LUCENAY

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

B-3 Orientation d'Aménagement et de Programmation avant/après

Vu pour être annexé à la délibération du

Le Maire, Mme DUGELAY

SARL Bouilhol, Ramel et Bernard
Architectes diplômés par le gouvernement

Agence 2BR (architectes, urbanistes, paysagistes) - 582 allée de la Sauvegarde - 69009 LYON
Tel : 04.78.83.61.87 - Fax : 04.78.83.64.62 - Email : agence.lyon@2br.fr
www.agence-2br.fr

Modification prescrite le 3 février 2022
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE LUCENAY

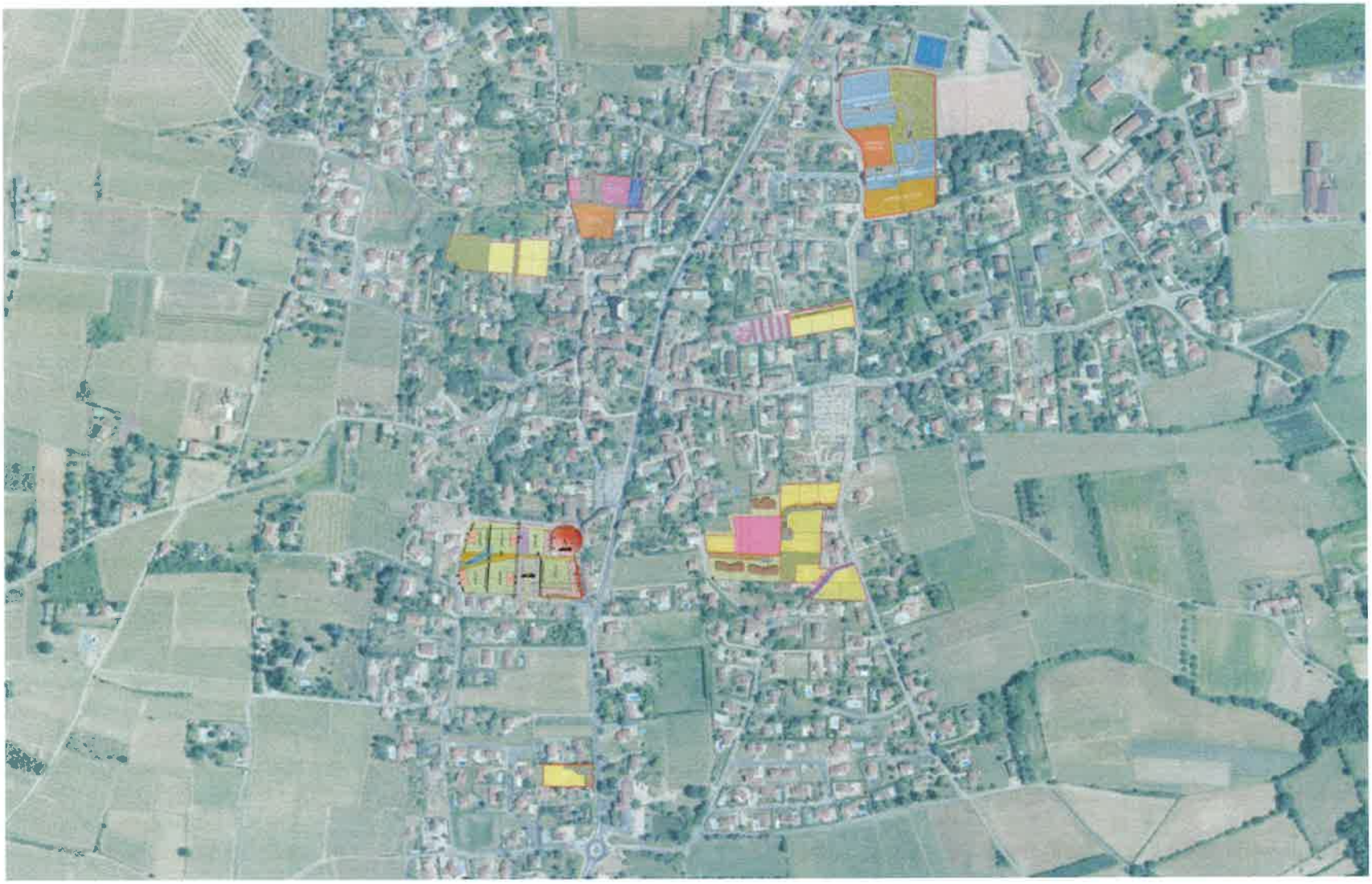
Définition des OAP : La définition de l'objet des OAP se trouve dans l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme qui dispose : «*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités 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. » L'objet des OAP est donc, de façon générale, de «définir des actions ou des opérations» qui concernent l'aménagement.

Portée juridique: «*Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1* » qui dispose : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation* ».
Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), **il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité**. Toutefois, le statut des orientations d'aménagement ne leur permet pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement.

Contenu : Pour « l'écriture » des orientations d'aménagement, aucune forme particulière n'est imposée par les textes. Il est constaté que les PLU ont recours à la forme graphique (schéma, coupe, croquis etc.), cela n'enlève en rien à la valeur juridique du document. Cependant, pour en faciliter la compréhension, les documents graphiques doivent être accompagnés d'une description du projet en terme littéral, pour en faciliter la compréhension. Comme les prescriptions du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être motivées et, à cette occasion, il est souhaitable de montrer qu'elles respectent le PADD dont elles constituent un instrument de mise en œuvre.

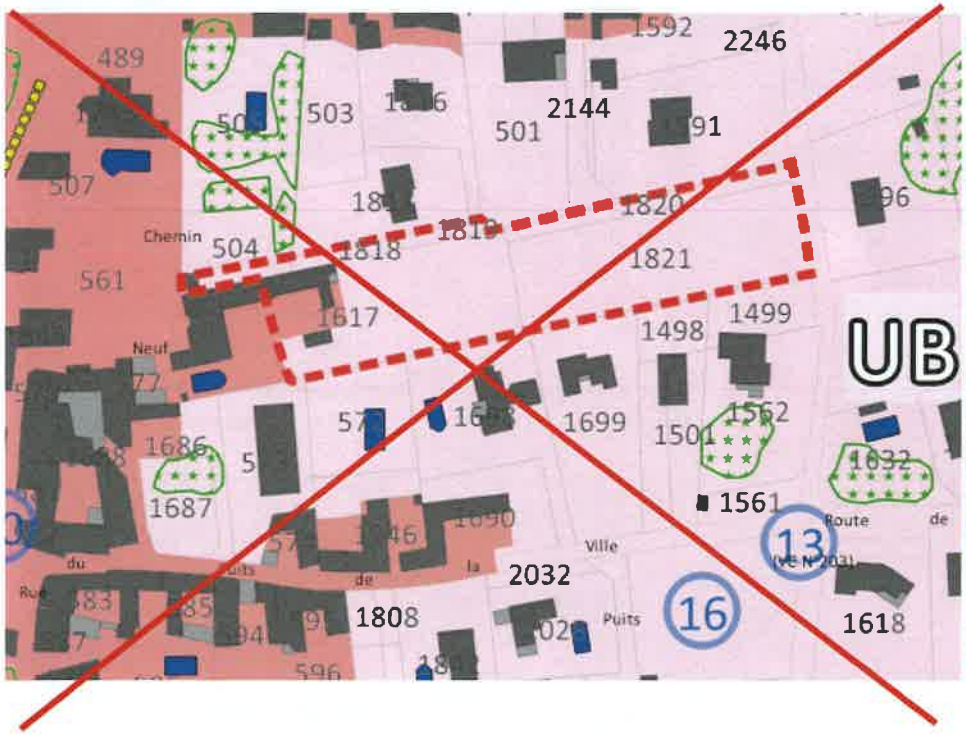
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

