

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE LARAJASSE



Plan Local d'Urbanisme Modification n°1

Orientations d'Aménagement et de Programmation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Lancement procédure	Enquête publique	Approbation
03	18 novembre 2021	du 30 septembre au 31 octobre 2022	23 février 2023

Sommaire

I. Préambule	4
II. Principes et définitions communs à l'ensemble des secteurs d'OAP	6
II.1. Dispositions communes à tous les secteurs d'OAP	6
III. Localisation des secteurs d'OAP	10
IV. Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat	11
IV.1. OAP n° 1 - Larajasse - chemin des Lauriers.....	12
IV.2. OAP n°2 - Larajasse - route du Petit Bois	16
IV.3. OAP n°3 - Lamure - Eglantines	21
IV.4. OAP n°4 - Aubépin - Les Sagnes.....	25
IV.5. OAP n°5 - Aubépin - Le Crêt	29
IV.6. OAP n°6 - Larajasse - Fressin	33
V. Programmation des différents secteurs d'OAP	38

I. Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme concernent les secteurs jugés stratégiques pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans les 12 prochaines années.

Le caractère stratégique des périmètres retenus est notamment fondé sur les critères suivants :

- la localisation des sites et l'impact de leur potentielle urbanisation dans le fonctionnement et le paysage de la commune ;
- leur configuration (superficie significative, qualités paysagères, environnementales et urbaines des sites et de leur environnement, exposition aux risques...) ;
- leur occupation actuelle ;
- leur capacité à porter les objectifs fixés dans le PADD

Le contenu

Afin de préciser ses objectifs de développement et d'aménagement pour chacun des sites concernés, la collectivité a souhaité :

- dresser un état des lieux sommaire des atouts, faiblesses et enjeux de chaque site, afin de comprendre les éléments de contexte à l'origine des choix d'aménagement formulés ;
- présenter les principes d'aménagement et de programmation pour chaque site, afin d'assurer une organisation urbaine cohérente à l'échelle du site et dans son environnement ;
- expliciter les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque site afin de garantir, autant que possible, l'applicabilité des principes énoncés,
- fixer des objectifs et des règles de qualité des opérations et constructions venant préciser et traduire, à une échelle plus fine, les principes d'aménagement énoncés, et compléter les dispositions générales du Règlement (relatives notamment aux prescriptions figurant au Règlement graphique - plan de zonage).

Les modalités d'application

En vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces terrains stratégiques, chaque OAP énonce des principes de composition urbaine et de programmation déclinés, la plupart du temps, dans un schéma d'aménagement, qui

s'impose dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur chacun des secteurs concernés.

Ce rapport de compatibilité doit viser à ce que les projets d'aménagement et de construction réalisés dans le périmètre de l'OAP en respectent l'esprit, sans imposer toutefois une stricte conformité avec le schéma figurant dans l'OAP.

Les dispositions relatives à la qualité des opérations et constructions viennent préciser ces grands principes, en complément des dispositions réglementaires liées aux prescriptions figurant au règlement graphique (plan de zonage).

Si le cadre d'application demeure celui de la compatibilité, les dispositions chiffrées (hauteur minimale ou maximale, emprise au sol, coefficient de biotope...) doivent permettre, le cas échéant, et en dernier ressort, une application "à la lettre" et une stricte conformité des projets d'aménagement ou de construction avec l'OAP.

Dans ce cadre, les autorisations d'urbanisme ne pourront dès lors être accordées :

- que sous réserve que les projets soient compatibles avec l'esprit de ces dispositions ;
- ou, à défaut et en cas de doute lors de l'instruction de la demande, sous réserve qu'ils soient conformes aux règles chiffrées énoncées.

La compatibilité d'un projet avec l'OAP pourra être appréciée à l'aide d'une lecture attentive de l'état des lieux et des enjeux d'aménagement du site, ainsi que des principes d'aménagement et de programmation, dans le cadre d'une lecture globale de l'OAP, au-delà de la seule règle.

II. Principes et définitions communs à l'ensemble des secteurs d'OAP

II.1. Dispositions communes à tous les secteurs d'OAP

Les opérations d'aménagement et de constructions réalisées dans les périmètres d'OAP sont soumises à des principes d'aménagement communs et récurrents d'un périmètre d'OAP à l'autre.

En effet, s'ils constituent une réponse urbanistique, paysagère et environnementale à un contexte propre à chaque OAP, les principes d'aménagement et de programmation énoncés sont aussi hérités d'objectifs de qualité urbaine, de qualité paysagère et de qualité d'usage que la collectivité a souhaité fixer pour l'ensemble de son territoire, et plus particulièrement encore pour les secteurs stratégiques que constituent les périmètres d'OAP.

Les illustrations (schémas, croquis, photographies...) qui suivent ont vocation à préciser et compléter les principes énoncés dans chaque OAP, à donner quelques exemples de réponses architecturales, urbaines, environnementales ou paysagères possibles, mais non exhaustives, aux enjeux et objectifs définis dans les OAP.

Ces illustrations n'ont pas vocation à être reproduites à l'identique. Elles ne doivent pas non plus brider la créativité des concepteurs.

Elles doivent être vues comme des recommandations, ou un rappel de "bonnes pratiques" à réinterpréter à l'échelle de chaque projet et dans le contexte propre à la commune de Larajasse.

L'habitat intermédiaire

Entre individuel et collectif, il renvoie à la notion de "logements collectifs individualisés". Il constitue une solution intéressante pour répondre à l'objectif de densification des espaces urbanisés pour modérer, conformément aux objectifs législatifs, la consommation d'espaces naturels et agricoles, **tout en s'inscrivant dans le contexte local (paysager, demande sociale...).**

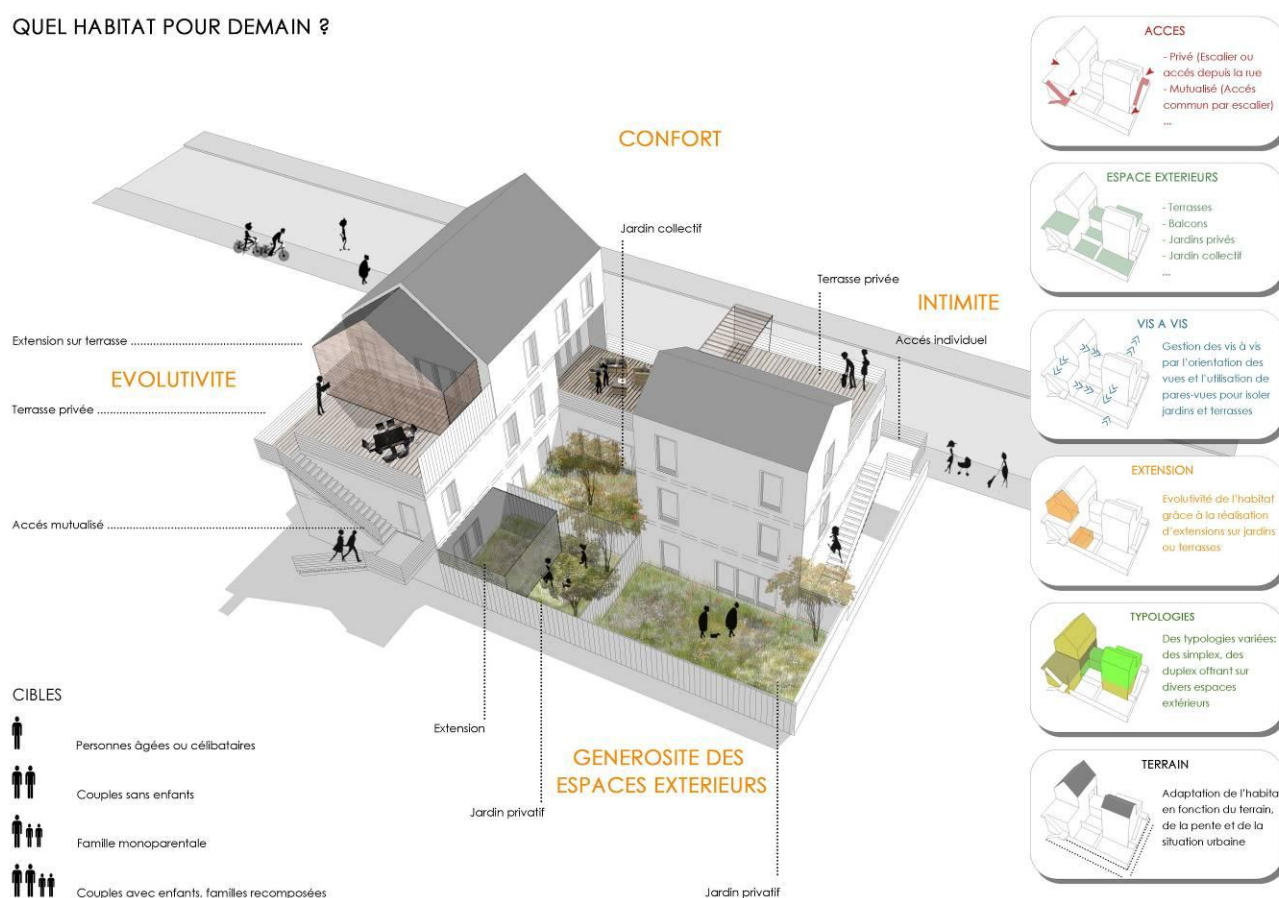
Il semble représenter un bon compromis, pour apporter une offre de logements différente et qualitative, alternative à l'offre de logements collectifs classique. Son échelle permet par ailleurs une intégration cohérente dans un tissu pavillonnaire.

