

# LA BAUME D'HOSTUN

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêté le 1 Décembre 2020

Identification du document	
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Nom du fichier	Plan Local d'Urbanisme
Version	Dossier arrêté le 1 Décembre 2020
Rédacteur	CAAL
Vérificateur	ANBE
Chef d'agence	ANBE



Altéreo - Europarc - 7 Rue Pascal - 69500 Bron

Éveilleur d'intelligences environnementales®

[www.altereo.fr](http://www.altereo.fr)



Le périmètre de l'agence Urbaniste Centre Est est certifié ISO 9001

## SOMMAIRE

Préambule .....	page 4
Secteur de la Noyeraie .....	page 7
Secteur Bacchus.....	page 10

# PRÉAMBULE

---

Introduite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le Rapport de Présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ou le règlement.

Dans son article L 151-6, le code de l'urbanisme dispose que « 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».

Selon l'article L 151-7, 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 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 destinée 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 qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L 151-35 et L 151-36.

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement.

Il existe trois catégories d'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

• **Les OAP dites « sectorielles »**

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville ».

*Article R.151-6 du code de l'urbanisme*

• **Les OAP dites « sectorielles d'aménagement » ou « OAP à valeur réglementaire »**

Ces OAP permettent, en zones urbanisées ou en zones à urbaniser, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. « Les OAP des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- La mixité fonctionnelle et sociale,
- La qualité environnementale et la prévention des risques,
- Les besoins en matière de stationnement,
- La desserte par les transports en commun,
- La desserte des terrains par les voies et réseaux

• **Les OAP dites « patrimoniales »**

« Les OAP peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historiques, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19 »

## **SECTEUR DE LA NOYERAIE**

---

## CONTEXTE

Ce secteur, situé à l'entrée Est de la commune, représente une superficie de près de 4 hectares. Actuellement occupé par des noyers, il présente une topographie plane et une situation idéale à proximité même des équipements communaux.

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans une démarche de long terme. Il s'agit dans un premier temps d'urbaniser la partie la plus proche des équipements communaux et représentant une superficie de 1,2 hectare.

D'une manière générale, et au delà de la réalisation d'un programme de logement qui puisse répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'objectif de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est de renforcer la centralité villageoise de ce secteur est de renforcer la centralité villageoise autour de la Mairie, de l'Ecole et de l'Eglise. Il s'agit de créer un nouveau quartier qui s'intègre parfaitement à l'environnement rural de la commune.

## ORIENTATIONS

### Programmation et formes urbaines

Situé au sein même du centre bourg, le site de projet devra accueillir un programme de logements favorisant une mixité des formes urbaines avec des densités adaptées au contexte local. Ainsi, il est attendu la création d'environ 16 logements avec l'accueil de maisons individuelles (1 à 2 logements) et de maisons groupées «deux à deux» qui permettront de limiter «l'effet bloc» et de créer des ouvertures et des aérations dans le futur tissu bâti (environ 4 logements). A l'Est du secteur de projet, il est attendu la création de logements collectifs (environ 10 logements) répartis sous la forme de deux «plots» distincts.

### Trame viaire et déplacements doux

L'organisation de la trame viaire devra permettre de desservir l'intégralité du site de projet en limitant au maximum les impasses et en permettant un dégagement sur la partie Nord du secteur dans le cadre d'une urbanisation à long terme. L'organisation de la voirie doit permettre à terme de sécuriser les déplacements autour du centre bourg en créant un sens unique de circulation. Ainsi, il est attendu une voirie Nord/Sud depuis la Mairie, puis Est/Ouest. Le tracé et le gabarit des voies devront être adaptés à l'opération, qui est tournée vers la réalisation d'un projet résidentiel en centre bourg.

Les aménagements devront donner une place importante aux déplacements piétons. Plusieurs cheminements doux devront être réalisés (de préférence de manière perméable) afin de rejoindre aisément les équipements publics de la commune, notamment l'école et les espaces de jeux existants ou futurs.