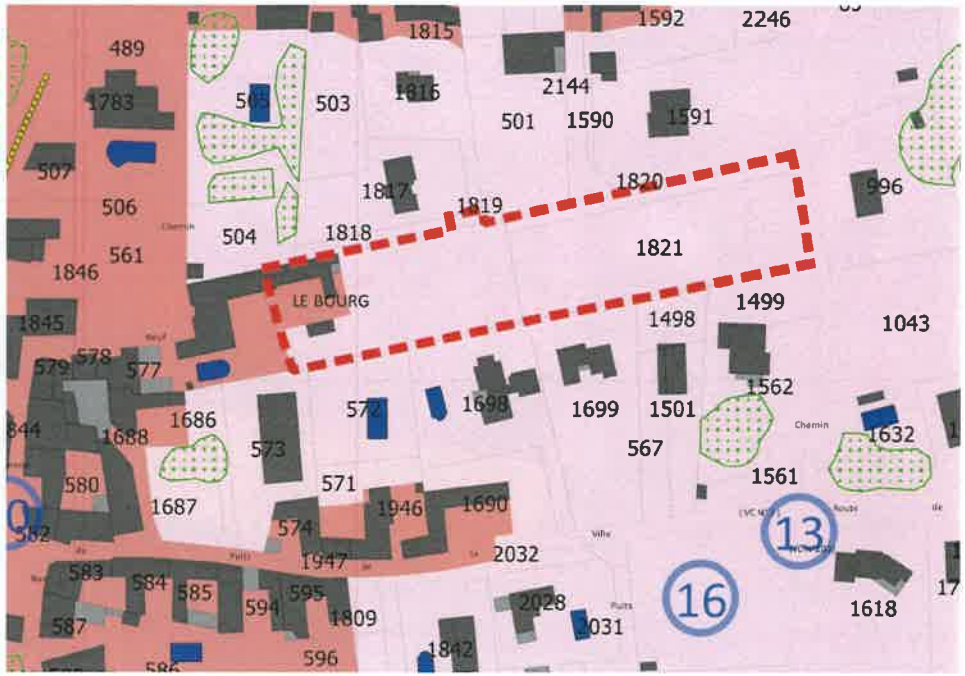
Situation des OAP



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

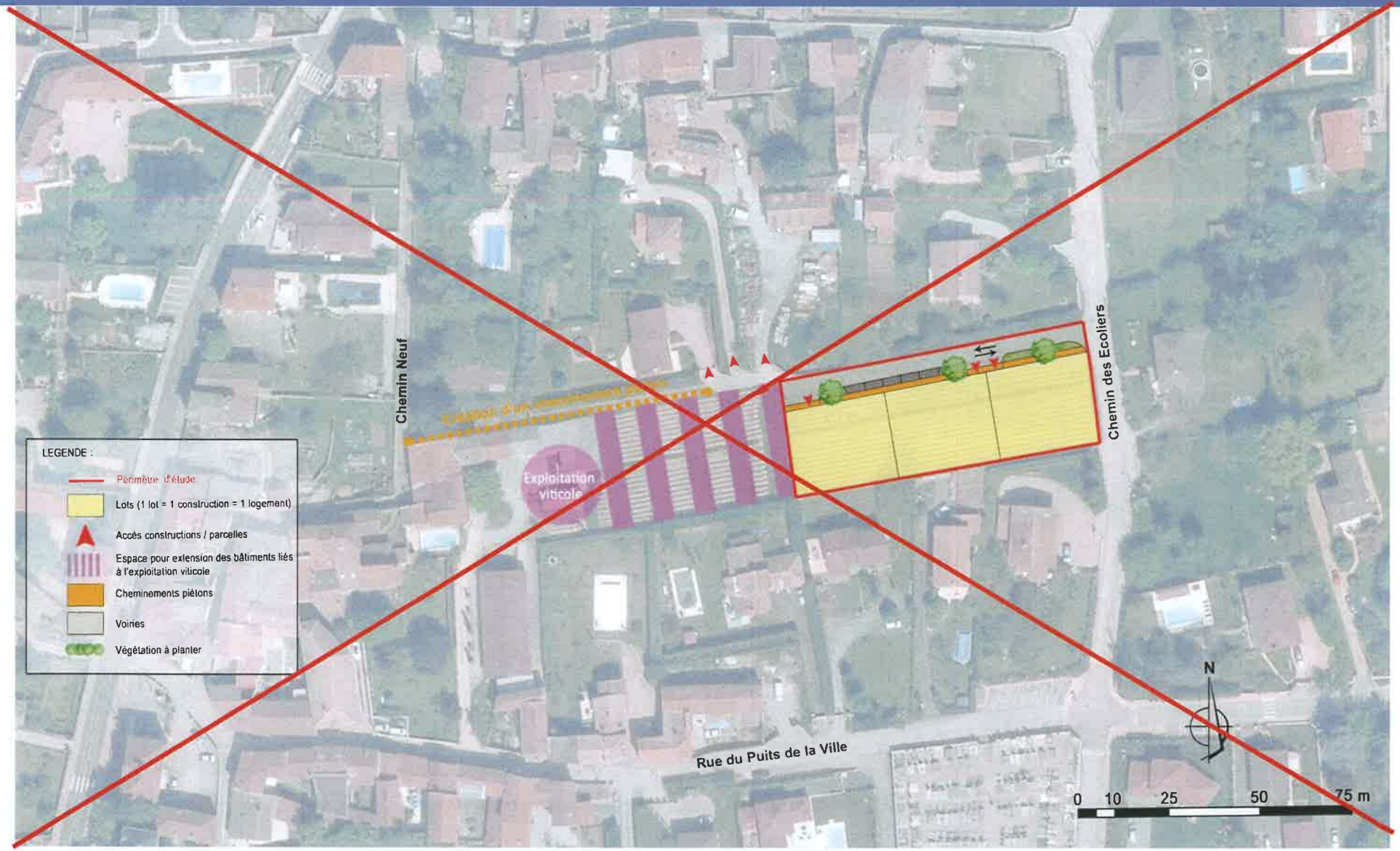
SECTEUR « Chemin des Ecoliers – Zone UB

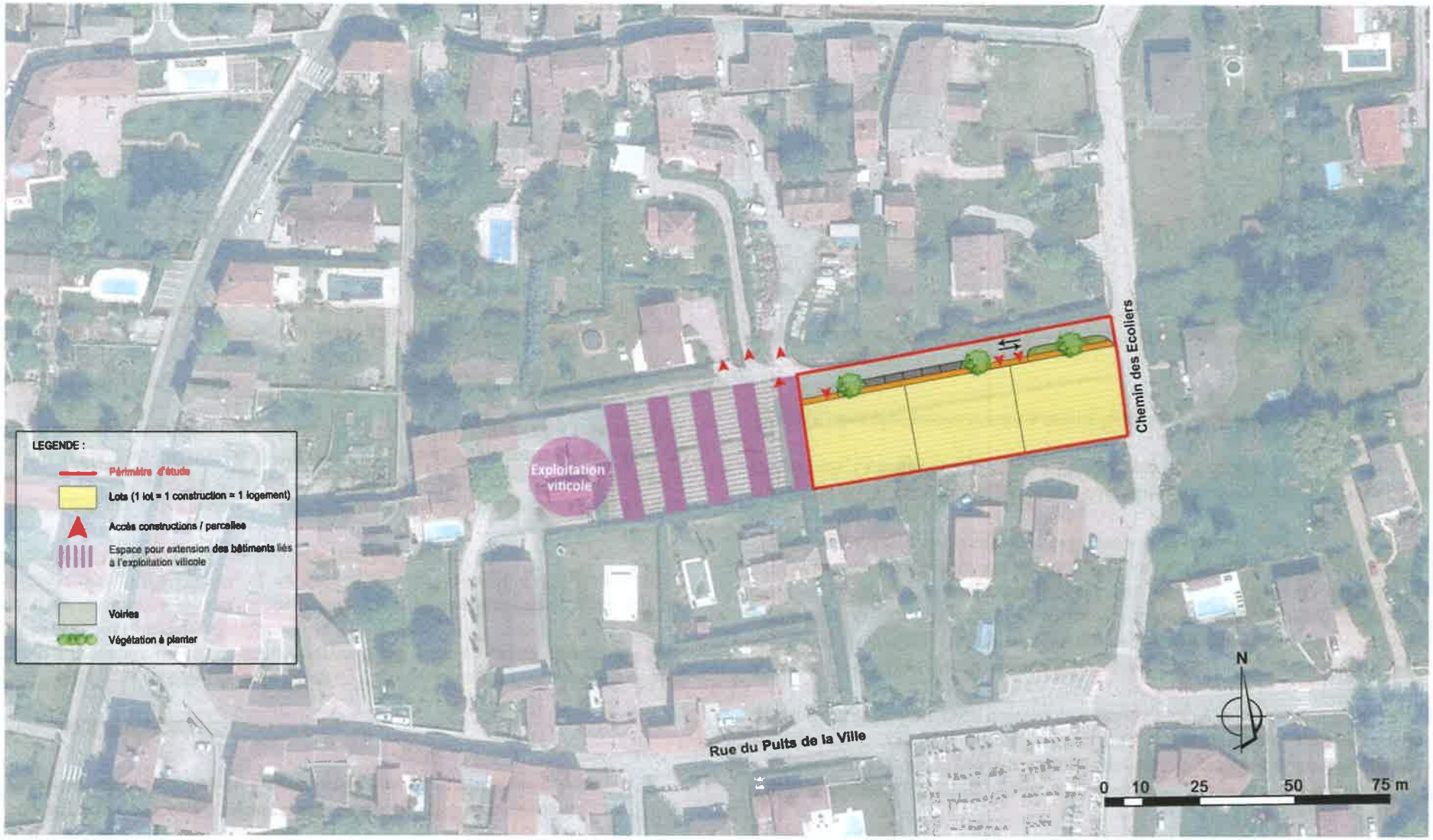




ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR « Chemin des Ecoliers » – ZONE UB




LEGENDE :
Périmètre d'étude
Lots (1 lot = 1 construction = 1 logement)
Accès constructions / parcelles
Espace pour extension des bâtiments liés à l'exploitation viticole
Voiries
Végétation à planter
Exploitation viticole
Chemin des Ecoliers
Rue du Puits de la Ville
N
0 10 25 50 75 m

La présente OAP doit se lire à travers le plan de composition et les éléments écrits. Ces 2 sources de données sont complémentaires

- **Enjeux :**

  - Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP présente,
  - Préservation de l'exploitation viticole existante – permettre l'extension des bâtiments la composant,
  - Combler une dent creuse dans le respect du tissu urbain environnant,
  - Permettre la construction de 3 constructions représentant 3 logements.

- **Principes d'aménagement :**

Choix de l'implantation : Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique à proximité du centre village (environ 350 mètres). Le site dispose de tous les réseaux nécessaires à son développement.
Compte-tenu de la volonté de laisser un espace pour le développement potentiel de l'activité viticole présente à l'Ouest, et du tissu urbain environnant, il est décidé de ne permettre que trois constructions représentant trois logements.

Accès et déplacements automobiles : Afin d'assurer une bonne desserte des futures constructions, le chemin existant et desservant déjà des constructions sera repris : il sera élargi et connaitra le profil suivant : 4.5m de chaussée, 2 m de stationnement et 1.50m de cheminement piéton. L'accès aux vignes cultivées et à l'exploitation viticole sera possible par cette desserte.
Des aires de stationnement seront prévues le long de la voirie. Elles seront « verdies ».

Modes doux : ~~Outre le cheminement doux accompagnant la voirie, une extension est souhaitée sur le Chemin Neuf pour permettre un maillage.~~ Un cheminement doux accompagnera la voirie.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KWh/m²/an. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Les bâtiments devront préférentiellement prévoir la production d'eau chaude sanitaire solaire. Une attention particulière sera portée à l'implantation des bâtiments et aux ombres portées.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble…) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservi et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion.

Déchets : le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite de l'opération de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux collectifs pour les conteneurs, chemin des Ecoliers. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration. Ils devront permettre le tri sélectif.

Typologie d'Habitat et programmation : Le site offre la possibilité de créer 3 logements individuels. La densité est d'environ 12 logements à l'hectare.

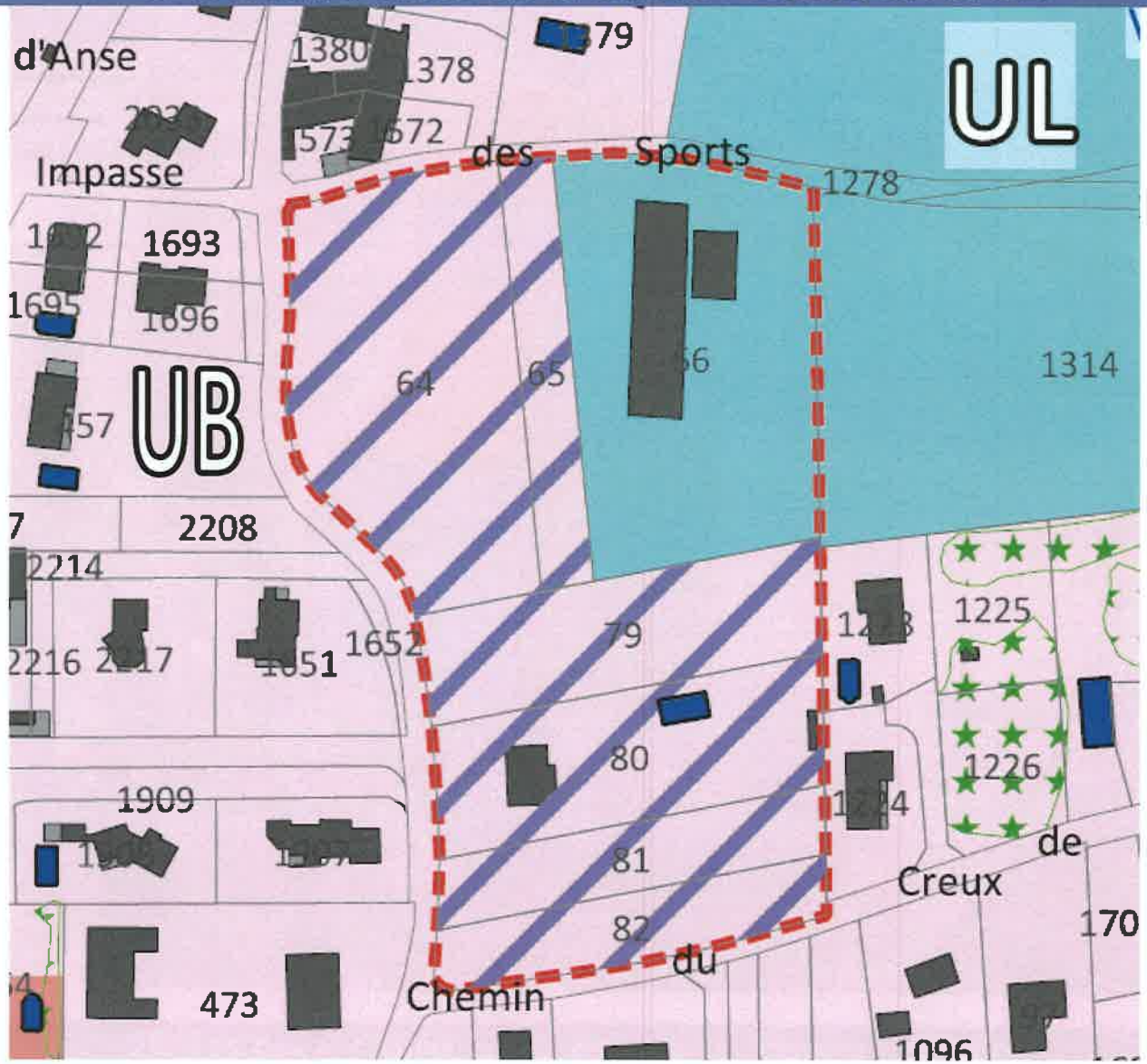
Paysage : Des plantations d'arbres seront faites le long de la voirie principale.

