

# L'ETOILE

*Plan Local d'Urbanisme*

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### DOSSIER D'ARRET

Vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 25/04/2018

Le Maire,

M. Christian BRENIAUX :



# INTRODUCTION

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. Elles peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

**Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) présentées ci-après précisent les principes d'aménagement choisis pour mettre en valeur certains secteurs.**

**Les futurs aménagements devront être compatibles avec les orientations définies pages suivantes.**

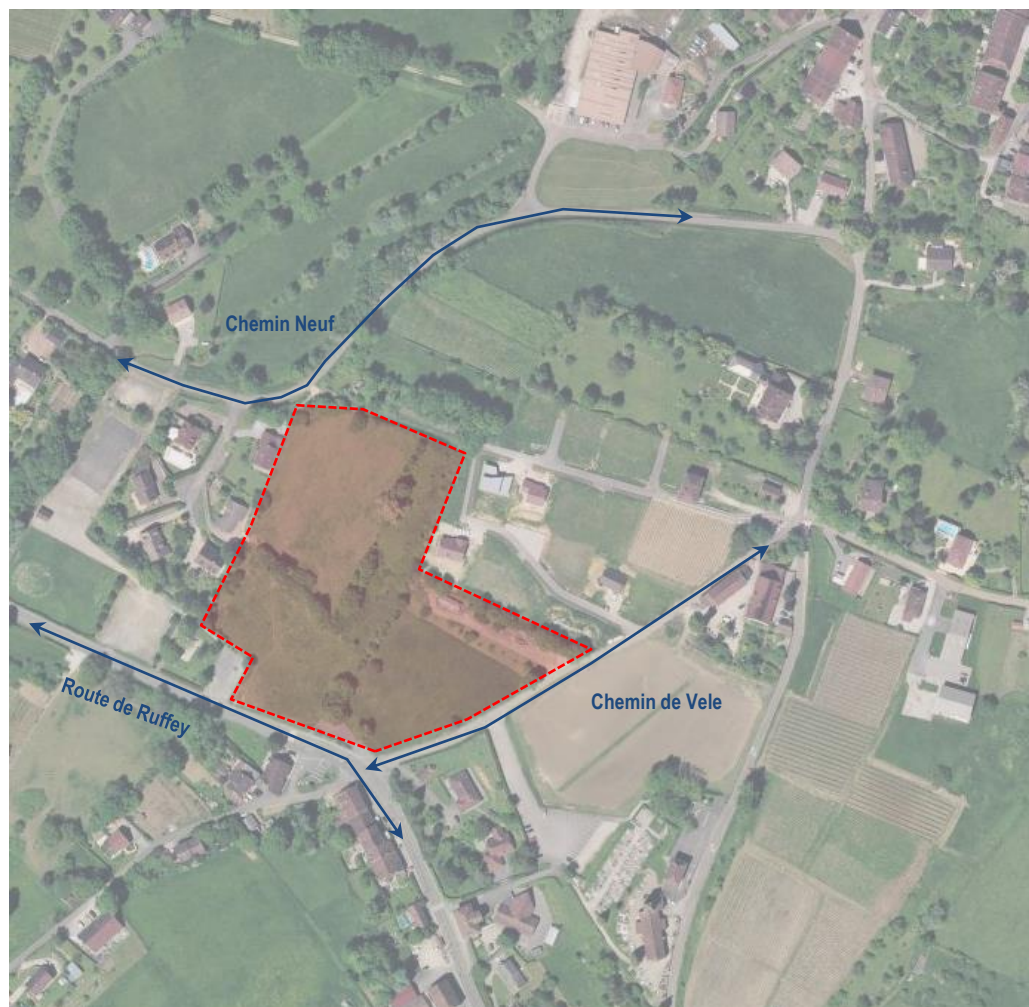
**NB** : *Les schémas présentés pages suivantes montrent des grands principes d'aménagement et non des tracés précisément définis.*


**OAP n°1 : Secteurs 1AU et Ua – Chemin de Vele .....p.4**

**OAP n° : Secteur Ac – Entrée de village route de Robinet .....p. 6**

## Contexte

Le site faisant l'objet de la présente OAP est localisé au centre du village, aux abords du chemin de Vele. Il s'agit du secteur d'urbanisation future.



 Périmètre de l'OAP (secteur 1AU + partie du secteur Ua)

**Zonage du PLU :** 1AU et Ua

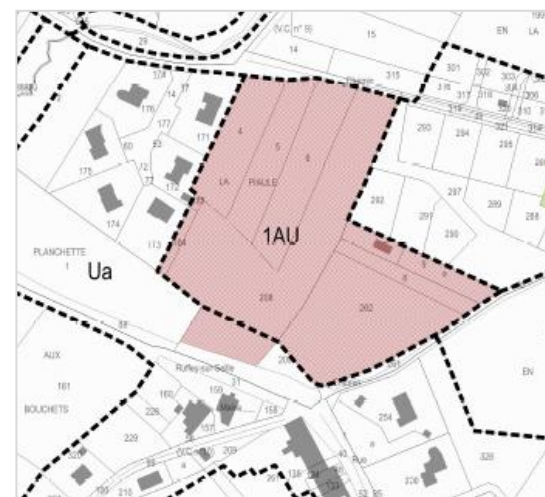
**Superficie du secteur :** 2 ha (secteur 1AU)

