et éventuellement de renforcer les réseaux existants : eau potable, assainissement, électricité. Renforcements éventuels à prendre en charge par l'aménageur.

PAYSAGE
Terrain résiduel encadré par du bâti existant, et par la voie ferrée à l'ouest.
Pas de visibilité proche ou lointaine ; pas d'enjeux paysagers significatifs.

ENVIRONNEMENT ET MILIEUX NATURELS
Pas de milieux naturels remarquables, pas de végétation remarquable.

RISQUES NATURELS
Pas de risques naturels connus.

PHOTOS




Rue Jules Vallès, vues en avançant vers le nord
La rue Jules Vallès est classée dans le domaine public dans sa partie sud, mais pas dans sa partie nord. Elle est bitumée jusqu'à la limite du secteur concerné. Elle dessert déjà des habitations riveraines du côté est.



Rue Jules Vallès, vue vers le sud

7.2. ENJEUX ET OBJECTIFS

- Permettre une urbanisation coordonnée et l'optimisation foncière d'un petit secteur insuffisamment équipé.

7.3. HYPOTHÈSES

Réalisation ou renforcement des infrastructures et réseaux à la charge de l'aménageur, participation financière des constructeurs selon modalités restant à définir.

7.4. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Aménagement de la voirie (élargissement de l'emprise pour stationnement latéral et trottoir à l'ouest)
- Réalisation ou renforcement des réseaux nécessaires (à la charge des constructeurs)
- Orientation optimale des logements en fonction de l'ensoleillement et du bruit de la voie ferrée

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT 1/2500

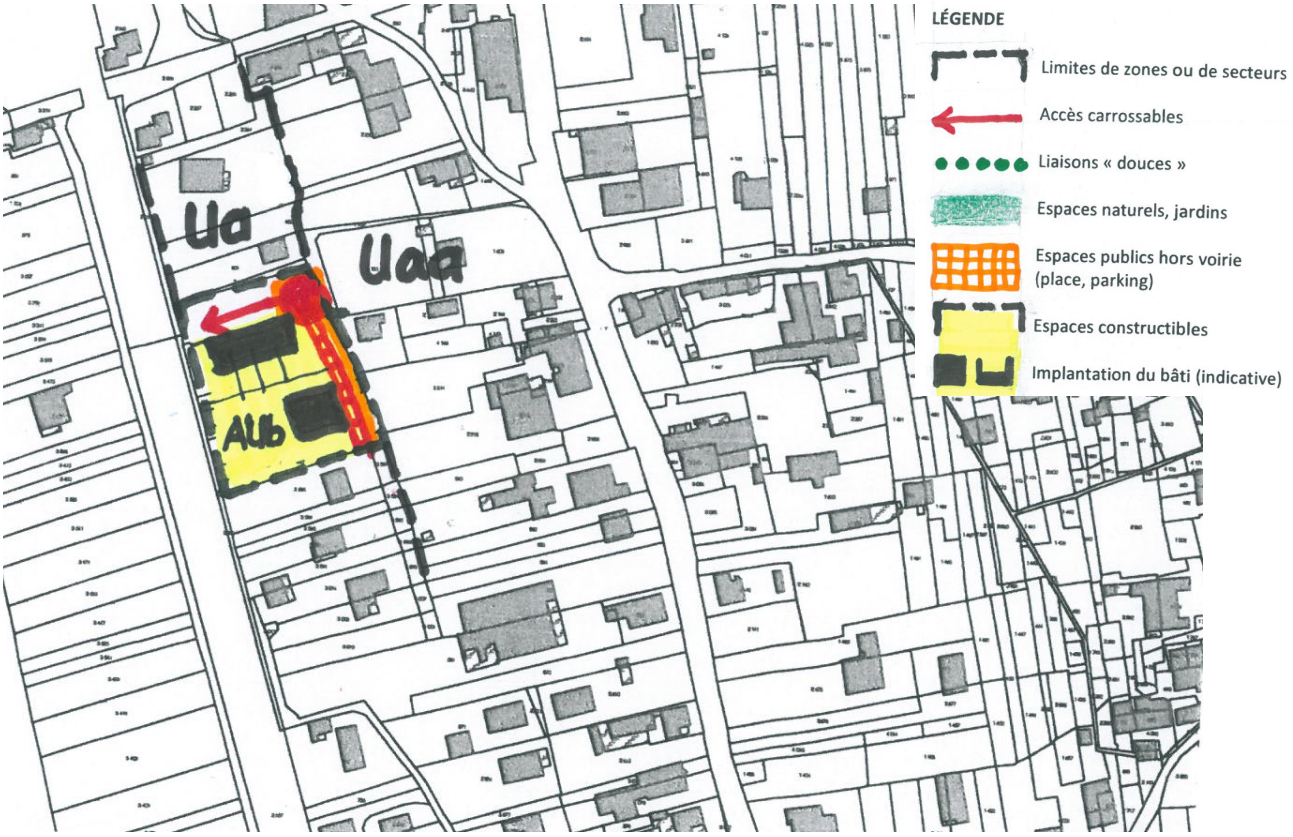


Schéma d'aménagement 1/2500

7.5. ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Densité optimale : 25 logements/ha soit environ 8 logements
Typologie des logements : mélange d'habitat individuel (groupé ou non) et d'habitat intermédiaire ou de petit collectif, afin d'atteindre la densité optimale.
Pas d'exigence de mixité sociale (programme trop petit).

