

DOSSIER APPROBATION

40A P

ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

PLU

Plan Local d'Urbanisme

POS - AP / DCM

- POS approbation: 12 mai 1980
- Révision POS: 10 oct 1995
- Modification POS n°1: 15 sept 1999
- Modification POS n°2: 25 mai 2000
- Modification POS n°3: 6 avr 2001
- Modification POS n°4: 23 fev 2004
- Modification POS n°5: 6 mars 2006
- Modification POS n°6: 26 juin 2007
- Révision Simplif. POS: 22 dec 2009
- Révision Gén. POS: 17 mars 2009
- Modification POS n°7: 7 sept 2010
- Modification POS n°8: 14 sept 2011

PLU - DCM

- PLU prescription: 17 mars 2009
- PLU arrêté: 8 juillet 2016
- PLU enq. publique: 24 oct. 2016
- PLU approbation: 20 février 2017



SOMMAIRE

1	<u>DISPOSITIONS PORTANT SUR L'AMENAGEMENT</u>	2
1.1	LES CHOIX RETENUS	2
1.2	MODALITES DE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS	2
1.3	QUARTIERS OU SECTEURS A AMENAGER	3
1.3.1	PORTEE	3
1.3.2	MODULATION PAR FORMES URBAINES POUR L'HABITAT	3
1.3.3	LEUZE	3
1.3.3.1	Composantes du site	3
1.3.3.2	Conditions de l'aménagement	4
1.3.4	CROCHAN	6
1.3.4.1	Composantes du site	6
1.3.4.2	Conditions de l'aménagement	6
1.3.5	LES ZONES 1AUL : PLAGNOL – LE CLOS DES PATRIS – PETIT BEC	10
1.3.5.1	Conditions de l'aménagement	10
1.3.5.2	PLAGNOL – Composantes du site	12
1.3.5.3	Document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation de PLAGNOL (zone 1AUL)	13
1.3.5.4	LE CLOS DES PATRIS– Composantes du site	14
1.3.5.5	Document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation LE CLOS DES PATRIS (zone 1AUL)	15
1.3.5.6	PETIT BEC– Composantes du site	16
1.3.5.7	Document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation de PETIT BEC (zone 1AUL)	17
1.3.6	Les Zones 1AUP de LA COMBE	18
1.3.6.1	Composantes du site	18
1.3.6.2	Conditions de l'aménagement	18
2	<u>DISPOSITIONS PORTANT SUR L'HABITAT</u>	21
2.1	REONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET EN HEBERGEMENT	21
2.2	FAVORISER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE	21
3	<u>DISPOSITIONS PORTANT SUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS</u>	24
3.1	UN MAILLAGE VIAIRE ADAPTE	24
3.1.1	LA DIFFUSION DES CIRCULATIONS	24
3.1.2	LA HIERARCHISATION ET L'AMELIORATION DU RESEAU VIAIRE	24
3.2	LE DEVELOPPEMENT DES MODES ACTIFS ET L'ACCESSIBILITE POUR TOUS	25
4	<u>RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE</u>	26



1 DISPOSITIONS PORTANT SUR L'AMENAGEMENT

1.1 LES CHOIX RETENUS

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) affirment la volonté d'une mixité des fonctions urbaines réalisée à la fois dans l'enveloppe urbaine existante et en développement de celle-ci.

Ainsi les présentes prévoient spatialement de :

- Densifier l'enveloppe urbaine et optimiser le potentiel foncier dans les zones déjà bâties ;
- Assurer le développement de l'enveloppe urbaine en comblant des espaces en creux :
 - à l'Est du village, au lieudit CROCHAN (vocation mixte, habitat dominant) ;
 - au Nord-est, au lieudit PLAGNOL (vocation habitat) ;
 - à l'Ouest, au lieudit LE CLOS DES PATRIS (vocation habitat) ;
 - au Sud-ouest, au lieudit PETIT BEC (vocation habitat) ;
 - au Sud, au lieudit LEUZE (vocation activités).
- Préserver l'économie agricole ;
- Préserver les espaces naturels et les corridors écologiques.

Les OAP actent, en matière de contenu de l'aménagement :

- L'optimisation de l'offre en logement (cf. §2 DISPOSITIONS PORTANT SUR L'HABITAT) ;
- L'optimisation de l'offre en équipements et services (extension du pôle d'équipements de PETIT BEC, dont la vocation s'élargit aux équipements et services d'intérêt collectif dans les secteurs d'activité et de service du tourisme, de la santé et du bien-être) ;
- L'amélioration des infrastructures : divers emplacements sont réservés dont notamment des améliorations de voies, des créations d'aires de stationnements et l'extension de la station d'épuration communale ;
- Le développement de l'offre commerciale (besoins quotidiens et hebdomadaires) ;
- L'extension de la zone d'activités économiques (ZAE de LEUZE) ;
- L'optimisation des installations liées au tri des déchets (deux déchetteries existantes améliorées) ;
- Le développement d'un outil de production d'énergie renouvelable (lieudit LA COMBE).

1.2 MODALITES DE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Des régimes de participation au financement des équipements publics pourront être mis en place lors de l'aménagement des zones à urbaniser (taxe d'aménagement majorée ou participation au titre d'un projet urbain partenarial, ...).

Il est rappelé que la redevance archéologique est susceptible de s'appliquer au titre de la loi sur l'archéologie préventive.



1.3 QUARTIERS OU SECTEURS A AMENAGER

1.3.1 PORTEE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles portent sur les zones à urbaniser réglementées du plan local d'urbanisme (PLU), à savoir les zones **1AU**.

Avec le règlement, elles définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone en vue d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

Les OAP définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones 1AU réglementées.

Cinq orientations d'aménagement et de programmation sectorielles :

- ZONE **1AUA**, en continuité de la zone économique UE au lieudit **LEUZE**, à vocation principale d'activités économiques
- ZONE **1AUM**, lieudit **CROCHAN**, à vocation mixte (habitat, services, ...)
- ZONE **1AUL**, au lieudit **PLAGNOL**, à vocation principale d'habitat
- ZONE **1AUL**, au lieudit **CLOS DES PATRIS**, à vocation principale d'habitat
- ZONE **1AUL**, au lieudit **PETIT BEC**, à vocation principale d'habitat
- ZONE **1AUP**, au lieu dit **LA COMBE**, à vocation d'exploitation de centrales photovoltaïques

1.3.2 MODULATION PAR FORMES URBAINES POUR L'HABITAT

Les différentes zones à urbaniser à vocation d'habitat contribueront à la modulation par formes urbaines évoquée par les documents supérieurs au PLU (SCOT et PLH).

La zone 1AUM de Crochan fournira l'ensemble des formes urbaines exigées (logement collectif, intermédiaire et individuel).

Les zones 1AUL étant situées en périphérie moins dense, fourniront du logement intermédiaire et individuel.

En globalisant les zones de projet, les ratios des documents supérieurs au PLU (SCOT et PLH) devront être respectés, selon le scénario précisé ci-dessous :

SCENARIO RETENU / MODULATION PAR FORMES URBAINES POUR L'HABITAT cf. 2è PLH CoVe

Forme d'habitat	Collectif	Intermédiaire	Individuel
Part % (conformité au SCOT)	25%	35%	40%
Densité moyenne (logts/ha)	40 à 50	25	13

1.3.3 LEUZE

1.3.3.1 Composantes du site :

La zone 1AUA, dite de LEUZE, est située au Sud-ouest de la partie agglomérée de la Commune, précisément en continuité du pôle d'activités dit de LEUZE (zone UEa).



Elle est environnée de cette zone d'activités (et ses extensions envisagées) et de zones agricoles du PLU.

Elle comporte déjà des constructions et installations diverses, hétérogènes (bâtiments d'activités, habitations).



Etat actuel du lieudit LEUZE (zone 1AUA)

1.3.3.2 Conditions de l'aménagement :

L'aménagement de la zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble assurant :

