REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA DROME

COMMUNE DE SAINT-LAURENT-EN-ROYANS

PLAN LOCAL D'URBANISME

- 5 -
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

dossier « Approbation »
vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 6 février 2017

Mairie
St Laurent en Royans

CABINET OUDOT ROUX – L. OUDOT
57 RUE GAMBETTA 26140 ANNEYRON
TEL : 04 75 31 69 71
mel : urbanisme@cabinet-oudot.fr

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

SOMMAIRE

1. Cadre réglementaire général p. 1
2. Localisation des OAP p. 2
3. Cadre général de présentation des OAP p. 5
4. OAP 1 - Pont d'Aix p. 6
5. OAP 2 - Centre bourg extension sud-est p. 12
6. OAP 3 - Buyet p. 16

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE

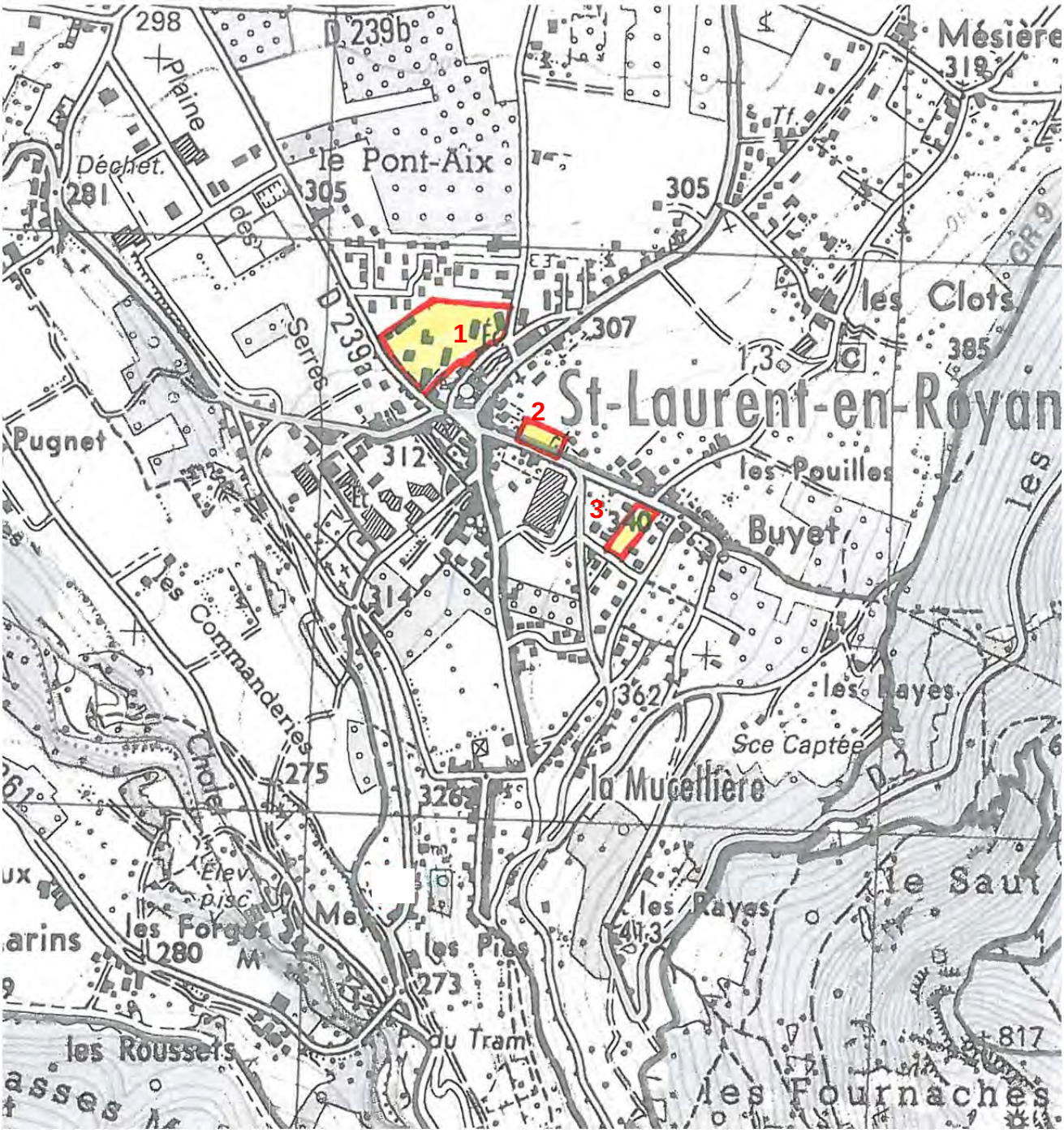
Article L.151-6 du Code de l'urbanisme :
« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L.151-7 du Code de l'urbanisme :
« 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. »