7.6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE



Nouveau PLU, extrait de plan de zonage 1/5000

Zone AUb : zone à urbaniser, selon un aménagement d'ensemble
Emplacement réservé : ER 13, pour classement dans le domaine public de la rue Jules Vallès après aménagement, et demi-tour à l'extrémité nord de la rue.

7.7. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE, LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE


Unités de culture déclarées à la PAC en 2017, extrait 1/5000 environ – source geoportail.gouv.fr

Pas d'agriculture professionnelle sur le secteur. Aucune incidence sur l'activité agricole.

PAYSAGE

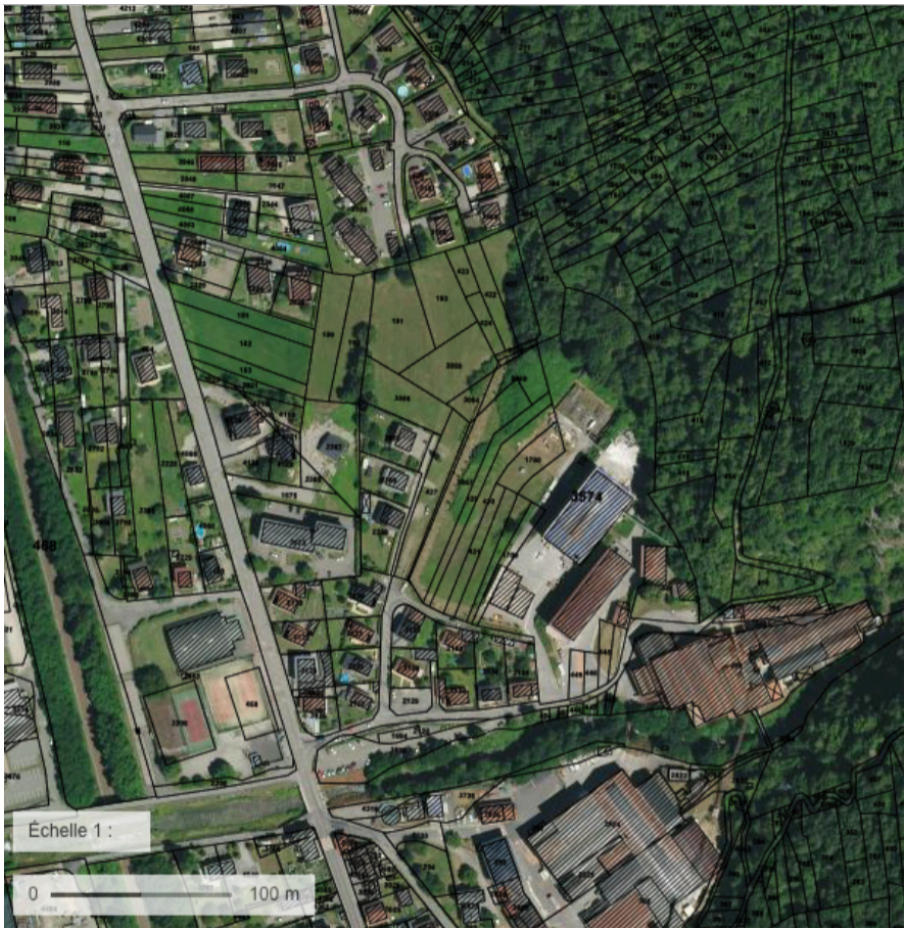
Pas d'incidence paysagère notable.

ENVIRONNEMENT

Pas d'incidence environnementale notable.

