

Modification n°1 du PLU DOSSIER D'APPROBATION



>> Pièce 4 : Orientations d'aménagement et de Programmation

> Septembre 2020

SOMMAIRE

pages

A. Orientations générales d'aménagement et d'équipement des sites classés en zone AU à vocation d'habitat	2
B. Orientations pour l'intégration des modes de déplacements alternatifs	4
C. Orientations de programmation : les densités bâties	5
D. Orientations d'aménagement des zones à urbaniser	6
Secteur de Pichot	7
Secteur de Mouchon (SUPPRIME)	11

A. Orientations générales d'aménagement et d'équipement des sites classés en zone AU à vocation d'habitat

1. Champ d'application

Les orientations suivantes s'appliquent principalement aux zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation du PLU, qui sont prévues à vocation principale d'habitat (zones 1AU) et éventuellement aux zones limitrophes non ouvertes du PLU.

2. Modalités d'aménagement et d'équipement des sites

Dans chaque site de zone 1AU, **les opérations et constructions doivent s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée**, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains et assurant la poursuite future du développement du secteur considéré.

Ces opérations doivent ainsi garantir les possibilités :

- de raccordement des opérations ultérieures dans l'unité de zone considérée en termes de voiries et de réseaux divers,
- de réalisation des principes d'accès, de liaisons et de paysagement définis aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

3. Objectifs d'intégration au contexte urbain, paysager et climatique

- **Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans les zones AU doivent s'intégrer au contexte urbain, rural et paysager existant.**

Dans leur conception et leur aspect architectural, elles doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent, concernant notamment :

- la topographie naturelle lorsqu'elle présente un profil marqué,
- les structures végétales existantes sur le terrain ou en limite immédiate,
- les perspectives paysagères ou urbaines structurantes,
- les éléments de patrimoine protégés par le PLU ou par une autre réglementation,
- les façades de terrains libres ou bâties perçues depuis les voies principales extérieures (routes départementales).

- En outre, les opérations d'ensemble d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, **les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique.**

Les choix d'organisation et d'éventuelle réglementation particulière de l'opération doivent notamment faciliter la mise en œuvre des normes de performances énergétiques des bâtiments introduites par la RT2012.

De manière générale, les enjeux énergétiques et climatiques à prendre en compte sont notamment :

- la possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions,
 - la protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions,
 - la prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids,
 - la limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite, prévue ou au moins permise par l'opération.
- **Toutefois, la mise en œuvre des enjeux climatiques rappelés ci-dessus ne doit pas compromettre l'objectif de bonne intégration de l'urbanisation dans son contexte** (cf. paragraphe précédent), lequel demeure prioritaire.

B. Orientations pour l'intégration des modes de déplacements alternatifs

Les sites de développement résidentiel et d'équipement devront prendre les dispositions nécessaires pour faciliter, développer et **intégrer les modes de déplacements collectifs terrestres, les modes de déplacements doux** (piétons - cycles), ainsi que les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Pour assurer la **continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables** dans les zones d'urbanisation, chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus.

Ces cheminements et pistes devront être laissés en libre accès à tous les usagers.

Les projets d'infrastructures routières devront prendre en compte, dès leur conception, le confort et la sécurité des piétons, des cyclistes, et des personnes à mobilité réduite.

Les **voies nouvelles** doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres, incluant une chaussée de 5 mètres.

Les **dimensions minimales indicatives** à prendre en compte en cas de réalisation d'emprise piétonne, cycliste ou d'espace partagé sont de :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé ...)
- 2,50 mètres pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle),
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons – cycles

C. Orientations de programmation : les densités bâties

1. Dans les zones U et 1AU désignées dans le tableau, les programmes de construction et/ou de découpages parcellaires des opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, ZAC) doivent respecter des densités minimales de logements.

	Densité minimale à développer (nombre de logements par hectare ou équivalent)
Zone UAI	40 logements => soit un équivalent COS de 0,25(1) au minimum.
Zones 1AUa, 1AUb et 1AUs de Pichot	20 logements => soit un équivalent COS de 0,25 (2) au minimum.

(1) Calculé à partir d'une moyenne de 65 m² par logement.

(2) Calculé à partir d'une moyenne de 110 m² par logement.

2. Les densités prescrites sont exprimées en nombre de logements à l'hectare, conformément aux prescriptions du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, et les modalités d'applications sont indiquées ci-dessous.