2. LOCALISATION DES OAP

repérage des OAP – vue aérienne oblique GoogleEarth 2012

OAP 1 – Pont d'Aix
OAP 2 – Centre bourg extension sud-est
OAP 3 – Buyet



localisation des OAP sur carte IGN 1/10000

OAP 1 – Pont d'Aix
OAP 2 – Centre bourg extension sud-est
OAP 3 – Buyet

3. CADRE GÉNÉRAL DE PRÉSENTATION DES OAP

Chacune des OAP présentées développe les points suivants :

1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX
Particularités de la situation : état des lieux, diagnostic, questions, problématique…

2/ OBJECTIFS
Parmi les objectifs génériques possibles : continuité urbaine, insertion paysagère, préservation de l'environnement, mise en valeur d'éléments de patrimoine, dynamique de renouvellement urbain, densification, valorisation d'un équipement ou d'une infrastructure nouvelle (TCSP, par exemple), sécurité et maîtrise des risques naturels, embellissement, etc.

3/ HYPOTHÈSES
Au-delà de l'état existant, conditions particulières de réalisation d'une opération : par exemple, ouverture d'une nouvelle ligne de TC, réalisation de travaux abaissant le niveau des risques naturels, projet de nouvelles infrastructures publiques ou d'équipements, etc.

4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT
L'OAP précise les conditions particulières d'aménagement des secteurs concernés :
- organisation, accès, distribution, tracés, desserte, maillage
- zonage, périmètres d'intervention, découpage opérationnel
- découpage foncier, implantations, gabarits, silhouettes, vues, etc…
- vues, alignements, dégagements, etc.
- procédure opérationnelle (orientations)
- prescriptions à traduire sur le plan réglementaire

5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME
L'OAP évalue la capacité de programme constructible qui constitue un objectif pour la valorisation du foncier et l'économie du sol. Elle peut définir des formes urbaines plus ou moins précises, notamment en matière d'habitat.

6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
Pour davantage de fiabilité et d'engagement juridique, certains choix de la collectivité peuvent être traduits en termes réglementaires dans les documents du PLU, par exemple :
- zonage (règlement graphique) : délimitation des zones concernées, emplacements réservés ;
- règlement : règles spécifiques pour la maîtrise des silhouettes , des vues et des impacts paysagers.

7/ ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
Enjeux environnementaux spécifiques à chaque situation et à chaque projet : milieux naturels remarquables, végétation ou fossés à conserver, principes de traitement collectif des eaux pluviales, qualité des orientations solaires, etc…

4. OAP 1 – PONT D'AIX

photo aérienne et cadastre 1/2000

1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX

Le secteur de Pont d'Aix forme une petite cité de logements sociaux locatifs, juste au nord de la place centrale du bourg.

le centre bourg de Saint-Laurent-en-Royans, vue depuis la route de l'Arps

Le tènement foncier concerné par l'OAP 1, à l'est de la rue des Pacaliers, représente environ 2,5 ha appartenant à un seul propriétaire, le maitre d'ouvrage et bailleur social DAH. Il comporte plusieurs bâtiments des années 1970, dont certains ont été démolis et d'autres doivent l'être (la tour au centre du terrain) ; il comporte aussi des bâtiments qui ont été construits par DAH dans les années 2000 (une rangée de maisons individuelles locatives, en limite nord-ouest du terrain, et un petit immeuble collectif à l'ouest du terrain. Ce petit immeuble collectif intègre un équipement public (garderie).