8. OAP 5 - CHAMP DU CUDREY

8.1. SITUATION

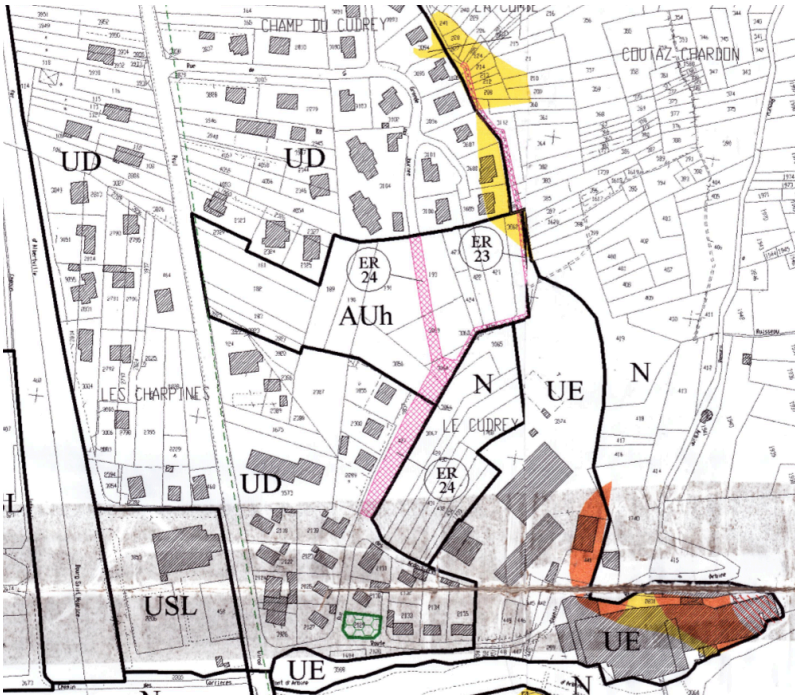


Cadastre + photo aérienne 1/5000 – source : geoportail.gouv.fr

SITUATION
Surface : 5423 m2 (0,54 ha)

Ce secteur se situe entre le bourg et Arbine, à l'est (en amont) de la RD 990 (rue Louis Armand).
L'OAP et le classement réglementaire de ce secteur se justifient par la nécessité d'un aménagement d'ensemble prenant en compte les risques de ruissellement des eaux pluviales provenant d'un grand bassin versant en amont et à prendre en charge par l'aménageur.

Situation réglementaire (PLU de 2006)
Secteur classé en zone AUh (zone à urbaniser pour l'habitat) dans le PLU de 2006.
Le secteur était alors déjà soumis à l'obligation d'un projet ou d'un aménagement d'ensemble, sur un périmètre plus large que celui retenu dans le présent PLU.
Le classement en zone urbaine de ce secteur et sa constructibilité au coup par coup ne sont pas possibles, du fait de la nécessité de prendre en compte des risques naturels encore mal connus et de réaliser des équipements collectifs internes à la zone, conformes à la Loi sur l'eau et au règlement communal des eaux pluviales.



PLU de 2006, extrait du zonage – 1/5000 environ

TOPOGRAPHIE

Légère pente descendante (variant entre 5 et 15%) vers l'angle nord-ouest du secteur. Le secteur reçoit les eaux de ruissellement d'un vaste versant très pentu situé en amont, qui a fait l'objet de plusieurs études antérieures (études par ailleurs discordantes dans l'évaluation du bassin versant).

FONCTIONS

Prairies de fauche encore déclarées à la PAC en 2017, mais relativement enclavées entre des habitations.

FONCIER

Plusieurs propriétaires.

ACCÈS ET RÉSEAUX

Accès possible depuis la RD en aval.
Accès vers le haut à maintenir pour l'activité agricole.
Réseaux présents en limite ouest du secteur, sur la RD 990.

PAYSAGE

Pas de véritable coupure paysagère ou « coupure verte », de dégagement visuel vers l'amont (séquence non bâtie assez courte), tandis que le côté aval de la RD est urbanisé de façon continue.

ENVIRONNEMENT ET MILIEUX NATURELS

Pas de milieux naturels remarquables. Pas de corridor écologique, discontinuité en aval de la RD.

RISQUES NATURELS

Le secteur est soumis à un risque de ruissellement de versant, provenant d'un important bassin versant en amont. Ce risque n'a pas été identifié dans le PIZ car son origine est extérieure à la zone urbaine ou à urbaniser ; il doit cependant être pris en compte, notamment selon les conditions de la Loi sur l'eau de 1992.
Il a fait l'objet d'une étude technique commandée par la commune (PROGEO, 2016) qui évalue le bassin versant à plus de 13 ha.

Il a également fait l'objet d'une étude sommaire commandée par les propriétaires des terrains, qui émet l'hypothèse d'un bassin versant de taille plus réduite, de 6 ha environ. Cette hypothèse nécessite d'être confirmée par une étude technique plus poussée, qui devra répondre aux méthodes et protocoles définis par les services de l'État.
Quoi qu'il en soit, des études complémentaires sont nécessaires avant tout projet d' »aménagement, sur la base notamment d'un relevé topographique précis des terrains concernés (sur le secteur et en amont).

PHOTOS


Vue de la RD 990 vers le nord : continuité de l'urbanisation entre le bourg et Arbine


Vue depuis la RD 990 vers le sud - continuité urbanisée en aval (à droite), courte ouverture paysagère en amont (à gauche)


Vues depuis la RD 990 vers l'amont


Vue du haut du terrain vers l'aval

8.2. ENJEUX ET OBJECTIFS

- Permettre l'urbanisation de ce secteur pour achever la continuité entre le bourg et Arbine
- Prolonger les études existantes sur les risques naturels pour les prendre en compte dans l'aménagement
- Optimiser le potentiel foncier du secteur, avec une densité compatible avec les orientations du SCOT et du PADD
- Maintenir l'accès aux terrains agricoles en amont de la zone.

