

---

# Plan Local d'Urbanisme

---

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Certifié conforme par le maire et annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU en date du :

**28 Avril 2015**

Le Maire

Certifié conforme par le maire et annexé à la délibération approuvant la modification simplifiée N°1 du PLU en date du :

**4 Mai 2018**

Le Maire :

La commune de Pallud a mené, au vu des orientations qu'elle s'est fixée dans le PADD et parallèlement à l'élaboration de son zonage et du règlement, une réflexion sur l'aménagement de certains secteurs de son territoire, dans un souci de gestion et qualité de l'espace à long terme.

Toutes les orientations définies ci-après sont issues de ces objectifs. Elles sont de type « aménagement » au sens de l'article L123-1-4 du Code de l'urbanisme.

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, 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.

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.

2. 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.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les [articles L. 302-1 à L. 302-4](#) du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les [articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982](#) d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

L123-1-3 du Code de l'urbanisme

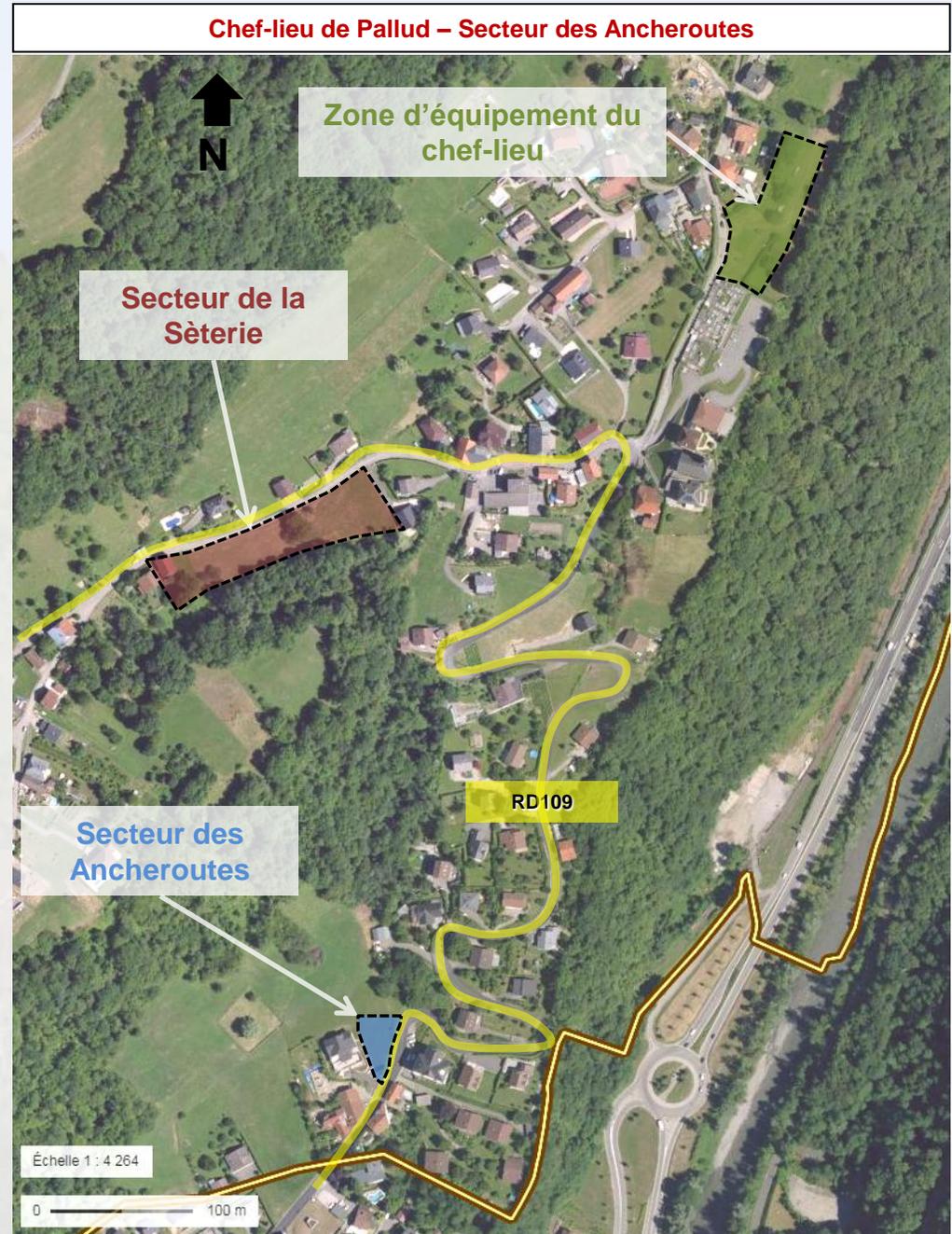
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent ainsi 2 zones situées respectivement au Chef-lieu et dans la montée des Ancheroutes :