- **Phasage :**

Le secteur UB est potentiellement urbanisable dès l'approbation du PLU.

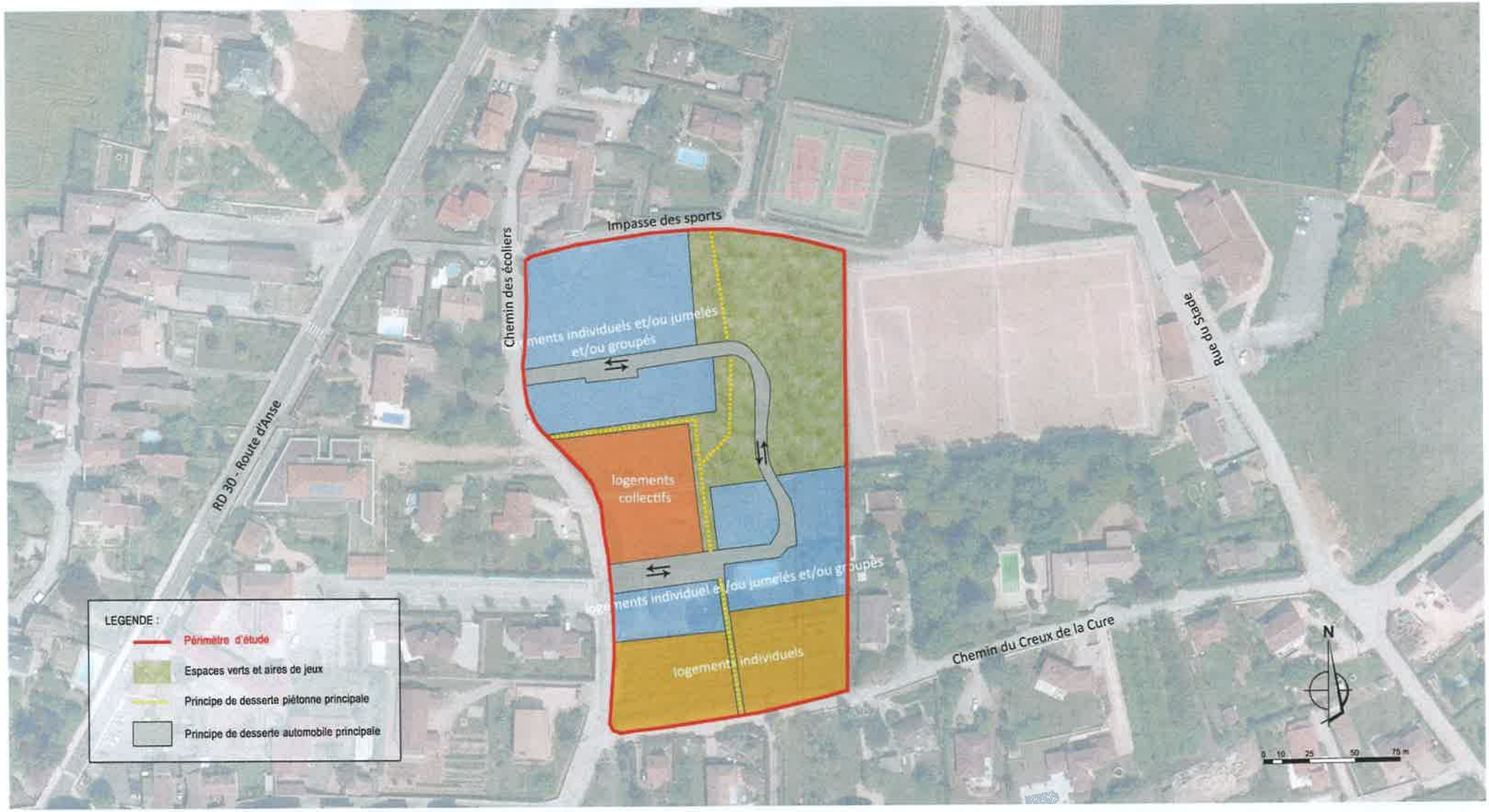
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR « Creux de la Cure » – Zones UB et UL



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR « Creux de la Cure » – Zones UB et UL



La présente OAP doit se lire à travers le plan de composition et les éléments écrits. Ces 2 sources de données sont complémentaires

- **Enjeux :**

  - Opération d'ensemble en 3 phases créant environ 54 logements dont environ 30 % (16 logements) sont des logements locatifs sociaux.
  - Créer une opération de plus de 40 logements à l'hectare à proximité des équipements scolaires
  - Aménagement d'un espace public (espaces verts et aires de jeux)
  - Favoriser la mixité des formes urbaines et des modes d'habiter alternatif.
  - Proposer à l'échelle d'un nouveau quartier, des espaces collectifs répondants aux besoins des habitants.

- **Principes d'aménagement :**

Choix de l'implantation : Le choix d'urbaniser cette zone est dicté par sa localisation située à proximité de l'école, des équipements publics sportifs et de loisirs, et des transports en commun (arrêt de bus situé sur la RD 30). Ce vaste tènement a depuis longtemps été retenu comme un lieu stratégique pour la création de logements et notamment de logements sociaux mais la présence d'un bâtiment agricole a empêché pendant longtemps le « déblocage » de tout projet d'urbanisation.

Accès et déplacements automobiles: Un axe structurant permettant la desserte de l'opération sera bouclé sur le chemin des écoliers qui sera, à cette occasion élargi pour permettre notamment un cheminement piéton. Les aménagements, à l'intérieur du site, favoriseront le partage de la voirie avec les modes doux. Des aménagements de sécurité seront prévus lors de la traversée des placettes. Le projet comportera un nombre suffisant de places de stationnements au sein de l'opération et sur ses franges.

Modes doux : Des cheminements piétons (modes doux) principaux seront prévus au sein de l'opération selon un axe Nord-Sud et un axe Ouest – Est permettant notamment une liaison directe avec l'école ou les équipements sportifs et de loisirs. L'espace vert constitué comportant une aire de jeux sera maillé d'un cheminement piéton.

Gestion de l'eau pluviale : L'ensemble des eaux pluviales de cette future opération (constructions et voirie) sera géré via un bassin de rétention paysagé qui sera situé dans l'espace vert situé au Nord Est de l'opération.

Energie :
Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KWh/m²/an. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Les bâtiments devront préférentiellement prévoir la production d'eau chaude sanitaire solaire. Une attention particulière sera portée à l'implantation des bâtiments et aux ombres portées.

Communication numérique :
Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservi et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion. Dans l'attente du raccordement à un réseau fibre optique ou équivalent, des solutions seront proposées pour offrir une offre à haut débit aux futurs occupants.

Déchets : le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite de l'opération de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux collectifs pour les conteneurs, chemin des Ecoliers. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration. Ils devront permettre le tri sélectif.
Concernant les logements collectifs, le regroupement des déchets sera mis en œuvre.

Typologie d'Habitat et programmation: Le site doit refléter une réelle mixité des formes urbaines. Pour cela, le site devra connaitre une proportion d'environ 30% de logements collectifs et environ 70 % de logements individuels, groupés et jumelés. La densité sera d'environ 40 logements par hectare. Il s'agira aussi d'impulser une architecture à haute qualité environnementale en lien notamment avec l'espace paysagé de l'Est.
L'organisation générale du site proposera une poche de logements collectifs au cœur de l'opération avec de part et d'autres des logements de type individuel, jumelés et groupés qui permettront d'opérer une transition douce avec le tissu urbain existant.