8.3. HYPOTHÈSES

La réalisation d'études complémentaires sur les risques naturels est une condition préalable à tout projet d'aménagement. Ces études et les solutions proposées devront être validées par les services de l'État. Elles seront prises en charge par l'aménageur ou les constructeurs.

8.4. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Accès par le sud-ouest du terrain, depuis la RD 990
- Liaison possible vers l'amont, pour le maintien d'un accès agricole ou piétonnier
- Bassin de rétention situé au point bas du terrain (surface évaluée 1400 m2, à vérifier ; à déduire du gisement foncier et du calcul du potentiel)
- Noues de recueil des EP en amont et dans la pente en limite nord

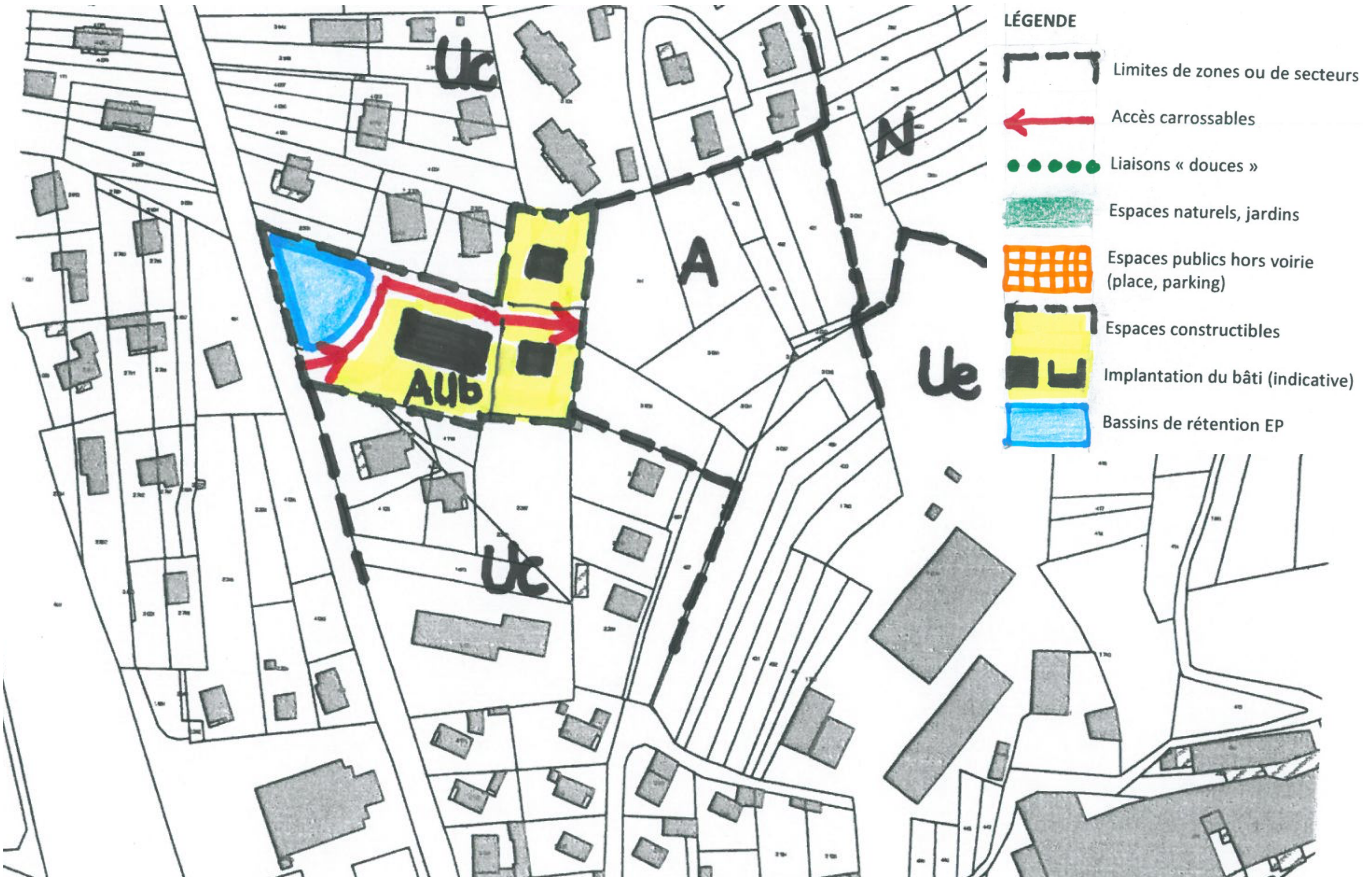


Schéma d'aménagement 1/2500

8.5. ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Objectif de densité : 25 logements/ha
Programme optimal : 10 à 13 logements environ
Typologie des logements : mélange d'habitat individuel (groupé ou non) et d'habitat intermédiaire ou de petit collectif, afin d'atteindre la densité optimale.
Pas d'exigence de mixité sociale (programme trop petit).