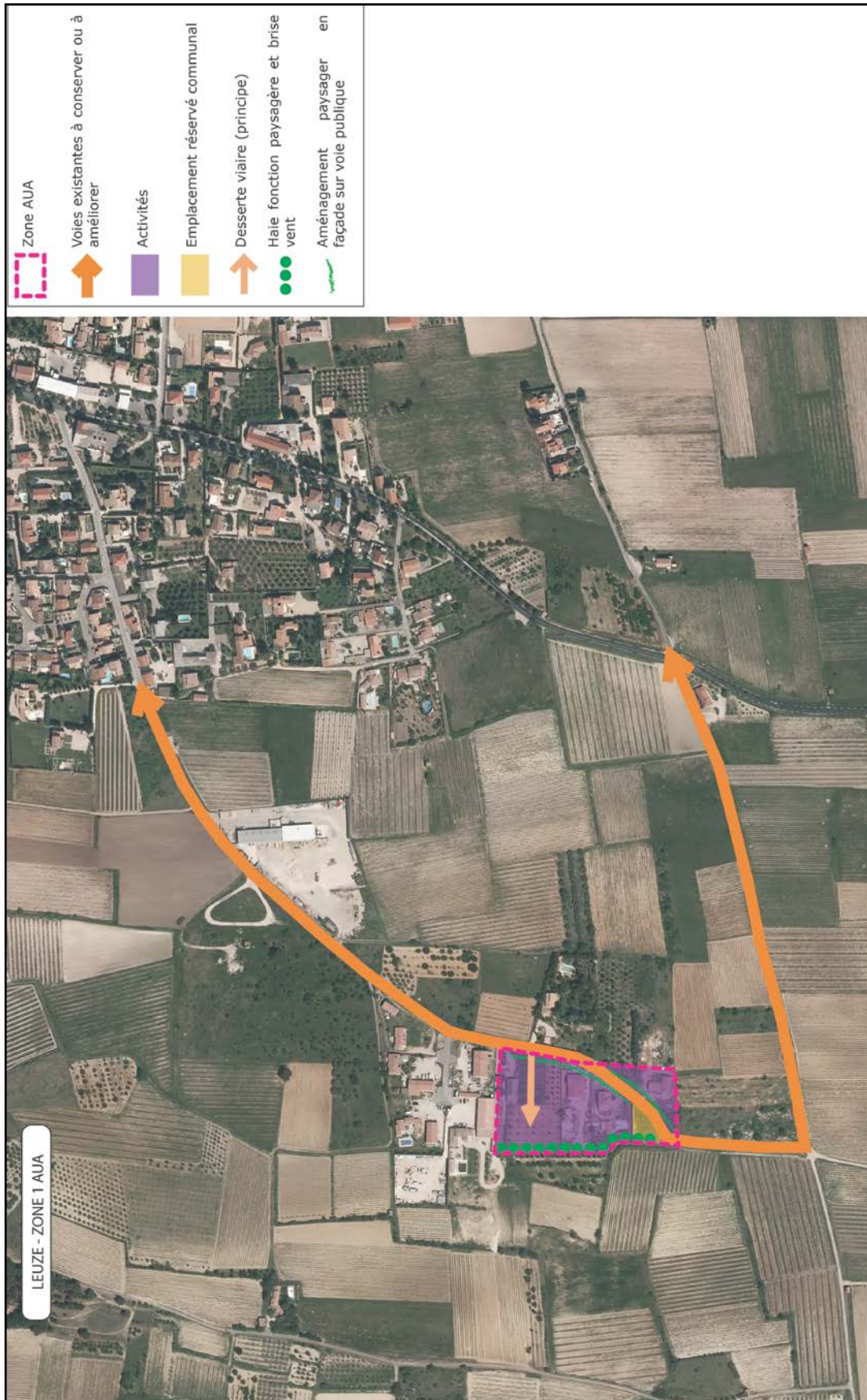
- l'équipement de la zone à partir des voies et réseaux publics (raccordement obligatoire), dont l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées,
- les conditions de la réalisation des équipements internes à la zone,
- la compensation des imperméabilisations (gestion pluvial), respectant les documents cadres (SDAGE, règlement écrit du PLU).

La présente orientation d'aménagement et de programmation définit (cf. document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation de LEUZE) les conditions de desserte :

- aménager les intersections au droit des dessertes de la zone,
- raccorder sur un axe unique, à terme, les accès aux parcelles, afin d'éviter les sorties multiples sur la voie publique.

L'implantation des constructions et installations nouvelles :

- optimisera le foncier disponible par densification des lots, sous réserve d'un maillage interne adapté et sécurisé.



Document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation de LEUZE (zone 1AUA)

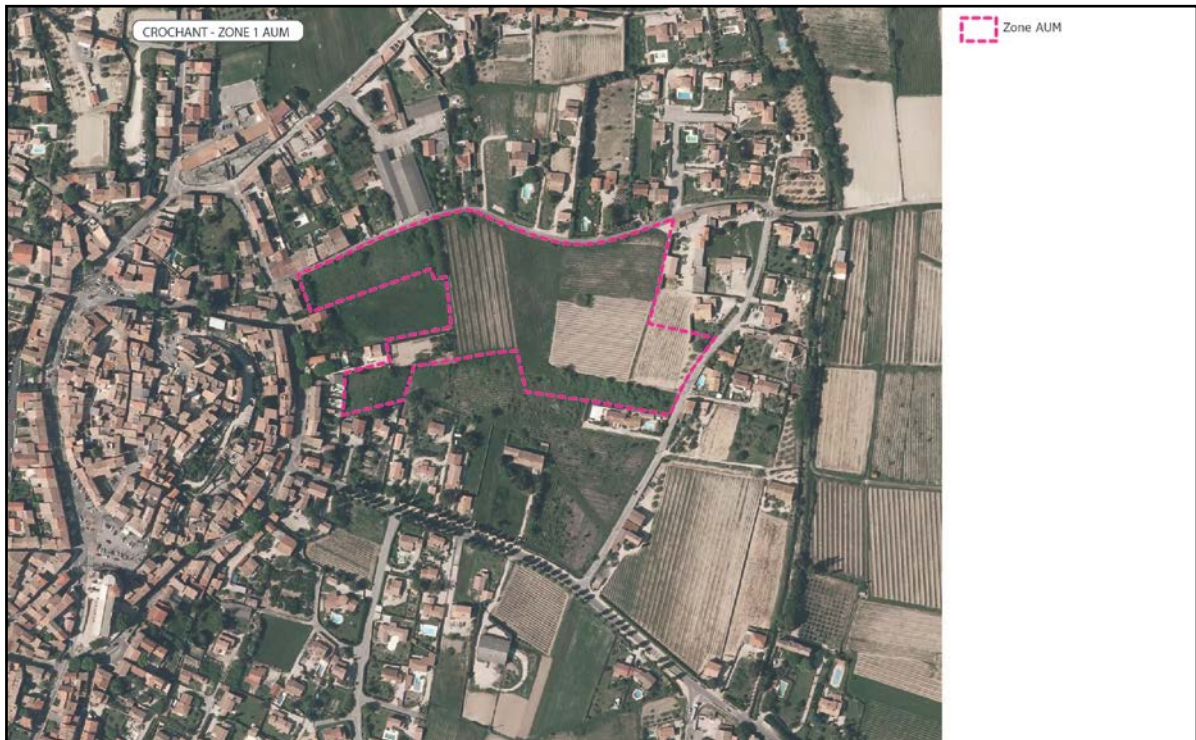


1.3.4 CROCHAN

1.3.4.1 Composantes du site :

La zone 1AUM, dites de CROCHAN, est située en continuité Est de la partie agglomérée de la Commune.

Elles sont non aménagées, non bâties. Il s'agit d'une poche déjà envisagée à la construction dans l'ancien POS car environnée d'urbanisation.



Etat actuel du lieudit CROCHAN (zones 1AUM)

1.3.4.2 Conditions de l'aménagement :

Enjeux :

- ➔ Favoriser la densification au cœur de l'enveloppe urbaine ;
- ➔ Diversifier l'offre en logements en termes de formes urbaines ;
- ➔ Organiser la mixité sociale et fonctionnelle.

L'aménagement de la zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble assurant :

- l'équipement de la zone à partir des voies et réseaux publics (raccordement obligatoire), dont l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées,
- les conditions de la réalisation des équipements internes à la zone,
- le respect de la diversification des formes urbaines prescrites par le SCOT :
 - cf. § 1.3.2 : MODULATION PAR FORMES URBAINES POUR L'HABITAT
 - cf. Document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation de CROCHAN (zone 1AUM)
 - cf. tableau : DENSITES ET MIXITES IMPOSEES AU TITRE DES OAP



- le respect des servitudes de mixité sociale au titre du règlement du PLU (secteur à pourcentage, article L151-15 du code de l'urbanisme) :
 - Tout programme d'habitat doit affecter au logement locatif social aidé au moins 30% du nombre de logements créé et de l'ordre de 30% de la surface de plancher totale affectée à l'habitation. Cette servitude s'applique à chaque tranche opérationnelle sauf dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, où cette obligation peut s'appliquer globalement,
- la compensation des imperméabilisations (gestion pluvial), respectant les documents cadres (SDAGE, règlement écrit du PLU), par exemple par la création d'un (de) bassin(s) de rétention,
- les conditions de la sécurité civile (notamment dimensionnements des accès des voiries et des retournements, l'installation des hydrants et des poteaux incendie normés,...),
- des lieux de convivialité, des jeux d'enfants seront intégrés à l'aménagement, dans les parties communes accessibles à tous.

La présente orientation d'aménagement et de programmation définit les conditions de desserte :

- l'accès principal est inscrit en emplacement réservé au règlement graphique du PLU ;
- les voies correspondant au principe de « bouclage viaire » indiqué sur l'OAP graphique auront une emprise minimale de 5m de chaussée à laquelle sera adjointe un piétonnier ;
- les autres voies internes qui se termineraient en impasse (publiques ou privées) devront être pourvues d'aires de retournement aux normes.

La présente orientation d'aménagement et de programmation définit aussi les conditions de préservation des corridors écologiques sur le site :

- jardin partagés,
- plantation de figuier à conserver,
- dans l'aménagement, créer des axes de composition paysagère (y assurer la continuité écologique, les cheminements piétons, les vues patrimoniales),
- les espaces verts préservés au titre desdits corridors écologiques devront représenter à minima 30% de l'unité foncière objet de l'opération d'aménagement d'ensemble,
- tous les espaces libres d'occupation (communs ou individuels) doivent être aménagés en espaces paysagers contribuant à la « trame verte » c'est-à-dire à la biodiversité (essences végétales appartenant à la palette locale adaptée au sol et au climat).

