

# Plan Local d'Urbanisme d'AUGAN

Orientations d'aménagement et de programmation



COMMUNE D'AUGAN





# AVANT-PROPOS

En application de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour « *mettre en valeur l'environnement, 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Pour la commune d'AUGAN, les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables aux futures zones à urbaniser à court terme (1AU). Elles précisent également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

# LOCALISATION DES SITES À URBANISER



# DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p><b>L'habitat individuel groupé</b> Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>	<p><b>L'habitat collectif</b></p> <p>Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p>	 <p>Arradon (56)</p>
<p><b>L'habitat intermédiaire</b> (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>	 <p>Chantepie (35)</p>	<p>Collectif Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)</p>	 <p>Port-Louis (56)</p>

Source : CAUE 56

# Orientation d'aménagement et de programmation n°1 :

## Secteur Sud-Ouest

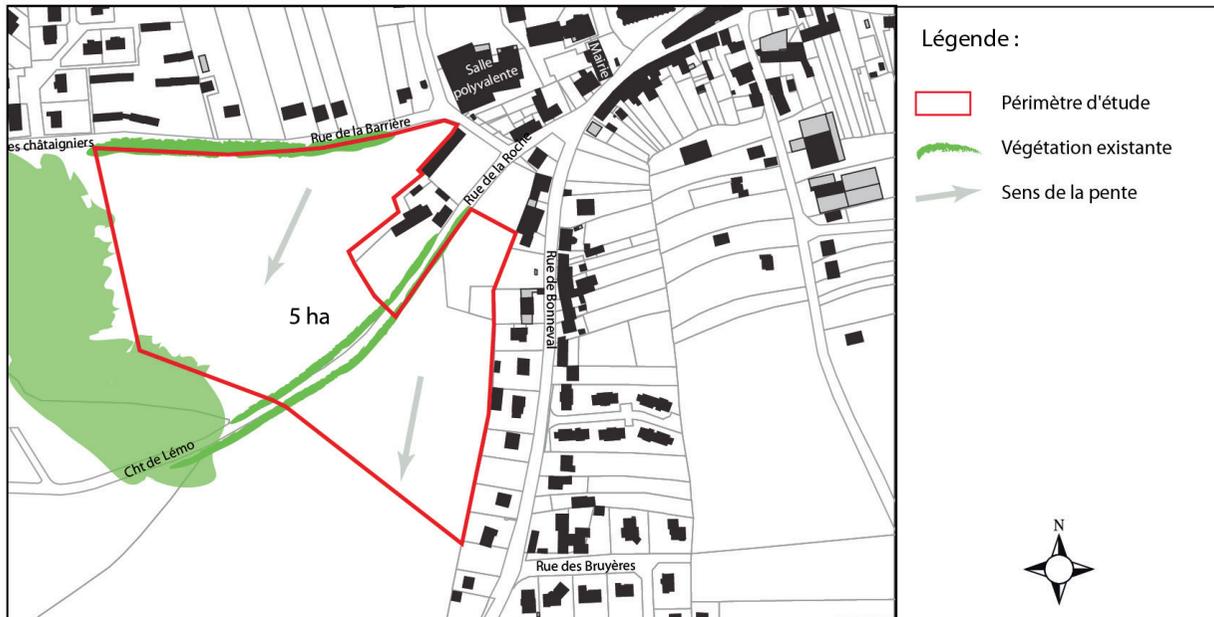
### DESCRIPTION DU SITE

A environ 200 mètres au sud-ouest du centre-bourg, ce site est encadré par deux zones d'habitat pavillonnaire : l'une au nord de la rue de la Barrière où plusieurs lotissements se sont succédés, l'autre le long de la rue de Bonneval où l'on observe une urbanisation linéaire. D'une superficie de 5 hectares, le site présente une topographie à pente douce allant du nord-nord-est au sud-sud-ouest.

Le périmètre d'étude est composé de parcelles agricoles vouées à la culture du maïs.

Il est accessible depuis trois rues : de la Barrière, de la Roche (qui forme l'accès au Château de Lémô) et de Bonneval.

Du point de vue paysager, l'allée boisée constituant la rue de la Roche est particulièrement intéressante.



### ENJEUX / OBJECTIFS :

- Renforcer l'offre de logements à proximité du centre-bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Améliorer le cadre de vie des habitants.

