Département de l'Hérault

> Commune d'Aniane

plu

> élaboration

> Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce 3

Document arrêté le 26/07/2019

Robin & Carbonneau > architecture urbanisme + Ecotone > environnement

Maîtrise d'ouvrage :

Commune d'Aniane
Hôtel de Ville - BP11
34 150 ANIANE

Chargés d'études :

Robin & Carbonneau - architecture, urbanisme
8 Rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER

Ecotone - environnement
4 rue du Caire - 11 290 MONTREAL D'AUDE

+

Ce document inclut également les éléments issus du travail de :

Information & Territoires - urbanisme
Le Plein Soleil
1796 Avenue de Monsieur Teste - 34 000 MONTPELLIER

Table des matières

Les références au Code de l'Urbanisme 4

La portée des OAP 5

Les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation 6

1. « Terrains Minot » 8
Localisation du secteur 8
Les enjeux. 8
Le parti d'aménagement 9
Schéma de synthèse d'orientation d'aménagement. 10
Tableau de programmation. 11

2. « Condamine » 12
Localisation du secteur 12
Les enjeux. 12
Le parti d'aménagement 13
Schéma de synthèse d'orientation d'aménagement. 14
Tableau de programmation. 15

3. « Cerisiers » 16
Localisation du secteur 16
Les enjeux. 16
Le parti d'aménagement 17
Schéma de synthèse d'orientation d'aménagement. 18
Tableau de programmation. 19

Les références au Code de l'Urbanisme

→ L151-6 :

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. (...)

→ L151-7

I. - 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

→ R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

→ R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

→ R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

a qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

La mixité fonctionnelle et sociale ;

La qualité environnementale et la prévention des risques ;

Les besoins en matière de stationnement ;

La desserte par les transports en commun ;

La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

La portée des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles définissent des principes d'aménagement, traduits sous forme de schémas, de tableaux et de notes explicatives, regroupés dans la présente notice (Pièce III) qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de compatibilité selon les conditions définies par l'article L.151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme.

En fonction des situations, ces principes d'aménagement peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.
Pour rappel, les occupations et utilisations du sol doivent en s'inscrire dans un rapport de conformité avec règlement et ses documents graphiques (Pièces IV du PLU).

NB : Les « références indicatives » et « axonométries indicatives » présentées dans la présente notice ont vocation essentiellement à suggérer un exemple possible de traduction formelle des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles ne sont pas directement opposables.

Les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU définit 3 zones à urbaniser (0AU) soumises à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces sites stratégiques concentrent des enjeux de configuration spatiale, d'accueil de population et/ou d'activités, de densité, de mixité sociale et d'articulation avec le tissu bâti existant, que les OAP visent à encadrer pour répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Dans l'immédiat, dans l'attente de la mise à niveau des capacités de distribution d'eau potable sur la commune, ces zones à urbaniser sont bloquées et demeurent inconstructibles. Leur ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU.

On distingue toutefois deux types de zone AU :

Une zone à urbaniser de renouvellement urbain, qui comporte des constructions existantes qui doivent pouvoir évoluer :
- Les terrains Minot (zone 0AU1),

Une zone à urbaniser composée de deux espaces destinés à recevoir de l'urbanisation en extension, actuellement vierges de toute construction :
- La Condamine (zone 0AU2),
- Les Cerisiers (zone 0AU2).

La Condamine

Les terrains Minot

Les Cerisiers

Légende

OAP de renouvellement (zones UD, 0AU1)

OAP d'extension (zone 0AU2)

Périmètres d'OAP

N

0 50 100 200 m

Les terrains Minot

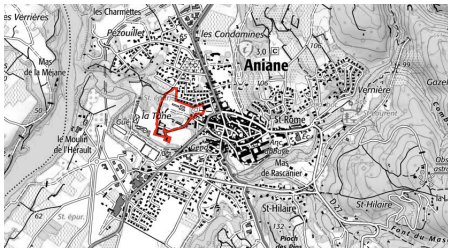
La Condamine

Les Cerisiers

0AU2
UD
A1m
0AU1
UB
UA
UD
UD
UD
UE
UB
UD
0AU2
N
N
50 0 50 100 150 200 250 m

1. « Terrains Minot »