L'implantation des constructions et installations nouvelles :

- respectera autant que possible les composantes naturelles du site (ancienne trame agricole) et visera une insertion paysagère de qualité,
- respectera les formes urbaines et la mixité sociale imposées dans les présentes (cf. §2- Dispositions portant sur l'habitat),
- sera organisée en conservant des discontinuités et des retraits afin d'éviter les effets de « barre »,
- préférentiellement :
 - les plus fortes densités de bâti s'implanteront à l'Ouest, car plus proche du village,



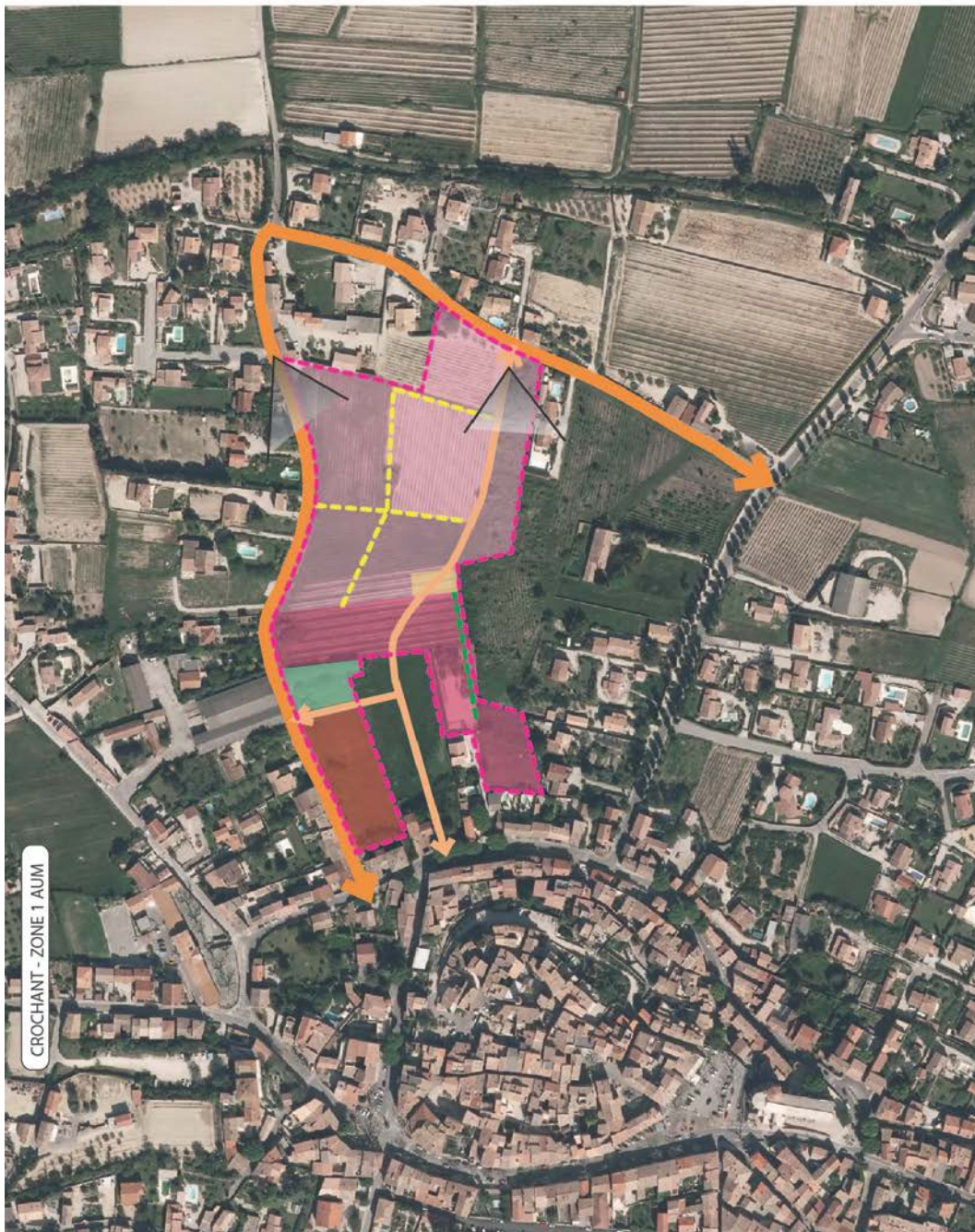
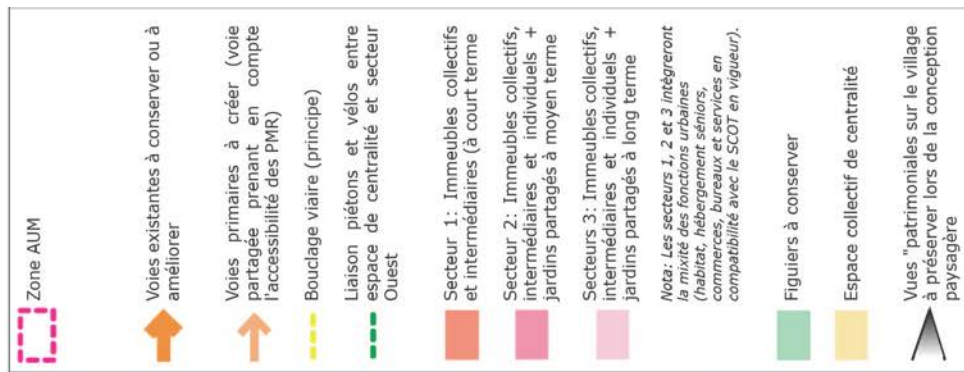
- o les plus faibles densités de bâti s'implanteront à l'Est, car plus proche du tissu d'habitat individuel,
- la hauteur du bâti n'excèdera pas 7 mètres à l'égout des couvertures pour l'habitat intermédiaire (individuel groupé, soit R+1 niveaux au maximum) et 9 mètres à l'égout des couvertures pour l'habitat collectif (soit R+2 niveaux au maximum).

Prescriptions pour l'insertion paysagère des aménagements et des constructions :

- inscrire les voiries, cheminements et constructions de manière à équilibrer les futurs îlots urbains,
- alterner, les trames paysagées et les trames construites (afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'éviter les effets de « barre »).

Prescriptions pour aménager et construire écologique :

- respecter strictement la protection des corridors écologiques : pas d'aménagements dans les espaces verts, pas de constructions ni même de clôtures dans ces corridors,
- prévoir l'accès aux logements par des cheminements piétons depuis les voies publiques,
- privilégier les sols extérieurs non imperméabilisés et végétalisés,
- créer du stationnement rationnel (petites poches paysagées, revêtement stabilisé renforcé mais pas d'imperméabilisation), sans oublier le stationnement adapté pour les vélos,
- choisir des implantations adaptées au climat provençal inspirées des constructions traditionnelles,
- privilégier l'usage des matériaux nobles, l'usage d'isolants performants (selon réglementation thermique en vigueur),
- privilégier la ventilation naturelle des logements,
- prévoir les prolongements extérieurs des logements (loggias, balcons, terrasses, jardinets ou jardins selon typologie),
- privilégier autant que possible les espaces de vie au sud.



Document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation de CROCHANT (zone 1AUM)



1.3.5 LES ZONES 1AUL : PLAGNOL – LE CLOS DES PATRIS – PETIT BEC

1.3.5.1 Conditions de l'aménagement :

Enjeux :

- ➔ Combler l'enveloppe urbaine ;
- ➔ Diversifier l'offre en logements en termes de formes urbaines ;
- ➔ Organiser la mixité sociale et fonctionnelle.

L'aménagement de la zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble assurant :

- l'équipement de la zone à partir des voies et réseaux publics (raccordement obligatoire), dont l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées,
- les conditions de la réalisation des équipements internes à la zone,
- le respect de la diversification des formes urbaines prescrites par le SCOT :
 - cf. § 1.3.2 : MODULATION PAR FORMES URBAINES POUR L'HABITAT
 - cf. Document graphique de chacune des orientations d'aménagement et de programmation (zones 1AUL)
 - cf. tableau : DENSITES ET MIXITES IMPOSEES AU TITRE DES OAP
- le respect des servitudes de mixité sociale au titre du règlement du PLU (secteur à pourcentage, article L151-15 du code de l'urbanisme) :
 - Tout programme d'habitat doit affecter au logement locatif social aidé au moins 25% du nombre de logements créé et de l'ordre de 25% de la surface de plancher totale affectée à l'habitation. Cette servitude s'applique à chaque tranche opérationnelle sauf dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, où cette obligation peut s'appliquer globalement,
- la compensation des imperméabilisations (gestion pluvial), respectant les documents cadres (SDAGE, règlement écrit du PLU), par exemple par la création d'un (de) bassin(s) de rétention,
- les conditions de la sécurité civile (notamment dimensionnements des accès des voiries et des retournements, l'installation des hydrants et des poteaux incendie normés,...),
- des lieux de convivialité, des jeux d'enfants seront intégrés à l'aménagement, dans les parties communes accessibles à tous.

La présente orientation d'aménagement et de programmation définit les conditions de desserte :

- un principe d'accès principal est inscrit dans la présente AOP ;
- les voies correspondant au principe de « bouclage viaire » indiqué sur l'OAP graphique auront une emprise minimale de 5m de chaussée à laquelle sera adjointe un piétonnier ;
- les autres voies internes qui se termineraient en impasse (publiques ou privées) devront être pourvues d'aires de retournement aux normes ;

La présente orientation d'aménagement et de programmation définit aussi les conditions de préservation des corridors écologiques sur le site :

- jardin partagés,



- dans l'aménagement, créer des axes de composition paysagère (y assurer la continuité écologique, les cheminements piétons, les vues patrimoniales),
- les espaces verts préservés au titre desdits corridors écologiques devront représenter à minima 30% de l'unité foncière objet de l'opération d'aménagement d'ensemble,
- tous les espaces libres d'occupation (communs ou individuels) doivent être aménagés en espaces paysagers contribuant à la « trame verte » c'est-à-dire à la biodiversité (essences végétales appartenant à la palette locale adaptée au sol et au climat).