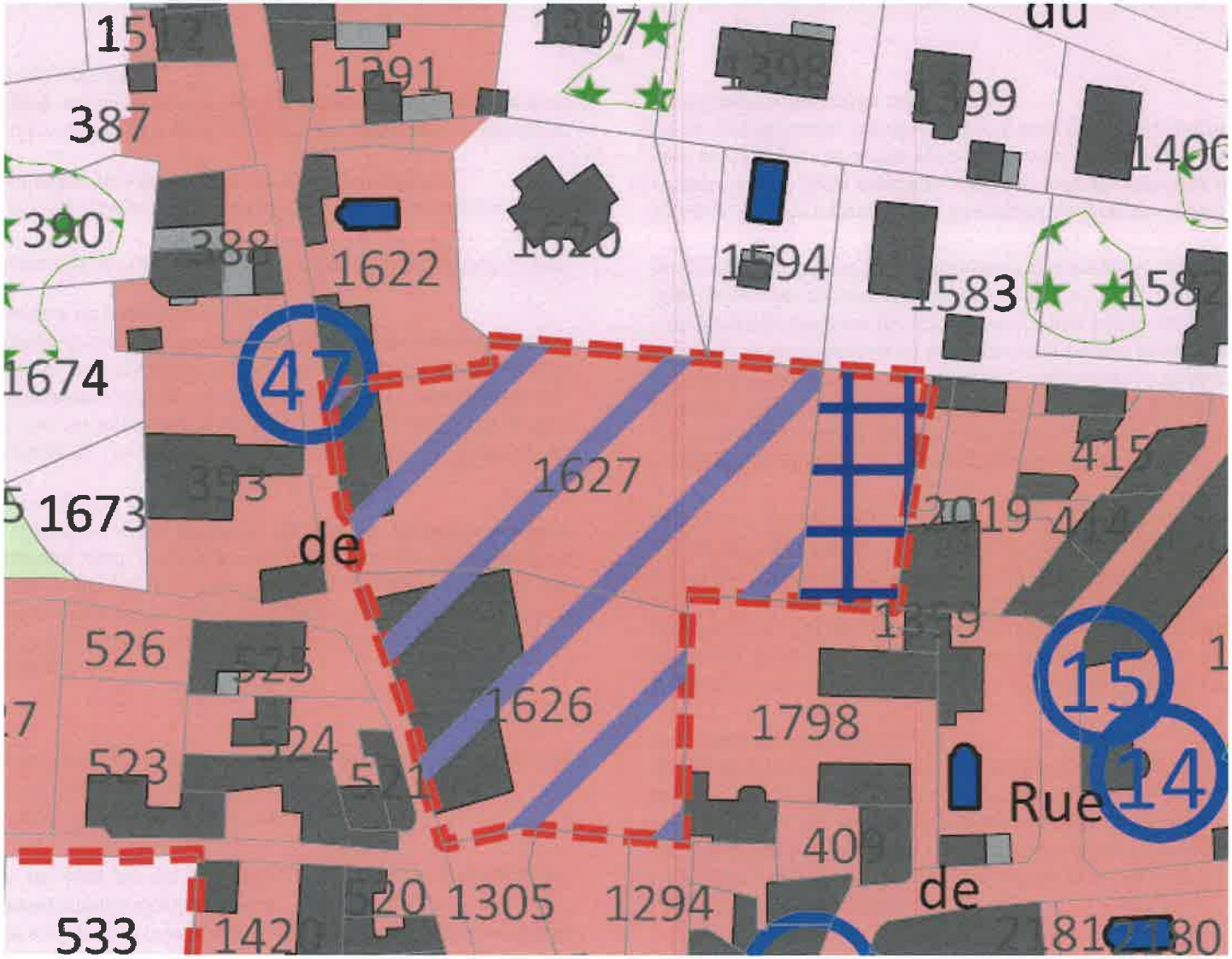
Paysage: Afin de répondre aux besoins de l'opération et plus largement de la population communale, un vaste espace paysagé (en zone UL) constitué d'aires de jeux et de détente, sera aménagé sur la partie Nord-Est du site. Cet espace, participant à la qualité du cadre de vie des habitants, constituera une transition parfaite entre ne nouveau « quartier » et les équipements sportifs communaux.

- **Phasage :**

L'aménagement du site est prévu selon 3 phases distinctes définies lors du dépôt du Permis d'Aménager.

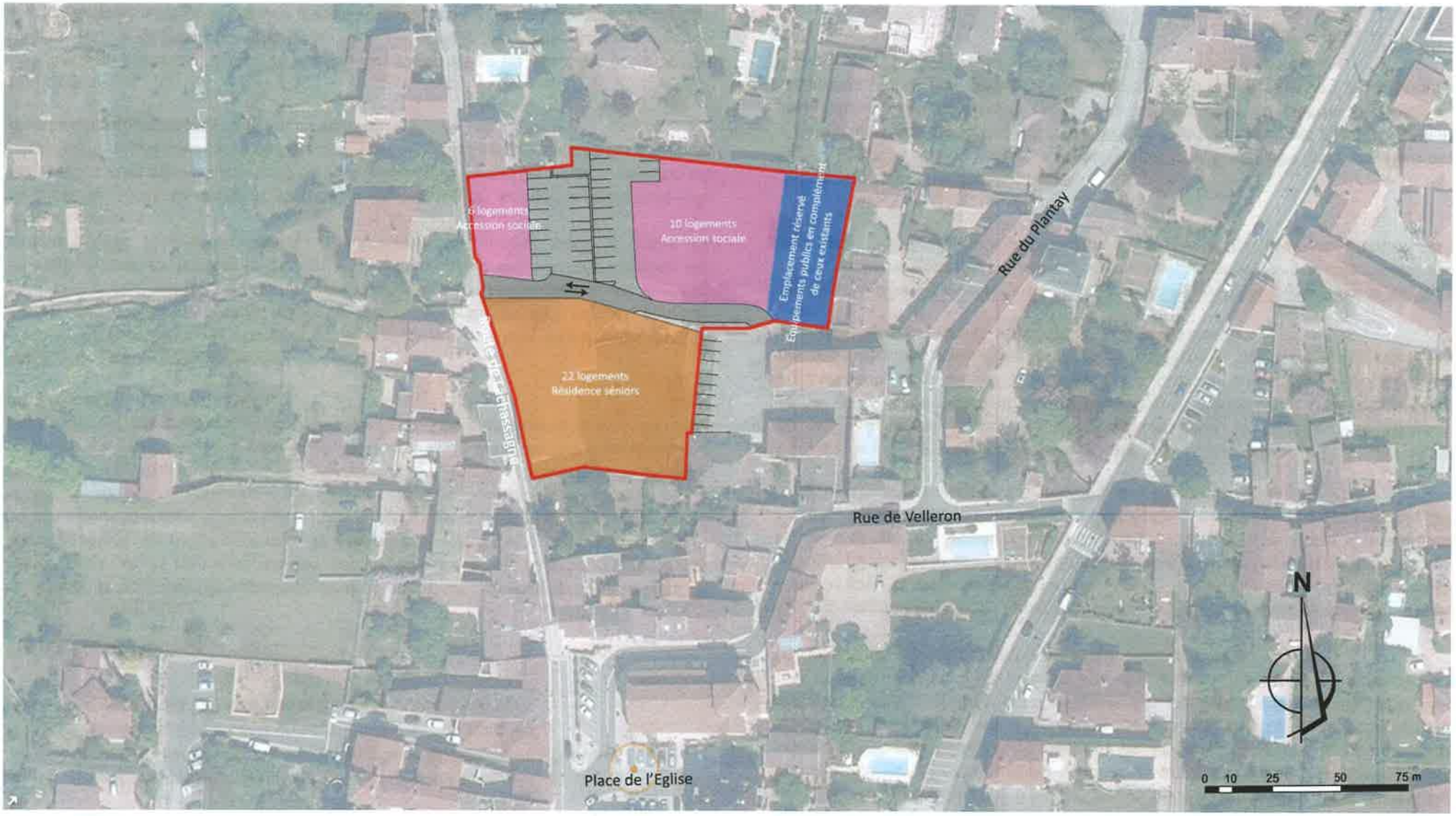
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR « Clos Teillière » – Zone UA



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR « Clos Teillière » – Zone UA



La présente OAP doit se lire à travers le plan de composition et les éléments écrits. Ces 2 sources de données sont complémentaires

- **Enjeux :**

  - Opération de restructuration urbaine au cœur du village,
  - Créer une opération d'une densité de plus de 80 logements à l'hectare,
  - Création de 16 logements en accession sociale à la propriété,
  - Création de 22 logements au sein d'une résidence séniors

- **Principes d'aménagement :**

Choix de l'implantation :
Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique au cœur du centre ancien de la commune. Le site dispose de tous les réseaux nécessaires à son développement. Ce projet permettra de répondre à différentes problématiques qui se posent aujourd'hui dans la commune : l'accueil des personnes âgées par la création d'une résidence sénior, la restructuration urbaine via une opération qui engendrera la destruction d'un ancien bâtiment non « réhabilitable », l'accueil de primo accédant pour palier au vieillissement de la population, la nécessité de densifier l'enveloppe urbaine pour répondre aux exigences législatives mais également pour réduire la consommation des espaces non encore urbanisés.

Accès et déplacements automobiles:
L'accès à cette nouvelle opération s'effectuera uniquement via la route de Lachassagne (à l'Ouest de l'opération) à cause de l'organisation générale du bâti existant et de la topographie des lieux. L'opération comptera une poche de stationnements regroupés et mutualisés pour en faciliter la gestion et réduire l'impact des surfaces allouées aux stationnements. Des stationnements souterrains seront prévus pour le projet de résidence séniors.
La desserte principale irriguant l'ensemble de l'opération permettra également une connexion sur les équipements publics situés à l'Est (salle Pierres Blanches....) notamment pour les services de sécurité et de lutte contre les incendies qui connaissent des difficultés d'accès à ces équipements via la rue du Velleron.

Modes doux :
Une desserte piétonne suivant un axe Est-Ouest permettra de relier les équipements publics (et le centre du village) au haut du village via cette future opération d'urbanisation. Le projet de création d'escalier/venelle piétonne vers l'artère principale du bourg ne nécessite pas d'être close par un portillon. Néanmoins, pour conférer un caractère domestique intimiste, un travail de plantation (vivaces, grimpantes) le long des limites latérales du cheminement doit être encouragé.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KWh/m²/an. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Les bâtiments devront préférentiellement prévoir la production d'eau chaude sanitaire solaire. Une attention particulière sera portée à l'implantation des bâtiments et aux ombres portées

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservi et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion. Dans l'attente du raccordement à un réseau fibre optique ou équivalent, des solutions seront proposées pour offrir une offre à haut débit aux futurs occupants.

Déchets : le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite de l'opération de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux collectifs pour les conteneurs route de Lachassagne. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration. Ils devront permettre le tri sélectif.

Paysage: L'opération connaitra de nombreuses plantations accompagnant la voirie et les places de stationnements. Les places de parking aérien seront de préférence enherbées. Il sera recherché la possibilité de créer une petite aire de jeux pour les enfants et les plus anciens.

