

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Plan local d'urbanisme

- Arrêt du PLU en Conseil municipal en date 24 juin 2025
 - Approbation du PLU en Conseil municipal en date du
- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du*

Révisions et Modifications :

Référence : 49032

PRÉAMBULE

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

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

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité et non de conformité. Le schéma graphique a valeur illustrative.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Deux secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle :

- L'OAP de la rue des Moulins
- L'OAP de l'entrée Sud du bourg
- L'OAP des Bruyères



➤ PLANNING D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Seule l'OAP de la rue des Moulins, portant sur une zone à urbaniser. Elle ne pourra pas faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation immédiate. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra avoir lieu qu'à partir de 2027.

OAP DE LA RUE DES MOULINS

Classement au PLU : zone 1AU

Superficie : 5 178 m²

Ouverture à l'urbanisation : L'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir du 1^{er} janvier 2027 sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble

Capacité d'accueil : 16 logements minimum (densité de 30 logements à l'hectare)



Le terrain n'est pas concerné par le risque inondation.

➤ **LE CONTEXTE ET LES ENJEUX**

L'OAP de la rue des Moulins est un secteur localisé en entrée sud du bourg. Il est à l'interface de l'urbanisation historique le long de la RD 28 et de la rue des Moulins.

Le périmètre d'OAP porte sur un tènement constitué d'une parcelle le long de la RD28 et d'une partie de parcelle aujourd'hui agricole donnant rue des Moulins.



Vue sur le carrefour Rue des Moulins/RD 28



Vue sur la parcelle en front de RD 28



Vue sur le secteur d'OAP depuis la rue des Moulins

➤ **UNE OPÉRATION MIXTE ADAPTÉE AU FONCTIONNEMENT DU BOURG**

La commune de Sainte-Euphémie bénéficie d'un petit tissu commercial dont le fonctionnement est favorisé par le passage important généré par la route départementale n°28 traversant le bourg. Il est non seulement essentiel de préserver ce tissu commercial, mais également de pouvoir compléter cette offre par des commerces de proximité et des services à la population. Pour cela il est nécessaire de prévoir une opération offrant des locaux économiques facilement accessibles et bénéficiant de l'effet vitrine de la RD 28.

L'opération devra intégrer la construction d'un immeuble collectif en front de route départementale comportant un rez-de-chaussée à usage de commerces de proximité et de services. La construction d'un immeuble collectif complètera le linéaire urbain le long de la route départementale et permettra la création de logements en étage.

➤ **UNE OPÉRATION DE LOGEMENTS MIXTE ET DIVERSIFIÉE**

le secteur d'OAP présente une configuration adaptée à la diversification des formes urbaines et des typologies de logements produits :

▪ ***Une offre d'habitat collectif***

La partie Est de l'OAP accueillera du collectif dont la volumétrie se limitera à du R+2, cela afin de s'intégrer au linéaire bâti ancien. l'architecture du bâtiment devra tenir compte d'une orientation optimale de la partie habitation en orientant les logements vers l'Ouest et le Sud.

L'opération veillera à ne pas créer de masque solaire significatifs en direction des constructions situées au Nord. Pour cela un retrait de construction par rapport au rez-de-chaussée pour utilement être mis en œuvre.

Les logements seront en nombre modéré et produit en accession à la propriété ou en locatif privé.

▪ ***Une offre d'habitat groupé***

A l'arrière de l'opération sur rue, la partie nord de l'OAP est adaptée à la production d'habitat groupé et mitoyen. Les logements seront orientés vers le Sud et bénéficieront de la proximité du Formans.

Le nombre de logements sera de l'ordre de 5 maisons groupées ou mitoyennes. Afin de permettre à des jeunes ménages d'accéder à la propriété s'ils le souhaitent, ce type d'habitat sera produit sous forme de PSLA.



▪ ***Des logements adaptés aux personnes âgées***

L'opération sera complétée par une offre en logements adaptés aux personnes âgées sous la forme d'une petite résidence sur la moitié Ouest de l'OAP. La volonté est la production de petits logements pour des personnes isolées ou en couple. L'opération se fera sous forme d'un bâtiment accueillant les logements voire des espaces communs.



Exemple de résidence - Montceaux 01

➤ **UNE DESSERTE ET DES ESPACES DE STATIONNEMENT ADAPTÉS À LA NATURE DES OPÉRATIONS**

▪ **Ne pas perturber la circulation sur la RD 28**

L'accès à la zone depuis la RD 28 sera limité à une seule entrée sur le site sans aucune possibilité de sortie. Afin d'optimiser le rôle de « devanture commerciale » de la construction sur rue, l'accès se fera sous forme d'un passage au travers du bâtiment (passage sous porche ou voute).