L'implantation des constructions et installations nouvelles :

- respectera autant que possible les composantes naturelles du site (ancienne trame agricole) et visera une insertion paysagère de qualité,
- respectera les formes urbaines et la mixité sociale imposées dans les présentes (cf. §2- Dispositions portant sur l'habitat),
- sera organisée en conservant des discontinuités et des retraits afin d'éviter les effets de « barre »,
- la hauteur du bâti n'excèdera pas 7 mètres à l'égout des couvertures pour l'habitat intermédiaire (individuel groupé) et pour l'habitat individuel, soit R+1 niveaux au maximum).

Prescriptions pour l'insertion paysagère des aménagements et des constructions :

- respecter les deux secteurs figurés au document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation : secteur d'habitat intermédiaire (individuel groupé) et secteur d'habitat individuel pur,
- inscrire les voiries, cheminements et constructions de manière à équilibrer les futurs îlots urbains,
- alterner, les trames paysagées et les trames construites (afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'éviter les effets de « barre »).

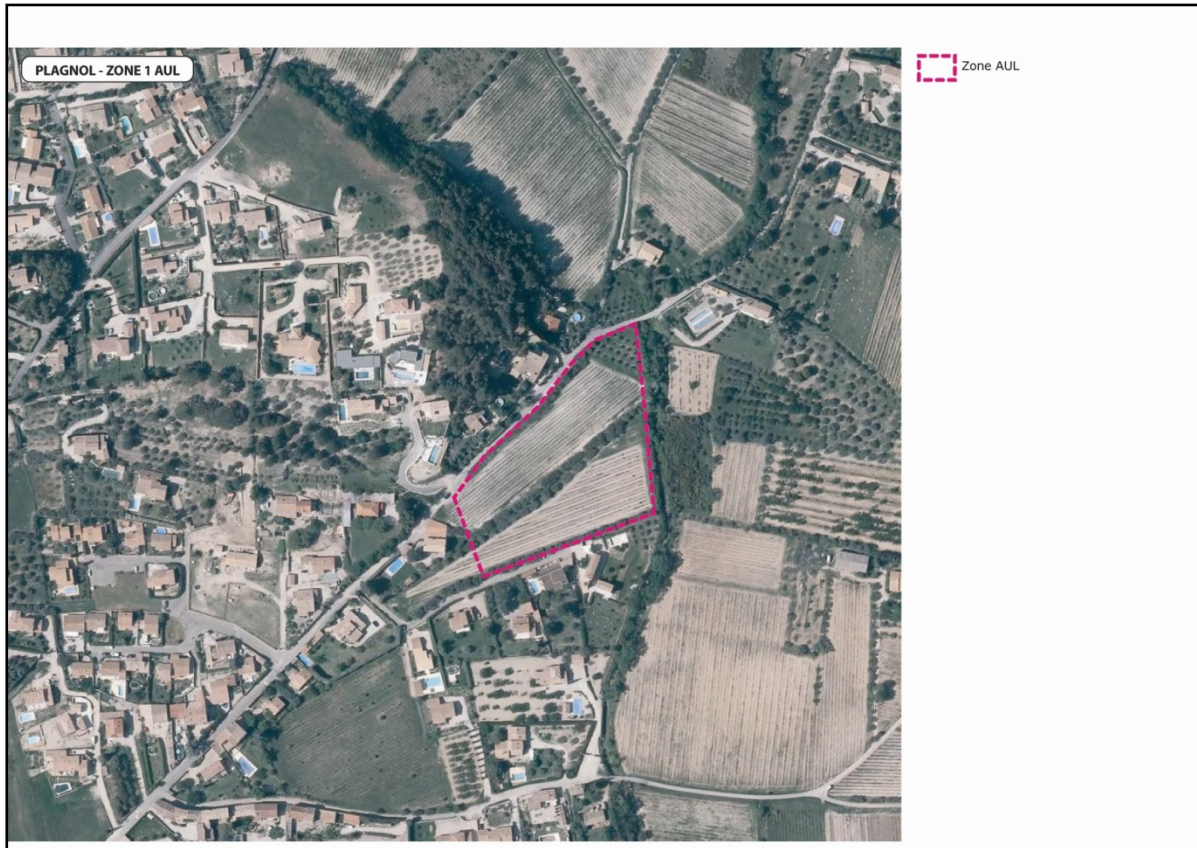
Prescriptions pour aménager et construire écologique :

- respecter strictement la protection des corridors écologiques : pas d'aménagements dans les espaces verts, pas de constructions ni même de clôtures dans ces corridors,
- prévoir l'accès aux logements par des cheminements piétons depuis les voies publiques,
- privilégier les sols extérieurs non imperméabilisés et végétalisés,
- créer du stationnement rationnel (petites poches paysagées, revêtement stabilisé renforcé mais pas d'imperméabilisation), sans oublier le stationnement adapté pour les vélos,
- choisir des implantations adaptées au climat provençal inspirées des constructions traditionnelles,
- privilégier l'usage des matériaux nobles, l'usage d'isolants performants (selon réglementation thermique en vigueur),
- privilégier la ventilation naturelle des logements,
- prévoir les prolongements extérieurs des logements (loggias, balcons, terrasses, jardinets ou jardins selon typologie),
- privilégier autant que possible les espaces de vie au sud.



1.3.5.2 PLAGNOL – Composantes du site :

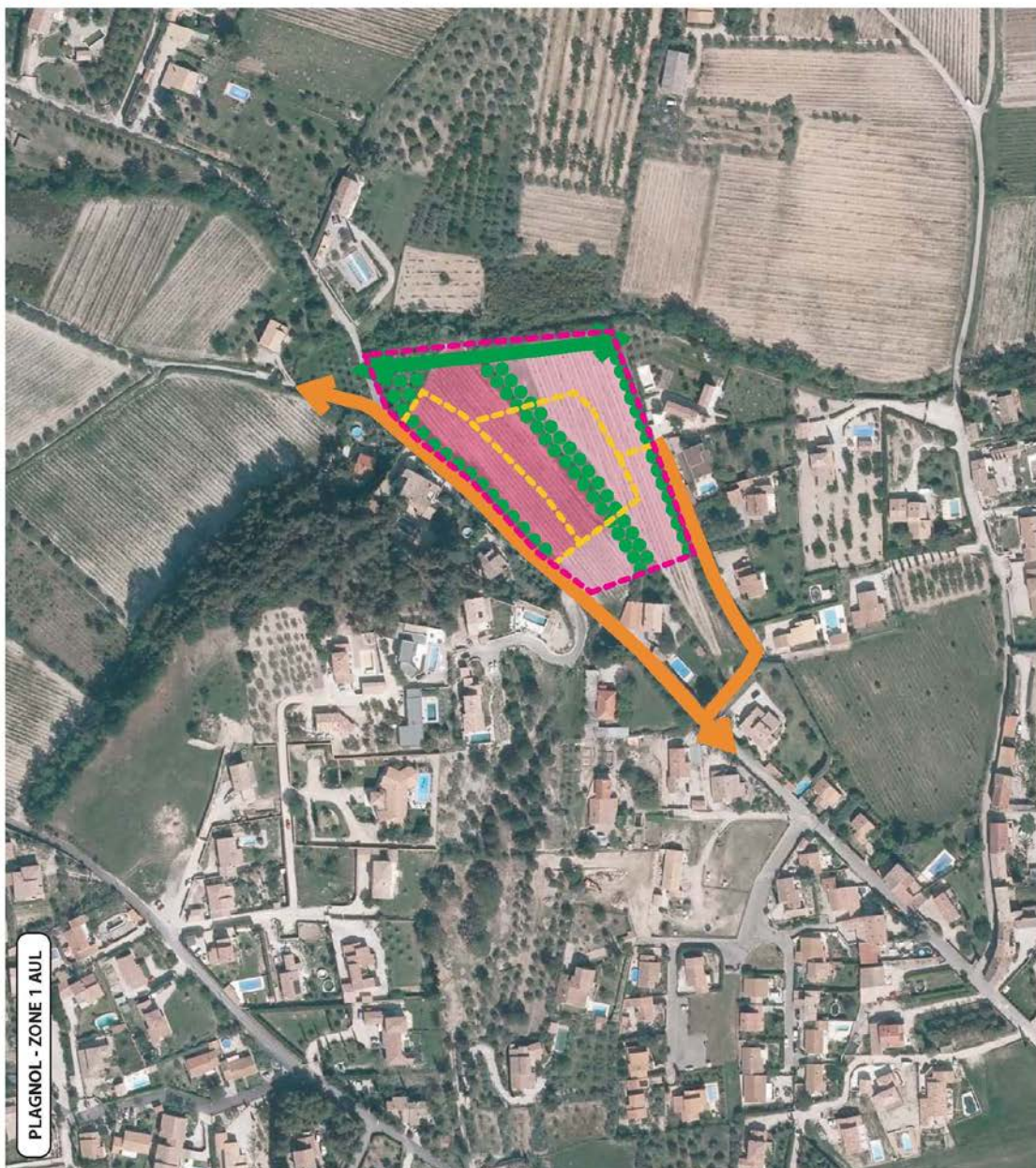
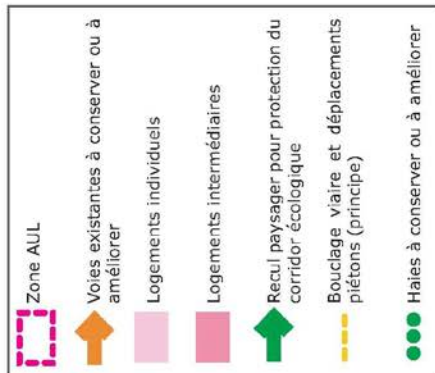
La zone 1AUL, dite de PLAGNOL, est située en continuité Nord-est de la partie agglomérée de la Commune, en position de « dent creuse » dans la zone UD du PLU. Elle est non aménagée, non bâtie.