- La densité brute moyenne, exprimée en nombre de logements à l'hectare, s'applique à l'ensemble des secteurs de projet, c'est-à-dire ZAC, PAE/PUP ou toute opération immobilière, d'aménagement ou de construction développant au moins 1 000 m² de surface de plancher destinée à l'habitat.
- La densité est définie par l'article L.331-35 du Code de l'urbanisme : il s'agit du rapport entre la surface de plancher d'une construction déterminée conformément à l'article L.112-1 du même code et la surface du terrain de l'unité foncière sur laquelle cette construction est ou doit être implantée.

Pour le calcul, n'est pas retenu dans l'unité foncière la partie de terrain rendue inconstructible du fait de contraintes physiques ou de prescriptions administratives. De plus, lorsqu'une construction nouvelle est édifiée sur un terrain qui comprend un bâtiment qui n'est pas destiné à être démolì, la densité est calculée en ajoutant la surface de plancher existante à celle de la construction nouvelle.

La densité maximale peut être calculée soit à partir du COS, soit à partir des éléments qui déterminent un gabarit et qui sont dans le document d'urbanisme (articles 6, 7, 9, 10).

- Afin de favoriser la mixité fonctionnelle, la densité à l'échelle d'une opération est calculée en équivalent « nombre de logements à l'hectare » en incluant les activités et équipements selon le calcul suivant : 60 m² de surface de plancher consacrés aux services, commerces ou équipement équivalent à 1 logement.

3. Les densités prescrites sont des moyennes attendues à l'échelle globale des opérations programmées et de chacun des sites.

Dans le cas d'opérations prévues en tranches, il sera pris en compte la densité moyenne d'objectif à l'échelle de l'ensemble des tranches, et non à l'échelle de chaque tranche d'opération.

D. Orientations d'aménagement des zones à urbaniser

L'aménagement des sites présentés ci-après est soumis au respect d'orientations d'aménagement particulières, décrites et illustrées dans les pages suivantes.

Ces orientations indiquent notamment :

- **Les objectifs d'aménagement**

- les objectifs de création de voies destinées à assurer la desserte interne des sites et le raccordement avec les voies existantes,
- les modalités générales d'accès depuis les voies existantes ou créées,
- les objectifs de créations et/ou de continuités de liaisons douces (piétons/cycles),
- les objectifs d'aménagement ou de réaménagement de voies publiques,
- les localisations générales d'espaces verts inconstructibles et de trames plantées à installer ou à préserver,

- **Les objectifs programmatiques**

Ces objectifs programmatiques ne sont pas systématiques. Sur les secteurs où ils existent, ils sont précisés sur les orientations d'aménagement du secteur concerné.

Les objectifs de densité concernent les zones 1AU à vocation principale d'habitat en précisant un nombre minimum de logements à réaliser au sein de la zone (soit une superficie maximale/logement hors Voirie et Réseaux Divers).

Sauf indication contraire, ces schémas et les éléments descriptifs qui les accompagnent ont valeur juridique : **les opérations de constructions ou d'aménagement autorisés dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs orientations.**

En application de ce principe de compatibilité, les indications des schémas d'aménagement pourront faire l'objet d'ajustements dans le cadre des futures opérations, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les choix essentiels et le parti d'aménagement recherchés.

Secteur de Pichot

Eléments de cadrage (indications)

L'aménagement du secteur de Pichot va venir s'inscrire en limite Nord Est du tissu urbanisé de la commune.

Ce secteur a connu une urbanisation récente par le biais d'implantation du centre Médico-social, ou de l'opération groupée (du Clos de la Bourdaine) en lisière forestière.

L'aménagement de ce secteur est stratégique pour développer une offre en logements abordables, pour maintenir le caractère paysager qualitatif de ce quartier résidentiel, pour faciliter les liaisons interquartier et faciliter les continuités douces sur le secteur.

Schéma d'intentions d'aménagement

- **Vocation du site**

Le secteur de Pichot est destiné principalement à accueillir de l'habitat avec une densité minimale de 20 logements par hectare.

L'urbanisation de la zone devra être réalisée en plusieurs phases : l'urbanisation du secteur 1AUb (en rose sur le schéma) sera possible dès lors qu'au moins 70% des programmes de logements prévus dans les secteurs 1AUs et 1AUa (en jaune sur le schéma) seront réalisés.

- **Point d'accès voirie**

Ces points de raccordement des voiries devront être aménagés de façon à assurer la sécurité d'accès des usagers depuis la Route du Pont des Chèvres.

- **Voirie de desserte interne**

Ces voiries devront être aménagées de façon à permettre la circulation de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes). Elles seront traitées avec l'aménagement adapté (chaussée, trottoirs et/ou piste cyclable et/ou voie mixte).

Elles pourront être complétées par des voies non figurées sur le document sans créer toutefois de nouveaux « points d'accès voirie » par rapport à la voirie de distribution principale (cf point d'accès voirie).

- **Emprise de désenclavement**

Il s'agit de préserver les emprises nécessaires à la continuité des maillages pour le désenclavement futur des terrains en arrière-plan. Le dimensionnement devra permettre la réalisation de voirie de desserte courante.

Le raccordement des opérations en arrière-plan devra être librement autorisé, c'est-à-dire qu'il ne pourra pas y être fait d'obstacle de raccordement ou de cession.

Le traitement transitoire pourra être un espace enherbé ou engravé sans toutefois être comptabilisé au titre des espaces verts de l'opération.

- **Trame verte interne**

Il s'agit de préserver des espaces verts en bordure des constructions existantes de façon à former un espace tampon avec les quartiers limitrophes.

Les franges du site bordant la Route du Pont des Chèvres seront également traitées en espaces verts plantés de façon à créer une vitrine paysagère pour une gestion qualitative du site au sein de son environnement.

Une trame verte plantée pourra également accompagner les principales voies de desserte interne et cheminements doux.

- **Liaisons douces**

Il s'agit d'aménager des liaisons douces pour favoriser les déplacements de proximité des usagers piétons (et/ou vélos), et permettre une continuité d'espace de nature accessible au public et aux circulations douces.

- **Forme urbaine et architecturale**

Il s'agit de porter une attention architecturale et paysagère bénéficiant du plus grand soin, notamment sur les façades et espaces libres situés en front de la lisière Ville nature afin de préserver un maximum d'espace libre, et le maintien de perméabilités piétonnes.

- **Gestion des eaux pluviales**

Il s'agit d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales, et de suivre les prescriptions hydrauliques, du SIBA sur le secteur, avec la création de bassins de rétention adaptés aux besoins conformément au Plan « Annexe 1 – Emplacement des bassins de rétention – bande de 15 m ».

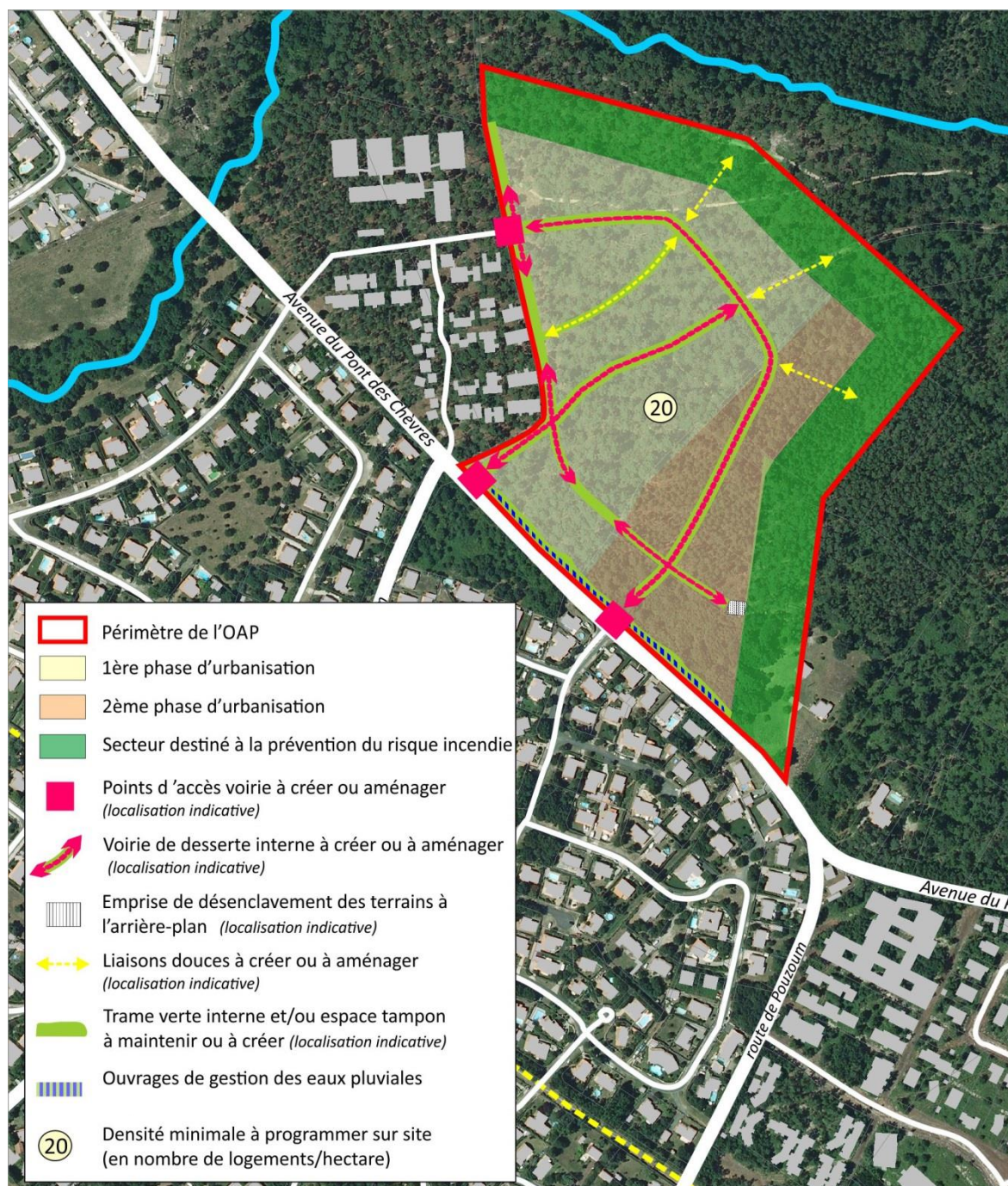
- **Gestion des eaux usées**

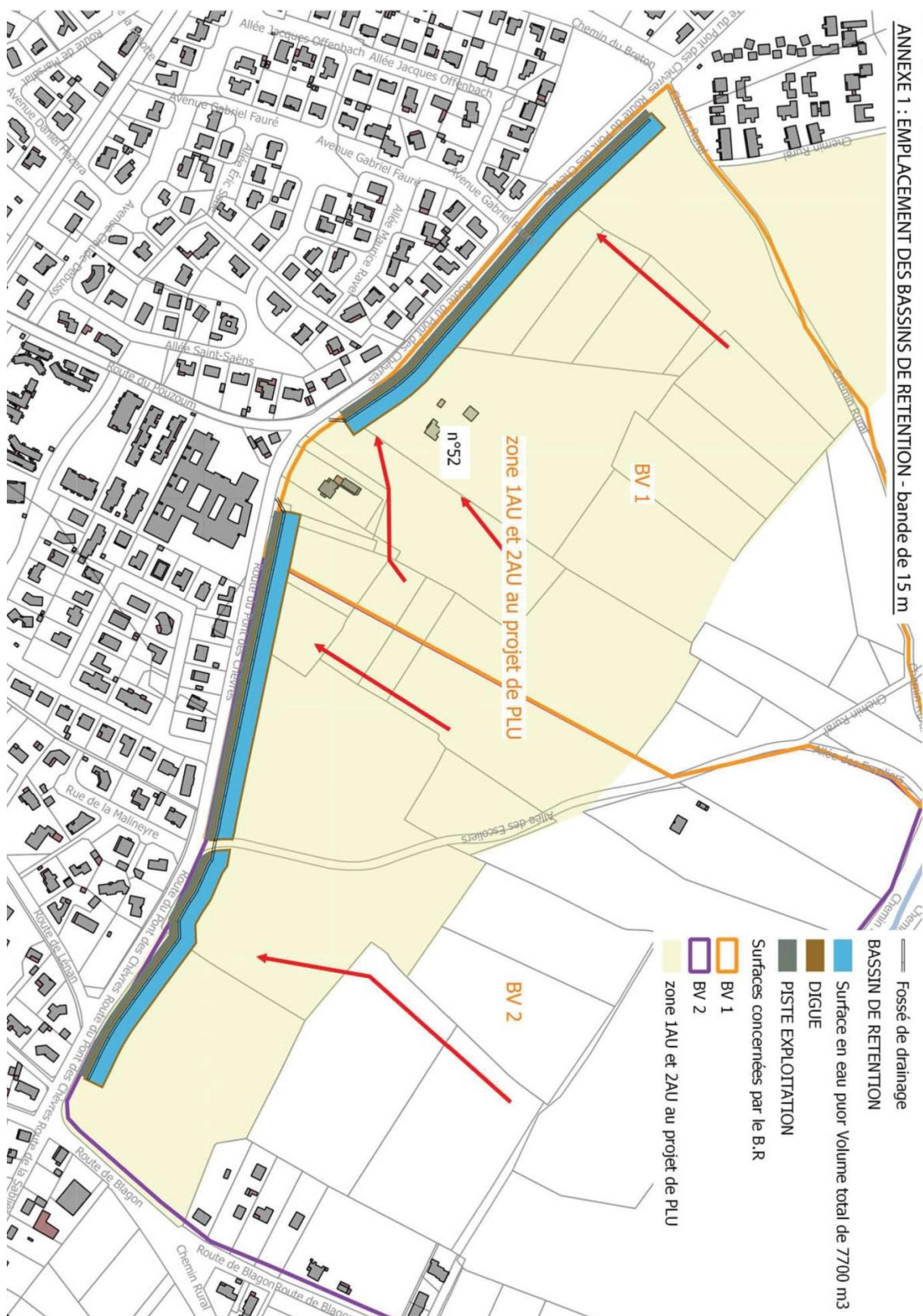
L'importance des zones d'ouverture à l'urbanisation nécessitera de réaliser des études de faisabilité par le SIBA au regard des ouvrages d'assainissement d'eaux usées qui seront sollicités par cette augmentation de la capacité d'accueil. Suivant les projets d'aménagement de ces zones des délais avant réalisation pourront être imposés par le SIBA, pour adapter les ouvrages de collecte des eaux usées.