Le secteur ouest de Pont d'Aix, concerné par l'OAP 1, comptait à l'origine 119 logements, soit une densité de 47,5 logements à l'hectare. Après les démolitions prévues et avec les reconstructions réalisées jusqu'en 2013, le secteur comptera 64 logements, soit 25,6 logements à l'hectare. Le secteur a perdu 55 logements (situation en 2013).

Le secteur comporte également une chaufferie collective au fioul, qui est ancienne est dont la position au cœur de la zone au nord pose problème. Son remplacement par une nouvelle chaufferie collective au bois est envisagé.

L'ensemble est accessible par la périphérie mais ne comporte pas de voie carrossable traversante. Un petit parc occupe le centre du terrain ; bien qu'appartenant à DAH, il est ouvert public et est partiellement entretenu par la commune.
Des chemins piétons et cycles traversent les espaces libres entre la lotissement au nord et la rue à l'est (chemin des écoliers) et pour traverser le parc du nord au sud ou d'est en ouest.

rue pénétrant dans la cité à l'ouest

le parc à l'intérieur de la cité

Les réseaux publics existent à la périphérie de la zone et permettent de desservir les bâtiments existants. En revanche, ils sont à créer à l'intérieur de la zone pour permettre une mise en valeur du foncier.

la tour, dont la démolition est prévue

passage piétonnier existant vers le nord

Le terrain est en légère pente vers le nord, avec l'origine des puisards d'infiltration des eaux pluviales au nord du terrain pour les eaux superficielles générées par l'ensemble d'habitations. Son aménagement devra prévoir des dispositifs de rétention et d'infiltration sur place des eaux pluviales, sans rejet au réseau public.

L'ensemble de Pont d'Aix a fait l'objet de plusieurs études de diagnostic et de programmation (CAUE de la Drôme, 2009 à 2011), et d'une concertation avec la commune pour continuer l'opération de renouvellement déjà engagée.

La localisation de ce terrain à proximité immédiate du centre du bourg en fait un enjeu de première importance, qui nécessite une optimisation immobilière, dans le sens du maintien d'une densité significative avec une diversification des formes d'habitat

L'angle de la rue du Tramway et de la rue des Pacaliers, à l'est du tènement foncier, est un enjeu majeur d'articulation entre le centre bourg et le secteur de Pont d'Aix.

L'ensemble de Pont d'Aix forme la zone UC dans le PLU de 2004, avec un corps de règles spécifique. Il forme la zone Ub dans le présent PLU, avec un corps de règles proche de celui de la zone Ua (zone centrale d'habitat ancien traditionnel).

2/ OBJECTIFS

- Désenclaver le secteur et permettre une desserte interne pour les terrains situés au cœur de la zone
- Organiser un partage foncier efficace, afin de créer des unités foncières indépendantes, pouvant être construites et gérées séparément
- Diversifier les formes et les statuts d'habitat, pour dépasser l'image de l'ensemble « HLM » et répondre à la diversité des besoins
- Renforcer les continuités urbaines notamment pour les modes doux de déplacement
- Préciser les limites d'un parc véritablement public, espace non bâti qui sera à l'avenir géré par la commune
- Maintenir une densité qui correspond à la situation centrale du secteur, répondre aux impératifs d'économie foncière fixés par le PLU de la commune.
- Intégrer des équipements publics et des services aux points stratégiques de l'opération, notamment à l'angle est du secteur (croisement rue du Tramway et rue des Pacaliers).

3/ HYPOTHÈSES

L'OAP 1 inclut la réalisation d'infrastructures et d'équipements sous maîtrise d'ouvrage communale :
- aménagement d'une petite place publique à l'angle est du terrain sur la rue de l'ancien tramway, pour organiser et renforcer l'offre de stationnement public dans ce secteur.

La desserte intérieure du secteur n'est pas forcément réalisée sous maîtrise d'ouvrage publique, elle peut être prise en charge par un aménageur dans le cadre d'une procédure réglementaire et financière à déterminer.

4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre de l'OAP : l'OAP 1 concerne la totalité de la zone Ub
- Accès à la zone et desserte interne : 2 accès carrossables à la zone à l'est et à l'ouest
- Cheminements « doux » : maintien et amélioration de la lisibilité des parcours piétions et cycles existants, permettant de traverser le secteur et le parc
- Espaces publics : délimitation d'un parc public, distinct des espaces libres dépendant de chaque immeuble ou opération immobilière
- Équipements communs : intégrer l'hypothèse d'une nouvelle chaufferie collective au bois pour l'ensemble du secteur et pour les équipements publics proches
- Implantation des constructions : l'orientation des voies devrait permettre l'optimisation de l'orientation solaire des constructions
- Densité et hauteurs : gabarits sensiblement identiques à ceux du centre ancien du bourg, avec une hauteur décroissante en limite nord pour faire une transition avec le secteur voisin d'habitat pavillonnaire
- Mixité sociale de l'habitat : la commune dispose d'un nombre suffisant de logements sociaux locatifs. En revanche, l'opération se prête bien à la réalisation de logements en ASP (Accession sociale à la propriété), qui peuvent correspondre aux besoins locaux
- Mixité fonctionnelle : le rez-de-chaussée de bâtiments situés à l'alignement de la route se prête bien à l'intégration de commerces, services ou petits équipements publics
- Conditions opérationnelles : compte tenu de la dimension et du potentiel de la zone, fractionnement possible de l'aménagement général, phasage à envisager.

SCHÉMA 1/2000

Le schéma d'organisation de l'OAP reste volontairement élémentaire, l'évolution de ce secteur faisant l'objet d'études à venir concertées entre DAH et la commune.

5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME

La surface de la zone Ub est de 3,2 ha, celle du secteur situé en OAP est de 2,5 ha environ.

Parc public

Le parc accessible au public devrait devenir vraiment public, en étant précisément délimité.
Surface possible : entre 5000 et 6000 m2 (soit 25 à 30% de la surface totale du tènement foncier actuel)

Vocation, fonctions possibles

Habitat essentiellement, avec intégration souhaitée d'équipements publics (bibliothèque) et de locaux pour des services (activités médicales) au rez-de-chaussée d'un immeuble marquant l'angle est du secteur.

Densité et typologie

L'objectif dans ce secteur est d'atteindre une densité moyenne de 40 logements à l'hectare parc inclus, ou de 50 logements à l'hectare parc non inclus ; soit un total d'environ 100 logements sur l'ensemble du tènement foncier concerné. Compte tenu des 64 logements existants ou restants après démolitions, cela représente un potentiel optimal de 25 à 30 logements nouveaux.

Ces logements pourraient se répartir en plusieurs types d'habitations : maisons individuelles isolées, mais aussi maisons individuelles groupées et petits immeubles collectifs.

Mixité sociale de l'habitat
L'opération comporte déjà une majorité (voire une exclusivité) de logements sociaux locatifs ; elle n'est pas soumise à des exigences minimales de logements sociaux locatifs.
La réalisation de nouveaux logements individuels groupés en ASP (accession sociale à la propriété) est demandée, pour offrir une gamme de solutions intermédiaires entre le logement locatif et le marché de l'accession à la propriété.

6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Les principes de l'OAP sont consolidés par les dispositions réglementaires suivantes :
- Limites de zones (règlement graphique) : l'OAP1 correspond à la majeure partie de la zone Ub du PLU, l'autre partie de la zone correspondant à deux autres immeubles appartenant également à DAH mais situés à l'est de la rue des Pacaliers.
- COS maximal (article 14 du règlement) : non limité, selon les règles de la zone Ub, ce qui permet des formes d'habitat variées et l'évolution des immeubles existants après découpage du foncier
- Réglementation des implantations (article 6 du règlement) : pas de contrainte particulière
- Réglementation des hauteurs maximales : l'article 10 du règlement définit des hauteurs maximales compatibles avec l'orientation de programme et avec le caractère du tissu urbain environnant.