8.6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE



Nouveau PLU, extrait de zonage 1/5000

Zone AUb, : zone à urbaniser selon un projet d'aménagement d'ensemble.
Pas d'emplacement réservé.
Bassin de rétention à la charge des aménageurs ou constructeurs après études sur les risques naturels.

8.7. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE, LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE


Unités foncières déclarées à la PAC en 2017, extrait 1/5000 environ – source : geoportail.gouv.fr

La totalité des terrains du secteur est déclarée comme terrains agricoles à la PAC en 2017, soit 5423 m2 (0,54 ha). Ces terrains sont aisément accessibles et peu pentus ; ils sont en revanche enclavés, entourés sur 3 côtés d'habitations, et forment une unité foncière trop isolée pour être viable à long terme.

L'incidence sur l'agriculture peut être considérée comme relativement faible.

PAYSAGE
Pas d'incidences paysagères notables.

ENVIRONNEMENT
Pas d'incidences environnementales notables.

9. OAP 6 - ARBINE SUD

9.1. SITUATION

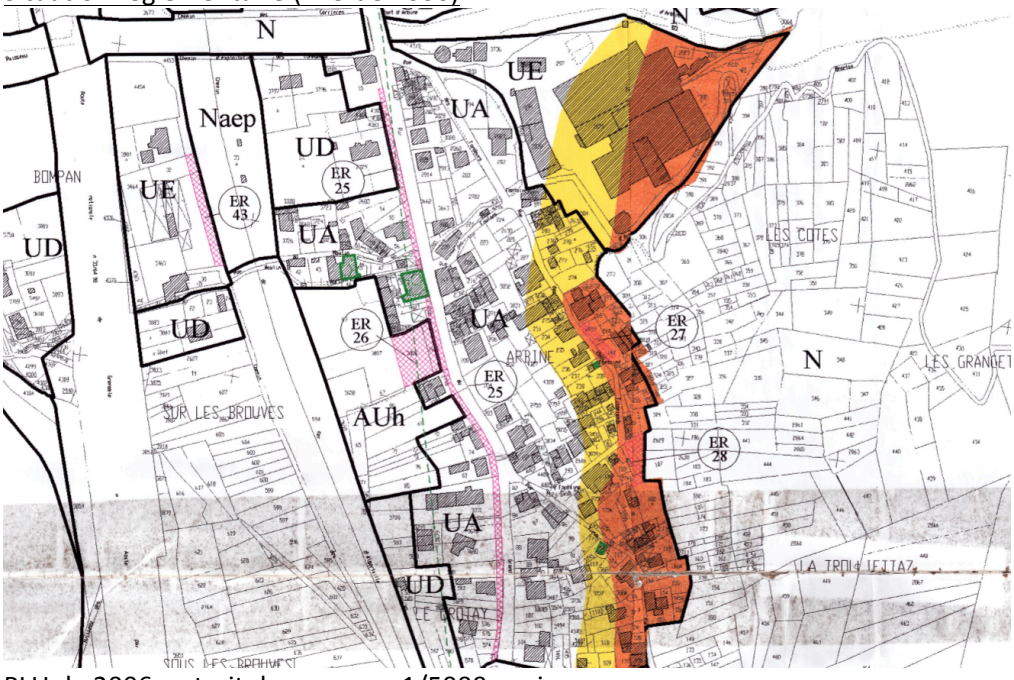


Cadastre + photo aérienne 1/5000 – source : geoportail.gouv.fr

SITUATION
Surface : 4847 m2 (0,48 ha)

Ce secteur se situe au sud d'Arbine, à l'ouest (en aval) de la RD 990 (rue du Grand Mont).
L'OAP et le classement réglementaire de ce secteur se justifient par la nécessité d'un aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et prendre en compte des servitudes particulières d'accès.

Situation réglementaire (PLU de 2006)



PLU de 2006, extrait du zonage – 1/5000 environ

Le secteur est classé en 2006 en zone AUh, zone à urbaniser pour l'habitat, avec un périmètre plus large. Ce périmètre plus large, incluant d'autres propriétés dont les intérêts peuvent être très différents, n'est pas favorable à la réalisation d'une opération coordonnée à court ou moyen terme.
L'ER 26 a été depuis acquis par la commune et est devenu un parking public.

TOPOGRAPHIE
Terrain en légère pente descendante vers l'ouest, dominant la voie ferrée qui passe dans un profond fossé en aval du terrain. Pas de cours d'eau sur le terrain.

FONCTIONS
Terrains encore agricoles, pâtures ou prés de fauche sur une partie du secteur.

FONCIER
1 seul propriétaire
Servitude d'accès et de façade ouvrant sur le tènement foncier. L'aménagement devra prendre en compte ces servitudes privées.