Il se caractérise notamment par :

- **une individualisation et une privatisation des accès aux logements** (ou à défaut une mutualisation pour un petit nombre de logements et d'usagers)

- **la présence d'espaces extérieurs privés généreux** : jardinets en pieds d'immeuble, toit-terrasse type "maison sur le toit", balcons utilisables pour les repas...
- **une gestion des vis-à-vis**, en veillant à multiplier les orientations des logements ou à développer des formes bâties intégrant des pare-vues (décrochés muraux, attiques, pergolas...)
- **des typologies variées dans un même bâtiment ou îlot** : simplex, duplex, triplex...
- **une adaptation au terrain permise par une diversité de volumes**, des emprises au sol ou des linéaires de façades moins conséquents, plus travaillés...

QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?



La gestion intégrée des eaux pluviales et du stationnement comme vecteurs de qualité paysagère et d'usage

L'aménagement des secteurs d'OAP est l'occasion de mettre en œuvre des espaces de stationnement paysagers, s'intégrant à l'espace urbain, et limitant l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. De la même façon, on favorisera les espaces de gestion des eaux pluviales paysagés,



afin qu'ils puissent le cas échéant proposer un usage autre que leur fonction première : un usage récréatif, favorable à l'appropriation de l'espace par les habitants et usagers, et un espace de qualité, contribuant aussi à la valorisation paysagère du secteur, et à ses performances environnementales (espaces de micro-biodiversité, espace de fraîcheur...).



Le traitement des franges urbaines

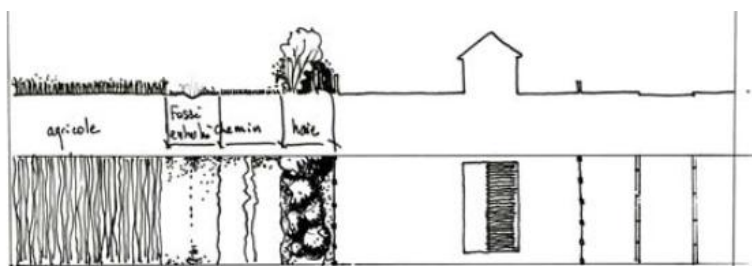
Les espaces d'interface entre espaces urbains et espaces naturels, agricoles ou forestiers constituent des limites à l'urbanisation et conditionnent les possibilités d'articulation et de valorisation mutuelle des espaces. Une attention particulière doit leur être portée.

Ces espaces d'interface, espaces de coutures et de transition entre le tissu urbain et l'espace agricole ou naturel, peuvent être de nature variable (végétaux de différents types et tailles, murs et murets, aménagements liés à la gestion des eaux pluviales, ...). Dans tous les cas ils devront avoir une épaisseur suffisante pour constituer un élément suffisamment fort pour être interprété comme une zone de transition et non comme une limite abrupte entre deux milieux de nature différente.

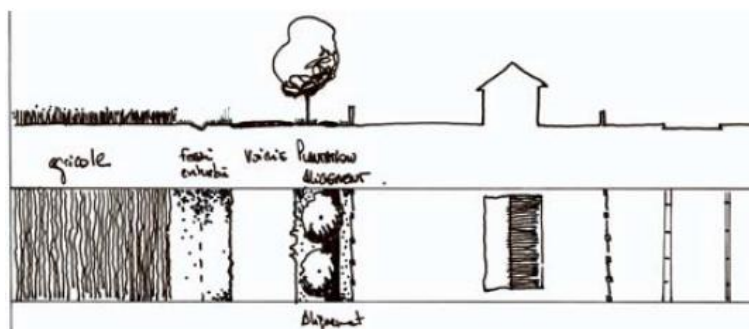
Le traitement des franges devra s'inspirer des structures paysagères existantes autour du site : haies bocagères, cours d'eau et ripisylve, muret en pierre, ... L'adaptation au contexte local est primordiale.

Quelques exemples de traitement en fonction du contexte (source : Charte paysagère du Pays Beaujolais) :

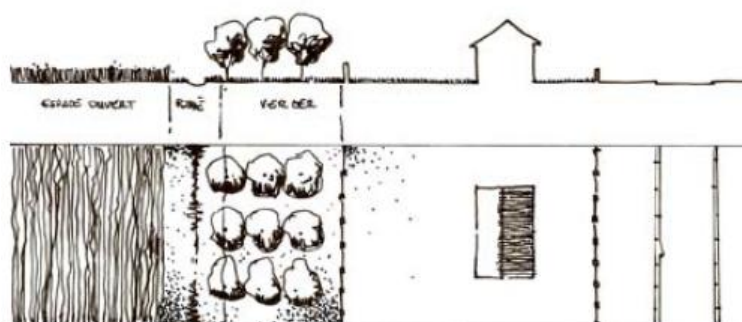
La **haie bocagère** constitue une réponse simple et efficace. On choisira des espèces locales pour les plantations. Elle peut s'appuyer sur des structures bocagères existantes.



Un **alignement d'arbres** permet d'accompagner une voie ou un chemin longeant les constructions. C'est aussi un moyen de signaler l'approche d'une entrée du bourg et constitue un signal visuel fort dans le paysage.



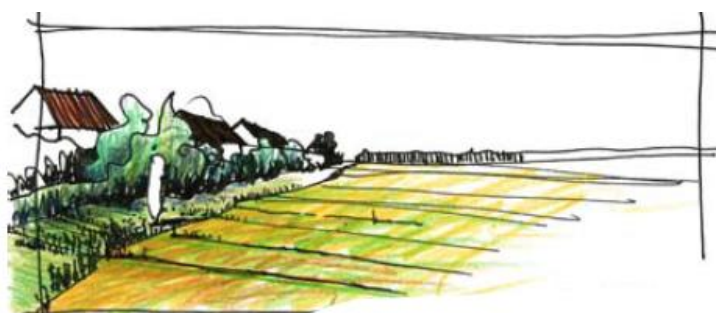
Un **groupement d'arbre** (verger d'agrément, bosquet, ...) peut constituer une excellente limite entre l'espace ouvert et l'espace bâti. C'est la possibilité de constituer un lieu d'ornement et de "culture de loisirs".



Un **muret accompagné de plantations ponctuelles** et éventuellement d'un cheminement permet de s'insérer dans le paysage, de notamment à proximité des vignes.



La gestion des franges permet de minimiser l'impact des constructions



III. Localisation des secteurs d'OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à encadrer le développement de secteurs stratégiques repérés dans l'enveloppe urbaine, ou en extension de celle-ci, pour les trois villages de la commune. Elles visent par ailleurs à préserver et entretenir les qualités environnementales du territoire.

Localisation des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation



IV. Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat

Le choix des secteurs d'urbanisation a fait l'objet d'une réflexion stratégique à l'échelle de l'ensemble de la commune qui s'est traduite par la volonté de :

- **Intégrer le développement urbain** de la commune dans et en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle, en se recentrant sur les trois villages.
- **Densifier le tissu urbain** tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante et en préservant le cadre de vie.
- **Favoriser la construction de logements** accessibles à toutes les catégories de population.
- **Prendre en compte les qualités** paysagères et environnementales des secteurs.

Quelques soient les secteurs, les projets doivent s'intégrer dans le fonctionnement urbain du village. Le réseau viaire créé doit assurer une desserte efficace et se connecter au réseau existant.

L'intégration tant paysagère qu'urbaine des projets revêt une grande importance. De nombreux secteurs sont situés en entrée de village ou en frange. Par ailleurs la topographie de la commune implique de forts rapports de covisibilité. Ainsi les nouvelles constructions et nouveaux aménagements devront se lire visuellement comme des prolongements naturels des villages.

La qualité de vie des villages tient à leur mixité sociale et fonctionnelle, à la présence et à la qualité des espaces publics mais également à la création d'espaces végétalisés, privatifs ou collectifs, pour les opérations de logements.