7/ ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Pas de milieux naturels remarquables ou *a fortiori* inventoriés et protégés (espaces verts relativement banals).
Nécessité de prendre en compte dans l'aménagement global, conformément à la réglementation, la rétention des eaux pluviales générées par l'urbanisation nouvelle.
Possibilité de favoriser les apports solaires par une bonne orientation des rues et des bâtiments.

5. OAP 2 – CENTRE BOURG, EXTENSION SUD-EST

photo aérienne et cadastre 1/2000

1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX

Dès que l'on s'éloigne de la place du centre du bourg, on trouve des terrains non bâtis qui marquent une discontinuité de l'urbanisation vers l'est.

le centre bourg, vu depuis la route de l'Arps. Le secteur concerné se trouve au centre, le long de la route.

Les terrains qui bordent la route au nord, sur une faible profondeur, ne sont pas agricoles, ce sont essentiellement des jardins indépendants et non attenants à des habitations, ou encore un ancien jeu de boules et un parking public. Ils sont desservis par les réseaux, notamment par l'assainissement collectif.
En revanche, les terrains situés en retrait et en contrebas de la route sont agricoles. Ils ne sont pas directement desservis par le réseau public d'assainissement, et leur raccordement

nécessiterait un relèvement compte tenu de la dénivelée marquée entre la route et ces terrains ; mais une extension de ce réseau permettra à terme de les raccorder.

Les terrains au nord de la route étaient classés en zone AUab dans le PLU de 2004.
Une extension de l'urbanisation sur ce secteur très proche du centre est inévitable ; mais la commune a souhaité amorcer cette évolution sur une profondeur limitée, sans impacter les champs et la noyeraie située en retrait.
Pour répondre à cet objectif, les terrains situés le long de la route, directement desservis par les réseaux, sont classés en zone Ua, tandis que les terrains en retrait sont classés en zone AUb, zone d'urbanisation future selon les règles de la zone Ub.

L'OAP 2 réunit les terrains situés en premier rang le long de la route (classés en zone Ua) et les terrains situés en retrait (en zone AUb) pour prévoir un aménagement globale de ce secteur, assurer la meilleure organisation possible dans le cadre d'un projet collectif, et garantir une desserte en profondeur vers le nord, pour l'usage agricole ou pour une extension de 'urbanisation à long terme.

L'OAP 2 concerne une superficie de 4320 m² environ.

approche et entrée du centre bourg depuis la route de l'Arps. Le secteur concerné par l'OAP se trouve à droite de la route.

La localisation de ces terrains à proximité immédiate du centre du bourg en fait un enjeu important, qui nécessite une optimisation immobilière et une forte densité.

Il y a également un besoin notable de stationnement à proximité immédiate du centre du bourg, pour les commerces et services situés sur la place. L'aménagement de ce secteur doit répondre à ces besoins.

2/ OBJECTIFS

- Desservir les terrains au nord de la route et permettre une extension progressive de l'urbanisation vers le nord
- Organiser un découpage foncier efficace, afin de créer des unités foncières permettant de valoriser au mieux le potentiel
- Aménager des poches de stationnement public pour répondre aux besoins à proximité de la place centrale

- Intégrer des équipements publics et des services dans des immeubles bien situés

3/ HYPOTHÈSES

L'OAP 2 inclut la réalisation d'infrastructures et d'équipements sous maîtrise d'ouvrage communale :
- aménagement d'un parking public à la place de l'ancien jeu de boules (parcelle 66) à l'angle est du terrain sur la rue de l'ancien tramway, pour organiser et renforcer l'offre de stationnement public à proximité du centre du bourg
- amorce d'une nouvelle voie avec stationnement public vers le nord du secteur, pour une desserte en profondeur vers l'espace agricole.