❑ **Le secteur de La Sèterie** , classé en zone 1AUa, et d'une surface d'environ 5875 m<sup>2</sup>

❑ **Le secteur des Ancheroutes**, classé également en zone Ua1, et d'une surface d'environ 1055 m<sup>2</sup>

*La priorité dans l'aménagement de ces zones est de pouvoir apporter une réponse en termes de mixité de l'habitat en offrant de l'habitat de type collectif.*

❑ **La zone d'équipement du chef-lieu**, classée également en 1AUe, et d'une surface d'environ 5169 m<sup>2</sup>



**Type de zone :** 1AUa



**Parcelles concernées :**



*N° 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373*

**Surface :** 5875 m<sup>2</sup>



**LA SÈTERIE**



## DENSIFIER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS SUR LE CHEF-LIEU

- ✓ Par une densité s'approchant au mieux des **32 logements/ha** permis par les servitudes liées au réseau de gaz (soit au maximum **18 logements** sur la zone)
- ✓ Par l'implantation de logements sous forme **de 3 ou 4 petits collectifs**.

*Par exemple :*

- 3 petits collectifs de 6 logements chacun
- 4 petits collectifs de 4 logements chacun

- ✓ Diversifier l'offre en logements, en **créant 30 % de logements locatifs sociaux** (type PLS et/ou PLUS) dans le futur programme de logements (au titre de l'article L123-1-5-16° du C.U)

## PRENDRE EN COMPTE LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE

- ✓ En respectant le cadre bâti environnant, par des volumes modérés, mais adaptés à la typologie d'habitat préconisée, d'une hauteur **équivalente à R+2+C**
- ✓ En s'inspirant du contexte local (par exemple : toiture à croupes). Les constructions ainsi proscrivent toute architecture étrangère au secteur, et les annexes et extensions ultérieures reprendront le caractère du bâtiment principal (couleur des façades et toitures, pente de toit, etc...)

**Renforcer le développement en logements du chef-lieu**

**Prévoir une desserte cohérent et sécurisée à la zone**

## ACCÈS À LA ZONE

- ✓ La zone de la Sétèrie devra être intégrée à l'agglomération du chef-lieu de Pallud, impliquant le déplacement du panneau d'entrée d'agglomération en direction du hameau des Chapelles
- ✓ La desserte se fera par la RD104, par un ou plusieurs accès sécurisé (dimensionnement, visibilité, ...) sur la partie Nord-ouest de la zone
- ✓ Des cheminements doux devront être prévus au sein de la zone, et en lien avec l'école (Emplacement Réserve N°1)

## STATIONNEMENTS

- ✓ Le projet devra prévoir des stationnements en nombre suffisant, implantés sur le côté Nord-Ouest des constructions, pouvant être situés en extérieurs ou au sein des constructions (avec garages au 2<sup>ème</sup> niveau)