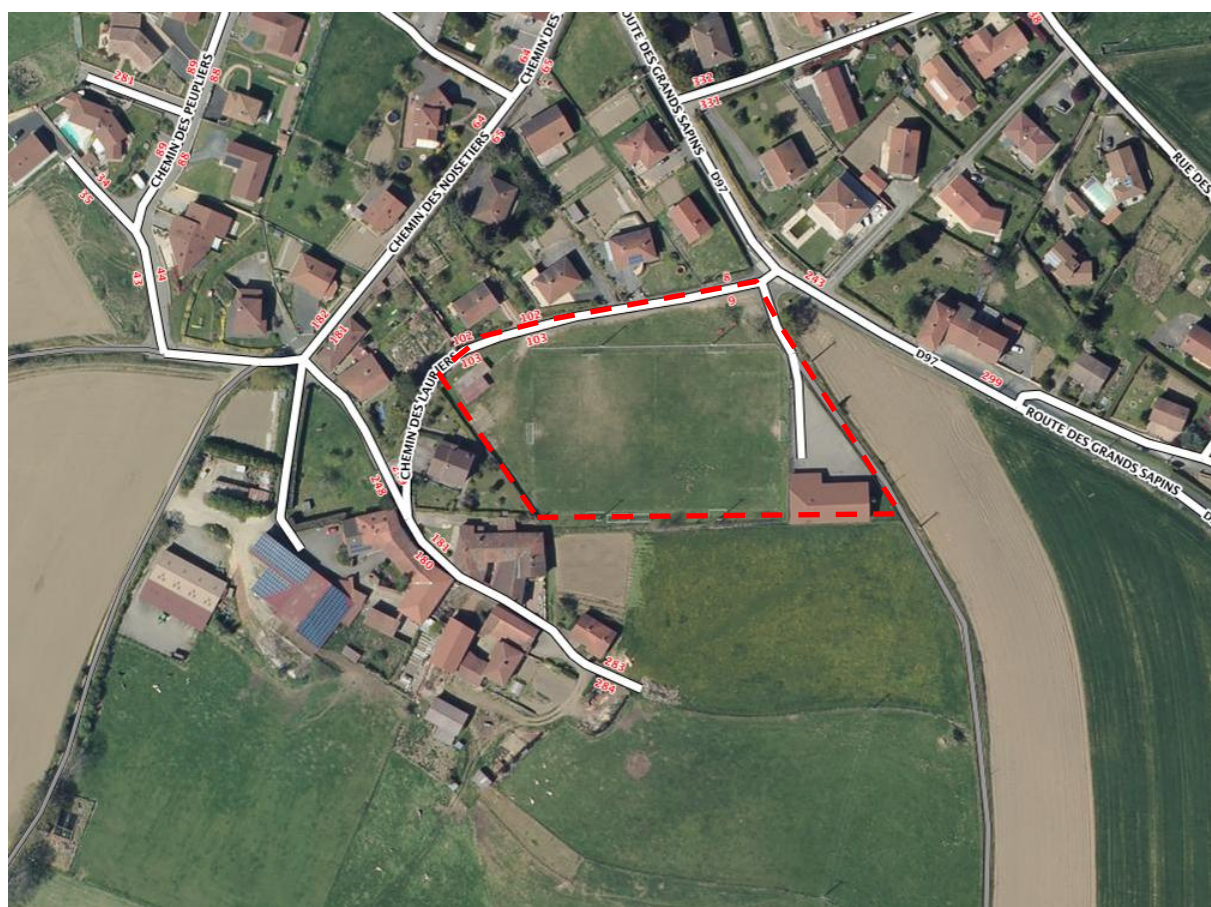
Les secteurs d'OAP sont situés en marge des corridors identifiés sur la commune, ne participent pas spécifiquement aux déplacements de la faune et ne constituent pas des secteurs remarquables sur le plan environnemental. Toutefois la préservation du cadre de vie et la prise en compte des enjeux environnementaux sont des points importants à prendre en compte dans le cadre du développement de la commune.

Du fait de leur position dans l'enveloppe urbaine des villages ou dans le prolongement de celle-ci, les secteurs d'OAP sont situés à proximité des équipements, des services et des commerces. Ces secteurs constituent des réelles opportunités pour renforcer les trois villages, pour permettre une diversification de l'habitat, pour améliorer le cadre de vie par l'aménagement ou la requalification d'espaces publics et pour renforcer le niveau d'équipements publics.

IV.1. OAP n° 1 - Larajasse - chemin des Lauriers

Ce secteur est situé dans la partie Sud du village de Larajasse et correspond globalement au stade de football. Il englobe également la caserne des pompiers.

Le tènement est localisé en entrée Sud du village, légèrement en contrebas de la RD97. Il est constitué de deux parcelles qui appartiennent à la commune. Ce tènement représente une surface globale d'environ 0,94 ha. Le tissu urbain alentour est constitué de bâtiments agricoles (anciens et en exploitation) au Sud-Ouest et de secteurs pavillonnaires au Nord. Les franges Sud et Est sont au contact de l'espace agricole (prairies et cultures).



Vue aérienne du secteur



Vue du tènement depuis la carrefour RD97/rue des Lauriers



Vue du tènement depuis la rue des Lauriers

Objectifs : Renforcer la polarité du village de Larajasse, diversifier l'offre d'habitat et compléter l'offre en équipements publics.

Enjeux :

- assurer le renouvellement urbain de l'ancien stade de football.
- offrir des typologies de logements correspondant aux besoins enregistrés et à proximité des équipements, services et commerces.
- préserver le cadre paysager et qualifier l'entrée de village.

Principes d'aménagement et de programmation :

En matière de fonctionnement urbain il est demandé :

- la desserte de l'opération se fera depuis le chemin des Lauriers, en privilégiant un bouclage dans la mesure du possible.
- la création de stationnements publics le long de la rue des Lauriers.

En matière d'intégration paysagère et urbaine il est demandé :

- de privilégier le recours aux murs et murets en pierre pour les clôtures le long des voies publiques ou à défaut des gabions composés de pierres locales de petite taille ou encore de murs en "béton de site" réalisés avec des granulats locaux.
- d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage bâti et urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés et en assurant un traitement adapté pour les franges au contact de l'espace agricole (voir II.1 dispositions communes).
- de créer une "façade" sur l'espace public à l'Est afin de le délimiter. Cet effet de façade pourra être réalisé par la présence de bâtis et/ou de végétaux.

En matière de cadre de vie et de prise en compte de l'environnement il est demandé :

- de réserver un espace pour le futur city-stade en interface de la caserne des pompiers et du secteur d'habitat. Une bande végétalisée suffisamment dimensionnée devra permettre d'atténuer les nuisances directes entre l'espace public et les logements.
- de prolonger l'espace public au Nord du futur city-stade par une esplanade qui englobera également le carrefour, afin de marquer l'entrée du village.
- de prévoir des espaces privatifs et/ou collectifs végétalisés orientés préférentiellement au Sud ou en cœur d'ilot.
- d'assurer l'intégration paysagère des aménagements qui géreront le traitement des eaux pluviales (végétalisation, intégration des ouvrages, ...) afin qu'ils participent à la qualité des espaces publics ou collectifs (voir II.1 dispositions communes). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages enterrés.

Programmation :

Situé entre des secteurs pavillonnaires et des constructions agricoles aux volumes plus importants, le tènement doit accueillir des typologies de constructions dont les volumétries permettent une transition entre ces deux typologies différentes. Il est demandé :

- de mixer les typologies d'habitat (collectif et/ou intermédiaire, groupé et individuel) pour assurer une diversification de l'offre (environ 21 logements au total dont 1/3 de logements individuels au maximum).
- un espace dédié au futur city-stade.
- l'aménagement du chemin des Lauriers et d'un espace public en lien avec le carrefour sur la RD97 qui sera requalifié.