Ces équipements publics ne sont pas directement réalisés au profit des nouveaux immeubles mais sont d'intérêt général ; ils ne conditionnent pas la constructibilité des terrains situés en zone Ua.

4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre de l'OAP : l'OAP 2 concerne une petite partie de la zone Ua du centre bourg (environ 1970 m2), et la totalité de la zone AUb (environ 2350 m2)
- Accès à la zone AUb et desserte interne : 1 accès carrossable vers le nord
- Espaces publics : réalisation d'un parking public en retrait de la voie, et de stationnement le long de la route, avec si nécessaire un léger élargissement de l'emprise de la voie ; réalisation d'une voie publique de desserte pour la zone AUb au nord.
- Implantation des constructions : l'orientation des voies devrait permettre l'optimisation de l'orientation solaire des constructions
- Densité et hauteurs : gabarits sensiblement identiques à ceux du centre ancien du bourg
- Mixité fonctionnelle : le rez-de-chaussée de bâtiments situés à l'alignement de la route se prête bien à l'intégration de commerces, services ou petits équipements publics
- Conditions opérationnelles : phasage en deux parties nécessaire : constructions sur la zone possibles sans conditions préalables / aménagement de la zone AUb nécessitant la réalisation de la voie de desserte vers le nord.

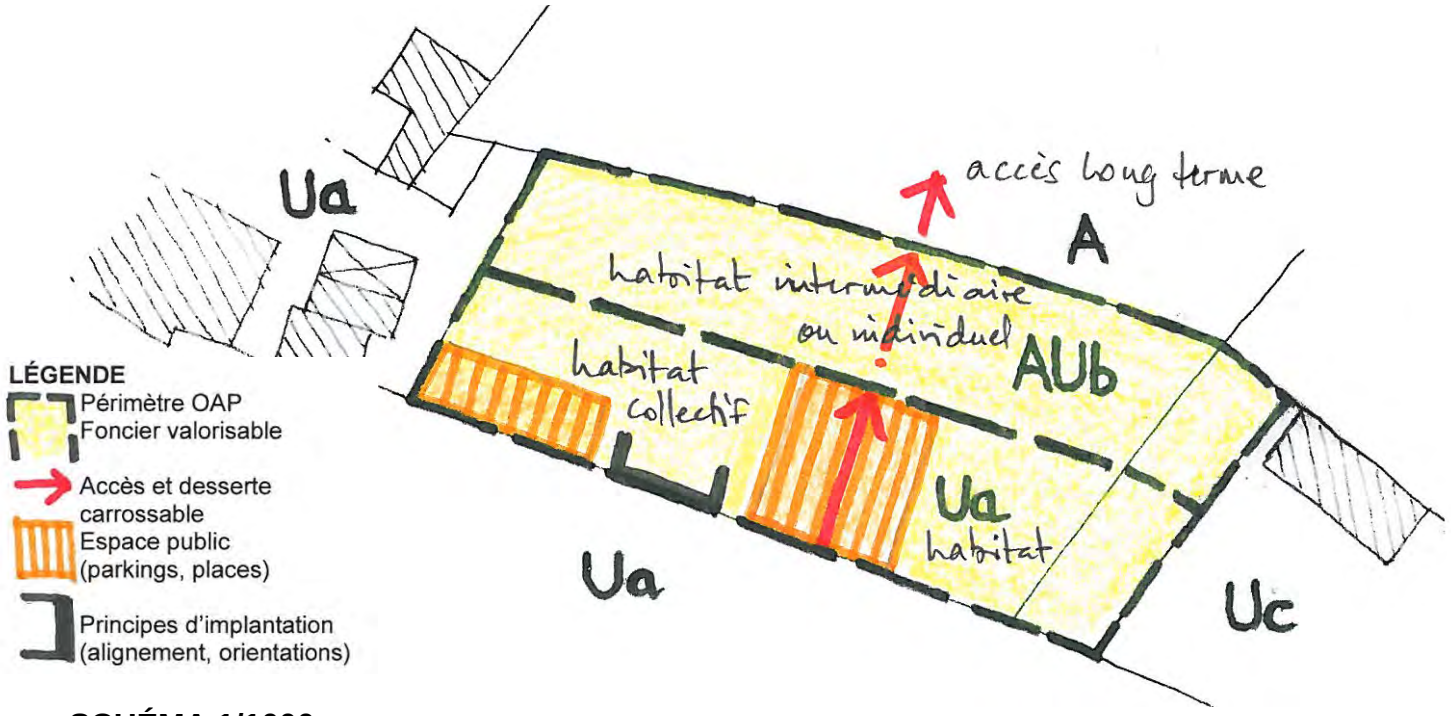


SCHÉMA 1/1000

Le schéma comporte des implantations de bâtiments et des traitements d'espace public indicatifs, sous réserve d'études techniques plus poussées.

5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME

La surface du secteur en OAP 2 est de 0,43 ha environ.

Vocation, fonctions possibles
Habitat essentiellement, avec intégration souhaitée d'équipements publics ou de locaux commerciaux ou de services au rez-de-chaussée de l'immeuble le plus proche du centre bourg.

Densité et typologie
L'objectif dans ce secteur est d'atteindre une densité importante en premier rang (zone Ua), plus modérée en retrait (zone AUb)
Potentiel évalué à :
- 10 à 15 logements en premier rang (zone Ua) ;
- 5 à 7 logements en 2ème rang (zone AUb).

Mixité sociale de l'habitat
L'opération n'est pas soumise à des exigences minimales de logements sociaux locatifs.

6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Les principes de l'OAP sont consolidés par les dispositions réglementaires suivantes :
- Limites de zones (règlement graphique) : l'OAP2 correspond à une petite partie de la zone Ua et à la zone AUb du PLU. Le classement en zone à urbaniser est justifié par la nécessité de réaliser une infrastructure interne nouvelle propre à la zone, à partir d'accès définis par les conditions de l'OAP