- **Risque Feux de forêt**

Les dispositions de prévention des risques d'incendie de forêt au regard du niveau d'aléa devront être respectées : règles de débroussaillage, activités à risque interdites, règles portant sur les activités et la circulation dans les espaces exposés ... (cf. PPRIF en annexe du PLU).

Secteur de Pichot





Secteurs de Mouchon (SUPPRIME)

Eléments de cadrage (indications)

L'aménagement du secteur de Mouchon va venir s'inscrire en entrée de ville de Lanton depuis la RD3E9.

L'aménagement de ce dernier secteur est stratégique pour conforter la vocation d'équipements du site et pour maintenir le caractère paysager qualitatif de cette entrée de ville.

Schéma d'intentions d'aménagement

- **Vocation du site**

Le secteur de Mouchon est destiné principalement à l'accueil de constructions, installations et aménagements répondant à des fonctions d'équipement et services publics ou d'intérêt collectif.

- **Point d'accès voirie**

Ces points de raccordement des voiries devront être aménagés de façon à assurer la sécurité d'accès des usagers, depuis la RD3E9.

- **Voirie de desserte interne**

Ces voiries devront être aménagées de façon à permettre la circulation de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes). Elles seront équipées avec l'aménagement adapté (chaussée, trottoirs et/ou piste cyclable et/ou voie mixte).

Elles pourront être complétées par des voies non figurées sur le document sans créer toutefois de nouveaux « points d'accès voirie » par rapport à la voirie de distribution principale (cf point d'accès voirie).

- **Emprise de désenclavement**

Il s'agit de préserver les emprises nécessaires à la continuité des maillages pour le désenclavement futur des terrains en arrière-plan. Le dimensionnement devra permettre la réalisation de voirie de desserte courante.

Le raccordement des opérations en arrière-plan devra être librement autorisé, c'est-à-dire qu'il ne pourra pas y être fait d'obstacle de raccordement ou de cession.

Le traitement transitoire pourra être un espace enherbé ou engravé sans toutefois être comptabilisé au titre des espaces verts de l'opération.

- **Trame verte interne**

Il s'agit d'aménager des espaces verts permettant à la fois de gérer :

- la transition avec les quartiers existants,
- la façade paysagère le long de la RD3E9,
- la lisière Ville Nature avec le plateau forestier,
- les espaces collectifs de proximité, pouvant être traités en espace vert et/ou placette.

- **Zones humides**

Il s'agit de localiser et de préserver la lagune afin de ne pas porter atteinte à son intégrité et à son fonctionnement écologique.

- **Liaisons douces**

Il s'agit d'aménager des liaisons douces pour favoriser les déplacements de proximité des usagers piétons (et/ou vélos), et permettre une continuité d'espace de nature accessible au public et aux circulations douces.

- **Forme urbaine et architecturale**

Il s'agit de porter une attention architecturale et paysagère bénéficiant du plus grand soin, notamment sur les façades et espaces libres situés en front de la lisière Ville nature afin de préserver un maximum d'espace libre, et le confort en matière de perméabilités piétonnes.

- **Gestion des eaux usées**

L'importance des zones d'ouverture à l'urbanisation nécessitera de réaliser des études de faisabilité par le SIBA au regard des ouvrages d'assainissement d'eaux usées qui seront sollicités par cette augmentation de la capacité d'accueil. Suivant les projets d'aménagement de ces zones des délais avant réalisation pourront être imposés par le SIBA, pour adapter les ouvrages de collecte des eaux usées.

- **Risque Feux de forêt**

Les dispositions de prévention des risques d'incendie de forêt au regard du niveau d'aléa devront être respectées : règles de débroussaillage, activités à risque interdites, règles portant sur les activités et la circulation dans les espaces exposés ... (cf. PPRIF en annexe du PLU).

Secteur de Mouchon