ACCÈS ET RÉSEAUX
Accès par le parking communal (servitude de passage à travers le terrain communal, à prendre en compte).

PAYSAGE
Pas d'enjeu paysager notable, secteur peu visible depuis la RD 990 comme depuis l'extérieur.

ENVIRONNEMENT ET MILIEUX NATURELS
Pas de milieux naturels remarquables. Présence sur le site de quelques vieux merisiers, qui pourraient être préservés par l'aménagement.

RISQUES NATURELS
Pas de risques naturels connus dans le secteur.

PHOTOS



Accès RD vers le sud



Accès au terrain à travers le parking communal



Vue vers le sud depuis le nord-ouest du terrain



Vue vers l'amont depuis l'ouest – servitude d'accès et de façades ouvertes sur les terrains agricoles

9.2. ENJEUX ET OBJECTIFS

- Optimiser le potentiel foncier du secteur, avec une densité compatible avec les orientations du SCOT et du PADD.

9.3. HYPOTHÈSES

Les servitudes privées liées aux bâtiments existants à l'est devront être prises en compte dans l'aménagement.

9.4. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Accès par le parking communal
- Desserte interne du secteur permettant de respecter le dégagement des façades existantes
- Diversité possible des types d'habitat
- Orientation optimale des logements en fonction de l'ensoleillement

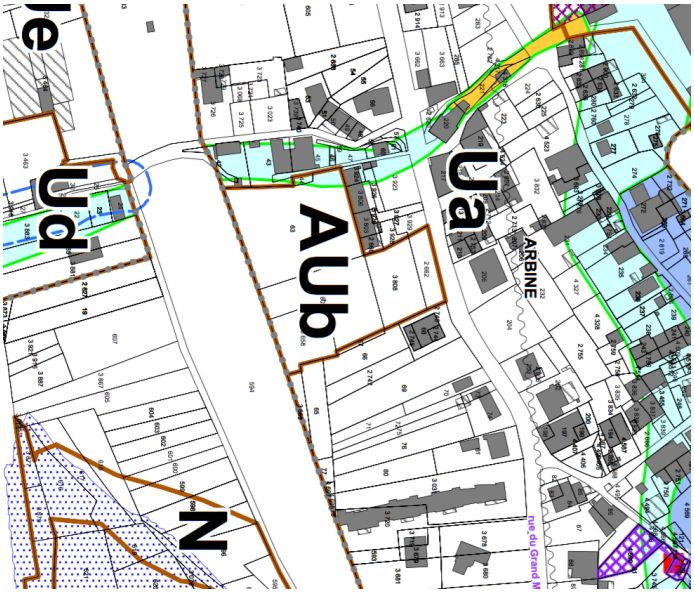


Schéma d'aménagement 1/2500

9.5. ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Objectif de densité : 25 logements/ha sur l'assiette utile du secteur (hors parking communal de 0,11 ha environ) soit 9 logements au total.
Typologie des logements : mélange d'habitat individuel (groupé ou non) et d'habitat intermédiaire ou de petit collectif, afin d'atteindre la densité optimale.
Pas d'exigence de mixité sociale (programme trop petit).

9.6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE



Nouveau PLU, extrait du zonage 1/5000

Zone AUb : zone à urbaniser selon un projet d'aménagement d'ensemble.
Pas d'emplacement réservé.

9.7. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE, LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE

Une partie des terrains est encore à usage agricole (0,3 ha).
Ces terrains sont cependant relativement petits et enclavées et ne constituent plus des unités foncières agricoles viables à long terme.
Les incidences agricoles peuvent être considérées comme faibles.



Unités foncières déclarées à la PAC en 2017, extrait 1/5000 environ – source : geoportail.gouv.fr

PAYSAGE
Pas d'incidence paysagère notable.

ENVIRONNEMENT
Pas d'incidence environnementale notable.