- Emplacements réservés : ER2 pour réalisation d'un parking public ; ER3 pour réalisation de la nouvelle voie de desserte vers le nord
- COS maximal (article 14 du règlement) : non limité, selon les règles des zones Ua et AUb, ce qui permet des formes d'habitat variées et l'évolution des immeubles après découpage du foncier
- Réglementation des implantations (article 6 du règlement) : pas de contrainte particulière
- Réglementation des hauteurs maximales : l'article 10 du règlement définit des hauteurs maximales compatibles avec l'orientation de programme et avec le caractère du tissu urbain environnant.

7/ ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Pas de milieux naturels remarquables ou *a fortiori* inventoriés et protégés (jardins et champs agricoles).
Nécessité de prendre en compte dans l'aménagement global, conformément à la réglementation, la rétention des eaux pluviales générées par l'urbanisation nouvelle.
Possibilité de favoriser les apports solaires par une bonne orientation des rues et des bâtiments.

6. OAP 3 – BUYET

photo aérienne et cadastre 1/2000

1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX

Le hameau de Buyet, à l'est et en amont du bourg, formait historiquement une entité bien distincte du bourg, mais l'extension de l'urbanisation le long du chemin du bourg et autour du hameau a rendu ses contours plus flous.
Il existe encore à proximité immédiate du noyau ancien de vastes terrains non bâtis et encore agricoles, dont une noyeraie située sur la parcelle AE 48, terrain d'une superficie de 4155 m 2 environ situé entre deux voies communales. C'est ce terrain qui représente le périmètre de l'OAP 3.

chemin de Buyet, en montant. Le secteur concerné se trouve à droite

La commune a investi dans la réalisation d'un réseau public d'assainissement qui dessert les 2 voies concernées. Dans ces conditions, pour des raisons d'économie foncière et d'infrastructures autant que pour prolonger le caractère du hameau existant, il est nécessaire d'optimiser le potentiel foncier et immobilier de ce terrain.

chemin de Buyet, en descendant. Le secteur concerné se trouve à gauche

Ce terrain était classé en zone UD dans le PLU de 2004 ; il est classé en zone équivalente Uc dans le présent PLU, mais nécessite un projet d'ensemble pour organiser une desserte et un découpage efficace de ce secteur. Ce projet doit être aussi l'occasion d'augmenter les possibilités de stationnement public dans un hameau très compact et déjà envahi de voitures.