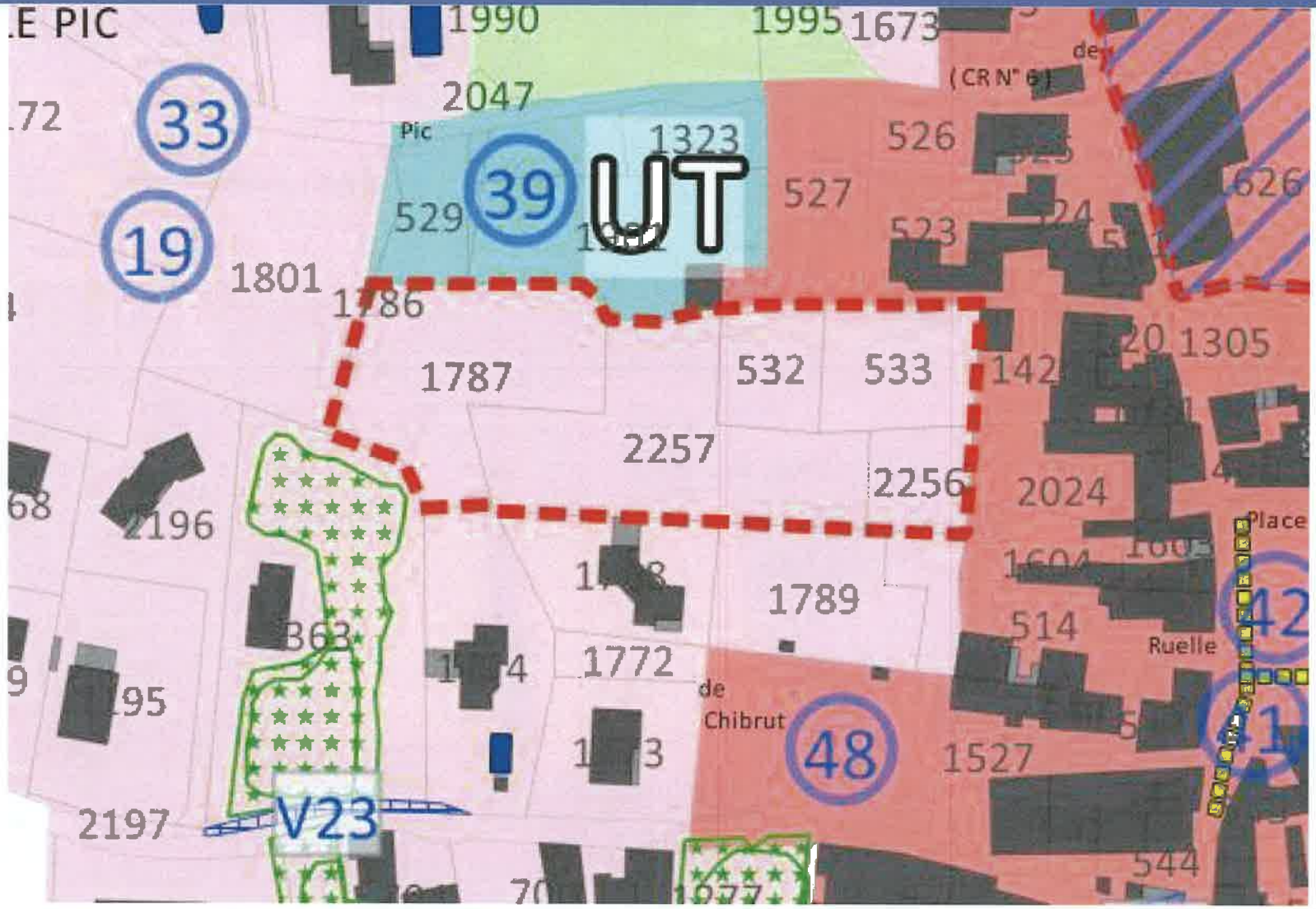
Typologie d'Habitat et programmation:
Le site doit refléter une réelle mixité des formes urbaines et des fonctions. Pour cela, le site connaitra une proportion d'environ 60% de logements réservés aux personnes âgées (résidence sénior) à travers la création de 22 logements T2. Environ 40 % des autres logements seront destinés à l'accession sociale à la propriété à travers des logements de type T3, T4 et T5. La densité sera de plus de 80 logements à hectare.

- **Phasage :**

Le secteur UA est urbanisable dès l'approbation du PLU.

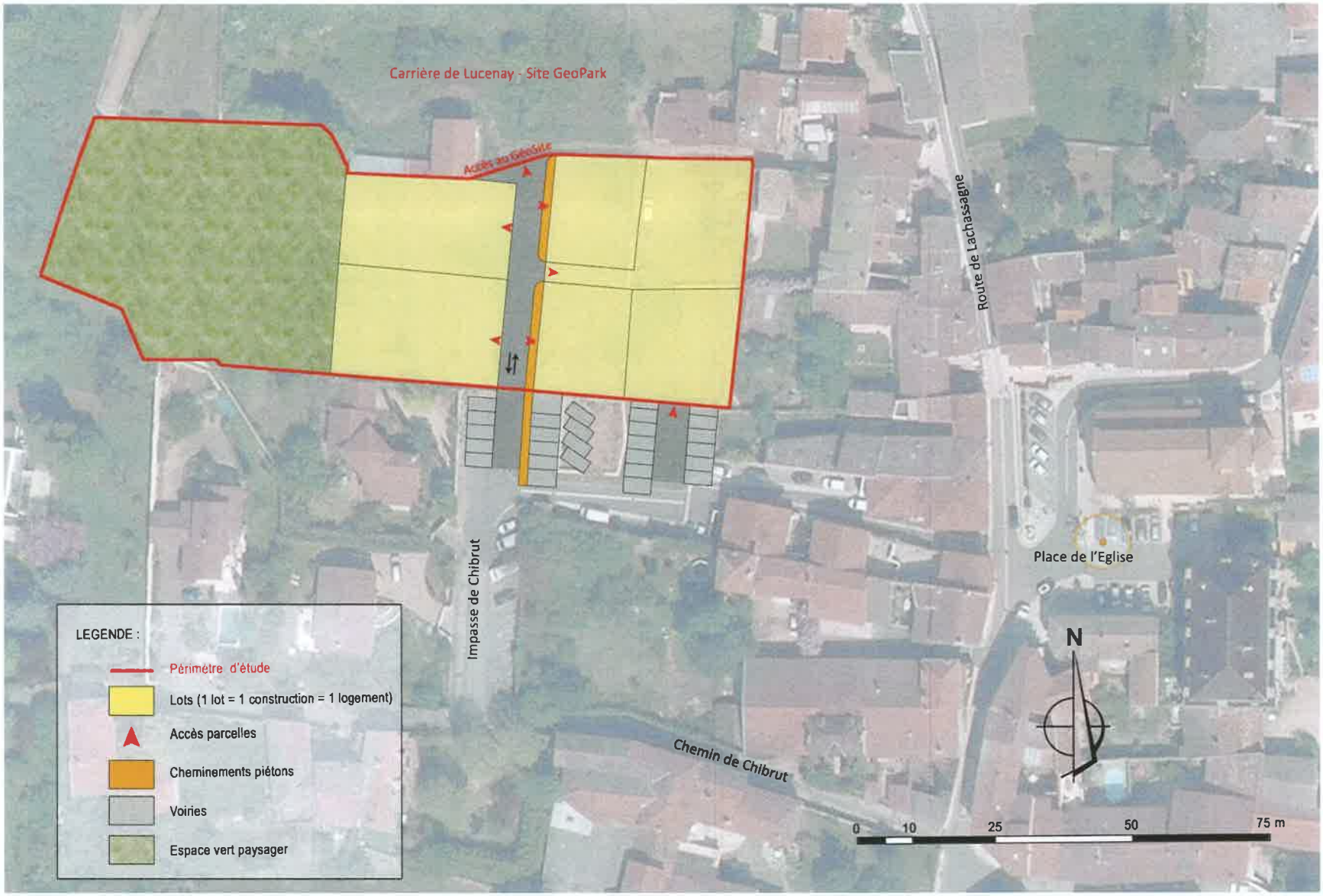
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR « Carrières» – ZONE UB



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR « Carrières» – ZONE UB



La présente OAP doit se lire à travers le plan de composition et les éléments écrits. Ces 2 sources de données sont complémentaires

- **Enjeux :**

  - Aménagement d'un tènement au Sud du GéoSite des Carrières de Lucenay,
  - Création maximum de 6 constructions représentant 6 logements.
  - Création d'une voirie desservant les futures constructions et permettant un accès facilité au GéoSite,
  - Laisser la partie Ouest du site (la plus pentue) naturelle
  - Porter une attention particulière à l'intégration des futures constructions et à leurs aspects extérieurs,
  - Aménager les abords du site et proposer une nouvelle offre en stationnements publics.

- **Principes d'aménagement :**

Choix de l'implantation : Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique à proximité immédiate du centre village. L'urbanisation du site permettra de combler une dent creuse.

Accès et déplacements automobiles: L'accès au site se fera via l'impasse du Chibrut (en sens unique) par une desserte représentant le profil suivant : 5m de chaussée et 1.50 de trottoir. Cette voirie sera rétrocédée à la collectivité après sa réalisation pour permettre notamment un accès au GéoSite des Carrières. Les accès aux différentes constructions se feront via cette nouvelle voirie sauf pour la future construction localisée au Sud-Est du site.

Modes doux : Un cheminement doux permettra de relier l'impasse du Chibrut au site des carrières via la création de la nouvelle voirie.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KWh/m²/an. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Les bâtiments devront préférentiellement prévoir la production d'eau chaude sanitaire solaire. Une attention particulière sera portée à l'implantation des bâtiments et aux ombres portées.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservi et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion.

Déchets : le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite de l'opération de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux collectifs pour les conteneurs, à l'entrée du site (impasse de Chibrut). Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration. Ils devront permettre le tri sélectif.

Typologie d'Habitat et programmation: Le site offre la possibilité de créer 6 logements individuels. La densité est d'environ 19 logements à l'hectare.

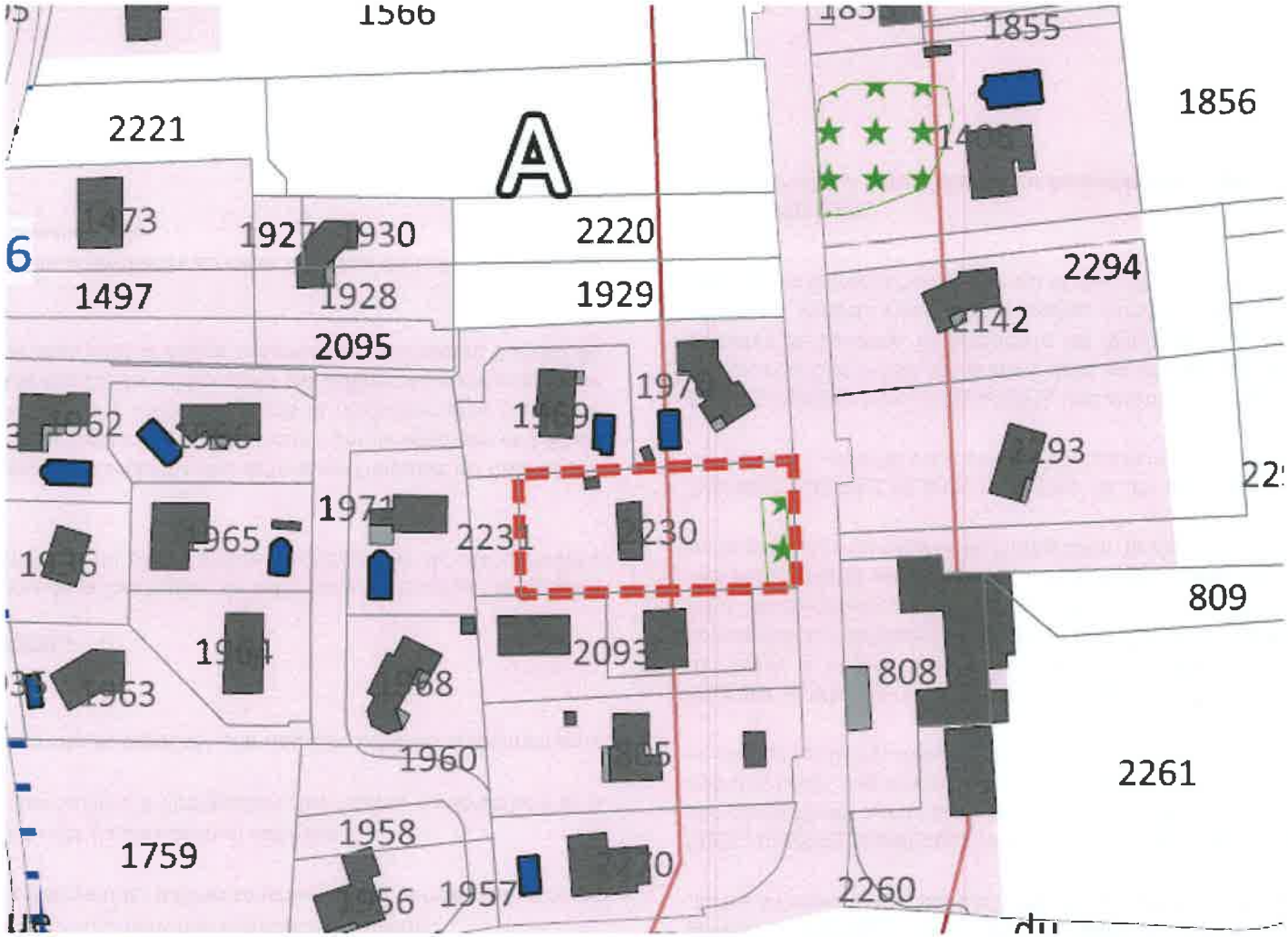
Aspects extérieurs des constructions: une attention particulière sera portée à l'aspect des constructions et à leur intégration dans un site qui jouxte le futur site touristique des carrières de Lucenay. En respectant les règles du PLU, il sera fait une recherche pour limiter les impacts visuels des nouvelles constructions sur le site des carrières. L'aspect des façades (composition et teintes) et des clôtures devra être particulièrement soigné.