Etat actuel du lieudit PLAGNOL (zone 1AUL)



1.3.5.3 Document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation de PLAGNOL (zone 1AUL)



PLAGNOL - ZONE 1 AUL



1.3.5.4 LE CLOS DES PATRIS– Composantes du site :

La zone 1AUL, dites du CLOS DES PATRIS, est située en continuité Ouest de la partie agglomérée de la Commune, en position de dent creuse.

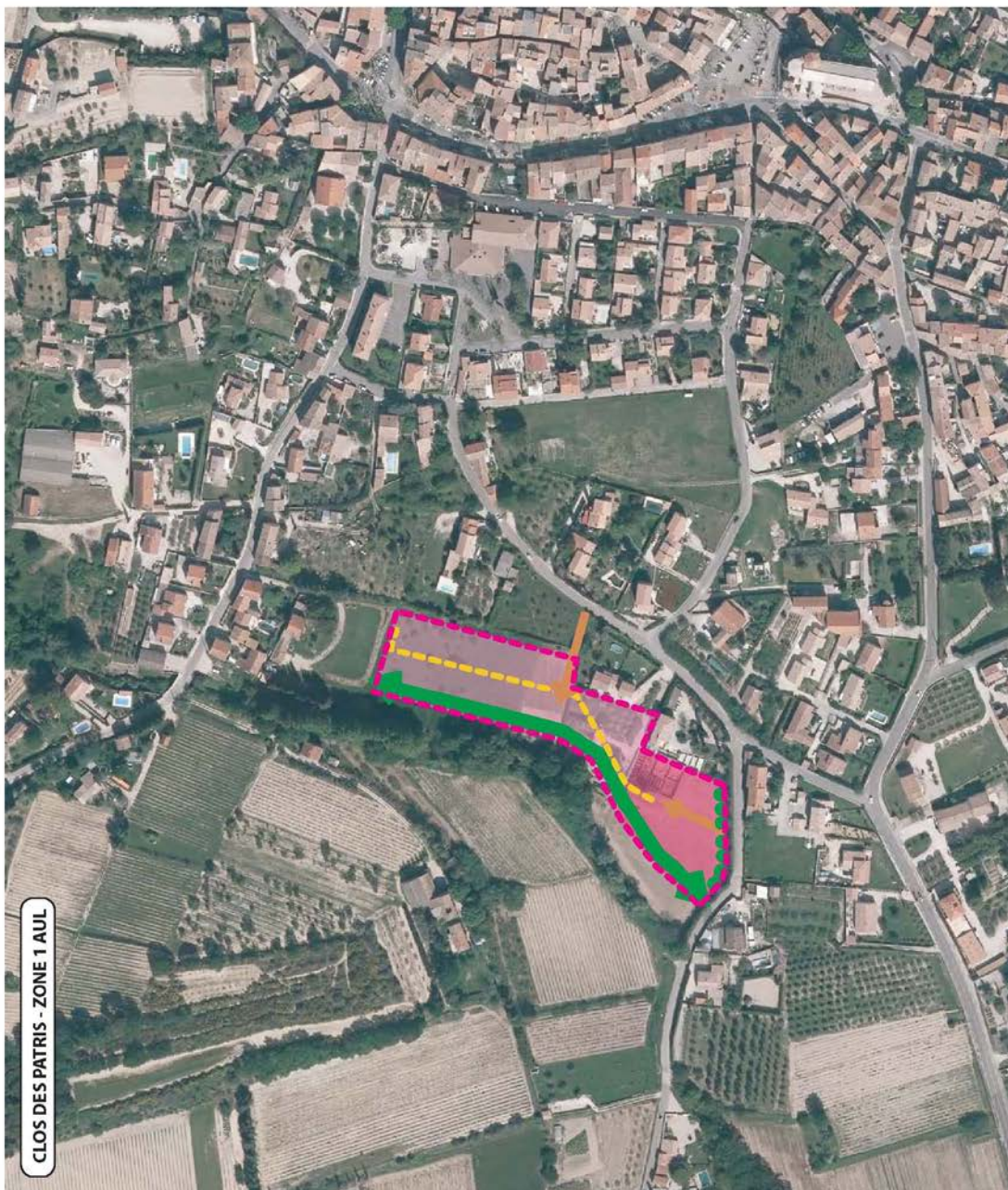
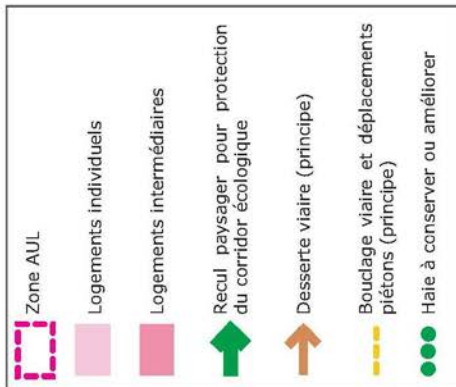
Elle est dans sa majeure partie non aménagée, non bâtie. Quelques constructions existent.



Etat actuel du lieudit LE CLOS DES PATRIS (zone 1AUL)



1.3.5.5 Document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation LE CLOS DES PATRIS (zone 1AUL)

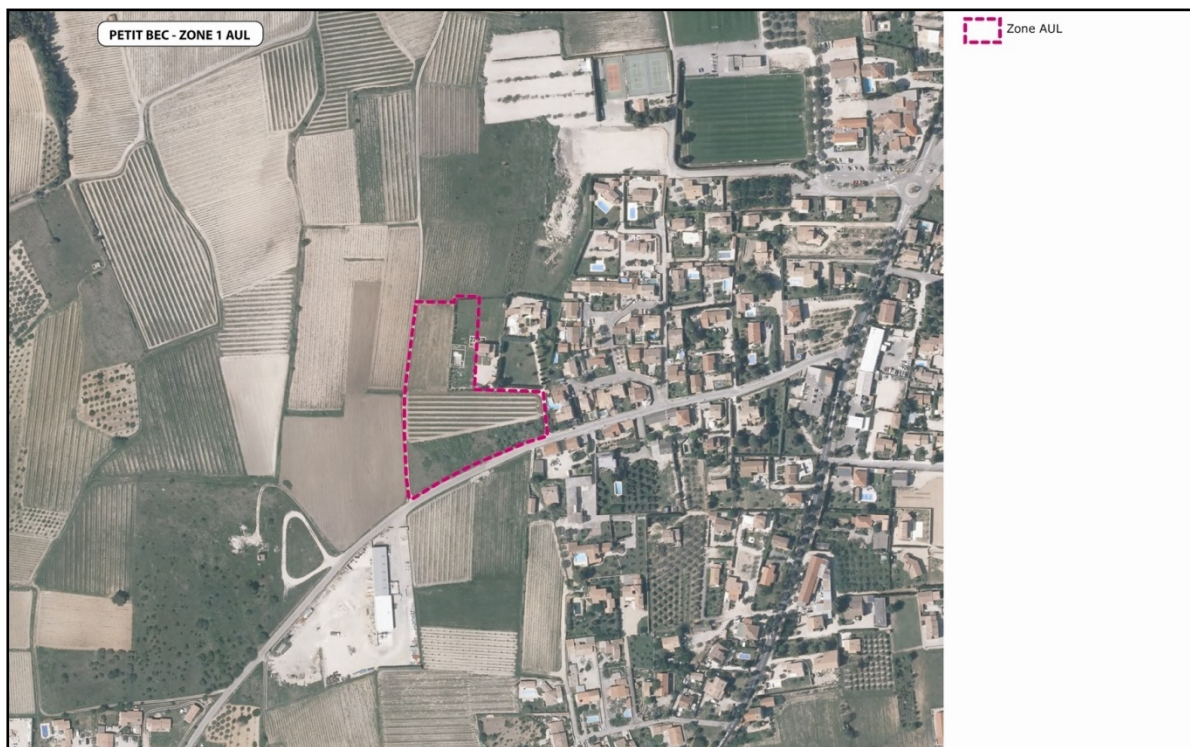




1.3.5.6 PETIT BEC– Composantes du site :

La zone 1AUL, dite de PETIT BEC, est située en continuité Sud-ouest de la partie agglomérée de la Commune.

