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 réglement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

LOCALISATION DES SITES À URBANISER

DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen		**L'habitat collectif** Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale	
L'habitat intermédiaire (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)		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)	

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 3,19 hectares, le site présente une topographie à pente douce allant du nord-nord-est au sud-sud-ouest.

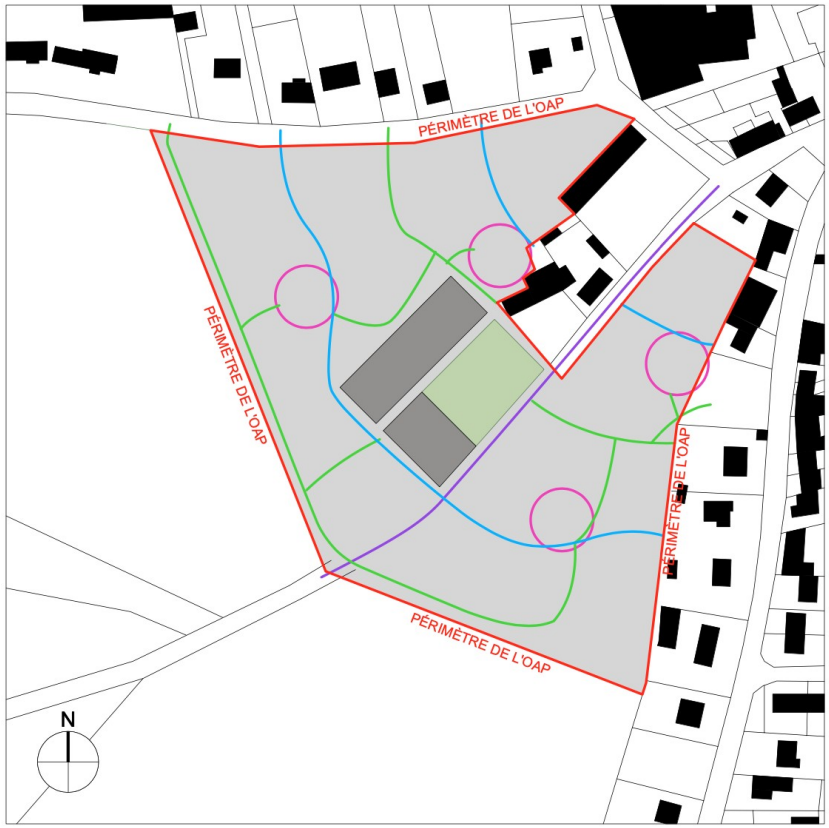
Le périmètre d’étude est composé de parcelles agricoles vouées à la culture du maïs.
Il est accessible depuis trois rues : de la Barrière, de la Roche (qui forme l’accès au Château de Lémo) et de Bonneval. Du point de vue paysager, l’allée boisée constituant la rue de la Roche est particulièrement intéressante.

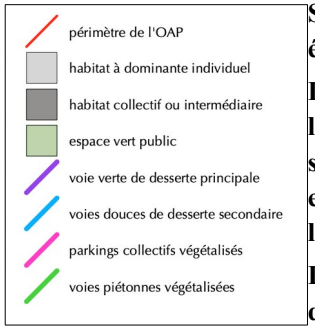
ENJEUX / OBJECTIFS :

- 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

Il sera appliqué une densité minimum de 25 logements par hectare sur l'ensemble de la zone et un taux minimum de 20 % de logements sociaux. La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles denses ou groupées, les logements intermédiaires et collectifs.

Le quartier sera organisé autour d'un espace vert public central bordé de logements intermédiaires et/ou collectifs.

Les voiries seront peu larges et partagées et les stationnements publics seront regroupés en poches végétalisées. Le maillage viaire permettra de 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.

Un maillage de cheminements doux sera déployé notamment sur les fonds de parcelles.

Les espaces publics, les poches de stationnement et les liaisons douces devront être réalisés 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 ≤ 50% ; Q fuite = 3 l/s/ha de projet.

