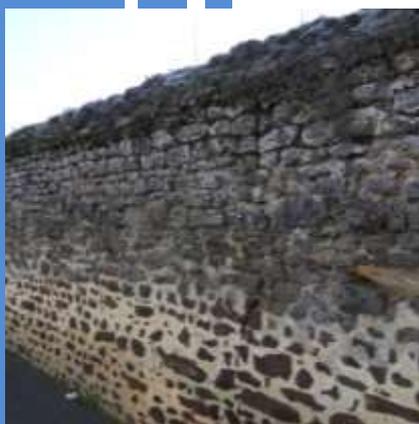


Plan Local d'Urbanisme d'Unverre

Dossier d'approbation – Janvier 2017



Rapport de présentation

*Projet d'Aménagement et de
Développement Durables*

***Orientations d'aménagement
et de programmation***

Règlement

Liste des emplacements réservés

Servitudes d'utilité publiques

Annexes

Vu pour être annexé à la délibération du



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs ou quartiers qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Les O.A.P. sont obligatoires dans les zones à urbaniser (AU) et facultatives dans les autres.

Article L 123-1-4 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.

Dans ce contexte réglementaire et au regard des enjeux du territoire, la commune a identifié plusieurs secteurs.



Sommaire

Orientations d'aménagement et de programmation de la zone AUh1	4
A. Présentation du site	4
B. Orientation d'aménagement	4
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone AUh2	6
A. Présentation du site	6
B. Orientation d'aménagement	6

Le code de l'urbanisme ayant fait l'objet d'une recodification au cours de l'élaboration du PLU, voici le lien vers la table de concordance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance>



Orientations d'aménagement et de programmation de la zone AUh1

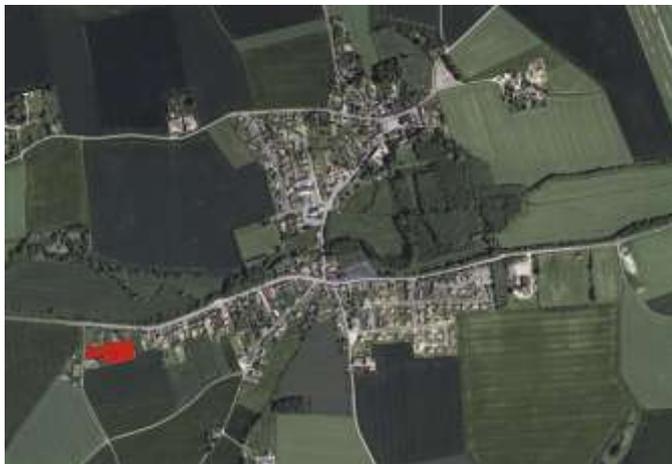
A. Présentation du site

1. Situation locale

La zone Auh se situe au sud-ouest du bourg, à côté du lieu-dit de « La Laurencière ».

Ce site se développe sur une surface de 0,61 hectare.

Il est bordé au Nord, à l'est et à l'ouest par de l'habitat et au sud par des terres agricoles.



2. Caractéristique du site

Ce site est actuellement un pré / verger. Il est caractérisé par une légère pente dirigée vers le nord avec un décrochement dans la pointe ouest.

3. Fonctionnement urbain

Le site est bordé par la voie départementale n°365, à l'ouest.

B. Orientation d'aménagement

1. Objectif d'aménagement

Ce site sera le seul secteur à urbaniser dans le cadre du présent PLU, il accueillera de l'habitat.

Au regard de l'objectif de croissance et du découpage parcellaire, le secteur devra faire l'objet d'un aménagement d'une densité minimum moyenne de 14 logements à l'hectare, soit environ 8 logements au total.

2. Parti d'aménagement

Les principes suivants ont guidé l'élaboration du parti d'urbanisme et d'aménagement :

- Favoriser les circulations douces et assurer une connexion avec le bourg,
- Favoriser une orientation sud des façades principales des constructions à plus ou moins 45°,
- Traiter les lisières urbaines Sud au contact avec la zone agricole afin de limiter l'impact paysager du secteur,
- Sobriété et efficacité énergétique des constructions,
- Permettre le stationnement des visiteurs du musée de la commune,
- Inciter au recours des énergies renouvelables, et en particulier l'énergie solaire.



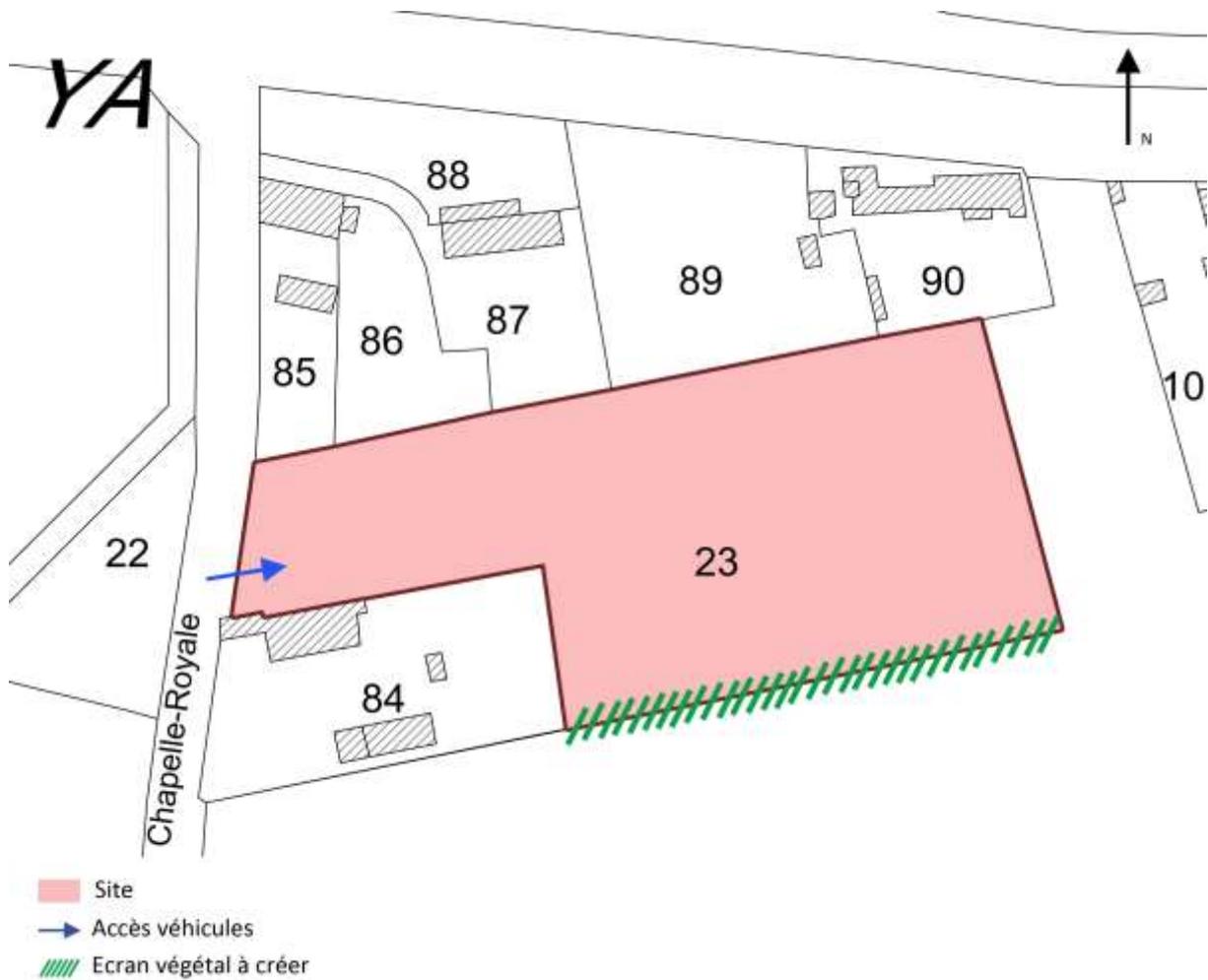
3. Système de desserte

Le site sera desservi depuis la voie départementale n°365.

4. Capacité d'accueil

La mise en application du parti d'aménagement, sur la base de la densité précédemment décrite, conduit à prévoir la création d'environ 8 logements.

Carte de synthèse des orientations d'aménagement et de programmation de la zone AUh



Source : AFB Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation de la zone AUh2

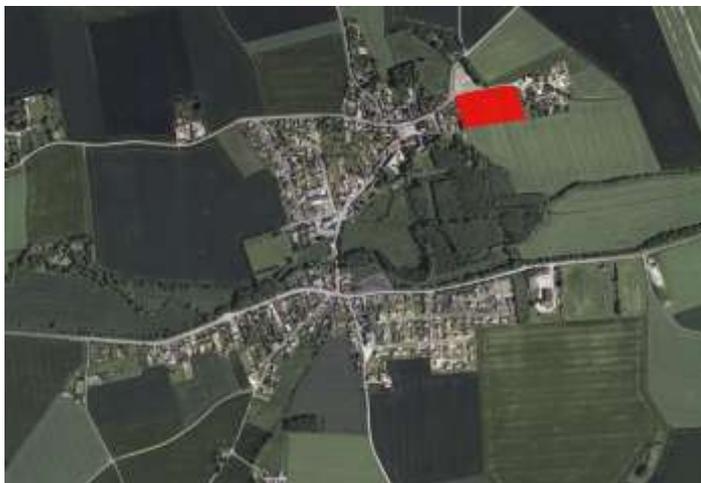
A. Présentation du site

1. Situation locale

La zone AUh2 se situe à l'est du bourg, entre le bourg et le hameau de La Petite Touche.

Ce site se développe sur une surface de 1,64 hectare.

Il est bordé à l'Est et à l'Ouest par de l'habitat, au nord par le cimetière et au sud par des terres agricoles.



2. Caractéristiques du site

Cette dent creuse occupe une position stratégique dans l'espace communal, il assure la connexion entre le bourg ancien et le hameau de la Petite Touche, tous deux distants d'à peine 200 mètres. Le site est actuellement un terrain agricole exploité.

3. Fonctionnement urbain

Le site est bordé par la voie communale n°57, dite de la Petite Touche.

B. Orientation d'aménagement

1. Objectif d'aménagement

Ce site sera le seul secteur à urbaniser dans le cadre du présent PLU, il accueillera de l'habitat, ainsi qu'une aire de stationnement pour le musée situé derrière l'église.

Au regard de l'objectif de croissance et des capacités d'accueil définies dans le cadre du PLU, le secteur devra faire l'objet d'un aménagement d'une densité minimum moyenne de 15 logements à l'hectare, soit environ 20 logements au total.

2. Parti d'aménagement

Cette zone AUh2 ne pourra être urbanisable qu'une fois que le secteur AUh1 sera aménagé.

Les principes suivants ont guidé l'élaboration du parti d'urbanisme et d'aménagement :

- Favoriser les circulations douces et assurer une connexion avec le bourg,
- Favoriser une orientation sud des façades principales des constructions à plus ou moins 45°,
- Traiter les lisières urbaines Sud au contact avec la zone agricole afin de limiter l'impact paysager du secteur,

- Sobriété et efficacité énergétique des constructions,
- Permettre le stationnement des visiteurs du musée de la commune,
- Inciter au recours des énergies renouvelables, et en particulier l'énergie solaire.

3. Système de desserte

Le site sera desservi depuis la voie communale n°57.

4. Capacité d'accueil

La mise en application du parti d'aménagement, sur la base de la densité précédemment décrite, conduit à prévoir la création d'environ 20 logements.

Carte de synthèse des orientations d'aménagement et de programmation de la zone 1AU