**Prendre en compte les contraintes du site**

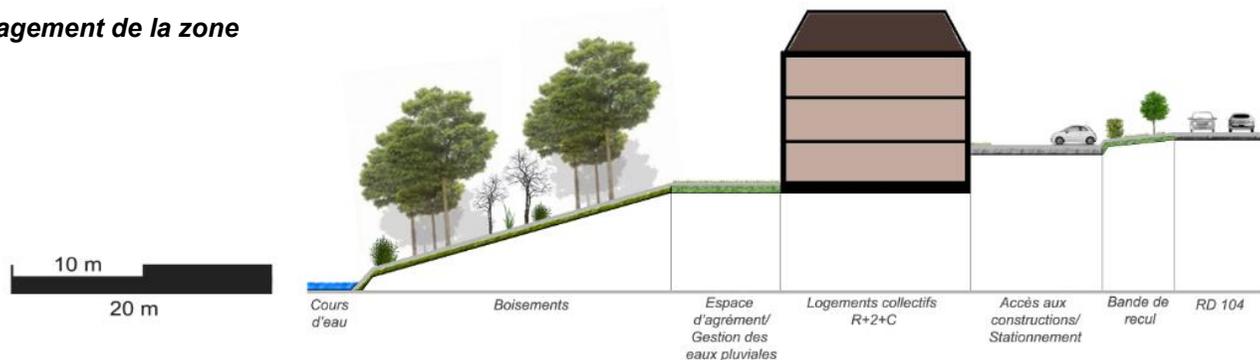
## RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

- ✓ En prenant en compte le passage de la conduite de gaz sur la RD104, impliquant des mesures compensatoires
- ✓ En se prémunissant du risque faible d'inondation en pied de versant (l'1) impactant le secteur, par l'application des prescriptions spéciales indiquées au PIZ

## TOPOGRAPHIE

- ✓ Les constructions devront profiter de la pente pour privilégier une implantation « encastrée » sur le terrain

Coupe de principe de l'aménagement de la zone



**Pour un  
développement  
durable à  
l'échelle de  
l'habitat et de la  
zone**

## UTILISER DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

✓ Une part de l'énergie utilisée pour le fonctionnement des constructions devra provenir d'une ressource renouvelable, par exemple : énergie solaire, géothermie, biomasse, ... (article 15 du règlement de la zone 1AUa)