- **Phasage :**

Le secteur UB est potentiellement urbanisable dès l'approbation du PLU.

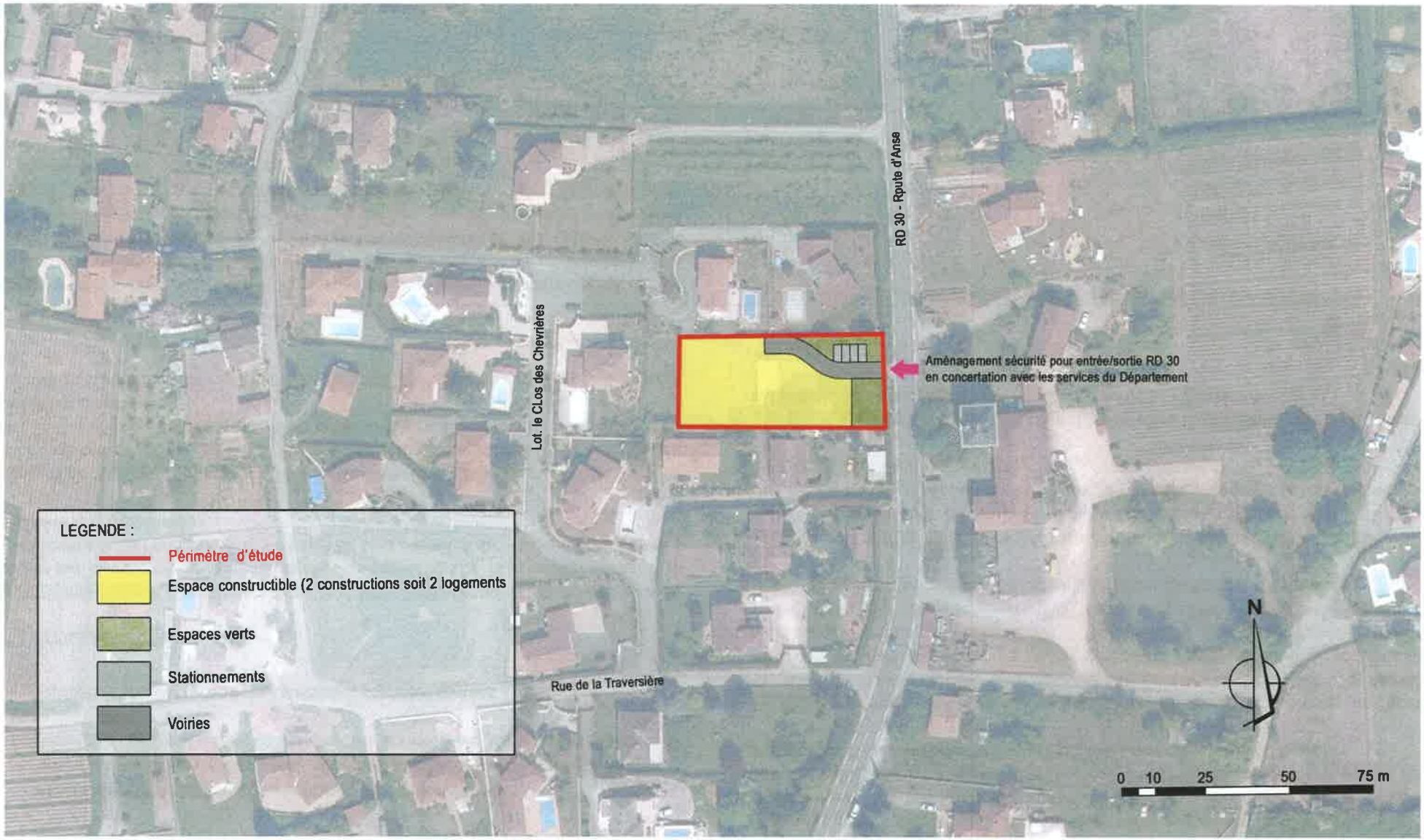
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR « Chevrières» – ZONE UB



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR « Chevrières» – ZONE UB



La présente OAP doit se lire à travers le plan de composition et les éléments écrits. Ces 2 sources de données sont complémentaires

- Enjeux :

- Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP présente,
- Inscrire le comblement de cette dent creuse dans le tissu urbain environnant,
- Aménager une entrée/sortie du site en accord avec les services du Conseil Départemental
- Permettre la construction de 2 constructions représentant 2 logements.

- Principes d'aménagement :

Choix de l'implantation : L'inscription d'une OAP pour l'urbanisation de cette dent creuse s'explique par la volonté de voir une opération respectant le tissu urbain existant, la gestion sécuritaire de l'entrée/sortie sur la RD 30 et la présence de la zone de bruit en lien avec la route départementale.

Accès et déplacements automobiles: Afin d'assurer une sécurité maximale pour le débouché de cette parcelle sur la RD 30, le nombre de constructions (logements) a été limité à 2. Par ailleurs, l'aménagement du débouché sera à étudier avec les services du Conseil Départemental.
Une poche de stationnement répondant aux besoins de l'opération sera créée à l'entrée du site.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KWh/m²/an. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Les bâtiments devront préférentiellement prévoir la production d'eau chaude sanitaire solaire. Une attention particulière sera portée à l'implantation des bâtiments et aux ombres portées.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservi et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion.

Déchets : le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite de l'opération de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux collectifs pour les conteneurs, à l'entrée du site, le long de la RD. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration. Ils devront permettre le tri sélectif.

Paysage: conformément aux prescriptions graphiques définies dans le plan de zonage du PLU, les espaces arborés situés au Sud-Est de la parcelle seront conservés et mis en valeur. Une bande non constructible de 10 mètres, aménagée en espace vert, sera conservée le long de la Route Départementale

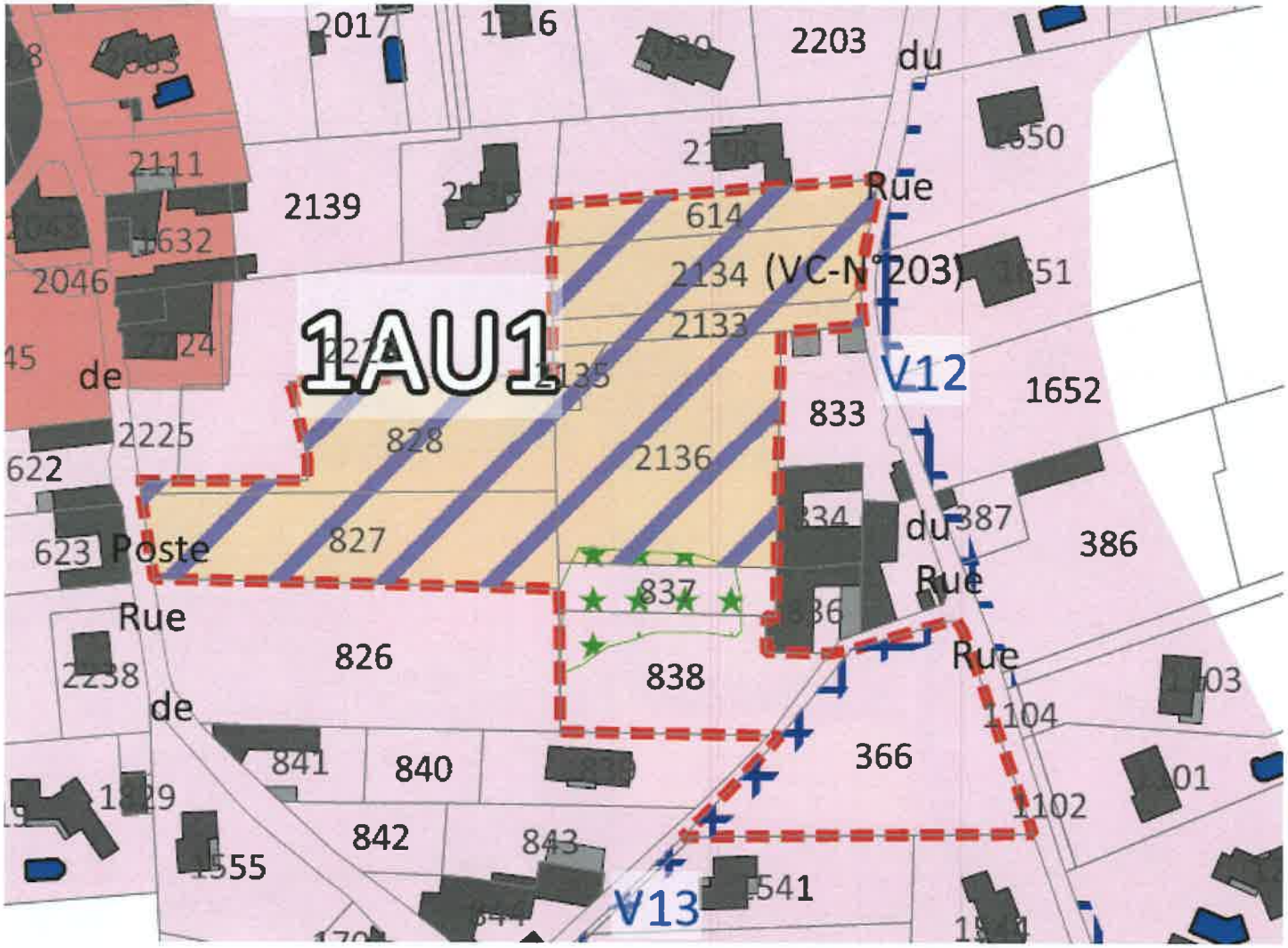
Typologie d'Habitat et programmation: Le site offre la possibilité de créer 2 logements individuels. La densité est d'environ 12 logements à l'hectare.

