

# Plan Local d'Urbanisme



Commune déléguée

d'**Etable**

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 17 juillet 2019

**Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 septembre 2020**



# SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	4
OAP N° 1 : LES GRANGES.....	6
OAP N° 2 : LA FONTAINE.....	10
OAP N° 3 : COTE GRENON.....	13
OAP N° 4 : CHAPELLE.....	16
OAP N° 5 : VILLARET OUEST.....	19
OAP N° 6 : PLAN JOURNAL .....	22
OAP N° 7 : FOSSERET .....	25

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérentes avec les orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### **Article L151-6 du Code de l'Urbanisme**

*« 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.*

*[...] »*

### **Article L151-7 du Code de l'Urbanisme**

*« 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 ;*

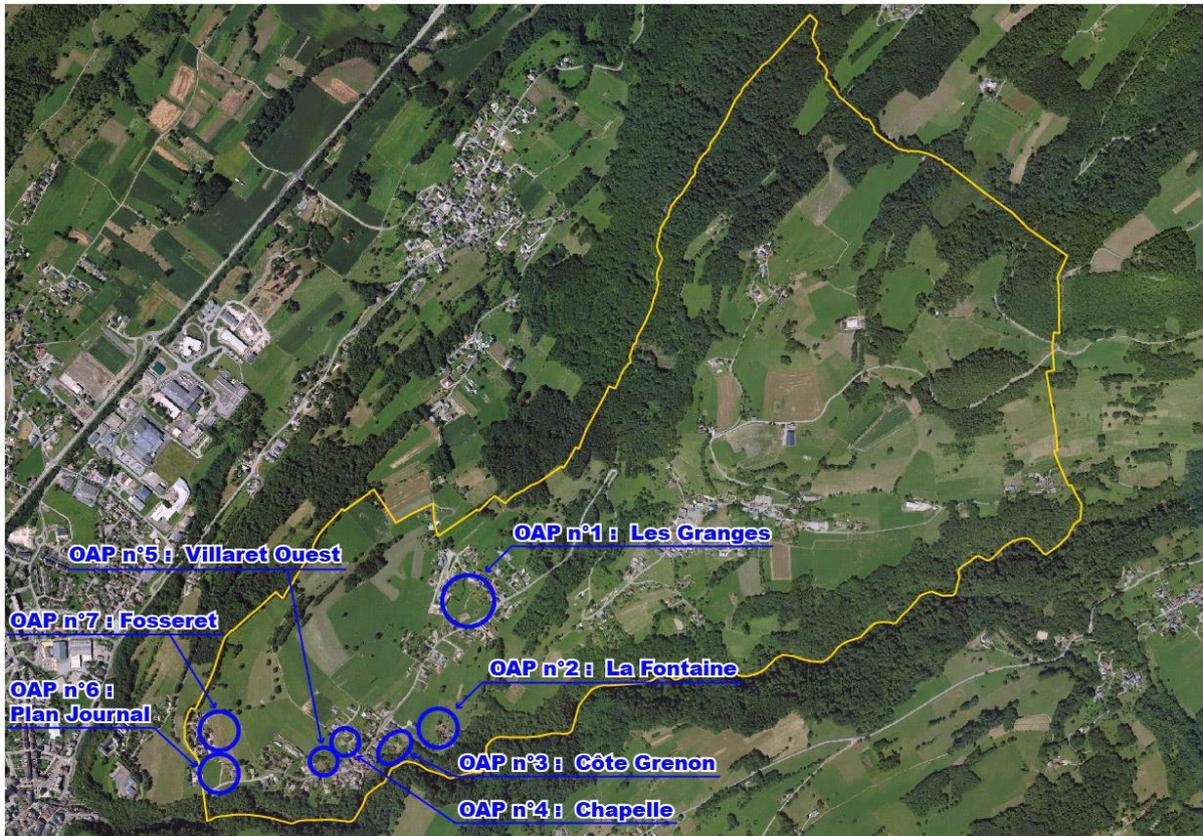
*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*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. [...] »*

Les OAP s'imposent en termes de compatibilité aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement.

Le Plan Local d'Urbanisme d'Etable comporte 7 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

Les OAP sectorielles définissent les conditions du développement urbain de secteurs précis.



## Bilan des OAP sectorielles

	Zone du PLU	Surface (m <sup>2</sup> )	Densité (lgt/ha)	Nombre de logements
<i>OAP en zone à urbaniser</i>				
OAP n° 1 - Les Granges	AUb	13 247	15	20
OAP n° 2 - La Fontaine	AUb	3 806	11	4
OAP n° 3 - Côte Grenon	AUb	3 338	12	4
OAP n° 4 - Chapelle	AUb	1 376	15	2
OAP n° 5 - Villaret Ouest	AUb	1 333	15	2
OAP n° 6 - Plan Journal	AUb	4 515	16	7
<i>OAP en zone urbaine</i>				
OAP n° 7 - Fossieret (hors PA accordé)	Ub	1 954	10	2
<b>Total</b>		<b>29 569</b>	<b>14</b>	<b>41</b>

# OAP n° 1 : Les Granges

## Etat des lieux

Localisation : Les Granges

Surface : 13 247 m<sup>2</sup>

Zonage applicable : AUb

L'OAP se situe aux Granges sur un terrain relativement plat, le long de la Route Départementale 23.

Ce grand espace non bâti a été grignoté ces dernières années par la réalisation à l'opportunité de pavillons à l'architecture hétérogène niant les caractéristiques de l'architecture locale. Il s'agit d'un secteur stratégique dans le développement urbain de la commune puisqu'il se situe au cœur de ce qui est en train de devenir le plus grand espace urbain d'Etable : les Granges. Il s'agit de maîtriser l'organisation de cet espace central.