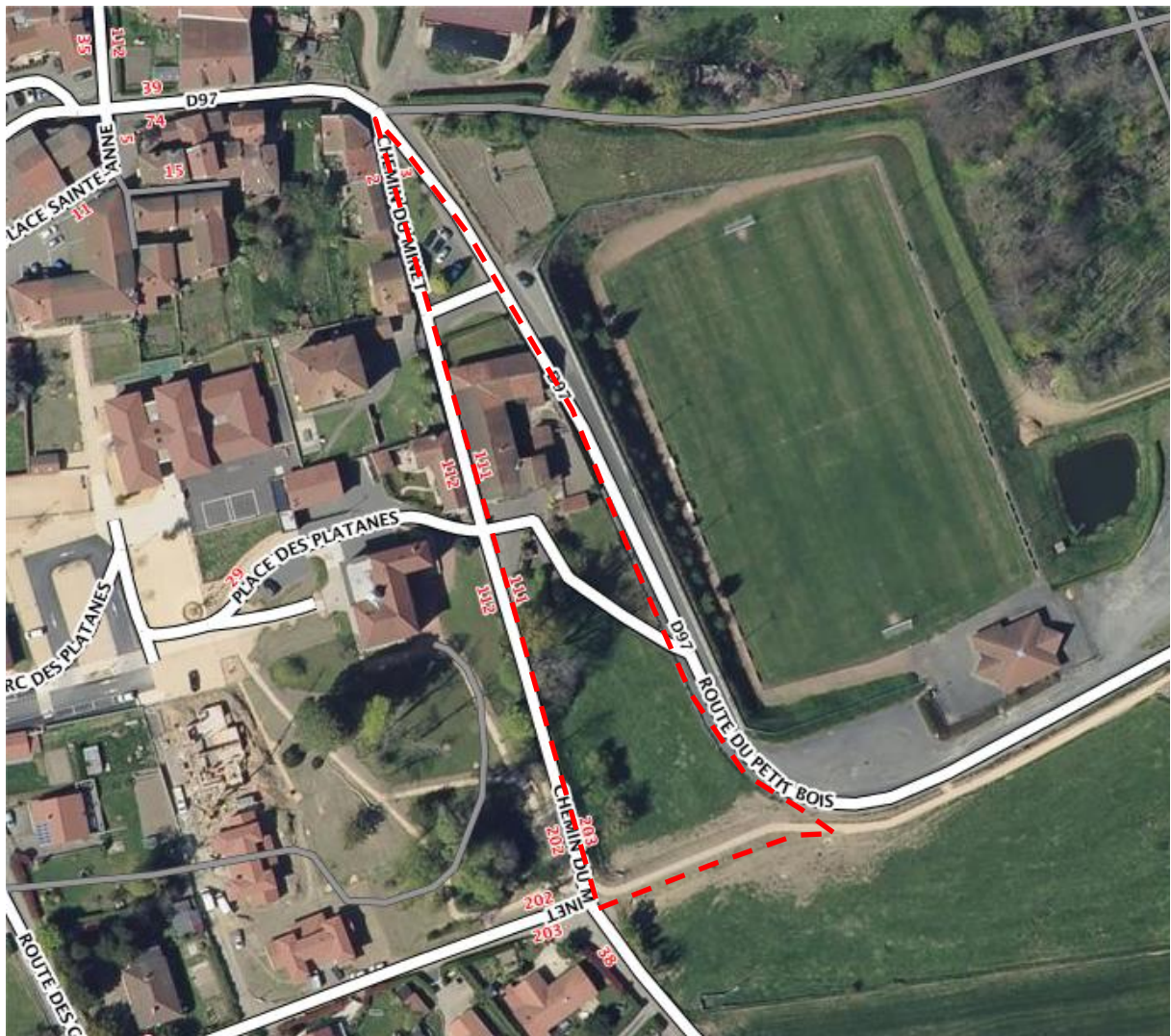
Schéma d'aménagement :

-  trame verte à renforcer
-  habitat
-  espaces publics existants à requalifier
-  équipements publics futurs
-  équipements publics existants
-  façade sur espace public à créer
-  périmètre de protection des Monuments historiques



IV.2. OAP n°2 - Larajasse - route du Petit Bois

Situé à l'entrée Est du village de Larajasse, ce tènement est actuellement occupé au Sud par une prairie formant un glacis végétal à l'Est du centre bourg, par des bâtiments anciens au centre et par un espace public au Nord. Les bâtiments ont été acquis par la commune et doivent faire l'objet d'un projet comportant des logements sociaux et des équipements avec l'aide d'un bailleur social. Le tènement est entouré par le stade de football à l'Est, à l'aval de la RD97, par l'espace agricole au Sud et au Nord et par le parc de la Villa Mary et du tissu ancien à l'Ouest. Le tènement présente une surface d'environ 0,53 ha et une pente importante dans la partie Sud.



Vue aérienne du secteur



Vue depuis la RD97 au coin Sud-Est du tènement



Vue depuis le secteur de Cote Grimaud

Objectifs : Favoriser le renouvellement urbain, diversifier l'offre d'habitat et préserver l'entrée de ville.

Enjeux :

- offrir des typologies de logements correspondant aux besoins enregistrés et à proximité des équipements, services et commerces.
- préserver le cadre paysager du bourg en encadrant la mutation du tissu bâti ancien et en préservant le cône de vue sur le centre bourg depuis la RD97.

Principes d'aménagement et de programmation :

En matière de fonctionnement urbain il est demandé :

- le maintien de places de stationnement public au Nord.
- le maintien de la voie entre le chemin du Minet et la RD97, en lien avec la place des Platanes et le parc.
- la création d'un accès depuis la voie centrale pour desservir la partie Sud du tènement.
- le maintien de la liaison douce au Sud reliant le centre village au stade et à la salle polyvalente.

En matière d'intégration paysagère et urbaine il est demandé :

- de privilégier des volumétries de type R+1 côté chemin du Minet et R+2 côté RD97 pour le projet au Nord du secteur.
- des constructions de plain pied à l'amont (côté chemin du Minet) et en R+1 à l'aval pour le secteur d'habitat au Sud.
- de privilégier le recours aux murs et murets en pierre pour les clôtures le long des voies publiques ou à défaut des gabions composés de pierres locales de petite taille ou encore de murs en "béton de site" réalisés avec des granulats locaux.
- d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage bâti et urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés.
- de maintenir le glacis végétal afin de préserver le cône de vue sur la Villa Mary depuis la RD97.

En matière de cadre de vie et de prise en compte de l'environnement il est demandé :

- de requalifier la pointe Nord en espace public qualitatif pour marquer l'entrée dans le centre bourg. Les aménagements pourront mixer des traitements minéral et végétal et intégrer du stationnement.
- de prévoir un espace de type placette entre l'opération au Nord et l'opération au Sud.
- de prévoir des espaces privatifs et/ou collectifs végétalisés orientés préférentiellement à l'Est et au Sud.
- de préserver autant que possible les éléments de patrimoine présents sur le site : murets en pierre, puits. Toute démolition rendue nécessaire devra être compensée dans la mesure du possible.
- d'assurer l'intégration paysagère des aménagements qui géreront le traitement des eaux pluviales (végétalisation, intégration des ouvrages, ...) afin qu'ils participent à la qualité des

espaces publics ou collectifs (voir II.1 dispositions communes). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages enterrés.

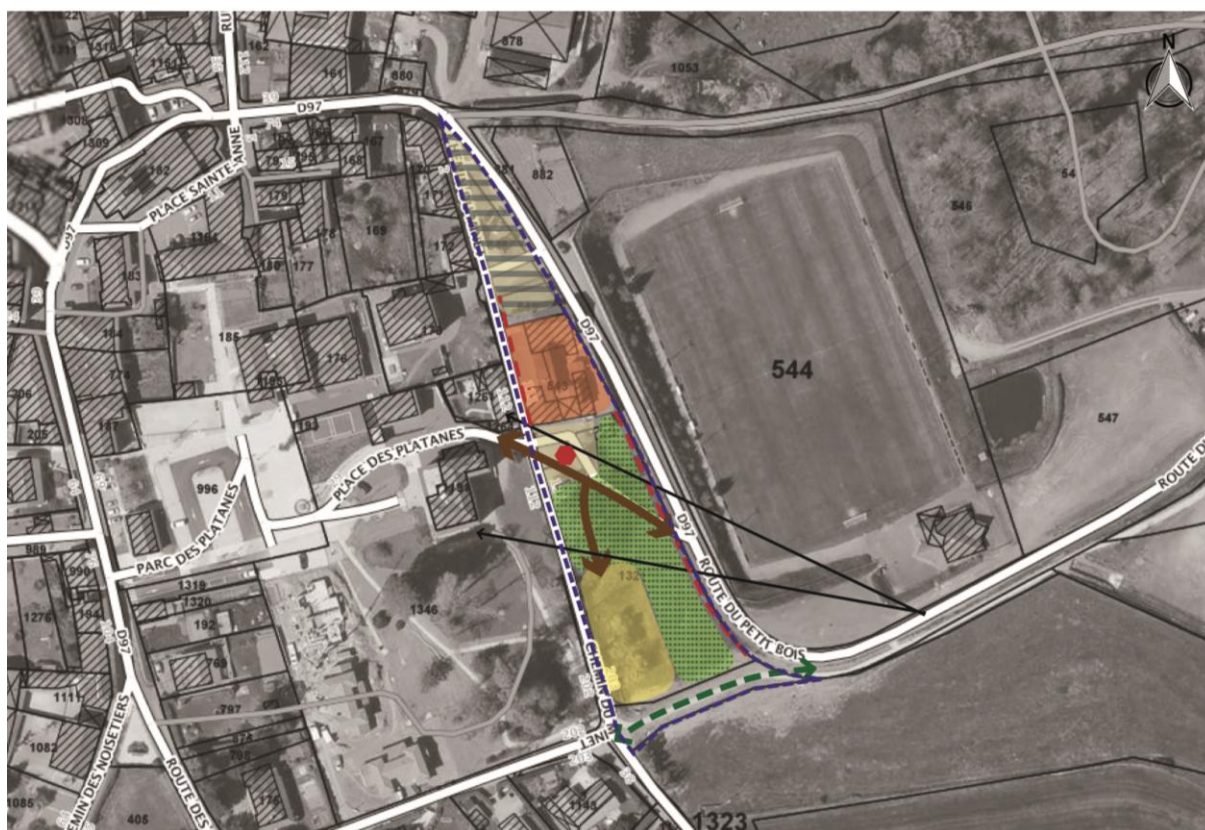
Programmation :

Il est demandé :

- pour le secteur concerné par le projet au Nord : de l'habitat collectif et/ou intermédiaire (environ 7 logements) et des locaux d'intérêt général (salle communale, maisons d'assistantes maternelles, ...). On essayera de préserver le caractère patrimonial des constructions, ou dans le cas d'une opération de démolition/reconstruction, de retrouver la volumétrie des constructions vernaculaires.
- pour le secteur au Sud : de l'habitat groupé et/ou intermédiaire (environ 5 logements) de type maison de village.
- la requalification de l'espace public au Nord en lien avec la RD97 et de la placette au niveau du puits.

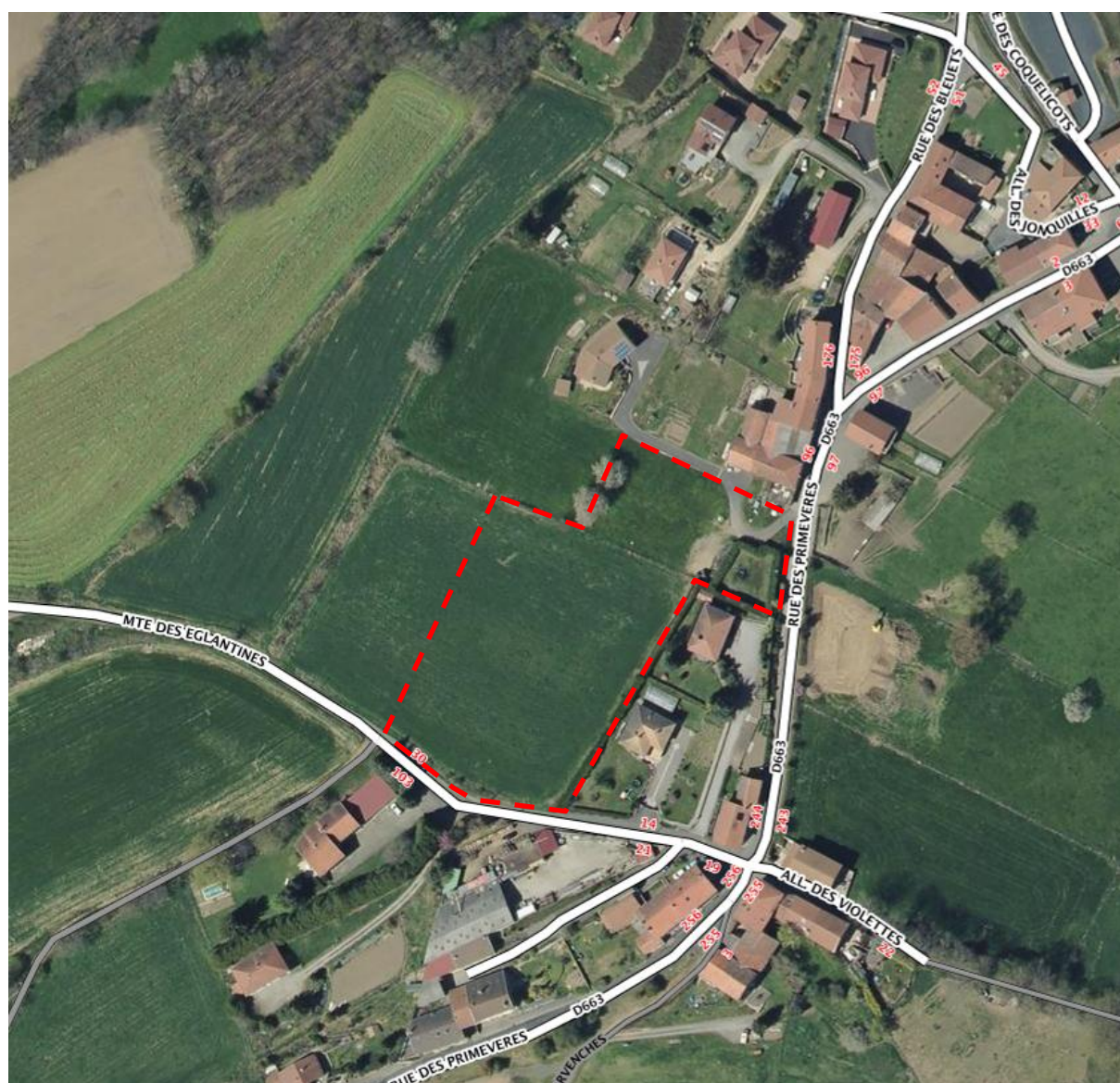
Schéma d'aménagement :

-  principe de desserte
-  liaisons douces
-  patrimoine à préserver si possible
-  trame verte à préserver/renforcer
-  habitat groupé et/ou intermédiaire
-  habitat intermédiaire et/ou collectif
-  espaces collectifs type placette
-  espaces publics existants à requalifier
-  cones de vue à préserver



IV.3. OAP n°3 - Lamure - Eglantines

Localisé en entrée Ouest du village de Lamure, ce tènement est majoritairement occupé par des prairies. Le tènement est bordé par des maisons individuelles à l'Est et par un tissu plus composite au Nord et au Sud (présence de maison individuelles récentes et de bâtiments anciens). Le côté Ouest est occupé par l'espace agricole. Le tènement, présente une déclivité marquée d'Ouest en Est et représente une surface de 0,71 ha. On notera la présence d'un réservoir d'eau potable en frange Nord-Ouest du site qui récupère l'eau de plusieurs sources et alimente encore de nombreuses constructions du village.



Vue aérienne du secteur



Vue depuis la montée des Eglantines au coin Sud-Ouest du tènement

Objectifs : Favoriser la densification du tissu urbain du village, diversifier l'offre d'habitat et préserver l'entrée de ville.

Enjeux :

- renforcer le village de Lamure tout en variant les typologies d'habitat.
- préserver le cadre paysager en encadrant l'urbanisation d'un secteur important en entrée de village.

En matière de fonctionnement urbain il est demandé :

- la création d'une voie de desserte entre la montée des Eglantines et la rue des Primevères.

En matière d'intégration paysagère et urbaine il est demandé :

- de privilégier des volumétries de type R+1 pour le secteur Sud et de type R+2 pour la partie Nord au contact du tissu bâti ancien.
- la création d'un front bâti sur la rue des Primevères.
- de privilégier le recours aux murs et murets en pierre pour les clôtures le long des voies publiques ou à défaut des gabions composés de pierres locales de petite taille ou encore de murs en "béton de site" réalisés avec des granulats locaux.
- d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage bâti et urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés et en assurant un traitement adapté pour les franges au contact de l'espace agricole (voir II.1 dispositions communes).

En matière de cadre de vie et de prise en compte de l'environnement il est demandé :

- de prévoir des espaces privatifs et/ou collectifs végétalisés orientés préférentiellement au Sud.
- d'assurer l'intégration paysagère des aménagements qui gèreront le traitement des eaux pluviales (végétalisation, intégration des ouvrages, ...) afin qu'ils participent à la qualité des espaces publics ou collectifs (voir II.1 dispositions communes). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages enterrés.

Programmation :

Il est demandé :

- de l'habitat collectif et/ou intermédiaire et/ou groupé (environ 6 logements) dans la partie Nord. On essayera de retrouver la volumétrie des constructions vernaculaires.
- de l'habitat groupé et/ou individuel (environ 6 logements) dans la partie Sud.

Schéma d'aménagement :

↔ principes de desserte

--- front bâti à créer

■ habitat individuel et/ou groupé

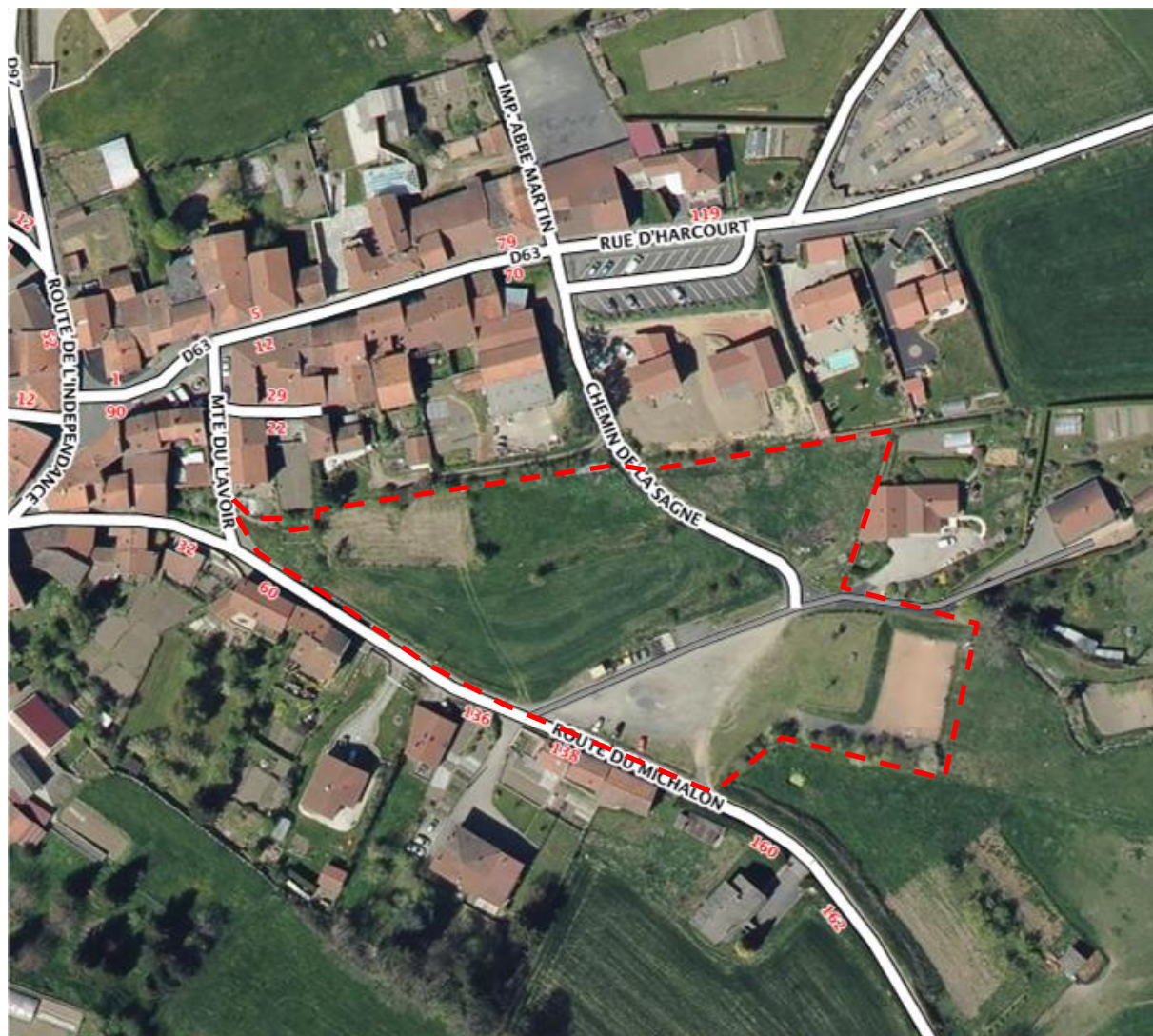
■ habitat collectif et/ou intermédiaire et/ou groupé

■ trame verte à créer/renforcer



IV.4. OAP n°4 - Aubépin - Les Sagnes

Localisé en frange Est du village de L'Aubépin, ce tènement est occupé par des terrains non bâtis en forte pente dans la partie Nord. La partie Sud, propriété communale, est occupée par un parking et un terrain de sports accompagné d'une aire de pique-nique. Le tènement est bordé par des maisons individuelles à l'Est, au Nord-Est et au Sud. La partie Nord-Ouest cohabite avec le tissu urbain dense du centre village. Le côté Sud-Est, au-delà de l'espace de loisirs est occupé par l'espace agricole. Le tènement présente une déclivité très marquée dans la partie Nord et dispose d'une surface de 1,04 ha.



Vue aérienne du secteur



Vue depuis le chemin de la Sagne au coin Nord-Est du tènement



Vue depuis le parking au centre du tènement vers le Nord

Objectifs : Encadrer l'urbanisation de ce secteur en "dent creuse", améliorer les espaces publics et préserver l'entrée de ville.

Enjeux :

- renforcer le village de l'Aubépin tout en variant les typologies d'habitat.
- requalifier l'espace public pour lui redonner une importance et un usage.
- préserver le cadre paysager en encadrant l'urbanisation d'un secteur très visible en entrée de village.

En matière de fonctionnement urbain il est demandé :

- la création d'une voie de desserte entre la route de Michalon et le chemin de la Sagne. Cette nouvelle voie permettra de réaliser un bouclage via l'espace public.

En matière d'intégration paysagère et urbaine il est demandé :

- de privilégier des volumétries de type R+1 afin de respecter les gabarits présents autour du site et de limiter l'impact visuel du fait de la pente.

- d'intégrer les constructions dans la pente avec des implantations "en escalier", en favorisant les accès de plain pied depuis les voies (espaces de stationnement, halls d'entrées, ...) et en évitant les rampes d'accès.
- de privilégier le recours aux murs et murets en pierre pour les clôtures le long des voies publiques ou à défaut des gabions composés de pierres locales de petite taille ou encore de murs en "béton de site" réalisés avec des granulats locaux.
- d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage bâti et urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés.

En matière de cadre de vie et de prise en compte de l'environnement il est demandé :

- de prévoir des espaces privatifs et/ou collectifs végétalisés orientés préférentiellement au Sud ou à l'Ouest.
- d'assurer un traitement qualitatif des franges notamment celles en contact avec l'espace agricole et celles en contact avec le tissu bâti existant au Nord (voir principes généraux).
- de requalifier l'espace central, actuellement non aménagé, pour lui redonner un rôle d'espace public urbain à part entière. Cette requalification permettra de mixer les fonctions : espace de rencontre en lien avec les équipements de loisirs, stationnements publics, accueil des conteneurs de tri, ...
- d'assurer l'intégration paysagère des aménagements qui géreront le traitement des eaux pluviales (végétalisation, intégration des ouvrages, ...) afin qu'ils participent à la qualité des espaces publics ou collectifs (voir II.1 dispositions communes). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages enterrés.

Programmation :

Il est demandé :

- de l'habitat intermédiaire et/ou groupé (environ 5 logements) dans la partie Nord.
- de l'habitat groupé et/ou individuel (environ 6 logements) dans les parties Sud et Est.
- la requalification de l'espace public central.

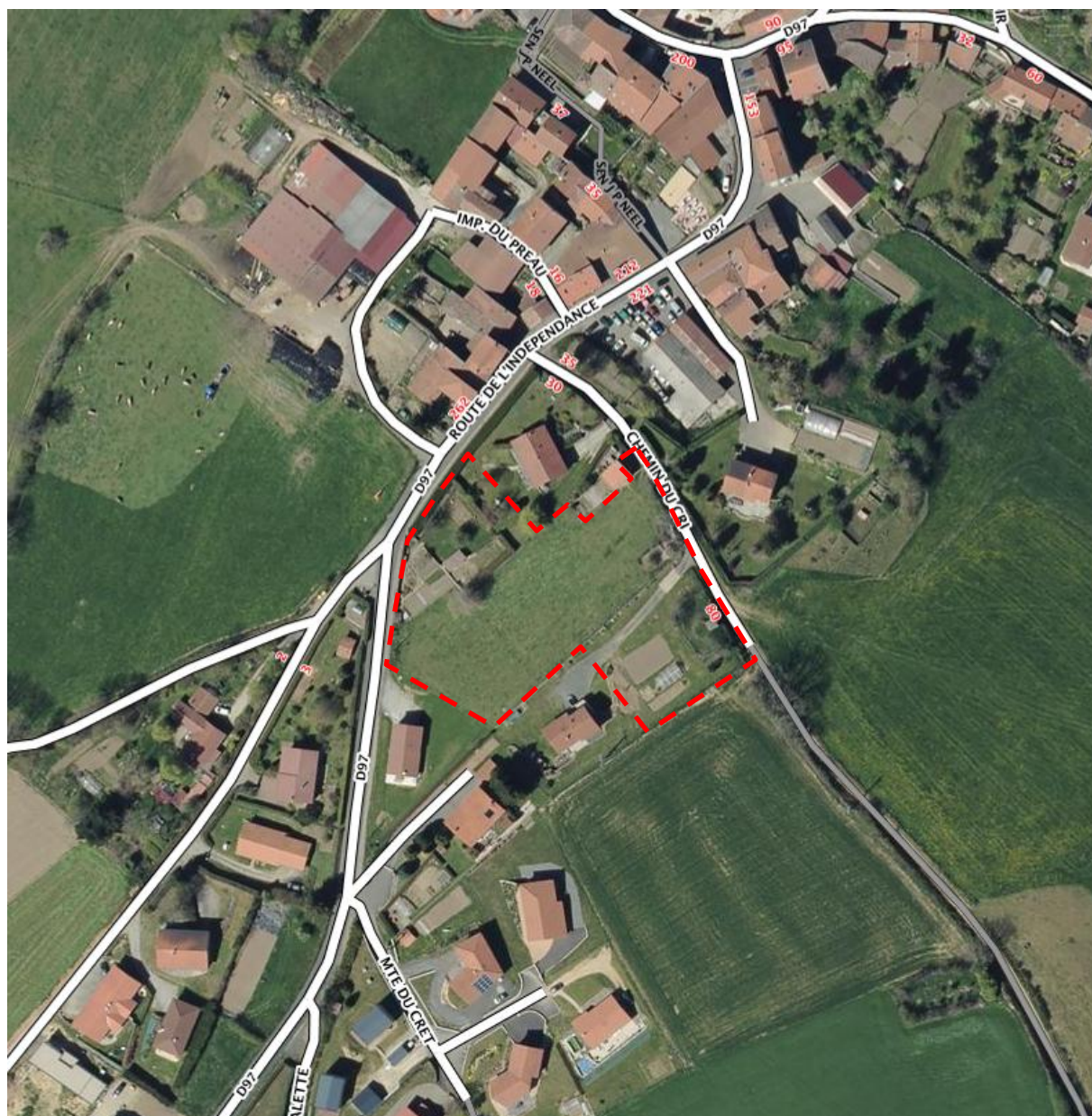
Schéma d'aménagement :