10. OAP 7 - LANGON

10.1. SITUATION

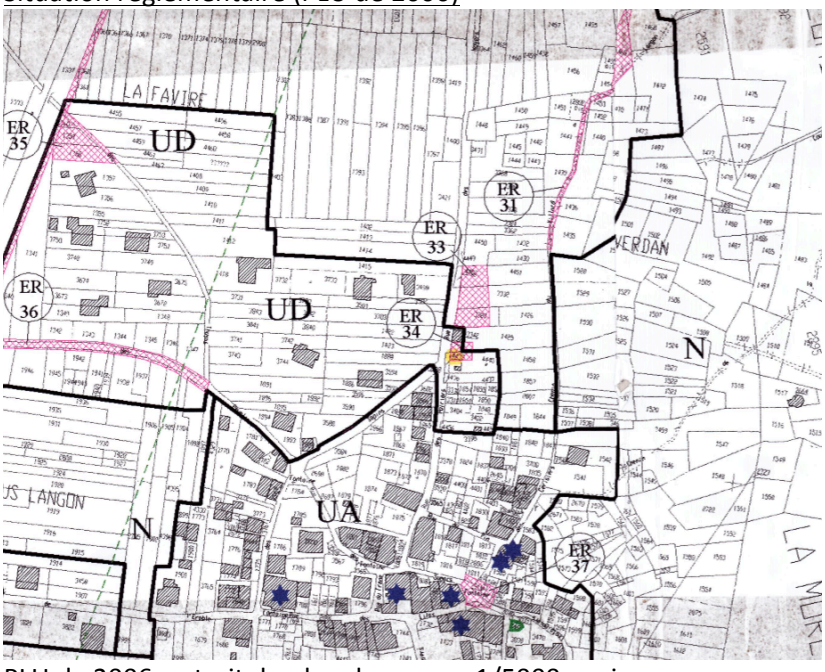


Cadastre + photo aérienne 1/5000 – source : geoportail.gouv.fr

SITUATION
Surface : 2144 m2 environ (0,21 ha)

Ce secteur se situe au nord du hameau de Langon, en limite d'un vaste territoire agricole.
L'OAP et le classement réglementaire de ce secteur se justifient par la nécessité d'un aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier du secteur et établir une nouvelle limite durable du hameau.

Situation réglementaire (PLU de 2006)



PLU de 2006, extrait du plan de zonage 1/5000 environ

Dans le PLU de 2006, les terrains sont en zone agricole ; mais d'autres terrains plus au nord-ouest, dans une configuration analogue, sont déjà bâtis et en zone urbaine.

TOPOGRAPHIE

Topographie : terrain plat, pente très faible vers l'ouest et le nord.

FONCTIONS

Terrains agricoles (pâturages ou prairies de fauche). Terrains déclarés à la PAC en 2017.

FONCIER

Terrains appartenant à plusieurs propriétaires fonciers. Parcelles très étroites, inconstructibles indépendamment les unes des autres. Une mise en commun des terrains et un nouveau découpage sont nécessaires pour la mise en valeur du potentiel foncier.

ACCÈS ET RÉSEAUX

Accès par l'est des terrains par la rue des Noyers.

Réseaux eau potable et électricité dans la rue des Noyers. Renforcement éventuellement nécessaire du réseau électrique, à la charge de l'aménageur si nécessaire.

Réseau d'assainissement collectif : deux possibilités de raccordement à proximité :

- au sud, dans la rue des Poiriers, vers le réseau existant à 150 m environ (relevage nécessaire) ;
- à l'ouest, dans la rue des Sapins, réseau existant à 80 m environ en traversant une parcelle privée.

C'est cette deuxième solution qui semble la plus logique, même si elle nécessite une servitude privée.

PAYSAGE

La lisière nord du hameau est perceptible de loin (depuis la rue des Noyers). La perception horizontale du paysage confond plusieurs plans, plusieurs limites en profondeur ; le déplacement de l'un de ces plans serait peu perceptible, il contribuerait en fait à consolider la silhouette du hameau.

ENVIRONNEMENT ET MILIEUX NATURELS

Pas de milieux naturels ni d'arbres remarquables.

RISQUES NATURELS

Zone inondable identifiée dans le PPRi (risque faible) en limite nord du secteur ; impact très faible sur la zone proprement dite. Étude topographique fine nécessaire pour que le projet prenne en compte et n'aggrave pas le risque.

PHOTOS



Approche du hameau par le nord, vue depuis la rue des Noyers



Vue depuis la rue des Noyers vers le sud



Vue des terrains vers l'ouest, depuis la rue des Noyers

10.2. ENJEUX ET OBJECTIFS

- « Lisser » la limite nord du hameau, par rapport à sa limite nord-ouest
- Permettre une extension modeste et maîtrisée du hameau vers le nord, sur les seuls terrains non inondables
- Valoriser le potentiel foncier de façon cohérente avec un projet d'ensemble.

10.3. HYPOTHÈSES

Les extensions et renforcements de réseaux seront à la charge de l'aménageur ou des constructeurs, selon des modalités restant à définir.

10.4. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Accès : par voie privée au nord des terrains
- Services publics (boîtes aux lettres, ramassage des OM) en limite de voie publique
- Orientation : accès par le nord, façades sur jardin au sud
- Prospects : recul par rapport aux propriétés voisines et à la zone A