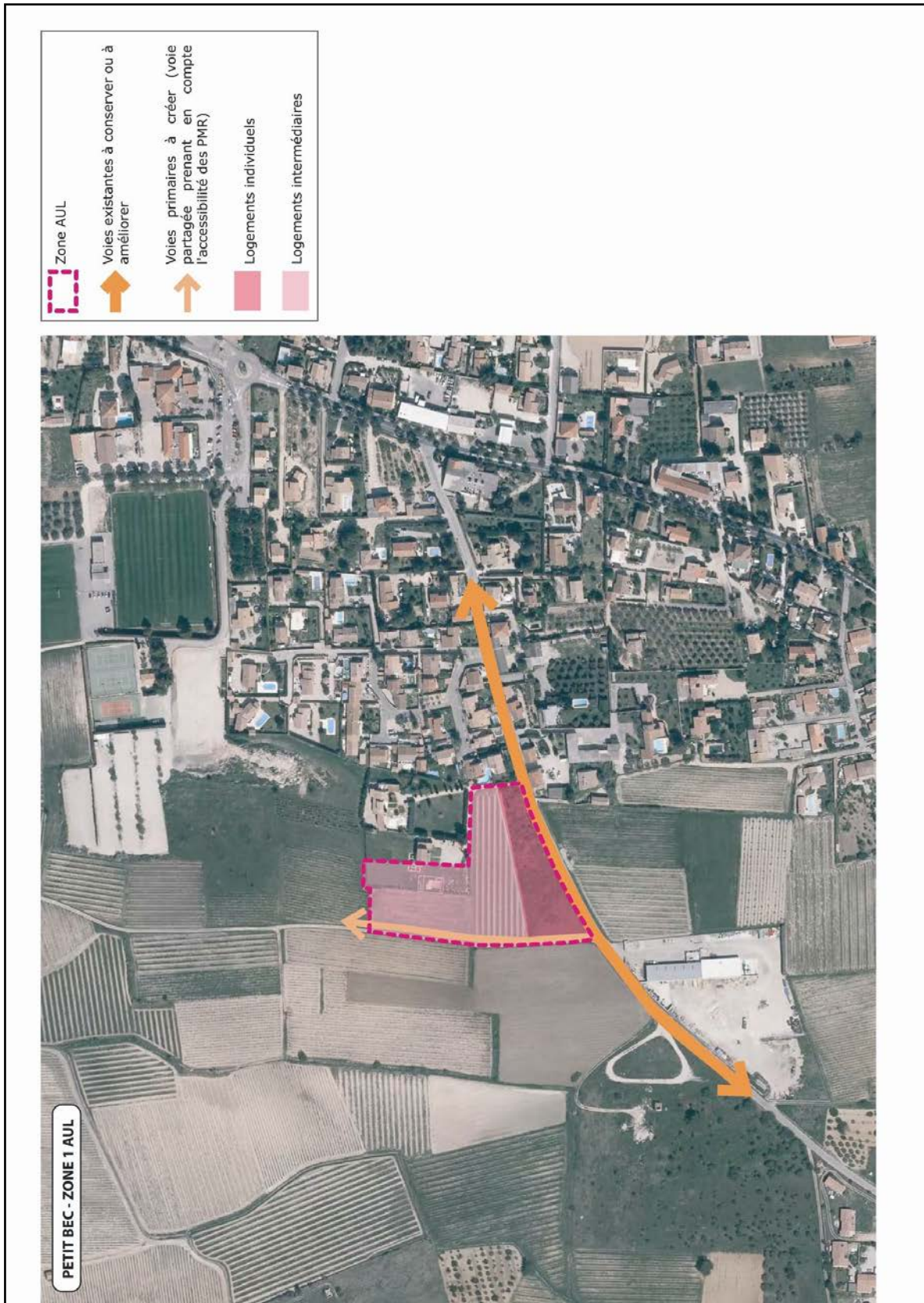
Elle est non aménagée, non bâtie.



Etat actuel du lieudit PETIT BEC (zone 1AUL)



1.3.5.7 Document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation de PETIT BEC (zone 1AUL)





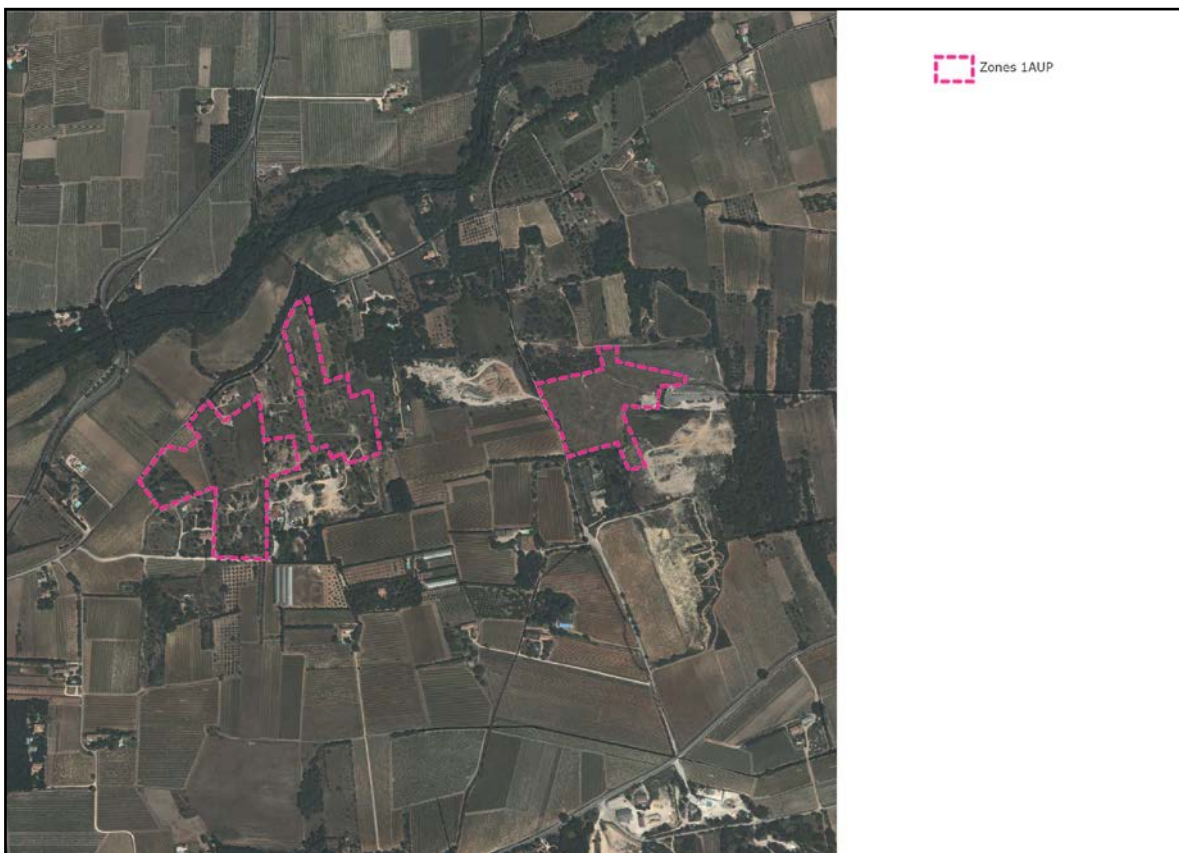
1.3.6 LES ZONES 1AUP DE LA COMBE

1.3.6.1 Composantes du site :

Les zones 1AUP, dite de LA COMBE, sont situées à l'extrémité Sud-ouest de la Commune, précisément en continuité des deux déchetteries de la commune (zone Nd).

Elle son environnée de ces zones de traitements de déchets et de zones agricoles du PLU.

Elles se situent sur les terrains d'une ancienne carrière et d'un ancien centre d'enfouissement technique,



Etat actuel du lieudit LA COMBE (zones 1AUP)

1.3.6.2 Conditions de l'aménagement :

L'aménagement de chaque zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble assurant :

- l'équipement de chaque zone à partir des voies et réseaux publics, les conditions de la réalisation des équipements internes à la zone,
- la compensation des imperméabilisations (gestion pluvial), respectant les documents cadres (SDAGE, règlement écrit du PLU).

La présente orientation d'aménagement et de programmation définit (cf. document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation de LA COMBE) les conditions de desserte.



-Les accès suivants seront créés :

- à l'ouest : 4 accès
- à l'est : 1 accès au droit de la déchetterie,

-Des voies de circulation interne en périphérie des installations seront également créées ;