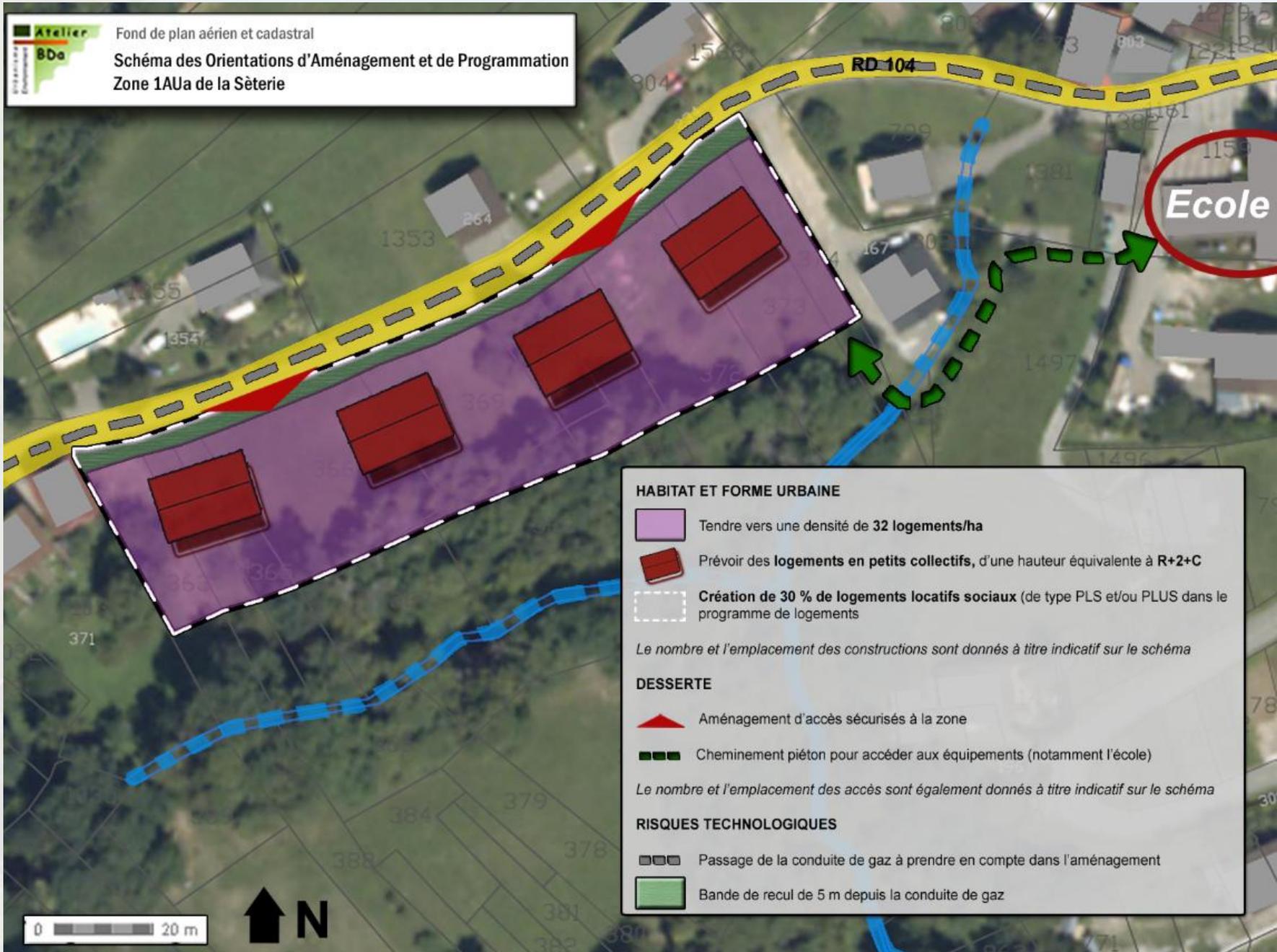
## ECONOMISER L'ÉNERGIE

- ✓ En préférant les volumes simples et compacts
- ✓ En prenant en compte l'exposition solaire dans l'implantation des constructions

## GÉRER DES EAUX PLUVIALES

✓ Le projet devra prévoir un système de rétention permettant de maîtriser la surcharge d'eau pluviale avant le rejet dans le ruisseau situé à l'aval

*De manière générale, l'aménagement devra également favoriser l'accès des nouvelles constructions au réseau numérique et très haut débit (existant ou futur).*



**Type de zone : *Ua1*** ◀

**Parcelle concernée : *N°1082*** ◀

**Surface : *1055 m<sup>2</sup>*** ◀

***LES ANCHEROUTES***

Renforcer l'offre en logements collectifs sur le quartier des Ancheroutes

## COMPLÉTER L'OFFRE EN LOGEMENTS

- ✓ Par l'implantation d'une construction en « petit collectif », comprenant **6 ou 10 logements**.
- ✓ Diversifier l'offre en logements, en **créant 20 % de logements en accession sociale à la propriété** (type PSLA, PAS, ...) dans le programme de logements (au titre de l'article L123-1-5-16° du C.U).

## PRENDRE EN COMPTE LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE

- ✓ En respectant le cadre bâti environnant, par un volume de la construction adapté à la typologie d'habitat préconisée, d'une hauteur **équivalente à R+3+C**
- ✓ En s'inspirant du contexte local (par exemple : toiture à croupes). Les constructions ainsi proscire toute architecture étrangère au secteur, et les annexes et extensions ultérieures reprendront le caractère du bâtiment principal (couleur des façades et toitures, pente de toit, etc...)
- ✓ En favoriser une implantation du bâtiment qui tirera partie de la topographie du secteur, et qui permettra d'intégrer la construction à son environnement proche. Exemple d'implantations possibles :
  - *Implantation « encastrée » dans la pente (figure 1)*
  - *Implantation « semi encastrée » dans la pente (figure 2)*

Figure 1

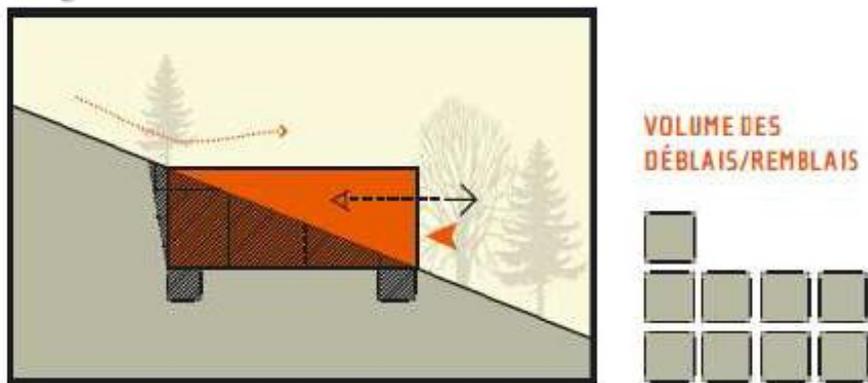
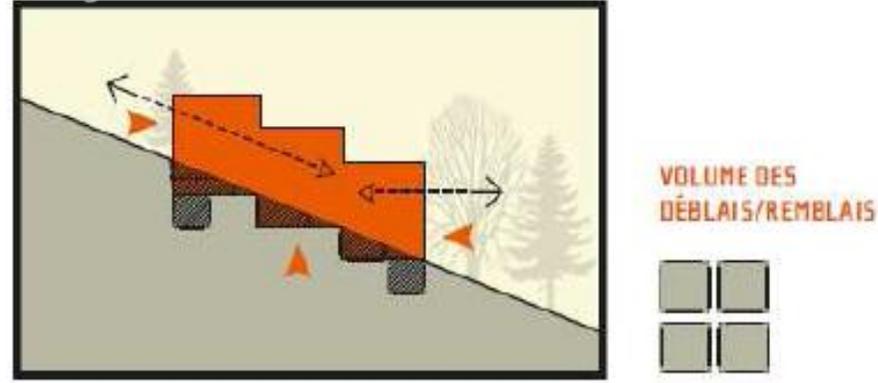


Figure 2



**Prévoir une  
desserte  
sécurisée à la  
zone**

**ACCÈS À LA ZONE**

- ✓ La desserte se fera par la RD104. Afin d'améliorer la visibilité générale, Il devra se situer dans l'angle du virage à l'amont de la zone

**Pour un  
développement  
durable à  
l'échelle de  
l'habitat et de  
la zone**

**ECONOMISER L'ÉNERGIE**

- ✓ En préférant les volumes simples et compacts
- ✓ En prenant en compte l'exposition solaire dans l'implantation des constructions

**GÉRER DES EAUX PLUVIALES**

- ✓ En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle, le débit du volume qui sera rejeté (dans le réseau ou un exutoire pérenne) devra être maîtrisé afin d'éviter les débordements éventuels ou la surcharge des ouvrages hydrauliques

*De manière générale, l'aménagement devra également favoriser l'accès des nouvelles constructions au réseau numérique et très haut débit (existant ou futur).*

 Fond de plan aérien et cadastral  
Schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation  
Zone Ua1 des Ancheroutes

**HABITAT ET FORME URBAINE**

-  Zone à aménager
-  Prévoir l'implantation d'un petit collectif (6 à 10 logements), d'une hauteur équivalente à R+3+C

*La taille et l'implantation du volume sont données à à titre indicatif sur le schéma*

-  Création de 20 % de logements en accession sociale à la propriété

**DESSERTE**

-  Prévoir une desserte sécurisée de la zone



Type de zone : 1AUe



Parcelle concernée : N° 880, 881, 895, 956, 1128 et 1129



Surface : 5169 m<sup>2</sup>



**ZONE D'ÉQUIPEMENTS DU CHEF-LIEU**

## **Vocation de la zone**

- ✓ La zone 1AUe est à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ En particulier, son ouverture à l'urbanisation permettra l'accueil d'un nouvel équipement scolaire, en continuité du parking communal existant

## **Ouverture à l'urbanisation de la zone**

- ✓ L'ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, afin de permettre son aménagement progressif
- ✓ Le projet d'équipement scolaire constituera ainsi la première tranche d'aménagement de la zone.
- ✓ Les autres tranches seront à définir ultérieurement en fonction des projets et des besoins de la collectivité en matière d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **Accès possibles à la zone**

- ✓ Les accès à la 1AUe devront être suffisamment dimensionnés, sécurisés, et pourront se faire :
  - à partir de la route de La Biolle qui longe une partie ouest de la zone 1AUe
  - à partir du parking communal existant, au sud de la zone 1AUe

## LEGENDE

Aménagements prévus au sein de la zone 1AUe

-  Emprise de la zone
-  Partie de la zone à aménager en vu de l'implantation du projet d'équipement scolaire
-  Accès possibles à la zone
-  Desserte interne de la zone

Equipements existants sur la Ue

-  Bâtiments publics
-  Emprise du cimetière
-  Emprise du parking communal (et son accès)