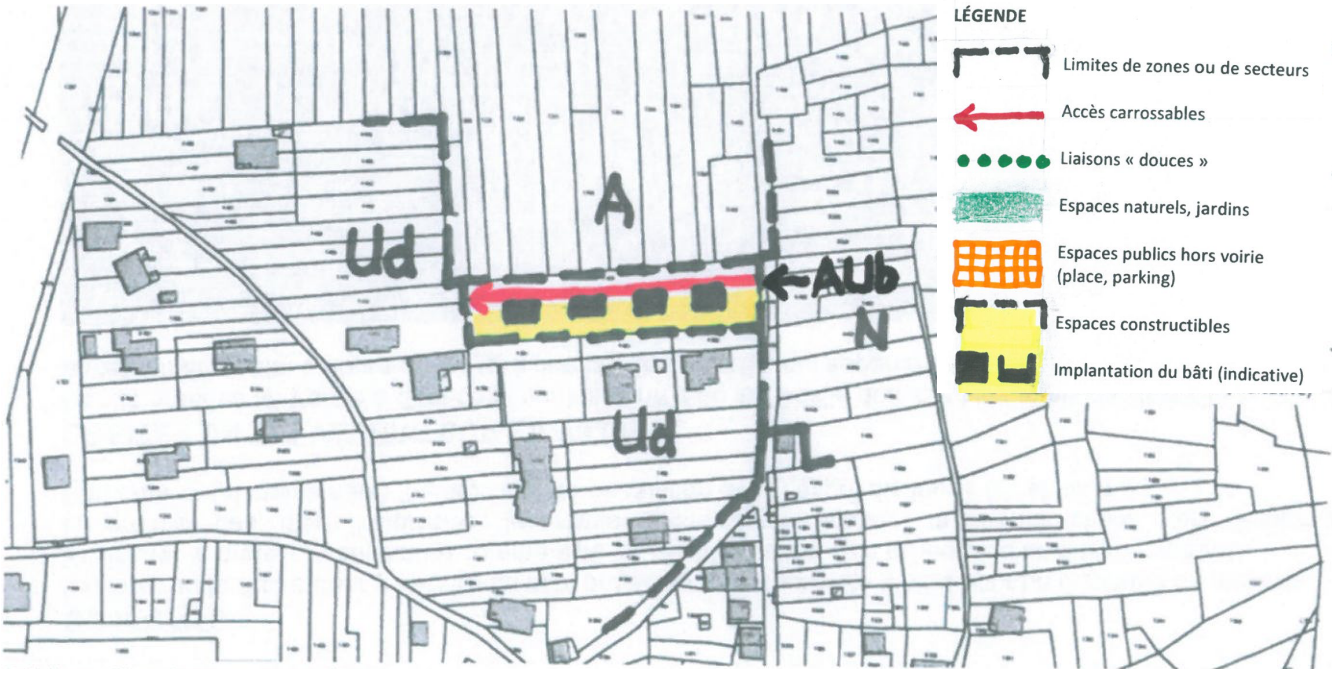


Schéma d'aménagement 1/2500

10.5. ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Densité optimale 19 logements/ha soit 4 logements
Programme minimal : 3 logements
Type d'habitat : habitat individuel isolé ou groupé
Pas d'exigence de mixité sociale (programme trop petit).

10.6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

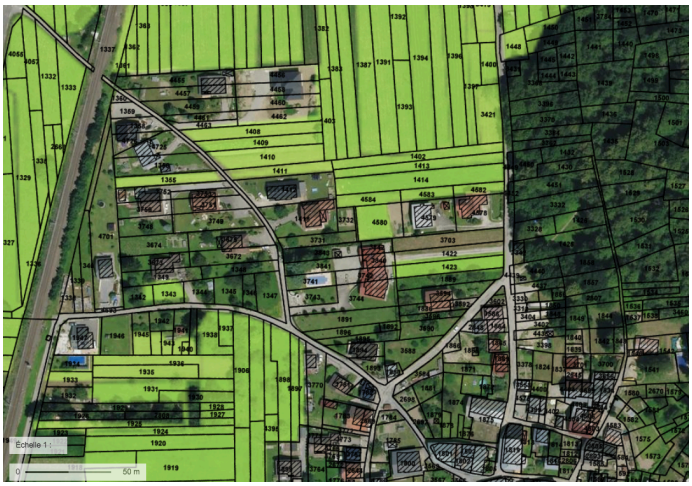


Nouveau PLU, extrait du zonage – 1/5000 environ

Zone AUb : zone à urbaniser selon un projet d'aménagement d'ensemble
Pas d'emplacement réservé
Règles de recul des constructions par rapport aux limites séparatives et à une zone agricole ou naturelle.

10.7. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE, LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE


Unités foncières déclarées à la PAC en 2017, extrait 1/5000 environ – source : geoportail.gouv.fr

Les terrains concernés sont des pâturages ou des prairies de fauche déclarées à la PAC en 2017. Ils sont en limite de zone urbanisée au sud et à l'ouest.

Surface totale concernée : 2144 m2 (0,21 ha), soit une très faible proportion de la SAU globale de la commune et des terrains utiles à l'AOP Beaufort.
La nouvelle limite entre l'urbanisation sera constituée par une voie de desserte et non par des jardins particuliers, ce qui diminue les risques de conflits entre agriculteurs et riverains.

PAYSAGE
Pas d'incidence paysagère notable.
Le déplacement de la limite nord du hameau n'est pratiquement pas perceptible en vue horizontale.

ENVIRONNEMENT
Pas d'incidence environnementale notable.