Localisation du secteur « Terrains Minots »



Vue aérienne, accroche sur la place E. Sanier

Localisation du secteur

Le secteur « Terrains Minot » se répartit entre la zone 0AU1 (4,2 ha) et la zone UD (0,4 ha), il compte environ 2,1 ha de « dents-creuses » à investir.
Les terrains Minots sont situés à l'ouest du centre du village, dans le prolongement de la place Etienne Sanier.
Cet espace s'inscrit dans un environnement semi-urbain à renouveler, marqué par la présence de bâtiments anciens d'origine agricole (domaines), il est également limitrophe dans sa partie nord du lotissement du Camp de Sauve, composé d'habitat individuel pavillonnaire (maisons isolées en cœur de parcelles) peu dense.

Les enjeux

Le secteur « Terrains Minots » répond à plusieurs objectifs issus du PADD (Pièce 3):

Rechercher l'équilibre entre un développement urbain favorisant la mixité sociale et une gestion économe de l'espace :

- Accueillir de nouveaux habitants,

L'aménagement doit permettre de conforter l'offre de logement sur le territoire communal : au niveau des terrains Minot, il s'agit de programmer environ une cinquantaine de nouveaux logements dans les dents-creuses, pour accueillir environ 105 habitants. (A cela s'ajoutent des possibilités de renouvellement urbain des ensembles bâtis déjà existants sur le site.)

- Promouvoir une urbanisation économe en espace et protectrice des espaces naturels et agricoles,

L'enjeu est de favoriser le renouvellement urbain pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en extension. La recherche de densité doit aussi contribuer à satisfaire en grande partie les besoins en logements au sein de l'enveloppe bâtie constituée du village.
Pour modérer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, l'aménagement doit s'opérer en respectant une certaine densité, de l'ordre de 15 logements/ha au minimum. Toutefois, les Terrains Minot ont aussi vocation à compenser la non concrétisation des potentiels de renouvellement urbain (dent-creuse) identifiés dans le diagnostic au niveau de Bourguet Naou, que le PLU projette en définitive d'aménager en espace vert paysager et aire de stationnement périphérique du coeur de village (emplacement réservé n°3). Dès lors, la densité sur les terrains Minots doit être plutôt de l'ordre de 24 logements/ha.

- Favoriser la diversité fonctionnelle et la mixité sociale et générationnelle.

L'enjeu est d'éviter de créer une urbanisation unifonctionnelle (éviter par exemple de ne programmer que du logement, avec le risque de faire d'Aniane un « village dortoir »). Il s'agit au contraire de dynamiser le village en mixant habitat et équipements, et éventuellement des activités qu'autorise le règlement.

Il s'agit aussi de développer une offre de logements qui réponde à la demande exprimée sur le territoire communal (diversification de l'offre, développement de l'offre locative -la plus favorable pour amorcer un « parcours résidentiel »-, l'offre sociale, etc.). Pour répondre à la diversité des besoins l'offre de logements doit donc être suffisamment variée (petits et grands logements, habitat individuel, habitat groupé ou intermédiaire… habitats de plein-pied, facilement accessibles, etc.).

NB : La densification des formes bâties et la diversification des typologies répond également à un enjeu de diversification de l'offre de logements. Les formes plus denses avec mutualisation du foncier, tel que le petit habitat collectif ou l'habitat intermédiaire, sont également favorables au développement d'une offre sociale.

Conforter le cadre de vie et préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales :

- Maintenir les continuités écologiques et paysagères

L'enjeu est d'une part de tirer partie de l'environnement et de la végétation existante sur le site (qualité paysagère, ombrage, confort hygrothermique, etc.)
D'autre part, l'enjeu est aussi de préserver les réservoirs potentiels de biodiversité identifiés sur le secteur, notamment les

boisements, et les murets de pierre, susceptible d'accueillir du Lézard ocellé et du Psammodrome d'Edwards.