Périmètre de l'OAP



Extrait du zonage

### OBJECTIFS :

- > Structurer le cœur de hameau des Granges pour lui donner une réelle organisation de village, notamment en optimisant l'utilisation foncière de cet espace non bâti d'importance
- > Assurer la greffe avec l'urbanisation existante en hiérarchisant les formes urbaines du cœur de hameau dense vers les extensions pavillonnaires diffuses
- > Organiser les déplacements en optimisant les circulations routières et en prévoyant des cheminements doux sécurisés permettant de relier le hameau à l'arrêt de transport scolaire

## Prescriptions d'aménagement

### > PRINCIPES D'AMENAGEMENT

**Assurer la greffe avec l'urbanisation existante en hiérarchisant les formes urbaines du cœur de hameau dense vers les extensions pavillonnaires diffuses.**

Proposer des formes d'habitat mixtes permettant d'atteindre une densité minimale de 15 logements par hectare (environ 20 logements). La répartition sera d'au moins 2 logements dans le secteur A et d'au moins 18 logements dans le secteur B.

**Ce nombre total de logements se répartit de la manière suivante :**

La zone AUb (**section A**) devra être composée d'environ :

- 2 logements minimum réalisés dans de l'habitat individuel,

La zone AUb (**section B**) devra être composée d'environ :

- 3 logements maximum réalisés dans de l'habitat individuel,
- 10 logements minimum réalisés dans de l'habitat individuel groupé ou intermédiaire,
- 5 logements minimum réalisés dans de l'habitat intermédiaire ou collectif.

**Structurer le cœur du hameau des Granges pour lui donner une réelle organisation de village**

L'urbanisation de ce secteur doit participer au renforcement des Granges. Pour cela, la composition urbaine du secteur doit comporter un front bâti donnant sur la Route Départementale 23. Cet ordre continu sera implanté en recul de 5 mètres de la limite d'emprise publique afin de garantir la sécurité sur cet axe structurant à l'échelle communale.

**Optimiser les circulations**

Proposer un bouclage du quartier et éviter autant que possible la réalisation de voies en impasse. Un seul accès sécurisé depuis la Route Départementale 23 est possible afin de privilégier la mise en place d'un front bâti qualitatif et sécuriser les flux de véhicules. Cette voie devra être reliée à la Rue des Granges.

Dans le cas où les deux sections du projet ne seraient pas réalisées simultanément, la voie de desserte devra se poursuivre dans le prolongement du point de raccordement de la première opération qui pourra, le cas échéant être défini par le service instructeur.

**Prévoir des cheminements doux**

Une liaison piétonne et cycle, traitée de manière qualitative et paysagée, sera réalisée entre la Rue des Granges et l'arrêt de bus de la Route Départementale 23. L'objectif est de permettre un cheminement rapide, sécurisé et en site propre de ce futur quartier aux transports scolaires.

**Prévoir l'aménagement et la sécurisation de l'arrêt de bus**

Le projet doit réserver un espace pour permettre à la collectivité de réaliser des aménagements sécurisés pour l'arrêt de bus.

**> ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION**

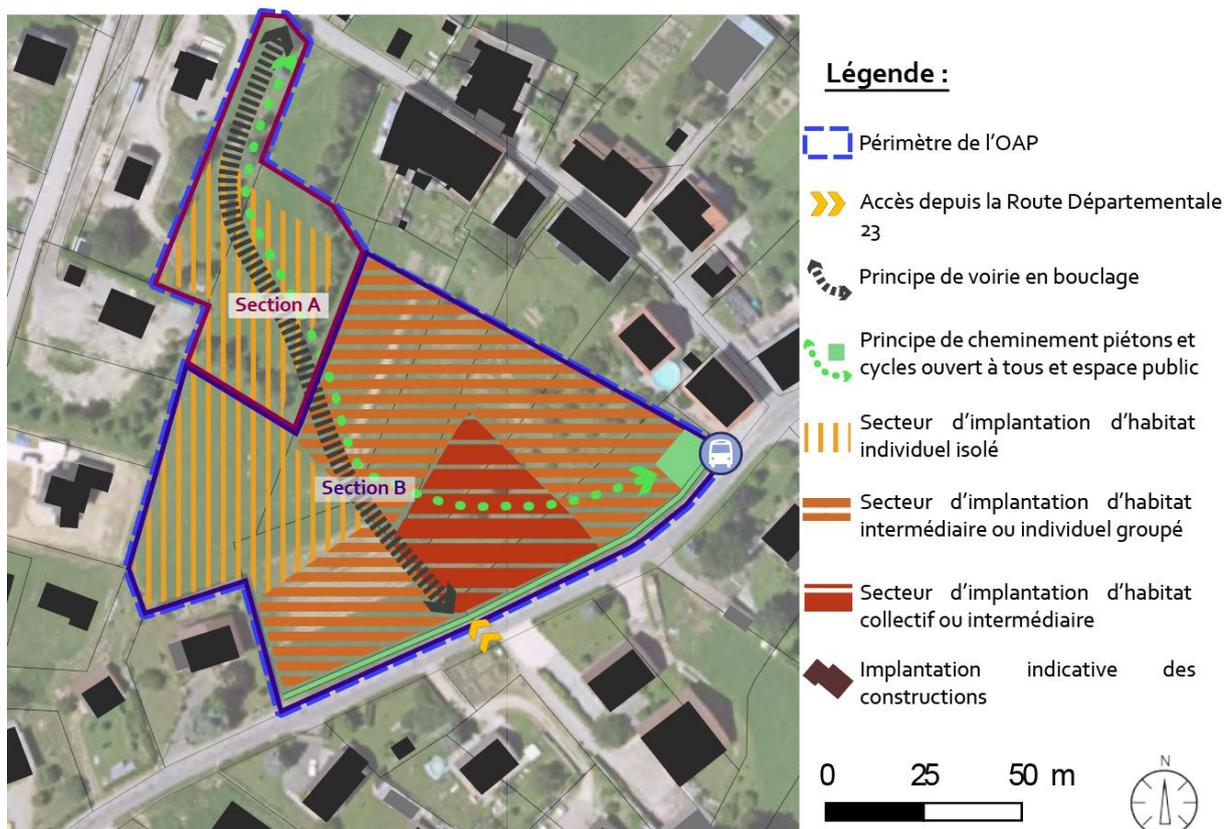
<b>Typologie</b>	Variée : de la maison individuelle au petit collectif (voir schéma d'aménagement).
<b>Nombre indicatif de logements</b>	Le secteur sera composé d'un minimum de 20 logements.