### **Qualité architecturale et paysagère du site**

La commune sera attentive à la qualité du projet et à son insertion paysagère.

L'architecture du quartier cherchera à faire une interprétation moderne de l'architecture locale avec une typologie et une volumétrie des bâtiments inspirée du bâti rural.

Les constructions devront être implantées et orientées de manière à optimiser à la fois l'ensoleillement et les vues.

Les transitions entre les espaces publics, les espaces privatifs et les espaces naturels devront être soignées et traitées de manière qualitative. Les espaces verts collectifs et les parkings non couverts des habitats collectifs devront être plantés et aménagés de préférence de manière perméable.

Lorsque la zone 1AU jouxte la zone agricole, il est nécessaire de respecter une bande de retrait de 10 mètres pour les constructions et les équipements d'usage. Cette bande devra être plantée avec des haies anti-dérives.

### **Qualité environnementale du site**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent également répondre à des enjeux environnementaux concernant notamment les questions hydrauliques et la gestion des eaux pluviales.

Suite à une étude hydraulique sur ce secteur (en annexe du PLU) et au vu de la localisation du site en pied de pente, ce dernier est en proie aux ruissellements des eaux pluviales. Ainsi, il est essentiel de réaliser des noues paysagères qui permettront l'infiltration progressive des eaux pluviales. Un bassin de rétention des eaux pluviales permettra également de stocker les eaux de ruissellement du site de projet mais aussi du village. Cet aménagement hydraulique devra contribuer à la qualité paysagère du site.

### **Espaces publics**

Au delà de la création d'un programme de logements, et au vu de la situation du site de projet, il convient d'assurer la création d'un parking public perméable et arboré en continuité de l'existant afin de répondre aux problématiques actuelles de stationnement lors de manifestation.

Les aménagements hydrauliques prévus sur le site devront assurer une fonction sociale : accessibilité piétonne, espace de jeux.



Logements individuels



Logements groupés



Logements collectifs



Zone de rétention et d'infiltration des eaux pluviales avec aménagement d'un espace de jeux



Noues paysagères (à titre indicatif)



Parking paysager et perméable



Voirie



Chemins piétons (à titre indicatif)

## **SECTEUR BACCHUS**

---

## CONTEXTE

Ce secteur de projet représente une superficie de 5 000 m<sup>2</sup>. Il présente une topographie plane et une situation idéale à proximité des équipements communaux.

L'urbanisation de ce secteur doit permettre de répondre aux objectifs de densification fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et d'assurer une diversification du parc de logements.

## ORIENTATIONS

### **Programmation et formes urbaines**

Le site de projet devra accueillir environ 8 logements, dont 5 logements sociaux, tout en assurant une diversification de la programmation urbaine. Ainsi, il est attendu la création de logements individuels plutôt au Nord du secteur, alors que le Sud, en continuité de la Rue du Bacchus devra accueillir une densité des constructions plus importante avec des logements groupés ou intermédiaires.

### **Trame viaire et déplacements doux**

Une voirie Sud/Est- Nord/Ouest devra être créée afin de desservir l'intégralité du site de projet.

Un espace de stationnement devra également être créé au Sud du site afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques.

### **Qualité paysagère et environnementale du site**

La commune sera attentive à la qualité du projet et à son insertion paysagère.

Les constructions devront être implantées et orientées de manière à optimiser à la fois l'ensoleillement et les vues. L'orientation au Sud des ouvertures principales devra être privilégiée afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les transitions entre les espaces publics, les espaces privés et les espaces agricoles devront être soignées et traitées de manière qualitative. Les espaces verts collectifs et les parkings non couverts devront être plantés et aménagés de préférence de manière perméable.





Logements individuels



Logements groupés/intermédiaires



Parking paysager et perméable



Voirie



Chemins piétons