- Phasage :

Le secteur UB est potentiellement urbanisable dès l'approbation du PLU.

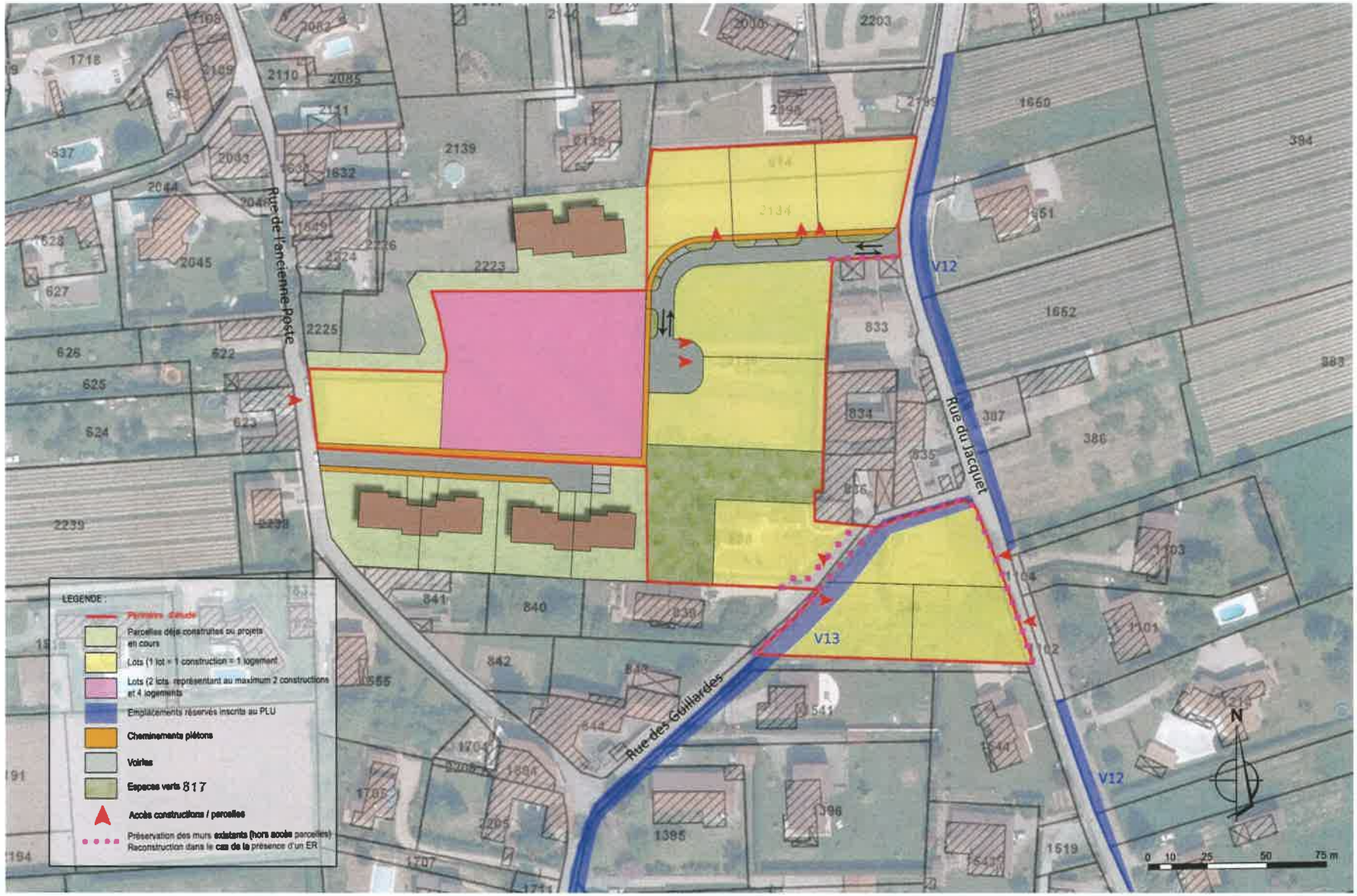
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR « Les Guillardes» – ZONES 1AU1 et UB



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR « Les Guillardes» – ZONES 1AU1 et UB



La présente OAP doit se lire à travers le plan de composition et les éléments écrits. Ces 2 sources de données sont complémentaires

- Enjeux :

- Urbaniser le secteur de manière cohérente et organisé pour stopper l'urbanisation au « coup par coup »,
- Création maximum de 12 constructions représentant au maximum 14 logements (10 dans la réalisation d'une opération d'ensemble pour le secteur recouvert par la zone 1AU1 et 4 en zone UB),
- Proposer une urbanisation d'environ 11 logements à l'hectare,
- Inscrire l'urbanisation de ces parcelles et tènements non investis dans le respect de la morphologie urbaine existante,
- Préserver un espace naturel au Sud-Est de la zone 1AU1,
- Préserver (ou reconstruire dans le cas de l'élargissement de voirie) les murs existants ceinturant certaines parcelles

- Principes d'aménagement :

Choix de l'implantation : Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique à proximité du noyau central ancien. L'urbanisation du site permettra d'investir une zone non urbanisée dont quelques parcelles ont déjà l'objet de permis d'aménager sans cohérence globale.

Accès et déplacements automobiles: Un seul accès à une construction sera autorisé depuis la Rue de l'Ancienne Poste pour répondre à des problèmes de sécurité routière (largeur de la route et problèmes de visibilité). La desserte principale de la zone 1AU1 se fera depuis la Rue du Jacquet par une voie se terminant par une aire de retournement. Le profil de cette voie sera au minimum de 8 mètres (soit 4.5m de chaussée, 2m de stationnements et bandes plantées et 1.5m de cheminement piéton.)
Il sera possible de ne pas respecter le profil proposé dans le cas où l'espace ouvert aux circulations sera aménagé en zones où l'espace est partagé par les véhicules motorisés, les piétons et les modes doux. Ces zones de circulation apaisée permettront d'apporter une réponse pour la sécurité routière et en termes de qualité de vie pour les résidents. Prise en compte des emplacements réservés inscrits au PLU.

Modes doux : Un cheminement doux sera créé et permettra de traverser l'ensemble de l'opération. Il reliera la rue du Jacquet et la rue de l'Ancienne Poste.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KWh/m²/an. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Les bâtiments devront préférentiellement prévoir la production d'eau chaude sanitaire solaire. Une attention particulière sera portée à l'implantation des bâtiments et aux ombres portées.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservi et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion.

Déchets : le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite de l'opération de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux collectifs pour les conteneurs, à l'entrée du site (Rue du Jacquet). Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration. Ils devront permettre le tri sélectif.

Typologie d'Habitat:
Afin d'opérer une réelle mixité des formes urbaines proposées dans les nouvelles opérations de constructions sur l'ensemble du territoire, la collectivité souhaite, sur ce secteur, une densité raisonnée et en rapport avec le tissu urbain environnant. Le secteur proposera la construction de logements individuels. La densité sur le l'OAP est de 10 logements à l'hectare.

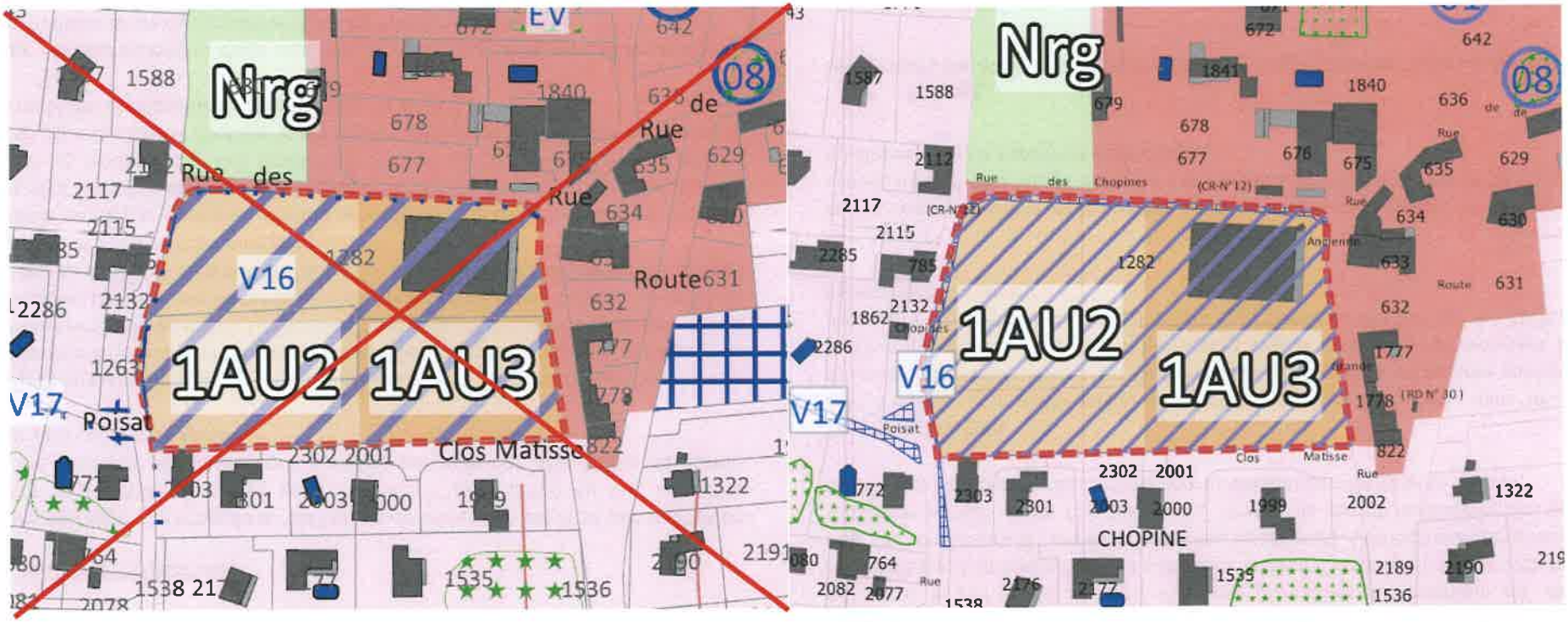
Composition urbaine: conformément au dessin proposé, les murs de clôtures existants seront conservés (hors accès aux parcelles) pour conserver l'esprit du secteur. Un vaste espace naturel sera vierge de toute construction afin de conserver je jardin existant de qualité et offrir un espace de respiration.

- Phasage :

Les secteurs UB et 1AU1 sont potentiellement urbanisable dès l'approbation du PLU.