# Schéma de principe

## PROGRAMMATION URBAINE :

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

- Le secteur situé au nord de la rue de la Roche (1AU) sera ouvert à l'urbanisation avant le secteur situé au sud de cette même rue (2AU).

- Il sera appliqué une densité minimum de 13 logements par hectare, soit la construction d'environ 65 logements.

La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et éventuellement petits collectifs.

- Un minimum de 10% de logements sociaux sera exigé dans ce secteur.

- Afin de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage, un traitement du front urbain marquant la limite sud de l'opération devra être envisagé.

- L'allée boisée de la rue de la Roche devra être conservée.

- Le réseau de voirie devra être hiérarchisé. Des voies de desserte avec priorité piétonne seront créées, permettant notamment de faire la jonction entre la rue de la Barrière et la rue de Bonneval (école).

- Des accès depuis les rues de la Barrière, de la Roche et de Bonneval devront être prévus.

- Enfin, des aménagements de liaisons douces devront permettre de mailler l'espace.

- Les espaces publics, les poches de stationnement et les liaisons douces devront être réalisés préférentiellement en matériaux perméables. Les eaux pluviales de voiries devront être gérées à l'aide d'aménagements permettant une valorisation paysagère (noues, bassins...). D'une manière générale, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie sera privilégiée.

Gestion des eaux pluviales : C imperméabilisation  $\leq 50\%$  ; Q fuite = 3 l/s/ha de projet.



# Orientation d'aménagement et de programmation n°2 :

## Secteur Sud

### DESCRIPTION DU SITE

A environ 500 mètres au sud du centre-bourg, ces deux parcelles s'insèrent dans un tissu assez lâche, de type pavillonnaire, encadrés par la rue de Bonneval à l'ouest et un lotissement à l'est.

D'une superficie avoisinant les 7 600m<sup>2</sup>, le site présente une légère pente en direction du sud et est accessible par la rue des Ajoncs.

Du point de vue paysager, de par sa situation, l'impact possible sur le grand paysage est relativement faible.

Le périmètre d'étude est un espace d'agrément sans usage agricole.



### ENJEUX / OBJECTIFS :

- Renforcer l'offre de logements à proximité du centre-bourg.
- Densifier les grandes parcelles du bourg.

# Schéma de principe

## PROGRAMMATION URBAINE :

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- Il sera appliqué une densité minimum de 13 logements par hectare sur l'ensemble de la zone, soit la construction d'environ 10 logements. La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et éventuellement petits collectifs.
- Seule une opération d'ensemble pourra prendre place sur ce secteur.
- Les espaces publics, les poches de stationnement et les liaisons douces devront être réalisés préférentiellement en matériaux perméables. Les eaux pluviales de voiries devront être gérées à l'aide d'aménagements permettant une valorisation paysagère (noues, bassins...). D'une manière générale, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie sera privilégiée.

**Gestion des eaux pluviales :** C imperméabilisation  $\leq 50\%$  ; Q fuite = 3 l/s/ha de projet.



# Orientation d'aménagement et de programmation n°3 :

## Secteur Est

### DESCRIPTION DU SITE

A environ 200 mètres à l'est du centre-bourg, cette grande parcelle s'insère dans un tissu très lâche, de type pavillonnaire, urbanisé de façon linéaire le long de la rue de Rochette.

D'une superficie avoisinant les 3 300m<sup>2</sup>, le site présente une très légère pente en direction de l'est et est accessible par la rue de Rochette.

Du point de vue paysager, de par sa situation en coeur de bourg, aucun impact possible sur le grand paysage n'est à signaler.

Le périmètre d'étude est un espace d'agrément sans usage agricole.



### ENJEUX / OBJECTIFS :

- Renforcer l'offre de logements à proximité du centre-bourg.
- Densifier les grandes parcelles du bourg.

# Schéma de principe

## PROGRAMMATION URBAINE :

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- Il sera appliqué une densité minimum de 13 logements par hectare sur l'ensemble de la zone, soit la construction d'environ 4 logements. La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et éventuellement petits collectifs.
- Seule une opération d'ensemble pourra prendre place sur ce secteur.
- D'une manière générale l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie sera privilégiée.

**Gestion des eaux pluviales : C imperméabilisation  $\leq 50\%$  (habitat).**





L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