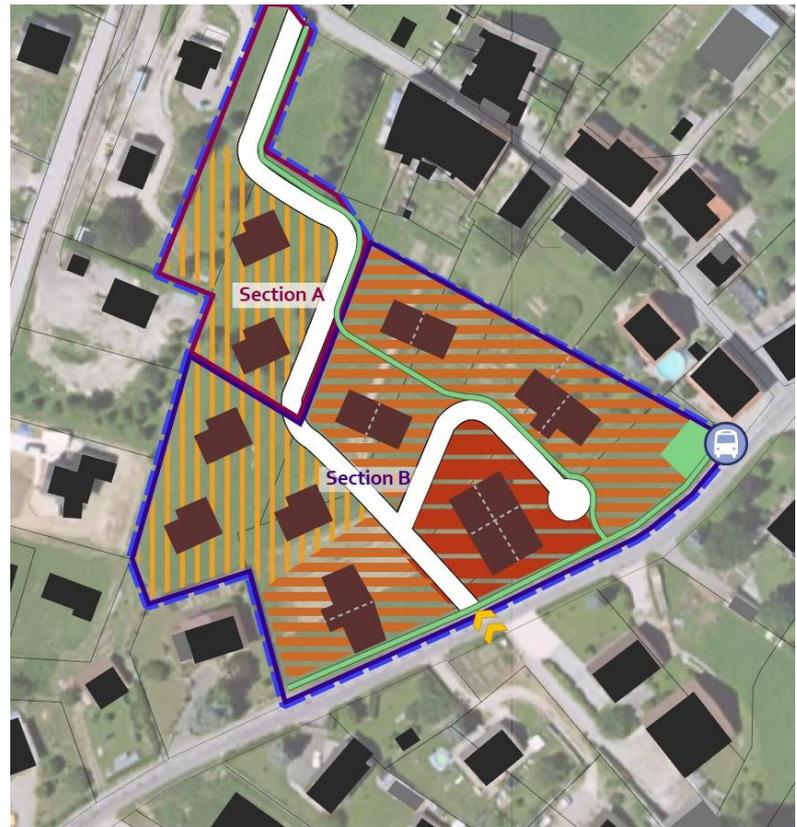
**> EXIGENCES LIÉES A LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET**

Les constructions à usage principal d'habitat doivent viser une couverture de 50% de leur énergie primaire (besoins Eau Chaude Sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.

**Schéma d'aménagement**

Le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter





*Exemple d'organisation spatiale du secteur*

○ **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

Zone AUb (**section A**) : L'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Zone AUb (**section B**) : L'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

# OAP n°2 : La Fontaine

## Etat des lieux

Localisation : La Fontaine

Surface : 3 806 m<sup>2</sup>

Zonage applicable : AUb

Le périmètre se situe entre les hameaux du Villaret et de La Fontaine. Cet espace a été grignoté récemment pour l'implantation d'un pavillon. Il s'agit désormais de créer un véritable ensemble urbain en optimisant les espaces résiduels.



Périmètre de l'OAP



Extrait du zonage

### OBJECTIFS :

- > Créer une unité entre les hameaux du Villaret et La Fontaine
- > Prévoir des formes urbaines qui s'intègrent dans un espace rural au tissu bâti peu dense
- > Maintenir la fonctionnalité des espaces agricoles en garantissant leur accès

## Prescriptions d'aménagement

### > PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### **Desservir le secteur à partir d'un accès principal depuis l'Impasse de la Fontaine**

La desserte principale des constructions s'effectuera depuis l'Impasse de la Fontaine. Les aménagements de voirie devront permettre un croisement aisé des véhicules. Une voie unique permettra de desservir l'ensemble des constructions.

#### **Proposer des formes urbaines qui s'intègrent au paysage rural**

Pour une bonne intégration dans le tissu environnant en lisière d'espace agricole, les formes urbaines seront de type habitat individuel isolé. L'objectif est d'optimiser le foncier et d'atteindre une densité de 13 logements par hectare sur l'ensemble du périmètre.

#### **Maintenir l'accès agricole**

L'aménagement routier devra garantir l'accès agricole aux parcelles situées au Nord du secteur d'OAP. La largeur de la voirie devra être de 4 mètres minimum.

### > ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

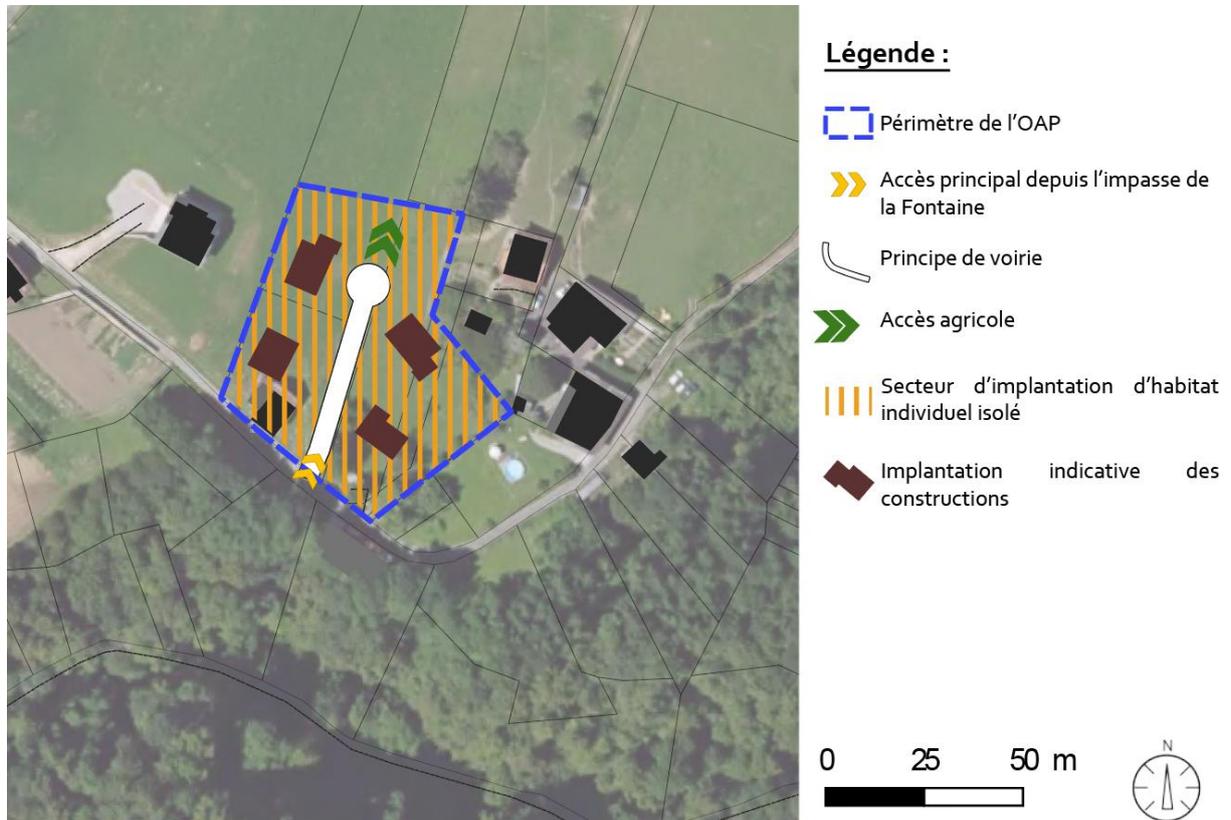
<b>Typologie</b>	Habitat individuel isolé ou groupé
<b>Nombre indicatif de logements</b>	Le secteur sera composé d'un minimum de 4 logements.