2/ OBJECTIFS

- Desservir l'intérieur du terrains pour assurer un maillage des voies, une liaison entre les 2 voies communales existantes, notamment pour améliorer les réseaux publics (besoin d'un bouclage du réseau AEP).
- Organiser un découpage foncier efficace, afin de créer des unités foncières permettant de valoriser au mieux le potentiel
- Aménager des poches de stationnement public pour répondre aux besoins à proximité de la place centrale
- Intégrer des équipements publics et des services dans des immeubles bien situés

3/ HYPOTHÈSES

L'OAP 3 inclut la réalisation d'infrastructures et d'équipements sous maîtrise d'ouvrage communale :
- aménagement d'un parking public sur le chemin de Buyet, à l'entrée nord du secteur ;
- élargissement de la voie communale au sud du terrain, pour plus de commodité et pour aménagement de stationnement public.

Ces équipements publics ne sont pas réalisés au profit exclusif des nouvelles constructions et sont en partie d'intérêt général.

4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre de l'OAP : l'OAP 3 concerne une partie de la zone Uc de Buyet, pour une superficie d'environ 4155 m2)
- Accès au secteur et desserte interne : 1 voie carrossable traversante nord-sud, reliant les 2 voies communales existantes
- Espaces publics : réalisation d'un parking public en retrait de la voie communale au nord, et stationnement le long de voie communale au sud, avec élargissement nécessaire des emprises publiques ;
- Implantation des constructions : l'orientation de la voie nouvelle de desserte devrait permettre l'optimisation de l'orientation solaire des constructions
- Densité et hauteurs : gabarits sensiblement identiques à ceux du tissu urbain environnant
- Conditions opérationnelles : pas de contraintes particulières.

SCHÉMA 1/1000

Le schéma comporte des principes de découpage, des implantations de bâtiments et des traitements d'espace public indicatifs, sous réserve d'études techniques plus poussées.

5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME

La surface du secteur en OAP 3 est de 0,42 ha environ.

Vocation, fonctions possibles
Habitat essentiellement
Densité et typologie
L'objectif dans ce secteur est d'atteindre une densité intermédiaire entre le hameau ancien de Buyet et le tissu pavillonnaire qui l'entoure
Potentiel optimal : 7 logements au minimum
Mixité sociale de l'habitat
L'opération n'est pas soumise à des exigences minimales de logements sociaux locatifs.

6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Les principes de l'OAP 3 sont consolidés par les dispositions réglementaires suivantes :
- Limites de zones (règlement graphique) : l'OAP 3 correspond à une partie de la zone Uc
- Emplacements réservés : ER5 pour réalisation d'un parking public en retrait du chemin de Buyet ; ER4 pour élargissement de la voie communale au sud.
- COS maximal (article 14 du règlement) : 0,60, selon les règles de la zone Uc, ce qui permet des formes d'habitat variées (habitat individuel isolé ou groupé) et l'évolution des constructions après découpage du foncier
- Réglementation des implantations (article 6 du règlement) : pas de contrainte particulière
- Réglementation des hauteurs maximales : l'article 10 du règlement définit des hauteurs maximales compatibles avec l'orientation de programme et avec le caractère du tissu urbain environnant.

7/ ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Pas de milieux naturels remarquables ou *a fortiori* inventoriés et protégés (terrain agricole, plantation de noyers).
Nécessité de prendre en compte dans l'aménagement global, conformément à la réglementation, la rétention des eaux pluviales générées par l'urbanisation nouvelle.
Possibilité de favoriser les apports solaires par une bonne orientation des bâtiments.