**Occupation du sol actuelle :** espaces enherbés, boisements

**Emplacement réservé :** aménagement d'un secteur d'habitations et d'équipements publics

**Risques :**

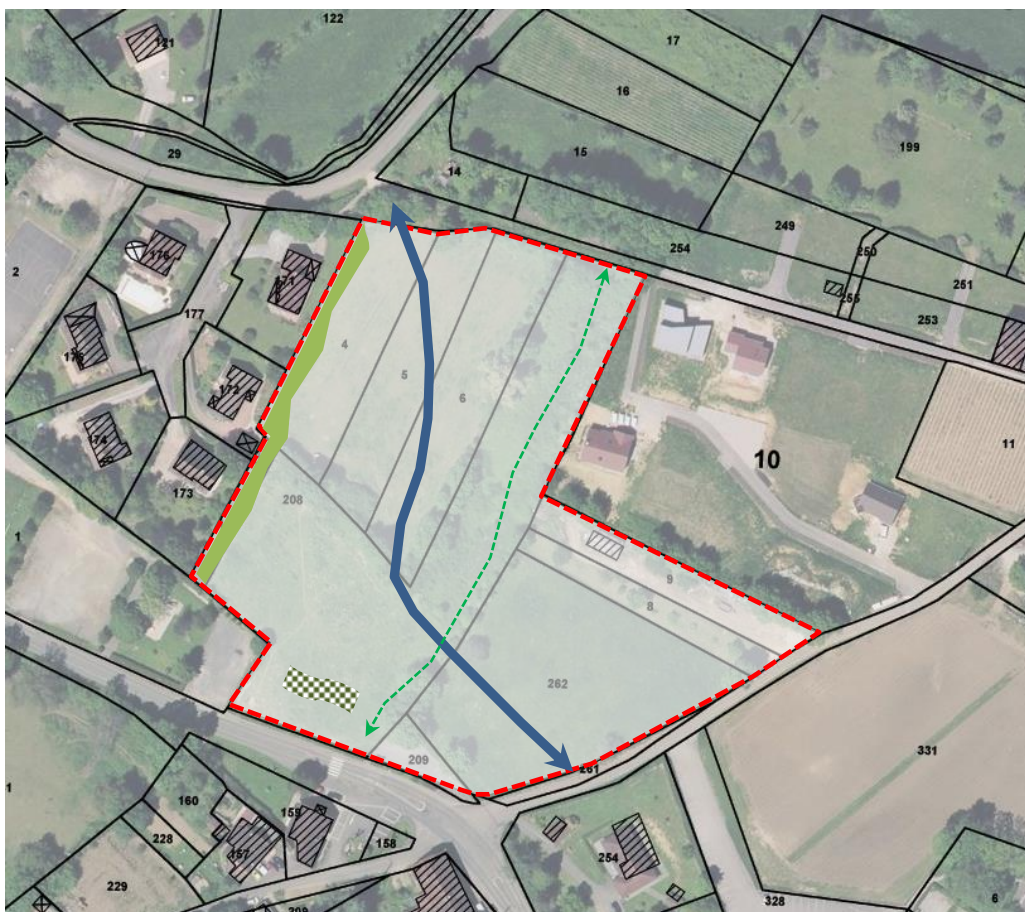
- aléa retrait-gonflement des sols argileux moyen
- zone 3 du périmètre de risques géologiques, risque faible, pas de réglementation








*Extrait du zonage du PLU à valeur illustrative*



## Orientations



-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de desserte routière
-  Principe de cheminements doux
-  Principe de frange végétalisée
-  Aménagement ou équipement public