Adapter et anticiper les infrastructures et les équipements

- Renforcer l'offre de stationnement périphérique et proposer des modes de déplacements alternatifs à la voiture

La volonté de la municipalité est de libérer le centre ancien, aux rues étroites et peu adaptées, de l'emprise de la voiture et du stationnement résidentiel. Il convient donc de compenser et renforcer l'offre de stationnement sur des secteurs «stratégiques» proche périphérie, tels que les terrains Minot qui bénéficient d'une bonne accroche vers le coeur de village.
L'aménagement du secteur doit aussi contribuer, à travers le maillage des voies, à renforcer les liens inter-quartiers, à faciliter la communication entre les espaces habités et les polarités du village : les places, les commerces, les services, les lieux de vie et de sociabilité. Les liens entre les quartiers doivent s'entendre aussi en termes de déplacements doux.

- Conforter la polarité de la Place Etienne Sanier

L'objectif est d'étendre la polarité du coeur de ville vers l'ouest dans le prolongement de la place Etienne Sanier qui doit devenir à terme un pôle d'équipements publics dans la continuité du centre ancien.

Le parti d'aménagement

Le projet doit permettre, sur la base d'une densité moyenne de 24 logements/ha, la réalisation d'un nouveau quartier à vocation mixte, proposant une offre diversifiée de logements.
Le parti d'aménagement repose sur un principe d'articulation du futur quartier avec sur les quartiers voisins et sur la production de typologies bâties assez denses.

Les principes retenus sont les suivants :

Réseau viaire

Le projet prévoit la création d'une voie de desserte périphérique d'un macro-lot occupant toute la partie nord du site. Elle permet de mettre en relation le site de l'opération avec la place Etienne Sanier et le coeur de village au-delà, à l'est, avec le lotissement du Camp de Sauve, au nord, et avec les faubourgs du sud du village (Bd. St-Jean), via la rue des Prés de la Ville, au sud-est.
Les voies à créer (ou à recalibrer) appellent à être aménagées sous forme de voies mixtes adaptées à la cohabitation des déplacements doux et motorisés.
Le réseau viaire est également complété par une offre généreuse de stationnements qui doivent bénéficier autant aux résidents du nouveau quartier, qu'aux usagers des équipements et services qu'il pourra accueillir, ou encore au délestage du stationnement dans le centre ancien, peu adapté.

Habitat

Le but est de conforter l'offre en produisant une cinquantaine de logements supplémentaires sur ce secteur à la périphérie du coeur de village.

Dans une recherche de diversification de l'offre de logements à l'échelle communale et de densification, il s'agit de produire en priorité des typologies assez denses, constituées d'habitat groupé, intermédiaire ou de petit habitat collectif, pouvant se déployer en R+1.
L'offre pourrait être complété par quelques lots d'habitat individuel, en complément ou densification des espaces bâtis existants à renouveler.

Équipements

Le projet prévoit l'implantation d'un équipement public structurant à l'articulation entre le nouveau quartier et la Place Etienne Sanier. L'hypothèse d'un déplacement de la mairie est envisagée.
Il s'agit de concrétiser l'élargissement du coeur de ville au-delà du centre ancien, pour contribuer à l'intégration des nouveaux quartiers dans la vie locale.

Densité

Le projet distingue deux niveaux de densités :

- Un niveau de densité soutenue, sur toute la partie nord du site qui comprend les principales dents-creuses, de l'ordre de 25 logements/ha.
- Un niveau de densité plus modéré, en partie sud du site, déjà habitée, de l'ordre de 15 à 20 logements/ha.
- En moyenne, la densité attendue sur l'ensemble des dents-creuses à investir est de 24 logements/ha

Mixité sociale

Pour garantir la mixité sociale et favoriser l'accès au logement au plus grand nombre, au moins 30% des logements produits devront être affectés au logement locatif social (LLS).

Espaces publics ou collectifs / arborés

Le projet maintien les principales masses végétales existantes et espaces boisés. Il prévoit également que les typologies les plus denses s'implantent au sein d'espaces collectifs plantés, pour l'agrément des placettes ou l'ombrage des aires de stationnement. Ces dernières seront nombreuses et mutualisées pour servir alternativement de parking résidentiel et de parking visiteur à proximité du centre ancien, et de ses commerces et services.

Schéma de synthèse d'orientation d'aménagement

Tableau de programmation

Vocation du secteur	Mixte (habitat, équipements, services, etc.)
Superficie (parcellaire non bâti en dents creuses)	2,1 ha
Capacités d'accueil prévisionnelles	105 habitants
Nombre de logements à produire	50
Part minimale de logement locatif social à réaliser	30% (soit 15 logements)
Densité moyenne attendue (dents creuses)	24 logements/ha
Autres interventions sur les espaces communs	• Maintien (partiel) de la végétation existante • Créations de stationnements collectifs • Implantation d'un équipement structurant

Légende

Limites d'OAP

P *Principe de localisation du stationnement mutualisé*

Équipement public structurant

Habitat : densité 25 logements/ha

Habitat : densité 15 logements/ha

Principe indicatif d'implantation du bâti

2 *Nombre indicatif de logements à réaliser*

Voie mixte à créer / à recalibrer

Liaison piétonne à créer

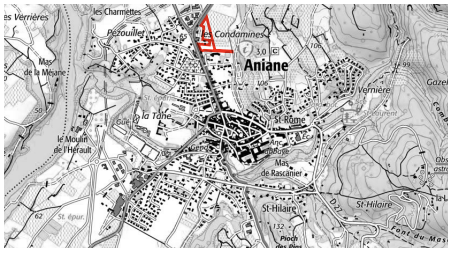
Principe de plantations à réaliser (ombrage)

Plantations existantes à maintenir

NB : Consernant le renouvellement urbain des parcelles déjà bâties, lorsque l'OAP ne prévoit pas de densité spécifique à l'îlot, de nouvelles constructions pourront toutefois être admises dans les conditions prévues par les pièces écrites du règlement.

2. « Condamine »

Localisation du secteur « Condamine »



La Condamine depuis l'Av. de St-Guilhem

Localisation du secteur

Le secteur « Condamine » est un secteur d'extension urbaine d'une superficie d'environ 1,1 hectare situé au nord du village, à proximité de la ZAE de la Terrasse, en accroche sur le

Cet espace jouxte un environnement urbain d'habitat individuel peu dense et disparate, implanté le long de l'Avenue Saint-Guilhem (RD32).

A l'est, le secteur de la Condamine est au contact d'un espace de plaine agricole qui s'étend jusqu'au canal d'irrigation de Gignac.

Les enjeux

Le secteur « Condamine » répond à plusieurs objectifs issus du PADD (Pièce 3):

Rechercher l'équilibre entre un développement urbain favorisant la mixité sociale et une gestion économe de l'espace :

- Accueillir de nouveaux habitants,

L'aménagement doit permettre de conforter l'offre de logement sur le territoire communal : sur le secteur de la Condamine, il s'agit de programmer environ 15 à 20 logements pour accueillir environ 35 habitants.

- Promouvoir une urbanisation économe en espace et protectrice des espaces naturels et agricoles,

Pour modérer les extensions urbaine sur les espaces agricoles, l'aménagement doit s'opérer en respectant une certaine densité, de l'ordre de 15 logements/ha au minimum.

- Favoriser (...) la mixité sociale et générationnelle.

Il s'agit de développer une offre de logements qui réponde à la demande exprimée sur le territoire communal (diversification de l'offre, développement de l'offre locative -la plus favorable pour amorcer un « parcours résidentiel »-, l'offre sociale, etc.). Pour répondre à la diversité des besoins l'offre de logements doit donc être suffisamment variée (petits et grands logements, habitat individuel, habitat groupé ou intermédiaire... habitats de plein-pied, facilement accessibles, etc.)

Conforter le cadre de vie et préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales :

- Maintenir les continuités écologiques et paysagères

L'urbanisation du secteur de la Condamine doit concourir à créer un nouveau quartier agréable à vivre pour les habitants à accueillir, sans compromettre la qualité de vie des habitants des quartiers existants dans son voisinage.
Il s'agit aussi de tirer partie de l'environnement de qualité et du paysage, notamment des vues sur la plaine agricole, le canal d'irrigation de Gignac et les reliefs boisés à l'est. Il convient également de ménager une transition douce entre le futur quartier et les espaces agricoles au niveau des « franges urbaines ».

D'autre part, il s'agit de préserver les réservoirs potentiels de biodiversité identifiés sur le secteur, notamment les arbres et arbustes existants et quelques linéaires de murets en pierres sèches.

Adapter et anticiper les infrastructures et les équipements

- (...) proposer des modes de déplacements alternatifs à la voiture

L'aménagement du secteur doit contribuer, à travers le maillage des voies, à renforcer les liens inter-quartiers, à faciliter la communication entre les espaces habités et les polarités du village : les places, les commerces, les services, les lieux de vie et de sociabilité. Les liens entre les quartiers doivent s'entendre aussi en termes de déplacements doux.

Le parti d'aménagement

Le projet doit permettre, sur la base d'une densité moyenne de 15 logements/ha, la réalisation d'un nouveau quartier à vocation principalement résidentielle.

L'organisation du projet vise à assurer une cohabitation en bonne intelligence avec les espaces urbanisés existants aux alentours, et à s'appuyer sur les composantes paysagères existantes pour insérer au mieux cet espace d'extension urbaine dans son environnement.

Les principes retenus sont les suivants :

Réseau viaire

Le projet prévoit la réalisation d'un réseau de desserte perméable (sans voie en cul de sac), en accroche sur l'avenue de Saint-Guilhem et sur la route de Puechabon (RD32G).

Le projet envisage également une articulation du nouveau quartier sur le réseau de voies douces à proximité :

- le chemin de Bourguet Naou, au sud-est, qui mettra en relation le nouveau quartier avec le coeur de village, ses commerces, services et équipements ;
- le chemin du Mas des Carrottes, via les RD32 et 27 (qui vont pouvoir adopter un profil plus urbain, débarrassés des flux de transit reportés sur la nouvelle déviation) qui desservent le Grand Site du Pont du Diable au nord de la commune.

Cette position privilégiée plaide aussi pour l'aménagement d'une aire de stationnement qui pourrait servir à la fois les besoins résidentiels de la zone, les besoins de délestement du centre-village, et la desserte douce du site touristique du Pont du Diable.

Habitat

Le but est de conforter l'offre en produisant environ 15 à 20 logements supplémentaires sur ce secteur à la périphérie du coeur de village. Si le règlement autorise la mixité fonctionnelle, le secteur de la Condamine aura essentiellement une vocation résidentielle.

Densité

Le projet devra respecter une densité minimale de 15 logements/ha.

Mixité sociale

Pour garantir une certaine mixité sociale et favoriser l'accès au logement au plus grand nombre, au moins 30% des logements produits devront être affectés au logement locatif social (LLS).

Espaces publics / arborés

Le projet maintien (partiel) les principales masses végétales existantes sur le site.

Il prévoit également la création d'une interface verte plantée, en limite est du nouveau quartier, pour assurer une transition harmonieuse en frange urbaine, entre les espaces habités et la plaine agricole.

Schéma de synthèse d'orientation d'aménagement

Tableau de programmation

Vocation du secteur	Habitat (Mixité fonctionnelle admise)
Superficie (zone AU)	1,1 ha
Capacités d'accueil prévisionnelles	20 habitants
Nombre de logements à produire	17
Part minimale de logement locatif social à réaliser	30% (soit 6 logements)
Densité moyenne attendue	15 logements/ha
Autres interventions sur les espaces communs	• Création d'une liaison douce d'articulation vers le coeur de village (via le chemin de Bouguet Naou) et vers l'itinéraire doux vers le Pont du Diable (Via les RD32 et 27 et via le chemin du Mas des Carrottes) • Création d'un bassin hydraulique paysager • Maintien (partiel) de la végétation existante sur site • Création d'une interface paysagère plantée en frange urbaine • Création d'une aire de stationnement

Légende

Limites d'OAP

P *Principe de localisation du stationnement*

Habitat : densité 15 logements/ha

Principe indicatif d'implantation du bâti

2 *Nombre indicatif de logements à réaliser*

Voie mixte à créer

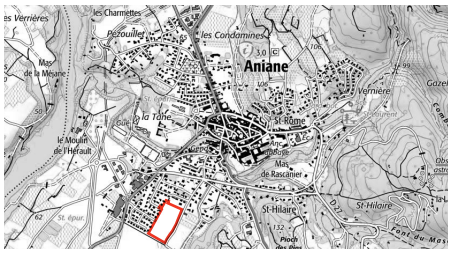
Liaison piétonne à créer

Interface paysagère plantée à créer

Plantations existantes à maintenir

3. « Cerisiers »

Localisation du secteur « Cerisiers »



Les Cerisiers / le tissu pavillonnaire existant

Localisation du secteur

Le secteur « Cerisiers » est un secteur d'extension urbaine d'une superficie d'environ 3,3 hectare situé au sud-ouest du village, entre la rue des Cerisiers et le chemin de la Grange.
Cet espace s'inscrit en continuité d'un environnement urbain résidentiel marqué, à l'ouest du secteur d'OAP, par la présence de lotissements constitués principalement d'habitat pavillonnaire (maisons isolées en cœur de parcelles) de faible densité, de l'ordre d'une dizaine de logements par hectare.

A l'est, au-delà du chemin de la Grange, et au sud, le secteur des Cerisiers est bordé d'espaces agricoles, pour certains en friche, et de quelques vignes.

Les enjeux

Le secteur « Cerisiers » répond à plusieurs objectifs issus du PADD (Pièce 3):

Rechercher l'équilibre entre un développement urbain favorisant la mixité sociale et une gestion économe de l'espace :

- Accueillir de nouveaux habitants,

L'aménagement doit permettre de conforter l'offre de logement sur le territoire communal : sur le secteur des Cerisiers, il s'agit de programmer environ une cinquantaine de logements pour accueillir environ 105 habitants.

- Promouvoir une urbanisation économe en espace et protectrice des espaces naturels et agricoles,

Pour modérer les extensions urbaine sur les espaces agricoles, l'aménagement doit s'opérer en respectant une certaine densité, de l'ordre de 15 logements/ha au minimum.

- Favoriser (...) la mixité sociale et générationnelle.

Il s'agit de développer une offre de logements qui réponde à la demande exprimée sur le territoire communal (diversification de l'offre, développement de l'offre locative -la plus favorable pour amorcer un « parcours résidentiel »-, l'offre sociale, etc.). Pour répondre à la diversité des besoins l'offre de logements doit donc être suffisamment variée (petits et grands logements, habitat individuel, habitat groupé ou intermédiaire... habitats de plein-pied, facilement accessibles, etc.)

Conforter le cadre de vie et préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales :

- Maintenir les continuités écologiques et paysagères

L'urbanisation du secteur des Cerisiers doit concourir à créer un nouveau quartier agréable à vivre pour les habitants à accueillir, sans compromettre la qualité de vie des habitants des quartiers existants dans son voisinage.
Il s'agit aussi de tirer partie de l'environnement de qualité et du paysage, notamment des vues sur la plaine agricole au sud, et sur les reliefs boisés à l'est.

D'autre part, il s'agit de préserver les réservoirs potentiels de biodiversité identifiés sur le secteur, notamment les talus avec végétations buissonnantes, étant susceptible d'accueillir du Lézard ocellé et du Psammodrome d'Edwards, le long du chemin de la Grange.

Adapter et anticiper les infrastructures et les équipements

- (...) proposer des modes de déplacements alternatifs à la voiture

L'aménagement du secteur doit contribuer,

à travers le maillage des voies, à renforcer les liens inter-quartiers, à faciliter la communication entre les espaces habités et les polarités du village : les places, les commerces, les services, les lieux de vie et de sociabilité. Les liens entre les quartiers doivent s'entendre aussi en termes de déplacements doux.

Le parti d'aménagement

Le projet doit permettre, sur la base d'une densité moyenne de 15 logements/ha, la réalisation d'un nouveau quartier à vocation principalement résidentielle, proposant une offre diversifiée de logements.

Le parti d'aménagement repose sur un principe d'articulation du futur quartier avec l'urbanisation existante et de prise en compte du contexte environnemental et paysager.

Les principes retenus sont les suivants :

Réseau viaire

Le chemin de la Grange appelle à devenir une voie structurante à recalibrer, notamment pour intégrer les circulations douces. En effet cet axe a vocation à devenir un lien privilégié vers le coeur des village, qui doit pouvoir être utilisé à pied ou en vélo en toute sécurité.

Le futur quartier viendra se raccorder aux deux accès existants « en attente » au niveau des lotissements à l'ouest (Impasse des Barrières Basses et Rue des Cerisiers).

Habitat

Le but est de conforter l'offre en produisant une cinquantaine de logements supplémentaires sur ce secteur à la périphérie du coeur de village. Si le règlement autorise la mixité fonctionnelle, le secteur des Cerisiers aura essentiellement une vocation résidentielle.

Dans une recherche de diversification de l'offre de nouveaux logements à l'échelle communale, il s'agit de combiner habitat groupé et habitat plus relâché pour offrir un panel assez varié de logements tout en conservant une certaine densité, et en assurant une transition douce avec les quartiers voisins, peu denses.

Autant que possible, on privilégiera un découpage parcellaire en lanières Nord-Sud, avec implantation du bâti à privilégier au Nord pour dégager de grands espaces extérieurs bien orientés (sud), d'un seul tenant.

Densité

Le projet distingue deux niveaux de densités :

Un niveau de densité modérée, de 10 à 15 logements/ha, au contact de l'urbanisation existante, pour faciliter la transition et la cohabitation entre l'ancien et le nouveau quartier, qui doit permettre la réalisation d'environ 25 logements.

Un niveau de densité plus soutenue, de 15 à 20 logements/ha à l'est du secteur, jusqu'au chemin de la Grange, qui doit permettre la réalisation d'environ 25 logements.

Mixité sociale

Pour garantir une certaine mixité sociale et favoriser l'accès au logement au plus grand nombre, au moins 30% des logements produits devront être affectés au logement locatif social (LLS).

Espaces publics / arborés

Sur la partie Est du secteur, les talus de végétation buissonante seront en règle générale maintenus pour former une interface verte en frange urbaine

Le projet prévoit la réalisation d'un espace vert paysager à l'articulation entre le nouveau quartiers et les lotissements voisins existants, au nord et à l'ouest.

Il s'agit de créer une petite polarité verte qui favorise la vie sociale et les échanges inter-quartiers.

Cet espace vert appelle à être arboré pour l'agrément et le confort de ses usagres (ombrage).

Schéma de synthèse d'orientation d'aménagement

Tableau de programmation

Vocation du secteur	Habitat (Mixité fonctionnelle admise)
Superficie (zone AU)	3,3 ha
Capacités d'accueil prévisionnelles	105 habitants
Nombre de logements à produire	50
Part minimale de logement locatif social à réaliser	30% (soit 15 logements)
Densité moyenne attendue	15 logements/ha
Autres interventions sur les espaces communs	• Maintien (partiel) de la végétation existante • Création d'axes structurants (recalibrage du Chemin de la Grange et intégration des déplacements doux).

Légende

Limites d'OAP

Habitat : densité 15-20 logements/ha

Habitat : densité 10-15 logements/ha

Principe indicatif d'implantation du bâti

2 *Nombre indicatif de logements à réaliser*

Voie mixte à créer

Liaison piétonne à créer

Espace vert / bande paysagère plantée à créer

Plantations existantes à maintenir