Enfin, l'intimité dans l'espace privé sera recherché avec par exemple du bâti en forme de L côté jardin.

L'OAP n°2 est déjà urbanisée. Afin de répondre aux besoins des habitants et aux objectifs du SCoT, l'OAP n°1 sera urbanisée en priorité, car elle permet la réalisation d'une opération d'ensemble, à relativement court terme grâce à un foncier non morcelé donc présentant un moindre dureté foncière, et, ainsi permet de répondre au besoin en logement. En parallèle, une opération d'ensemble pouvant inclure de l'habitat léger sur l'OAP n°3 pourra aussi être engagée à court terme afin d'offrir une plus grande diversité d'habitat afin de répondre au besoin de tous, l'habitat léger permettant de proposer une offre de logement à prix abordable.

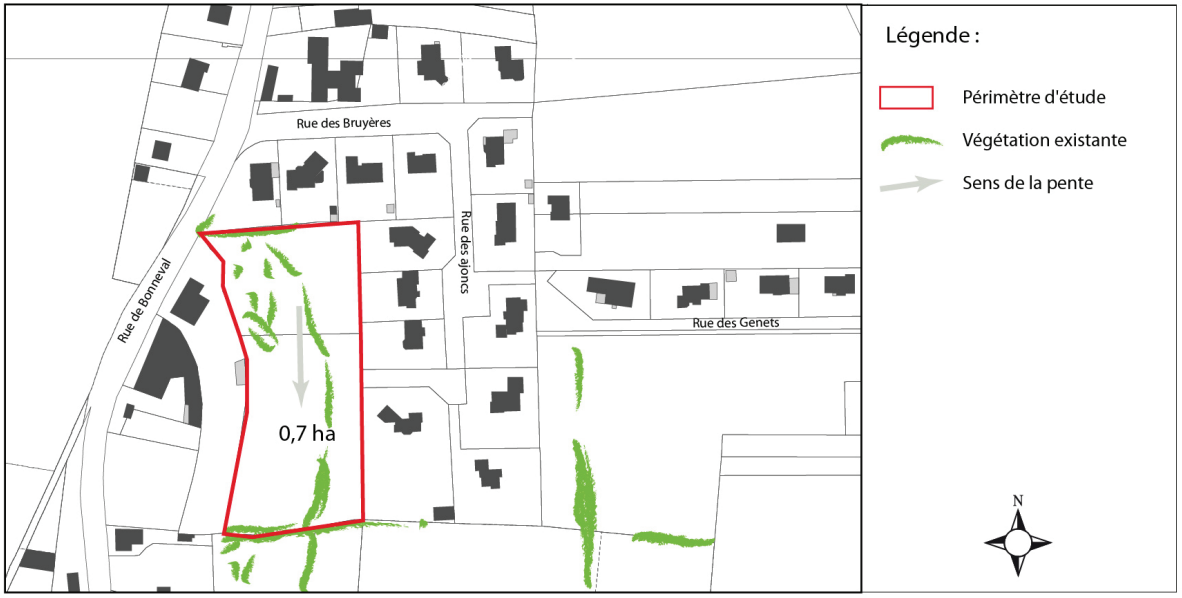
Orientation d’aménagement et de programmation n°2 :

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, encadreés par la rue de Bonneval à l’ouest et un lotissement à l’est.
D’une superficie avoisinant les 7 600m², 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.
<u>Gestion des eaux pluviales</u> : C imperméabilisation ≤ 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 d’environ 7 000m2, 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.