### PROGRAMME

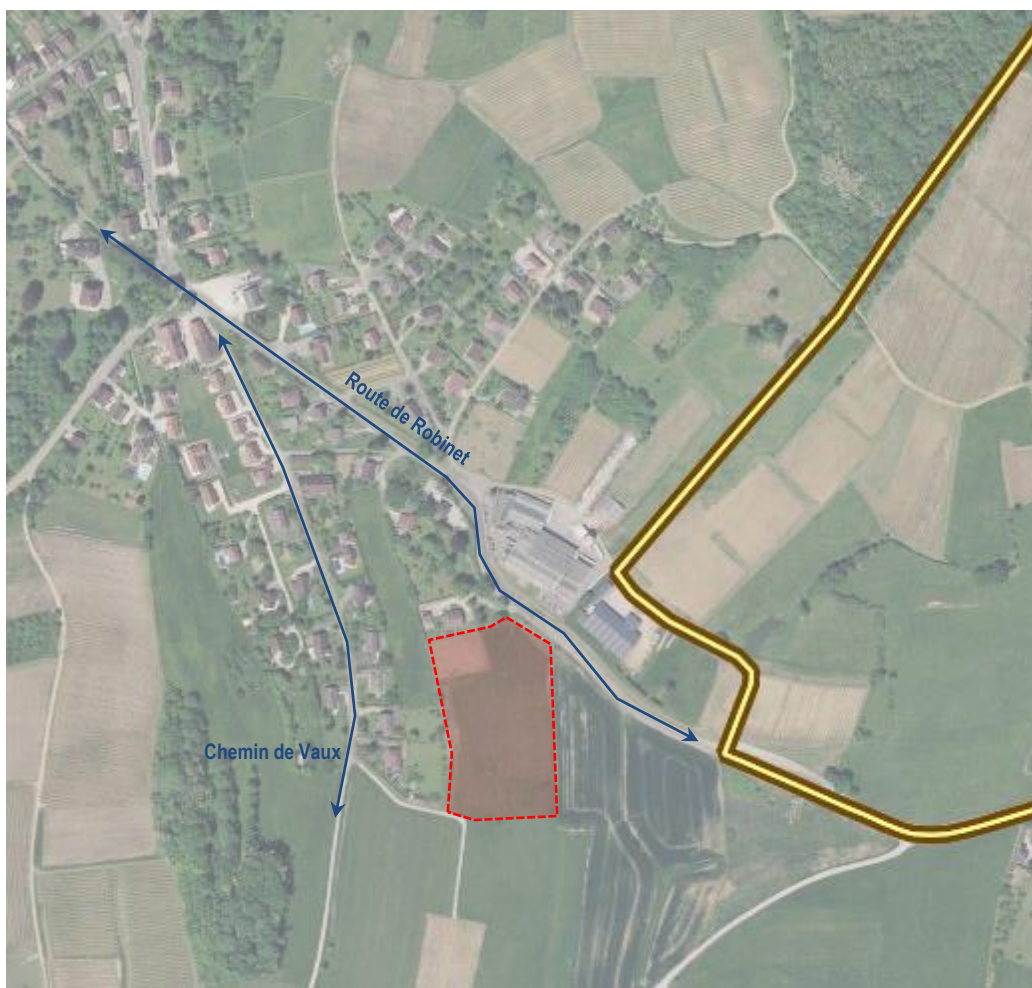
- Surface à aménager** : 2 ha (secteur 1AU)
- Vocation principale** : Habitat
- Densité minimale** : 12 logements/ha
- Échéance** : Mobilisation à court ou moyen terme

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Favoriser l'intégration harmonieuse du bâti dans la pente
- Réaliser une frange paysagère plantée (arbres, arbustes d'essence locale)
- Prévoir un aménagement ou équipement public au sud de la zone, en face de la mairie
- Proposer une offre en logements diversifiée (typologie, taille, statut d'occupation)
- Prévoir une desserte routière entre le chemin de Vele au sud et le chemin Neuf au nord
- Intégrer des cheminements doux (pour piétons et/ou cyclistes) au sein de la zone
- Prévoir des dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Favoriser les surfaces perméables facilitant l'infiltration des eaux pluviales
- La plantation de haies de conifères est interdite

## Contexte

Le site faisant l'objet de la présente OAP est localisé en entrée de village sud-est, route de Robinet. Le secteur fait l'objet d'un projet relatif à une exploitation viticole : plantation de vignes et construction d'un bâtiment. L'enjeu paysager est important sur ce site en raison de sa situation en entrée de village et en raison de terrains en pente.



 Périmètre de l'OAP

**Zonage du PLU :** Ac et Aa

**Superficie du secteur :** 1,5 ha environ

**Occupation du sol actuelle :** espaces enherbés

**Risques :**

- aléa retrait-gonflement des sols argileux moyen
- zone 3 du périmètre de risques géologiques, risque faible, pas de réglementation



*Extrait du zonage du PLU à valeur illustrative*



## Orientations



- Principe de secteur planté en entrée de village
- Secteur planté de vignes
- Secteur d'implantation des constructions

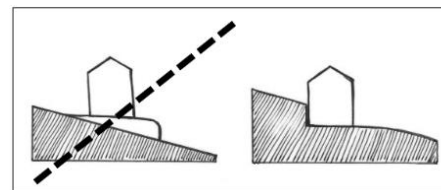
## PROGRAMME

**Vocation principale** : viticole

**Échéance** : Mobilisation à court ou moyen terme

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Localiser le ou les bâtiments viticoles sur la partie sud-ouest de la zone (en secteur Ac du PLU)
- Préserver un secteur planté de vignes sur la partie nord de la zone (en secteur Aa du PLU)
- Réaliser une façade plantée en entrée de village (arbres, arbustes d'essences locales et variées) pour une meilleure intégration paysagère du projet de bâtiment viticole prévu sur la parcelle 52
- Les haies mono-spécifiques de conifères sont interdites.
- Les constructions, par leur gabarit et leur aspect, doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage immédiat et lointain
- Favoriser une implantation du bâti dans la pente naturelle (Cf. schéma d'implantation ci-dessous).



< Schéma d'implantation du bâti dans la pente