### > EXIGENCES LIÉES A LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Les constructions à usage principal d'habitat doivent viser une couverture de 50% de leur énergie primaire (besoins Eau Chaude Sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.

## Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter.



○ **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

# OAP n° 3 : Côte Grenon

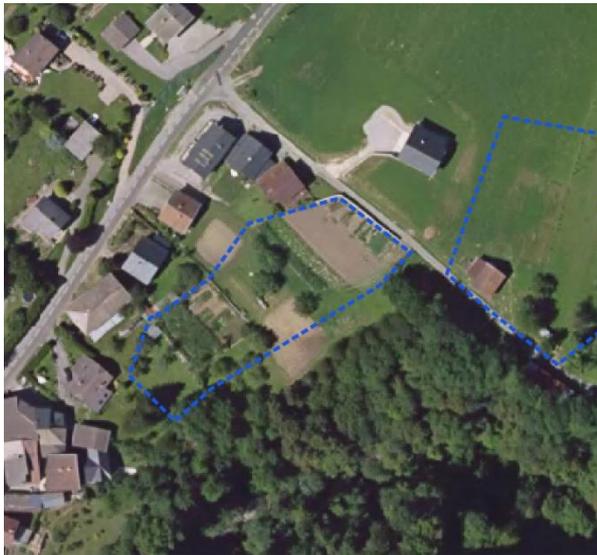
## Etat des lieux

Localisation : Le Villaret

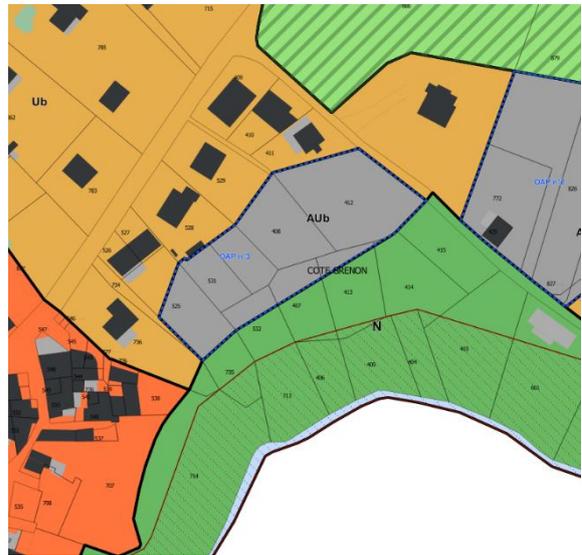
Surface : 3 338 m<sup>2</sup>

Zonage applicable : AUb

L'OAP est localisée au Villaret sur un terrain relativement plat, en épaissement du tissu bâti existant. Secteur stratégique à l'échelle du Villaret, il est implanté en frange d'un habitat regroupé dense.



*Périmètre de l'OAP*



*Extrait du zonage*

### OBJECTIFS :

- > Faire de ce secteur un maillon du renforcement du Villaret
- > Assurer la greffe entre les hameaux du Villaret et de La Fontaine

## Prescriptions d'aménagement

### > PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### **Desservir le secteur à partir d'un accès principal depuis l'Impasse de la Fontaine**

La desserte principale des constructions s'effectuera depuis l'Impasse de la Fontaine. Les aménagements de voiries devront permettre un croisement aisé des véhicules.

#### **Proposer des formes urbaines denses intégrées à leur environnement immédiat**

Pour une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu environnant, les formes urbaines seront de type habitat individuel isolé. L'objectif est d'optimiser le foncier et d'atteindre une densité de 14 logements par hectare sur l'ensemble du périmètre.

### > ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

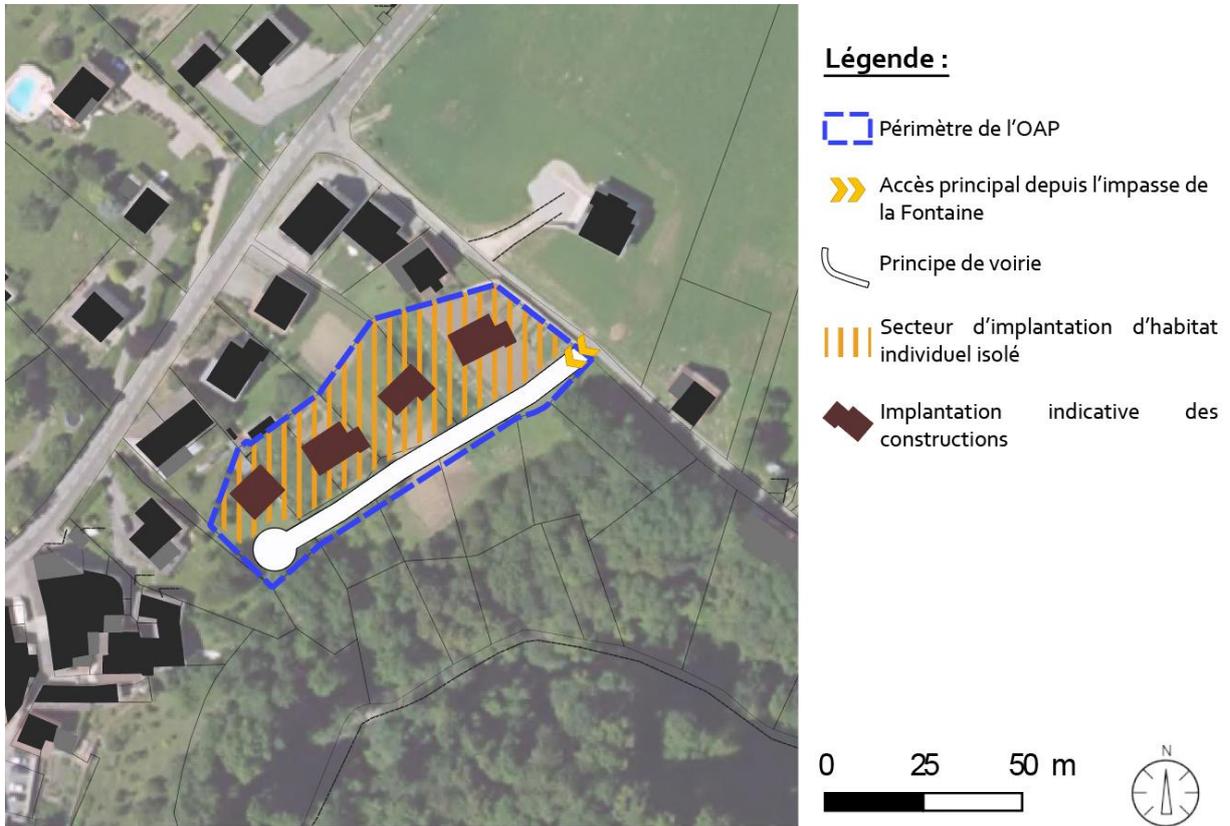
<b>Typologie</b>	Habitat individuel isolé ou groupé
<b>Nombre indicatif de logements</b>	Le secteur sera composé d'un minimum de 4 logements.

### > EXIGENCES LIÉES A LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Les constructions à usage principal d'habitat doivent viser une couverture de 50% de leur énergie primaire (besoins Eau Chaude Sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.

## Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter.



○ **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

# OAP n° 4 : Chapelle

## Etat des lieux

Localisation : Le Villaret

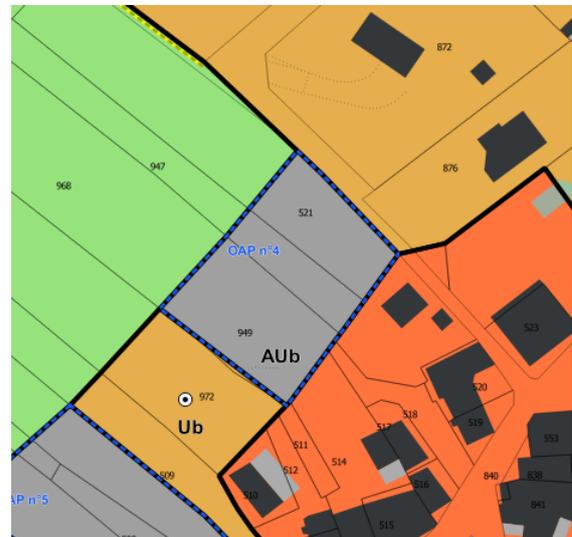
Surface : 1 376 m<sup>2</sup>

Zonage applicable : AUb

Le périmètre se situe au Villaret. Le maintien d'un front bâti le long de la Route Départementale 23 est un enjeu important afin que ce secteur contribue au renforcement du cœur du hameau. L'accès au secteur sera une question clé pour son aménagement.



Périmètre de l'OAP



Extrait du zonage

### OBJECTIFS :

> Faire de ce secteur un maillon du renforcement du cœur du Villaret

> Sécuriser l'accès à ce périmètre

## Prescriptions d'aménagement

### > PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### **Décliner des formes urbaines intégrées et renforcer la structure urbaine du hameau**

L'urbanisation de ce secteur doit participer au renforcement du cœur du Villaret. Les formes urbaines seront de type habitat individuel isolé. L'objectif est d'optimiser le foncier et d'atteindre une densité de 15 logements par hectare sur l'ensemble du périmètre.

#### **Optimiser les circulations**

Un seul accès depuis le chemin de la Chapelle est possible.

### > ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

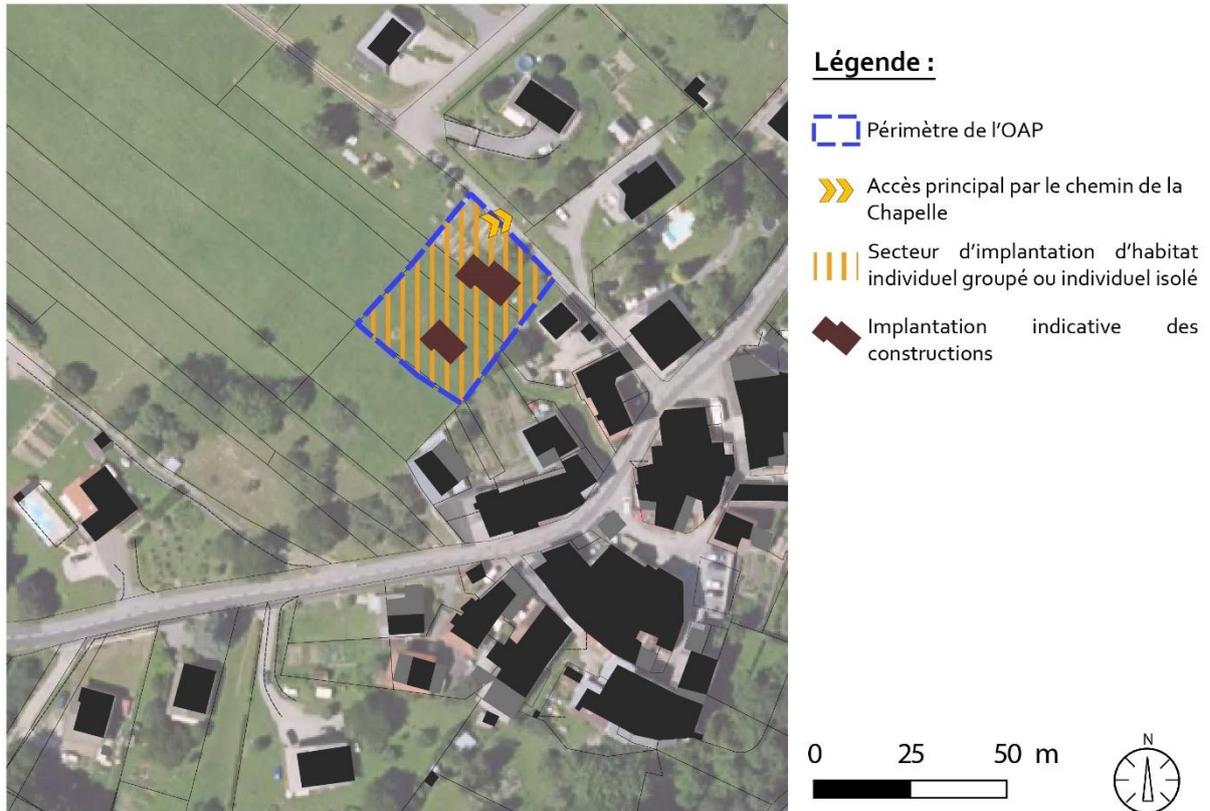
<b>Typologie</b>	Habitat individuel isolé ou groupé
<b>Nombre indicatif de logements</b>	Le secteur sera composé d'un minimum de 2 logements.

### > EXIGENCES LIÉES A LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Les constructions à usage principal d'habitat doivent viser une couverture de 50% de leur énergie primaire (besoins Eau Chaude Sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.

## Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter.



○ **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'urbanisation de fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

# OAP n°5 : Villaret Ouest

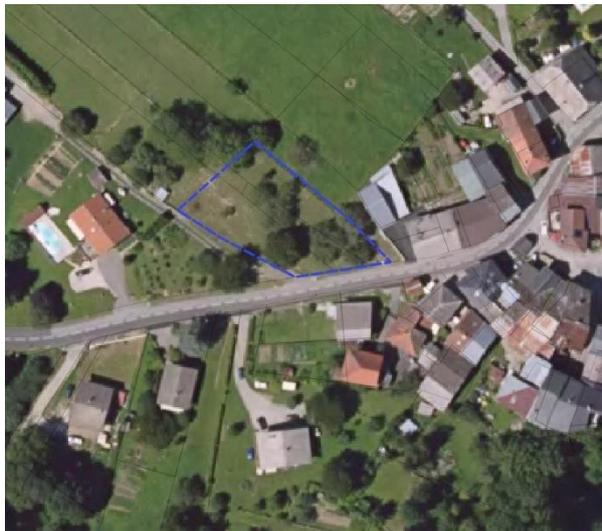
## Etat des lieux

Localisation : Le Villaret

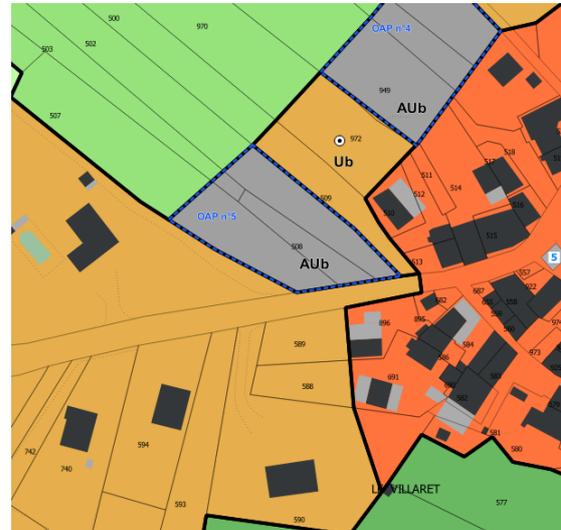
Surface : 1 333 m<sup>2</sup>

Zonage applicable : AUb

Le périmètre se situe au Villaret. Il s'agit d'un foncier à usage partiellement agricole.  
L'accès unique au secteur sera une question clé pour son aménagement.



*Périmètre de l'OAP*



*Extrait du zonage*

### OBJECTIFS :

- > Faire de ce secteur un maillon du renforcement du cœur du Villaret
- > Organiser l'accès à ce périmètre très contraint en la matière

## Prescriptions d'aménagement

### > PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### **Décliner des formes urbaines intégrées et renforcer la structure urbaine du hameau**

L'urbanisation de ce secteur doit participer au renforcement du cœur du Villaret. Pour cela, la composition urbaine du secteur doit comporter un front bâti donnant sur la Route Départementale 23. Cet ordre continu sera implanté en recul de 5 mètres de la limite d'emprise publique afin de garantir la sécurité sur cet axe structurant à l'échelle communale.

Les formes urbaines seront de type habitat individuel isolé. L'objectif est d'optimiser le foncier et d'atteindre une densité de 15 logements par hectare sur l'ensemble du périmètre.

Les arbres fruitiers présents sur le secteur seront préservés autant que possible.

#### **Optimiser les circulations**

Un seul accès depuis la Route Départementale 23 est possible afin de privilégier la mise en place d'un front bâti qualitatif et sécuriser les flux de véhicules.

### > ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

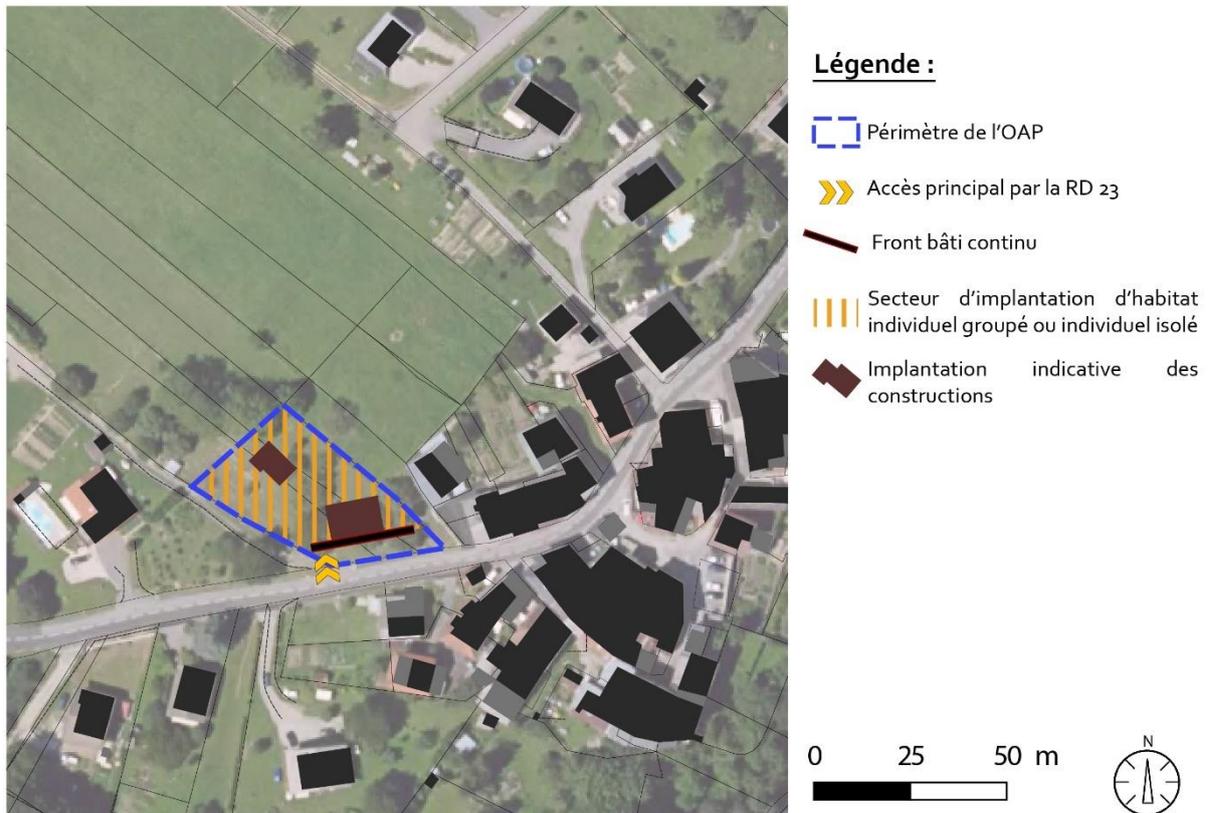
<b>Typologie</b>	Habitat individuel isolé ou groupé
<b>Nombre indicatif de logements</b>	Le secteur sera composé d'un minimum de 2 logements.

### > EXIGENCES LIÉES A LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Les constructions à usage principal d'habitat doivent viser une couverture de 50% de leur énergie primaire (besoins Eau Chaude Sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.

## Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter.



○ **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'urbanisation de fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

# OAP n°6 : Plan Journal

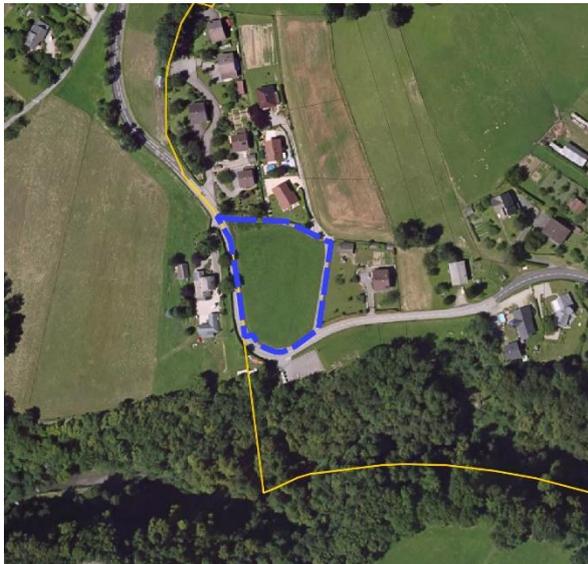
## Etat des lieux

Localisation : Plan Journal

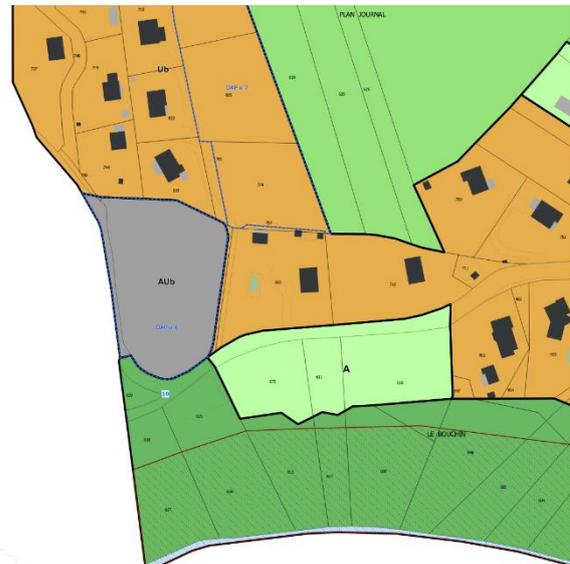
Surface : 4 515 m<sup>2</sup>

Zonage applicable : AUb

L'OAP est localisée au hameau du Plan Journal. Implanté en entrée de village dans un espace agricole, il s'agit de créer une véritable unité entre les deux hameaux existants dont l'urbanisation est déjà reliée en façade arrière.



Périmètre de l'OAP



Extrait du zonage

### OBJECTIFS :

> Créer une unité entre Le Villaret et Plan Journal

> Organiser les déplacements en optimisant et sécurisant les accès et en prévoyant des cheminements doux

## Prescriptions d'aménagement

### > PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### **Créer une unité entre le Villaret et Plan Journal**

L'urbanisation de ce secteur doit permettre de créer une unité entre le Villaret et Plan Journal. Les formes urbaines seront de type habitat individuel isolé. L'objectif est d'optimiser le foncier et d'atteindre une densité de 16 logements par hectare sur l'ensemble du périmètre.

#### **Desservir le secteur à partir d'un accès principal depuis la Route Départementale 23**

La desserte principale des constructions s'effectuera par la Route Départementale 23 à proximité du fossé actuel jouxtant le hameau du Plan Journal. Les aménagements de voirie devront permettre un croisement aisé des véhicules.

Un cheminement piéton s'implantera le long de l'Impasse du Fossieret et permettra de sécuriser les déplacements doux convergeant vers La Rochette.

#### **Collecter et évacuer les eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être collectées et évacuées vers l'exutoire existant. La noue et l'espace d'entretien nécessaires à l'écoulement des eaux devront être conservés.

### > ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

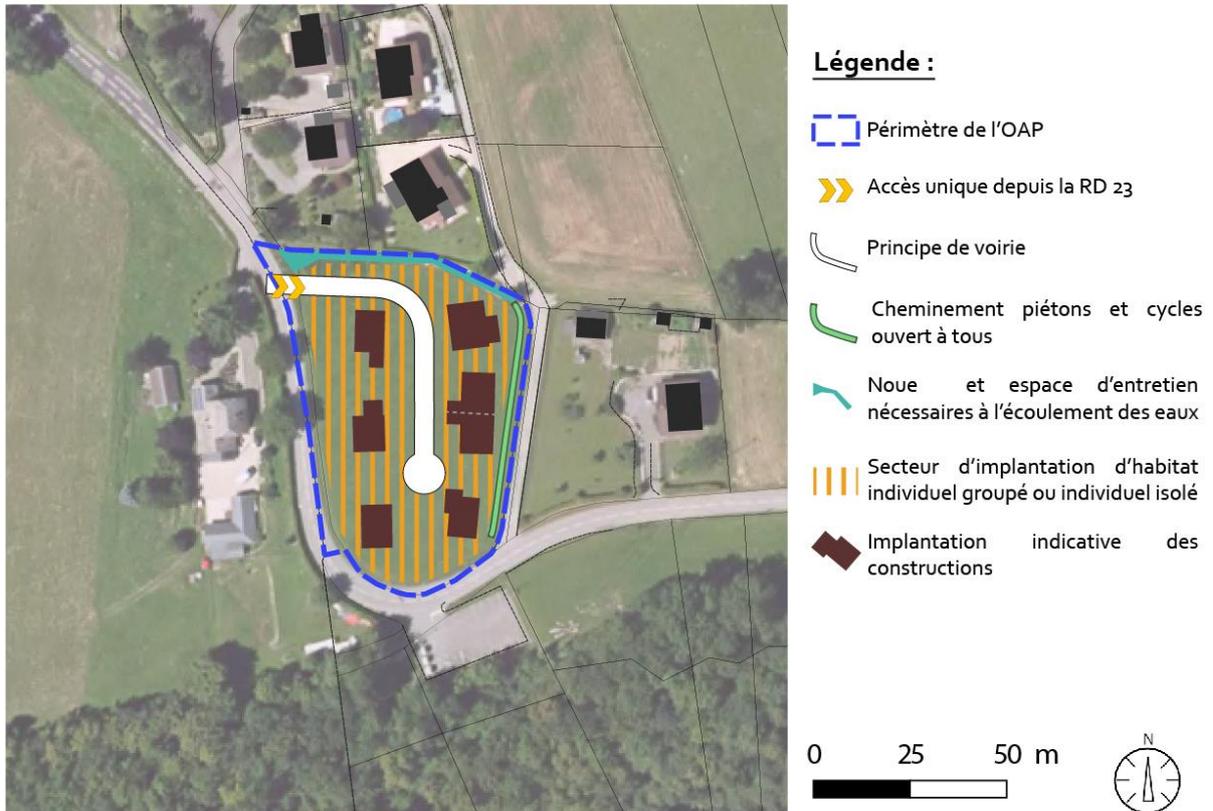
<b>Typologie</b>	Habitat individuel isolé ou groupé
<b>Nombre indicatif de logements</b>	Le secteur sera composé d'un minimum de 7 logements.

### > EXIGENCES LIÉES A LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Les constructions à usage principal d'habitat doivent viser une couverture de 50% de leur énergie primaire (besoins Eau Chaude Sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.

## Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter.



○ **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'urbanisation de fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

# OAP n° 7 : Fossieret

## Etat des lieux

Localisation : Plan Journal

Surface : 6 433 m<sup>2</sup>

Zonage applicable : Ub

L'OAP est localisée au hameau du Plan Journal sur le périmètre élargi d'un permis d'aménagé accepté. Il s'agit de garantir les densités pour la finalisation de cet aménagement tout en créant un véritable ensemble urbain avec les parcelles voisines.



*Périmètre d'étude de l'OAP*



*Extrait du zonage*

### OBJECTIFS :

- > Créer une unité entre le Plan Journal et Le Villaret
- > Optimiser les accès et voies de desserte

## Prescriptions d'aménagement

### > PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Créer une unité entre Le Plan Journal et Le Villaret

L'urbanisation de ce secteur déjà débutée doit permettre de créer une unité entre Le Plan Journal et Le Villaret. Les formes urbaines seront de type habitat individuel isolé ou individuel groupé.

#### Desservir le secteur à partir d'un accès aménagé

La desserte principale des constructions s'effectuera par l'accès aménagé et identifié sur le schéma d'aménagement.

### > ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Typologie	Habitat individuel isolé ou groupé
Nombre indicatif de logements	<p><b>Section A</b> : Le secteur A sera composé d'un minimum de 7 logements</p> <p><b>Section B</b> : Le secteur B sera composé d'un minimum de 2 logements</p>

### > EXIGENCES LIÉES A LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Les constructions à usage principal d'habitat doivent viser une couverture de 50% de leur énergie primaire (besoins Eau Chaude Sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.

## Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter.