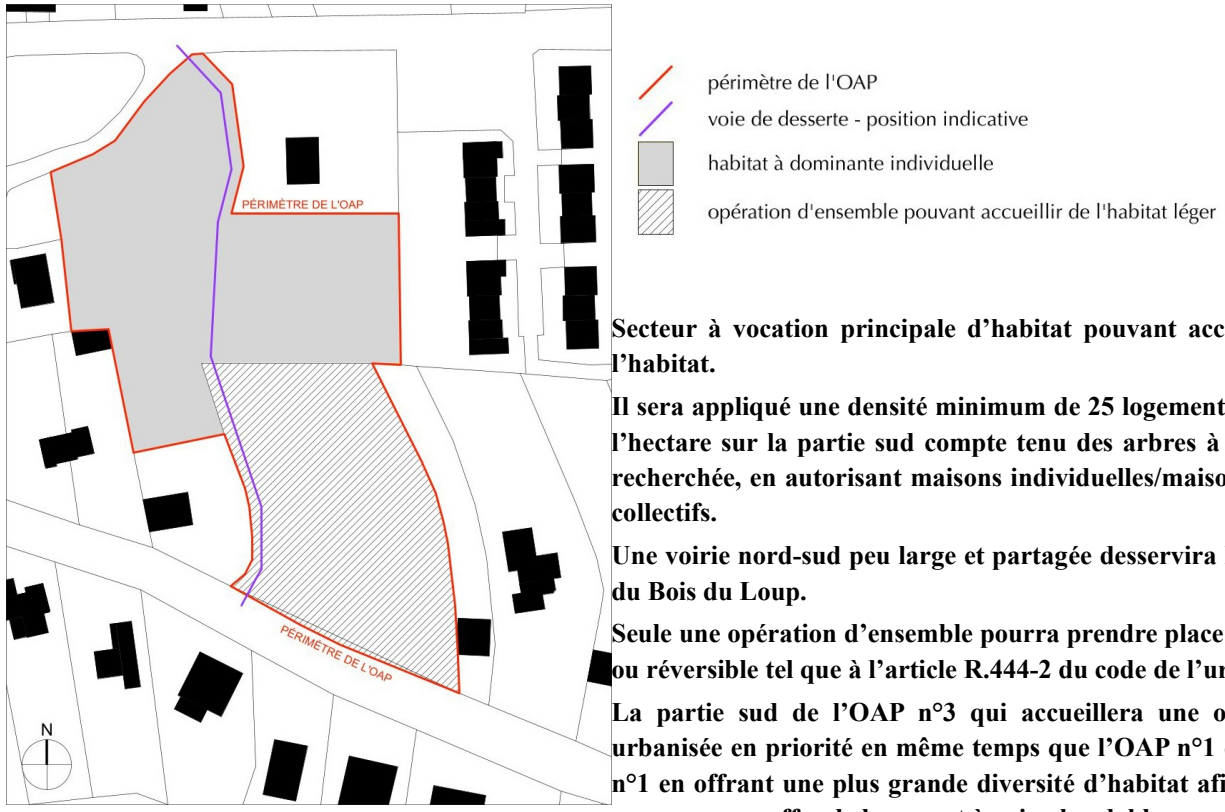
Le périmètre d’étude est un espace d’agrément sans usage agricole.

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 25 logements par hectare sur la partie nord de la zone et de 15 logements à l'hectare sur la partie sud compte tenu des arbres à conserver. La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant maisons individuelles/maisons individuelles groupées et logements intermédiaires ou petits collectifs.

Une voirie nord-sud peu large et partagée desservira la quartier faisant la jonction entre la rue de Rochette et la rue du Bois du Loup.

Seule une opération d'ensemble pourra prendre place sur la partie sud de l'OAP, pouvant accueillir de l'habitat léger ou réversible tel que à l'article R.444-2 du code de l'urbanisme.

La partie sud de l'OAP n°3 qui accueillera une opération d'ensemble pouvant inclure de l'habitat léger sera urbanisée en priorité en même temps que l'OAP n°1 car elle apporte une complémentarité au programme de l'OAP n°1 en offrant une plus grande diversité d'habitat afin de répondre au besoin de tous, l'habitat léger permettant de proposer une offre de logement à prix abordable.

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

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE