

# PLAN LOCAL D'URBANISME

3

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de  
CHAMPEIX (63)



### Plan local d'urbanisme :

- PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 24 Avril 2007
  - Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 23 Novembre 2016
  - Mise en révision du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2009.
  - Arrêt du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 13 Décembre 2016
  - Approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 Juin 2019
- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 20 Juin 2019*

Envoyé en préfecture le 09/07/2019

Reçu en préfecture le 09/07/2019

Affiché le

The logo for SLOW, featuring the word "SLOW" in a stylized, italicized blue font with a white outline.

ID : 063-200070407-20190620-DEL\_2019\_03\_25-DE

## **Préambule**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

*« 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. ... »*

*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 à l'article L 151-35 et L 151-36. »*

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – LA ROUGERE**

Le secteur de la Rougère comprend une opération de type éco-quartier, en grande partie initiée depuis plusieurs années, ainsi que des terrains non bâtis au sein du tissu urbanisé existant. Sur la partie éco-quartier, l'objectif était d'entreprendre une opération mixte offrant à la fois de l'équipement et de l'habitat avec une volonté de proposer une opération qualitative en termes d'intégration des enjeux environnementaux. Le programme de cet éco-quartier comportait un EHPAD avec une unité Alzheimer et de l'habitat sous forme d'une opération d'ensemble. La partie équipement est aujourd'hui réalisée.



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation aborde également avec la zone No (présence d'orchidées) en limite Sud de la zone UC.

▪ **DESTINATION**

La partie constructible pour de l'habitat représente une surface brute de 3 hectares, organisée autour de l'EHPAD. Elle comprend l'emprise foncière correspondant à l'éco-quartier (pour une surface de 2,3 ha) qui fera l'objet d'une opération d'ensemble, mais également des parcelles aujourd'hui encore disponibles dans la zone UC, au Nord de l'opération.

▪ **CONSTRUCTION NEUVE**

L'organisation de l'éco-quartier permet de diversifier l'offre en logements et en typologie bâtie. La partie Nord est quant à elle plus adaptée à de l'habitat individuel. Cette mixité des formes urbaines permet d'envisager une densité moyenne de l'ordre de 15 logements à l'hectare pour l'ensemble de l'OAP (soit un total de l'ordre de 45 logements). Les différentes typologies seront organisées de manière à privilégier les plus denses au Nord-Est de l'EHPAD. Cela favorisera une intégration paysagère pour des constructions plus élevées dans la mesure où la topographie s'abaisse sur cette partie du secteur d'OAP.

Il est demandé une production de 10% de logements collectifs sur l'ensemble du secteur d'OAP et une production de 10% de logements locatifs accessibles.

▪ **ACCES ET DESERTE**

La desserte de l'opération permettra également de créer une connexion viaire entre la route départementale et le chemin communal n°12, afin d'éviter une circulation trop importante sur le seul chemin communal. Il s'agit de principes de dessertes, de connexions, et non d'emplacements de voirie déterminés de façon fixe.

▪ **GESTION DES EAUX PLUVIALES**

La gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de l'opération en ce qui concerne l'éco-quartier, ce qui suppose la création de bassins de rétention dimensionnés pour l'intégralité de l'opération. Un bassin est notamment prévu au Sud-Est de l'opération en bordure de route départementale.

▪ **PROTECTION D'UN ESPACE A ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

Deux parcelles au Sud de l'opération accueillent des orchidées. De manière à préserver cette flore et maintenir l'environnement qui lui est propice, les parcelles concernées font l'objet d'un zonage spécifique (No) afin de protéger très fortement cet espace particulier. Seuls les travaux et aménagements nécessaires à la préservation de ces espèces ainsi qu'à leur valorisation pédagogique pourront être mis en place. Ce sentier de découverte pourra se connecter à l'opération de l'éco-quartier.