- ↔ principes de desserte
- habitat individuel et/ou groupé
- habitat intermédiaire et/ou groupé
- trame verte à créer/renforcer
- espaces publics existants à requalifier
- équipements publics existants



IV.5. OAP n°5 - Aubépin - Le Crêt

Ce secteur d'une superficie de 0,59 ha est situé dans la partie Sud du village de L'Aubépin. Il est occupé par des terrains non bâtis (jardins potagers, prairie entretenue). Le tènement est encadré par de l'habitat individuel au Sud, et par un tissu urbain mixte au Nord (maisons individuelles, bâtiment d'activité, bâti ancien). Les côtés Ouest et Est donnent sur l'espace agricole (prairies). Le tènement présente une topographie assez plane et se situe en contre-haut de la RD97.



Vue aérienne du secteur



Vue depuis la RD97 au coin Ouest du tènement

Objectifs : Encadrer l'urbanisation de ce secteur en "dent creuse" et renforcer la polarité du village de l'Aubépin.

Enjeux :

- renforcer le village de l'Aubépin tout en variant les typologies d'habitat.
- renforcer la densité urbaine du village dans sa partie centrale.
- préserver le cadre paysager en encadrant l'urbanisation et en traitant avec soin les franges urbaines.

En matière de fonctionnement urbain il est demandé :

- la création d'une voie de desserte centrale à sens unique depuis la RD97 jusqu'au chemin du Cri.
- le maintien de l'accès à la construction existante au Sud du tènement (parcelle n°797). Cet accès permettra également la desserte de l'extrémité Est du secteur.
- la prise en compte de la présence de canalisations d'eau potable qui traversent le tènement (reportée de façon approximative sur le schéma, se référer au plan des réseaux).

En matière d'intégration paysagère et urbaine il est demandé :

- de privilégier des volumétries de type R+1 afin de respecter les gabarits présents autour du site et de limiter l'impact visuel du fait de la position en surplomb de la RD97.

- de privilégier le recours aux murs et murets en pierre pour les clôtures le long des voies publiques ou à défaut des gabions composés de pierres locales de petite taille ou encore de murs en "béton de site" réalisés avec des granulats locaux.
- d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage bâti et urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés et en assurant un traitement adapté pour les franges au contact de l'espace agricole (voir II.1 dispositions communes).

En matière de cadre de vie et de prise en compte de l'environnement il est demandé :

- de prévoir des espaces privatifs et/ou collectifs végétalisés orientés préférentiellement au Sud.
- de créer des espaces de transition végétalisés entre les nouvelles constructions et celles existantes.
- de préserver autant que possible les éléments de patrimoine présents sur le site. Toute démolition rendue nécessaire devra être compensée dans la mesure du possible.
- d'assurer l'intégration paysagère des aménagements qui géreront le traitement des eaux pluviales (végétalisation, intégration des ouvrages, ...) afin qu'ils participent à la qualité des espaces publics ou collectifs (voir II.1 dispositions communes). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages enterrés.

Programmation :

Il est demandé :

- de l'habitat intermédiaire et/ou groupé (environ 4 logements) dans la partie Ouest.
- de l'habitat groupé et/ou individuel (environ 8 logements) dans les parties centrale et Sud.

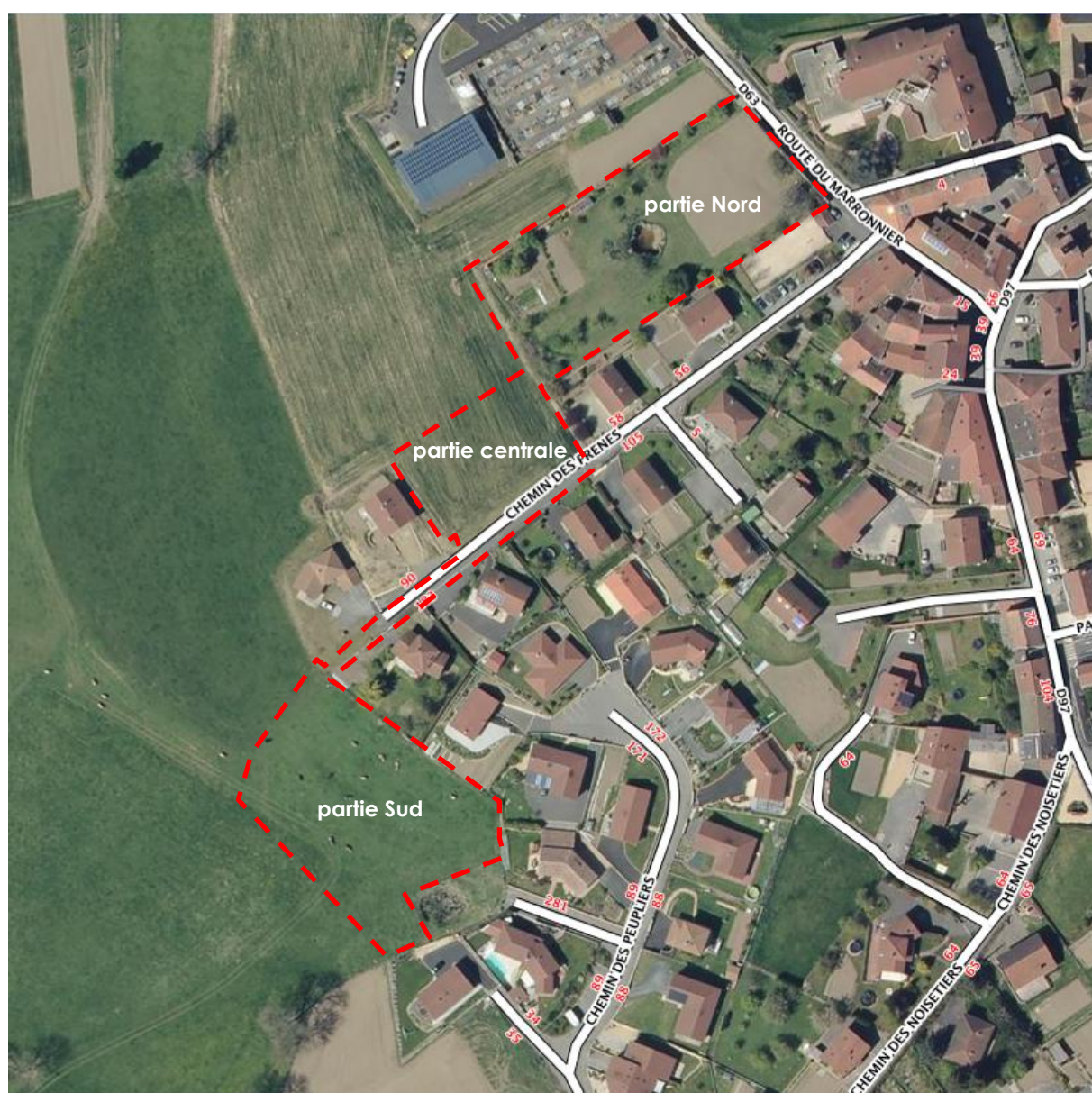
Schéma d'aménagement :

-  principe de desserte
-  liaisons douces
-  trame verte à créer/renforcer
-  habitat individuel et/ou groupé
-  habitat groupé et/ou intermédiaire
-  patrimoine à préserver
-  canalisations d'eau potable existantes



IV.6. OAP n°6 - Larajasse - Fressin

Ce secteur s'étend sur trois sites connectés et représente une superficie totale de 1,16 ha. Il est localisé sur les franges Nord et Ouest du village de Larajasse. La partie Sud est occupée par une prairie et est bordée par des maisons individuelles sur les côtés Sud et Est. On notera la présence d'un bassin de rétention des eaux pluviales à l'extrémité Sud. Cette partie présente une pente marquée d'Est en Ouest. La partie centrale du secteur est occupée par des terrains cultivés. Elle est entourée de maisons individuelles sauf sur le côté Nord qui donne sur l'espace agricole. Le terrain est légèrement en pente vers l'Ouest. La partie Nord correspond à un clos entouré de murs en pierre. On y trouve des arbres, un jardin potager, un bassin et une partie cultivée. Le terrain est plat ; il est bordé par des villas au Sud, par l'EHPAD à l'Est, par le cimetière au Nord et par l'espace agricole à l'Ouest.



Vue aérienne du secteur



Vue depuis l'impasse chemin des Peupliers de la partie Sud du secteur



Vue depuis le chemin des Frênes de la partie centrale du secteur



Vue depuis la route du Marronnier de la partie Nord du secteur

Objectifs : Renforcer la polarité du village de Larajasse et diversifier l'offre d'habitat.

Enjeux :

- offrir des typologies de logement correspondant aux besoins enregistrés et à proximité des équipements, services et commerces.
- préserver le cadre paysager en encadrant l'urbanisation et en traitant avec soin les franges urbaines.

En matière de fonctionnement urbain il est demandé :

- la création d'une voie de desserte reliant le chemin des Frênes à l'impasse du chemin des Peupliers.
- la création d'une voie de desserte en frange Nord.
- la création d'une liaison modes doux entre la voie créée au Nord et le chemin des Frênes.
- l'agrandissement du bassin de rétention des eaux pluviales existant.

En matière d'intégration paysagère et urbaine il est demandé :

- pour la partie Sud et pour la partie centrale : de privilégier des volumétries de type R+1 afin de respecter les gabarits présents dans le tissu pavillonnaire alentour.
- pour la partie Nord dédiée aux typologies intermédiaires et/ou collectifs : de privilégier des volumétries de type R+2 en lien avec le bâti ancien.
- pour la partie Sud : d'intégrer les constructions dans la pente avec des implantations "en escalier", en favorisant les accès de plain pied depuis les voies (espaces de stationnement, halls d'entrées, ...) et en évitant les rampes d'accès.
- de privilégier le recours aux murs et murets en pierre pour les clôtures le long des voies publiques ou à défaut des gabions composés de pierres locales de petite taille ou encore de murs en "béton de site" réalisés avec des granulats locaux.
- d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage bâti et urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés et en assurant un traitement adapté pour les franges au contact de l'espace agricole (voir II.1 dispositions communes).

En matière de cadre de vie et de prise en compte de l'environnement il est demandé :

- de prévoir des espaces privés et/ou collectifs végétalisés orientés préférentiellement au Sud ou à l'Ouest.
- de créer des espaces de transition végétalisés entre les nouvelles constructions et celles existantes.
- de préserver autant que possible les éléments de patrimoine présents sur le site : murs en pierre. Toute démolition rendue nécessaire devra être compensée dans la mesure du possible.

- d'assurer l'intégration paysagère des aménagements qui géreront le traitement des eaux pluviales (végétalisation, intégration des ouvrages, ...) afin qu'ils participent à la qualité des espaces publics ou collectifs (voir II.1 dispositions communes). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages enterrés.

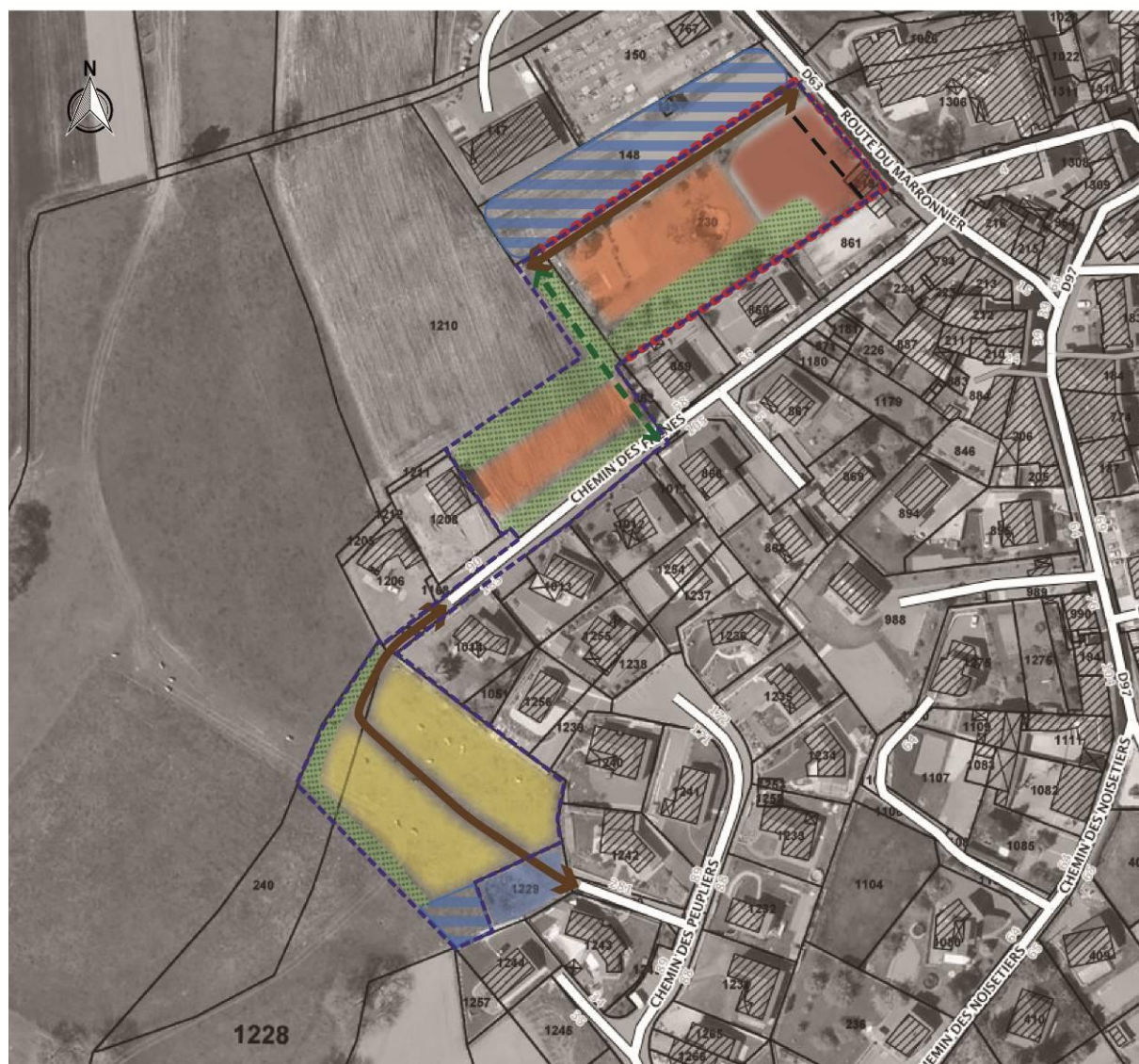
Programmation :

Il est demandé :

- de l'habitat intermédiaire et/ou collectif (environ 7 logements) à l'extrémité Est de la partie Nord, le long de la route du Marronnier.
- de l'habitat intermédiaire et/ou groupé (environ 9 logements) dans le secteur Ouest de la partie Nord et dans la partie centrale.
- de l'habitat groupé et/ou individuel (environ 6 logements) dans la partie Sud.

Schéma d'aménagement :

-  principe de desserte
-  liaisons douces
-  trame verte à créer/renforcer
-  habitat individuel et/ou groupé
-  habitat groupé et/ou intermédiaire
-  habitat intermédiaire et/ou collectif
-  équipements publics futurs
-  équipements publics existants
-  patrimoine à préserver
-  façade d'implantation



V. Programmation des différents secteurs d'OAP

Les différents secteurs concernés par une Orientation d'aménagement et de Programmation permettent d'accueillir environ 89 logements (soit 82% du potentiel contenu dans les zones U et AU).

	nombre de logements	surface brute en ha (périmètre de l'OAP)	densité brute (logts/ha)	surface nette en ha (hors espaces et équipements publics)	densité nette (logts/ha)
<i>OAP n°1</i>	21	0,94	22	0,74	28
<i>OAP n°2</i>	12	0,53	23	0,42	29
<i>OAP n°3</i>	12	0,71	17	0,71	17
<i>OAP n°4</i>	11	1,04	11	0,65	17
<i>OAP n°5</i>	12	0,59	20	0,59	20
<i>OAP n°6</i>	21	1,16	18	1,10	19
total	89	4,97	18	4,21	21

Les secteurs d'OAP n°2 et 6 situés dans le village de Larajasse bénéficient d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. On peut attendre, compte tenu de la servitude mise en place et des projets connus (opération portée par un bailleur social dans l'OAP n°2) la production d'au minimum 11 logements abordables.