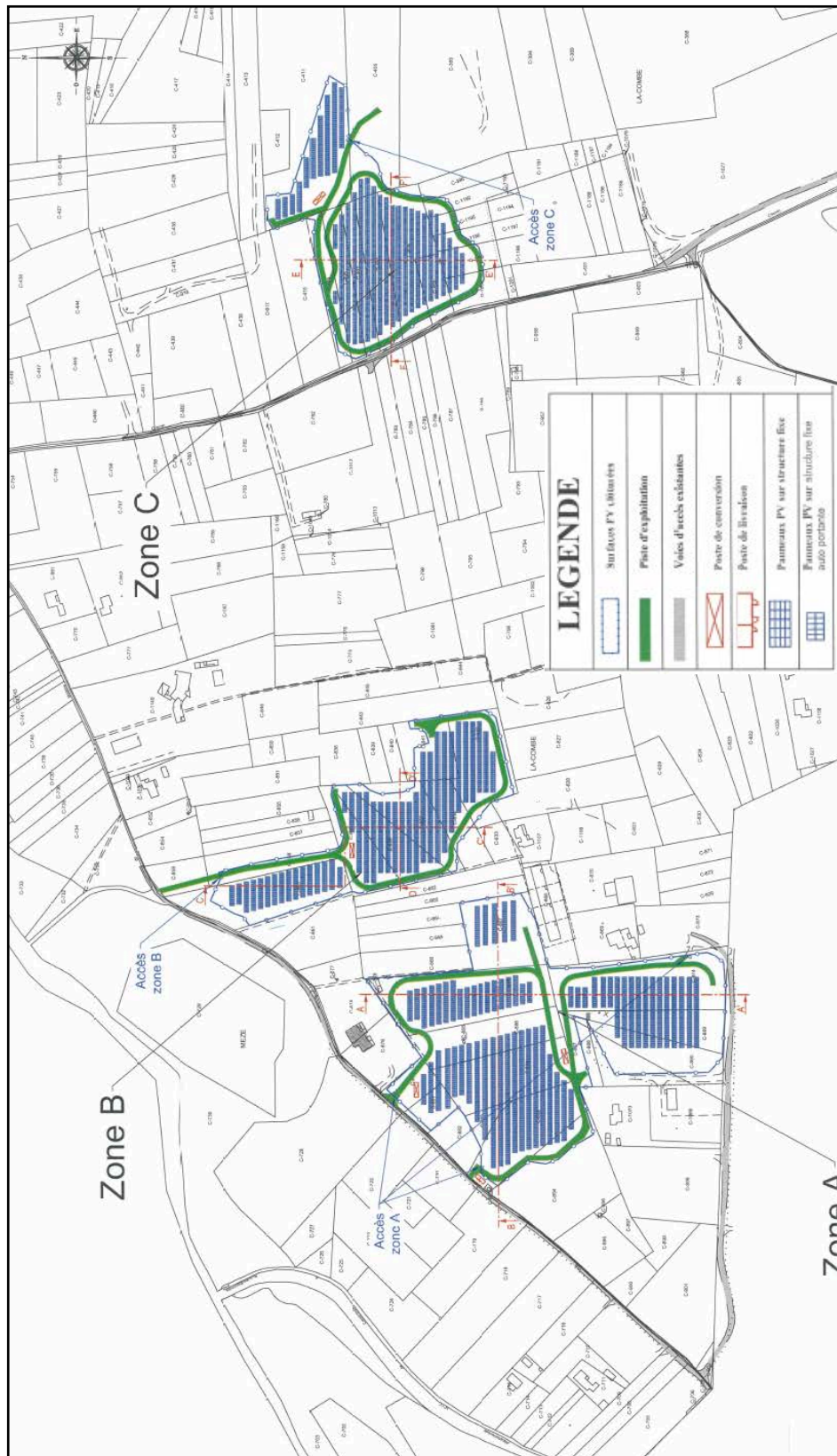
-Des de clôtures seront installées ;

-Des pistes seront aménagées ;

En outre, le site verra la construction de :

- 4 locaux techniques (postes de conversion) contenant les transformateurs, les onduleurs et les compteurs,
- 1 poste de livraison destiné à l'injection de l'électricité produite au réseau électrique,
- L'ensemble sera construit dans les règles de l'art et isolé de manière à ne pas provoquer de départs de feux vers l'environnement.

La défense du site face au risque d'incendie sera obtenue par la mise en place de 2 emplacements pour citernes pour un volume d'eau mis à disposition du SDIS (Service Départementale d'Incendie et de Secours) de 123m³ (soit une citerne de 120, ou 2 de 60 m³).



Document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation de LA COMBE (zone 1AUP)



2 DISPOSITIONS PORTANT SUR L'HABITAT

2.1 REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET EN HEBERGEMENT

L'enveloppe urbaine comporte un foncier disponible potentiellement urbanisable pour l'habitat. Ainsi, au regard des contraintes environnementales, une offre en logements est possible en divers quartiers :

- Au lieudit CROCHAN, bordant le noyau villageois à l'Est, des espaces disponibles sont enclavés dans les quartiers habités appartenant à l'agglomération carombaise ;
- Aux lieudits PLAGNOL au Nord-est, LE CLOS DES PATRIS à l'Est et PETIT BEC (zones 1AUL) au Sud-ouest, des espaces disponibles permettent de combler l'enveloppe urbaine ;
- Les espaces en dents creuses ont été recensés en zones urbaines.

Les espaces en cœur d'îlot dit de CROCHAN pourront accueillir une certaine mixité fonctionnelle, en continuité de l'existant (logements de type villageois, équipements et services liés à la fonction résidentielle). Un espace y sera dédié à la construction d'une résidence pour l'accueil et l'hébergement des seniors.

Dans les zones 1AUL, l'habitat seul sera développé.

L'ensemble offrira :

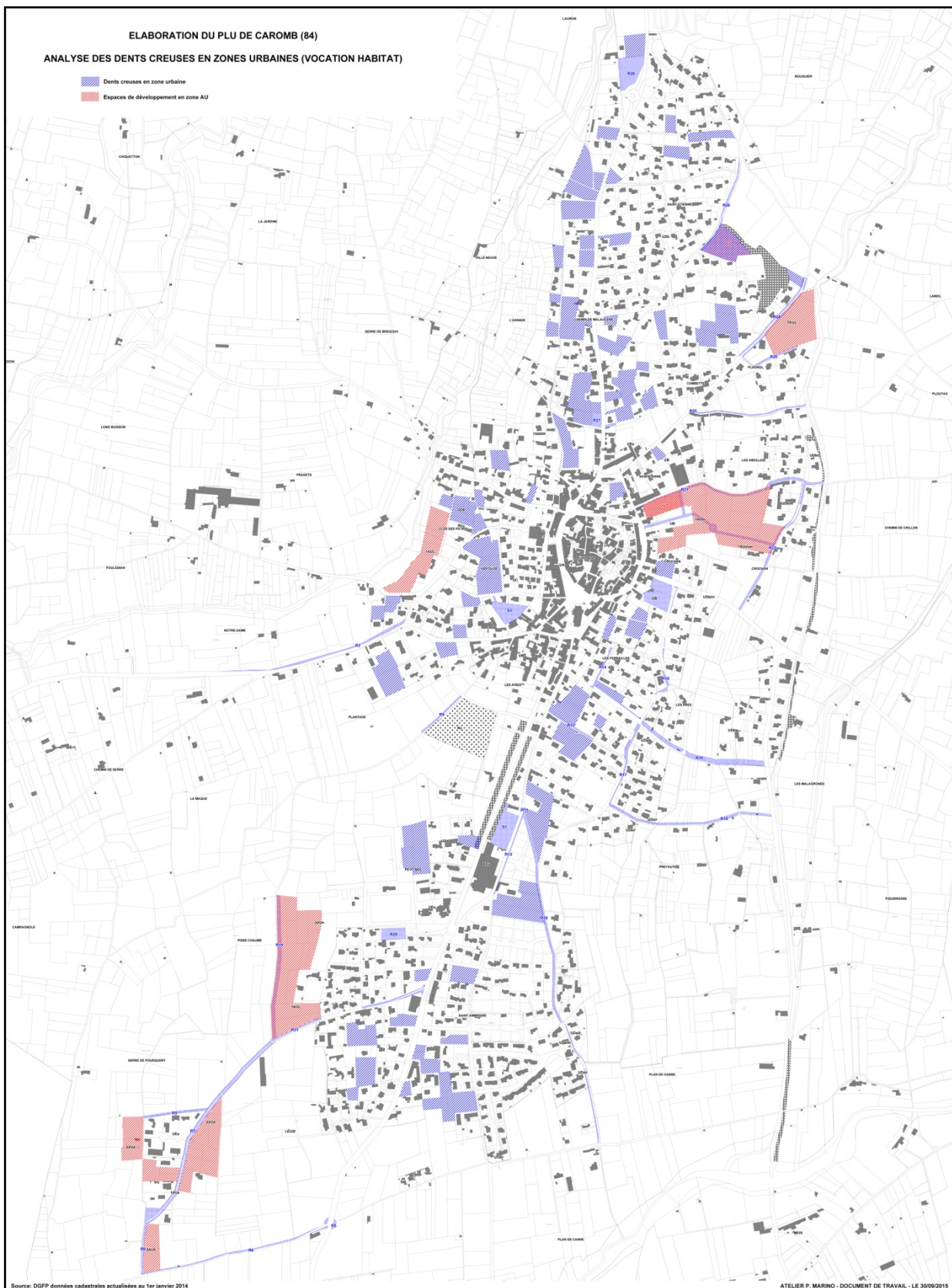
- Des densités diverses ;
- Des formes urbaines diversifiées ;
- Une part de mixité sociale ;
- Des typologies de logement diversifiées.

Les besoins en logements seront ainsi assurés, pour les divers parcours résidentiels (jeunes, actifs, retraités).

2.2 FAVORISER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE

En ce qui concerne l'habitat, les OAP prévoient, pour une réponse adaptée aux besoins locaux :

- Une diversification en termes de typologie des logements et de forme urbaine :
 - logements de type villageois (maisons de village selon la typologie locale et/ou petits collectifs) ;
 - logements groupés et semi-groupés ;
 - logements individuels ;
Sur ces trois premiers points, cf. § 1.3.2 : MODULATION PAR FORMES URBAINES POUR L'HABITAT
 - résidence dédiée aux seniors.
- L'amélioration de l'accessibilité du cadre bâti pour tous (PMR [Personnes à Mobilité Réduite]), en référence à la loi.
- Un rééquilibrage de la mixité fonctionnelle et sociale (cette dernière étant prise en compte pour anticiper sur les futures obligations qui incomberont à la commune lorsqu'elle aura atteint une population de 3 500 habitants, puisque le PADD du PLU annonce une population dépassant ce seuil).