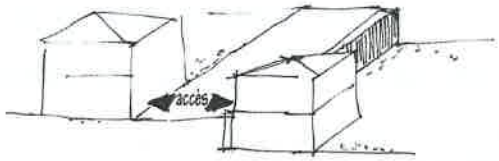
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR « Chopines» – ZONES 1AU2 et 1AU3



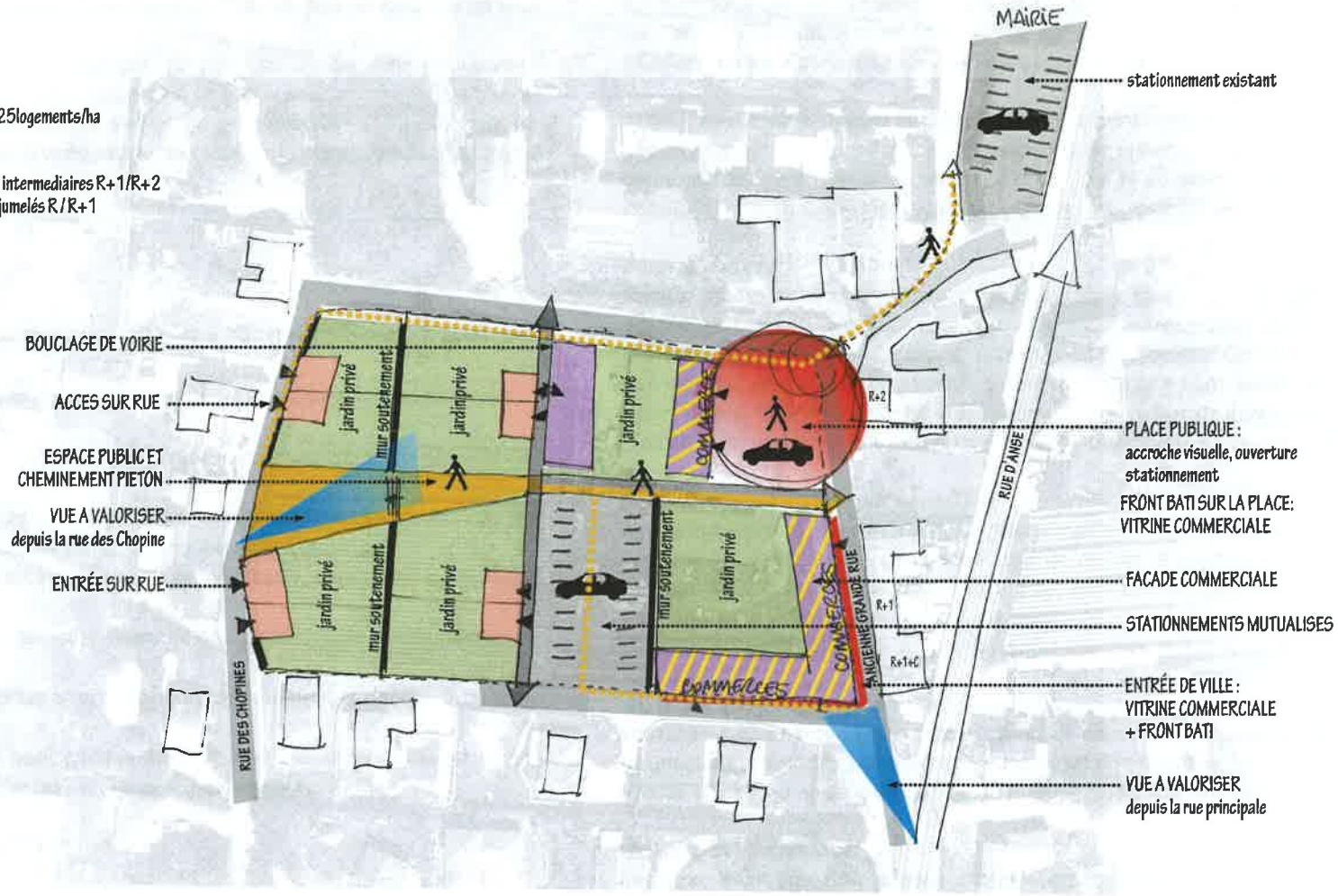
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR « Chopines» – ZONES 1AU2 et 1AU3



DENSITE MINIMUM sur OAP : 25logements/ha

LEGENDE
- logements collectifs/ intermediaires R+1/R+2
- logement groupés ou jumelés R / R+1
- commerces



La présente OAP doit se lire à travers le plan de composition et les éléments écrits. Ces 2 sources de données sont complémentaires

- **Enjeux :**

  - Aménagement du site dans le respect de la présente OAP,
  - Aménagement d'ensemble pour chaque phase (phase représentée par les zones 1AU2 et 1AU3)
  - Développement d'un tènement stratégique (emplacement et surface) à proximité de la mairie,
  - Assurer une opération de logements avec une densité minimale de 30 logements à l'hectare,
  - Favoriser la mixité des formes urbaines : des logements individuels ou jumelés sur la partie Ouest et des logements collectifs ou intermédiaires à l'Est,
  - Favoriser la mixité sociale en créant 20 % de logements aidés sur l'ensemble de l'opération,
  - Favoriser la mixité fonctionnelle en permettant la création de petits commerces et d'activités tertiaires,
  - Créer de nouveaux espaces publics pour les besoins internes et externes du site
  - Assurer une bonne intégration du site.
  - Urbaniser le site en deux phases pour permettre une intégration en douceur des nouveaux habitants

- **Principes d'aménagement :**

Choix de l'implantation : Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique à proximité du noyau central ancien de la commune, des transports en communs.... Le site est relativement bien desservie et facilement accessible depuis la « colonne vertébrale » de la commune (RD 30). Le site dispose de tous les réseaux nécessaires à son développement.
Le site est aujourd'hui occupé par des activités agricoles mais son positionnement au sein de l'enveloppe urbaine le destine à être urbaniser.

Accès, déplacements automobiles et stationnements: Compte-tenu de la configuration du tènement, une voirie sera créée au centre pour desservir l'ensemble du tènement. Cette voirie sera bouclée sur la rue des Chopines et la voie située au Sud.
Une vaste zone de stationnements sera prévue pour répondre aux besoins de l'opération (stationnements visiteurs, commerces) et pour des stationnements publics. Il conviendra que ce dernier s'intègre au mieux dans le tissu ancien en étant perçu et vécu avant tout comme un espace public de qualité. Il devra être une véritable placette urbaine avec sols et mobiliers simples et de qualité avec un accompagnement de plantations arborées par exemple. Ceci, afin que lorsque l'espace est inoccupé par les voitures, il puisse être réinvesti par les piétons.

Modes doux : Un vaste espace piéton, orienté Ouest-Est, coupera l'opération en deux et permettra de relier les « hauteurs » de Lucenay, au secteur de la RD 30. Cet espace piéton constituera une percée visuelle permettant de conserver une vue sur le grand paysage et sur le bas du site.

Gestion de l'eau pluviale : L'urbanisation du site devra prévoir l'aménagement de systèmes de rétention pour limiter les débits dans le réseau de collecte. L'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est également préconisée dans le cadre de l'aménagement de la zone, afin de limiter le volume de rétention. En termes d'économie d'eau, le PLU préconise la mise en place de systèmes de récupération. Les toitures végétalisées seront autorisées.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être la plus faible possible et répondre aux exigences environnementales élevées. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Les bâtiments devront préférentiellement prévoir la production d'eau chaude sanitaire solaire. Une attention particulière sera portée à l'implantation des bâtiments et aux ombres portées.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservi et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion.

Déchets : le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite de l'opération de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux collectifs pour les conteneurs. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration. Ils devront permettre le tri sélectif.

Typologie d'Habitat: Le site doit refléter une réelle mixité des formes urbaines. Pour cela, le site devra connaitre une proportion d'environ 25% de logements individuels ou jumelés et 75 % de logements groupés, intermédiaires ou collectifs. La densité sera au minimum

de 30 logements par hectare. Il s'agira aussi d'impulser une architecture à haute qualité environnementale.

Paysage et composition urbaine: l'urbanisation du site prendra en compte la topographie du site et créera un cône visuel depuis le haut du site sur le bas permettant ainsi la réalisation d'un espace public et une aire de respiration.
L'implantation des constructions dans la pente sera à étudier (sens de faitage...). Il sera important d'étudier finement l'implantation des constructions sur la partie haute du tènement pour permettre par exemple que les espaces réservés aux jardins profitent du panorama sur le grand paysage. La réalisation de murs de soutènement sera privilégiée pour tous les aménagements (constructions, voirie...).
La partie Nord-Est du tènement verra la création d'un espace public prenant la forme d'une placette sur laquelle s'accrochera une construction collective ou intermédiaire. Cette dernière permettra de structurer ce nouvel espace qui créera une accroche visuelle et favorisera l'implantation de commerces ou d'activités tertiaires.
Au Sud-Est, sera implantée une construction en front de rue permettant de la structurer. Le traitement de cette façade, visible depuis la RD 30, sera à étudier finement.
Il sera nécessaire de mettre en valeur les murets de pierres conservés et récupérer les pierres de ceux qui doivent être détruits pour les reconstituer ailleurs sur l'opération (par exemple, en périphérie de l'espace de stationnement).
La présence d'un verger donne aujourd'hui beaucoup de charme au lieu, notamment les espaliers en limite parcellaire le long des voies. Il conviendra de conserver ou replanter des arbres de type fruitiers (à fruit et/ou ornement selon leur implantation) sur les secteurs qui participent à la qualité visuelle de l'espace public (limites parcellaires le long des rues, espace de stationnement...).

Hauteur des constructions: La répartition des logements répondra à une logique d'étagement des hauteurs selon la topographie du site. Sur le secteur recouvert par la zone 1AU2, la hauteur des constructions sera fixée à R/R+1. Dans la zone 1AU2, pour correspondre à la typologie des logements demandée et à l'épanelage des constructions avoisinantes, la hauteur sera limitée à R+1/R+2.

Programmation urbaine: Le SCoT préconise une forme architecturale mixte. La commune répond donc à cela. La surface à urbaniser étant d'environ 1.22 ha, soit un potentiel minimum de 36 logements. La zone accueillera essentiellement des logements intermédiaires groupés, collectifs et des logements individuels selon la répartition suivante:

- logements groupés, intermédiaires ou collectifs : environ 75%
- logements individuels et jumelés : environ 25%
- part des logements aidés : 20 % sur l'ensemble des logements du secteur. En effet, le secteur se verra grevé d'une servitude sociale prévue par le Code de l'Urbanisme.

- **Phasage :**

L'urbanisation du tènement s'opérera en deux temps suivant le zonage proposé. La zone 1AU2 ne sera urbanisable qu'après l'achèvement de l'ensemble des espaces collectifs (100 %) et d'au moins 80 % des logements de la zone 1AU1.
La zone 1AU3 ne sera urbanisable qu'après l'achèvement de l'ensemble des espaces collectifs (100 %) et d'au moins 80 % des logements de la zone 1AU2.