REPERAGE DES CAPACITES DE DENSIFICATION-MUTATION :
-DANS L'URBAIN (hors ZAE) en bleu
-EN ZONE A URBANISER en rouge



SECTEUR	SURFACE SECTEUR	LIEUDIT	Surface résiduelle brute ESPACE DE DEVELOPPEMENT VOCATION HABITAT ET SERVICES (ha)	Surface résiduelle - mixité fonctionnelle* ESPACE DE DEVELOPPEMENT VOCATION HABITAT ET SERVICES (ha)	Coefficient de Mobilisation (zones U - 25%)	DENTS CREUSES VOCATION ACTIVITES ECONOMIQUES (ha)	VOCATION	Densité en logts/ha	Nbre théorique de logements	Part LLS***	Nbre théorique de LLS
UA	9,77	Le Village	0,14	0,09	0,07	-		30	2	20%	0
UB	11,98	1 ^{er} couronne dense	0,72	0,48	0,36	-		25	9	20%	2
UC	7,43	2 ^e couronne lotissements	0,74	0,74	0,56	-		20	11	20%	2
	66,95	Sud et Est du village	8,44	8,44	6,33	-		10	63	20%	13
	4,60	Clos des Patris	-	-	-	-		-	-	20%	-
	41,74	Nord du village	7,52	7,52	5,64	-	Habitat et services	10	56	20%	11
	0,59	Saint Etienne	0,59	0,59	0,44	-		15	7	25%	2
UD	4,08	Les Prés	-	-	-	-		-	-	20%	-
	9,31	Les Abellies	-	-	-	-		-	-	20%	-
	0,99	Crochan	-	-	-	-		-	-	20%	-
	3,87	Les Malagrônes	-	-	-	-		-	-	20%	-
	2,24	Crochan	-	-	-	-		-	-	20%	-
UEa	1,39	Serre de Pourquery	-	-	-	-		-	-	0%	-
UEe	1,08	Combette	-	-	-	-		-	-	0%	-
	1,09	Petit Bec	-	-	-	-	Activité économique	-	-	0%	-
UEv	1,48	Petit Bec	-	-	-	-		-	-	0%	-
TOTAL ZONES U			18,15	17,86	13,40	-		-	149	-	30
SECTEUR	SURFACE	LIEUDIT	Surface résiduelle brute ESPACE DE DEVELOPPEMENT VOCATION HABITAT ET SERVICES (ha)	Surface résiduelle - mixité fonctionnelle* ESPACE DE DEVELOPPEMENT VOCATION HABITAT ET SERVICES (ha)	Coefficient de Rétenion (zones AU - 20%)	ESPACE DE DEVELOPPEMENT VOCATION ACTIVITES ECONOMIQUES (ha)	VOCATION	Densité en logts/ha	Nbre théorique de logements	Part LLS***	Nbre théorique de LLS
1AUa	1,41	Serre de Pourquery	-	-	-	0,38	Activité économique	-	-	0%	-
1AUL	1,37	Petit Bec	1,22	0,67	0,54	-		15	8	25%	2
1AUL	1,11	Clos des Patris	1,04	0,57	0,46	-		15	7	25%	2
1AUL	1,28	Plagnol	1,27	0,70	0,56	-	Habitat et services	15	8	25%	2
1AUm	1,32	Crochan	1,32	0,62	0,50	-		50	25	30%	7
	2,32	Crochan (PPRI)	2,32	1,09	0,87	-		50	44	30%	13
TOTAL ZONES AU REGLEMENTEES			7,17	3,65	2,92	0,38		-	92	-	26
SECTEUR	SURFACE	LIEUDIT	Surface résiduelle brute ESPACE DE DEVELOPPEMENT VOCATION HABITAT ET SERVICES (ha)	Surface résiduelle - mixité fonctionnelle* ESPACE DE DEVELOPPEMENT VOCATION HABITAT ET SERVICES (ha)		ESPACE DE DEVELOPPEMENT VOCATION ACTIVITES ECONOMIQUES (ha)	VOCATION	Densité en logts/ha	Nbre théorique de logements	Part LLS***	Nbre théorique de LLS
2AUa	1,44	Leuze (Est)	-	-	-	1,25		Report U	149	Report U	30
2AUa	0,57	Leuze (ouest)	-	-	-	0,56		Report AU	92	Report AU	26
2AUa	0,53	Leuze (sud)	-	-	-	0,45	Activité économique	Report AU	92	Report AU	26
2AUe	1,78	Petit Bec	-	-	-	1,73	Sport, loisirs, santé, bien être	Report AU	92	Report AU	26
TOTAL ZONES AU STRICTES			-	-	-	3,99		Report U	149	Report U	30
SOUS TOTAL ZONES AU			7,17	3,65	2,92	4,37		Report U	92	Report AU	26
* Mixité fonctionnelle en zones U : 2/3 habitat et 1/3 commerce-bureaux-services											
** Mixité fonctionnelle en zones AU : En zone 1AUL : 55% à vocation logement (30%espaces verts et 15%voies) - Zones 1AUm : 47% à vocation logement (35%services-commerce-bureaux-espaces verts et 18%voies)											
*** Logement locatif social											
Au total, espace disponible à vocation d'habitat :			25,32	21,52		4,37					
Au total, espace disponible à vocation économique :			-	21,52		4,37					
Total habitant (ha)				21,52		4,37	Total général (ha)				
Total activités (ha)						25,89					
VOCATION HABITAT (ha)							VOCATION SERVICES (ha)				
U dents creuses (ha)			17,86			0,29	VOCATION ACTIVITES (ha)				18,15
AU développement (ha)			3,65			3,52					11,54
Totaux (ha)			21,52			3,80					4,37

DENSITES ET MIXITES IMPOSEES AU TITRE DES OAP



3 DISPOSITIONS PORTANT SUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

3.1 UN MAILLAGE VIAIRE ADAPTE

Enjeux :

- ➔ Diffuser les circulations par l'Ouest et par l'Est du village ;
- ➔ Hiérarchiser, compléter et améliorer progressivement le réseau viaire existant ;

3.1.1 LA DIFFUSION DES CIRCULATIONS

La desserte de la couronne Est s'effectue par plusieurs axes Est/Ouest (avenue Charles de Gaulle au Nord, les chemins du Plagnol, de Crillon et la route de Modène à l'Est et l'avenue de l'Europe au Sud). Tous ces axes convergent vers le centre villageois. L'ensemble du trafic est ainsi amené à y transiter, y compris le trafic des poids lourds qui encombre le centre et nuit à la qualité de vie en ce lieu.

Ainsi le réseau principal Est/Ouest est présent et la présente orientation d'aménagement et de programmation prévoit :

- de le compléter au besoin pour assurer le désenclavement des espaces en « dents creuses » ;
- d'améliorer le maillage inter-quartier Nord/Sud afin de permettre la desserte des îlots et la diffusion des circulations.

La densification du réseau viaire s'appuiera en partie sur la trame viaire existante, qui sera complétée et élargie afin de pouvoir absorber le trafic généré par l'évolution du quartier.

Des dessertes secondaires seront renforcées et/ou créées.

Un accompagnement végétal des voies sera réalisé autant que possible, dans le cadre de la présence de la nature en ville et de la trame verte communale.

L'ensemble participera à diffuser les circulations (évitant la concentration au centre village et permettant son contournement). L'objectif est de valoriser l'existant chaque fois que possible afin de maîtriser les coûts d'aménagement.

3.1.2 LA HIERARCHISATION ET L'AMELIORATION DU RESEAU VIAIRE

Le réseau viaire principal de la commune est hétérogène, de type rural.

La ceinture autour du centre ancien est bien identifiable en tant que réseau principal. Il y a lieu de poursuivre cette identification par :

- L'adoption d'un profil de voirie caractéristique de leur rôle (principal ou primaire, secondaire, tertiaire) ;
- Le traitement adapté et qualifié des entrées de ville (notamment RD55 en direction de Modène) ;
- la prise en compte des modes de déplacement alternatifs (cycles et piétons) ;



- la prise en compte de la politique intercommunale des transports en commun (abris bus, parkings relais).

3.2 LE DEVELOPPEMENT DES MODES ACTIFS ET L'ACCESSIBILITE POUR TOUS

Enjeux :

- ➔ Développer les modes de déplacements dits « actifs » (cycles et piétons) entre les quartiers ;
- ➔ Améliorer la liaison depuis le village vers le pôle touristique du lac du PATY.

Les profils et les fonctionnalités devront prendre en compte les modes de déplacements alternatifs (cycles et piétons) et l'accessibilité pour tous (PMR [Personnes à Mobilité Réduite]).

Notamment les opérations d'aménagement d'ensemble des zones à urbaniser (secteur CROCHAN et zones 1AUL) inscriront dans leurs schéma d'aménagement :

- Des liaisons douces vers le village et les pôles d'attractivité ;
- Les conditions de l'accessibilité pour tous.

En ce qui concerne les déplacements, les OAP actent également le développement des modes actifs (cycles et piétons) pour la découverte du territoire.



4 RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Les textes ci-dessous sont ceux en vigueur à la date de rédaction des présentes.

L'article L123-1-4 du code de l'urbanisme précise :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat *[NDLR : ce n'est pas le cas de Caromb]*, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains *[NDLR : ce n'est pas le cas de Caromb]*, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L1214-1 et L1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale *[NDLR : ce n'est pas le cas de Caromb]*, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L122-1-9 du présent code. »

L'article R123-3-1 du code de l'urbanisme stipule :

« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale *[NDLR : ce n'est pas le cas de Caromb]*, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements. »