Un accès à double sens sera créé rue des Moulins jusqu'au cœur de l'opération et sans possibilité de sortie sur le RD 28.

▪ **Prévoir un espace de stationnement répondant aux différentes fonctions**

L'espace central de l'OAP sera aménagé en espace de stationnement. Cet espace devra répondre à plusieurs impératifs :

- Constituer un stationnement pour les activités commerciales et de services créées,
- Servir de stationnement visiteur pour les logements,
- Offrir un espace suffisant pour permettre le retournement des véhicules de services, de secours, et les livraisons commerciales.

Le traitement des surfaces devra être le plus perméable possible et une gestion appropriée des eaux pluviales devra être organisée.



➤ **ASSURER UNE INTÉGRATION URBAINE DE L'OPÉRATION, ADAPTÉE AU SITE**

Les différentes typologies de constructions créeront une transition douce entre le bâti historique et l'espace naturel et agricole.

Le bâtiment sur la RD 28 aura une hauteur maximum R+2 et équivalente aux constructions anciennes les plus hautes le long de l'axe routier.

Les autres constructions, plus à l'Ouest auront une hauteur maximum R+1 afin de s'intégrer dans la silhouette générale du bourg.

➤ **GÉRER LES EAUX PLUVIALES AFIN DE NE PAS AGGRAVER LE RISQUE INONDATION**

Que le rejet des eaux pluviales s'effectue dans une eau superficielle, dans un fossé ou dans un réseau, il est imposé la mise en oeuvre systématique d'un dispositif de rétention. Ces dispositifs de rétention seront aménagés de façon à s'intégrer au site et à l'environnement. Cela concerne les constructions mais également les voiries et espaces de stationnement.

Exemple de gestion des eaux pluviales par noues :



Exemple de noues s'intégrant aux aménagements routiers



Exemples de bassins de rétention paysagers

➤ **PRÉSERVER LA TRAME VERTE**

A l'exception de la création d'un accès à double sens sur la rue des Moulins, les haies existantes seront maintenues. La disparition d'un linéaire pour la création de l'accès, sera compensée par la plantation d'une haie en limite ouest de la zone couverte par l'OAP sur un linéaire plus important que la linéaire supprimé.

Cette haie sera constituée d'essences locales et variées (au moins trois essences différentes). Les essences allergènes seront à proscrire.

OAP Zone 1AU - Rue des Moulins

- | | |
|--|---|
|  Haie à créer |  Espace de stationnement |
|  Accès à sens unique traversant le bâtiment |  Habitat adapté aux personnes âgées en locatif |
|  Accès à double sens |  Habitat groupé et mitoyen en PSLA |
| |  Immeuble collectif intégrant un accès véhicule et un rez-de-chaussée commercial |



OAP ENTRÉE SUD DU BOURG

Classement au PLU : zone UBb

Superficie : 5 817 m²

➤ LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

L'OAP d'entrée Sud du bourg porte sur l'ensemble de la zone UBb. Cette zone constitue un îlot bâti en entrée Sud du bourg, entouré par le réseau viaire que sont les routes départementales n°28, 66c et 88a.

Cette localisation n'est pas appropriée pour une densification excessive de cette zone en raison des nuisances que représentent les axes routiers au niveau de l'impact sonore et de la sécurité.



➤ LIMITER FORTEMENT LA DENSIFICATION BÂTIE

La volonté est de contrôler fortement la densification de cet îlot qui, bien que localisé au cœur de l'enveloppe urbaine, ne bénéficie pas d'un environnement optimal.

La zone soumise à OAP n'est pas destinée à accueillir de nouvelles constructions. Seule la réhabilitation et l'extension des constructions existantes est autorisée.

L'extrémité Sud de l'îlot accueille une construction historique emblématique de la commune de Sainte-Euphémie. Identifiée au titre des éléments remarquables du patrimoine, il est important de permettre la réhabilitation et l'occupation de cette construction pour en assurer la pérennité.

Une partie de cet ensemble bâti n'accueille pas de logement mais constitue un ensemble avec la maison principale



➤ ASSURER LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE

A ce jour un certain nombre d'accès existent, desservant les habitations existantes sur la zone. Le nombre de ces accès ne devra en aucun cas être augmenté.

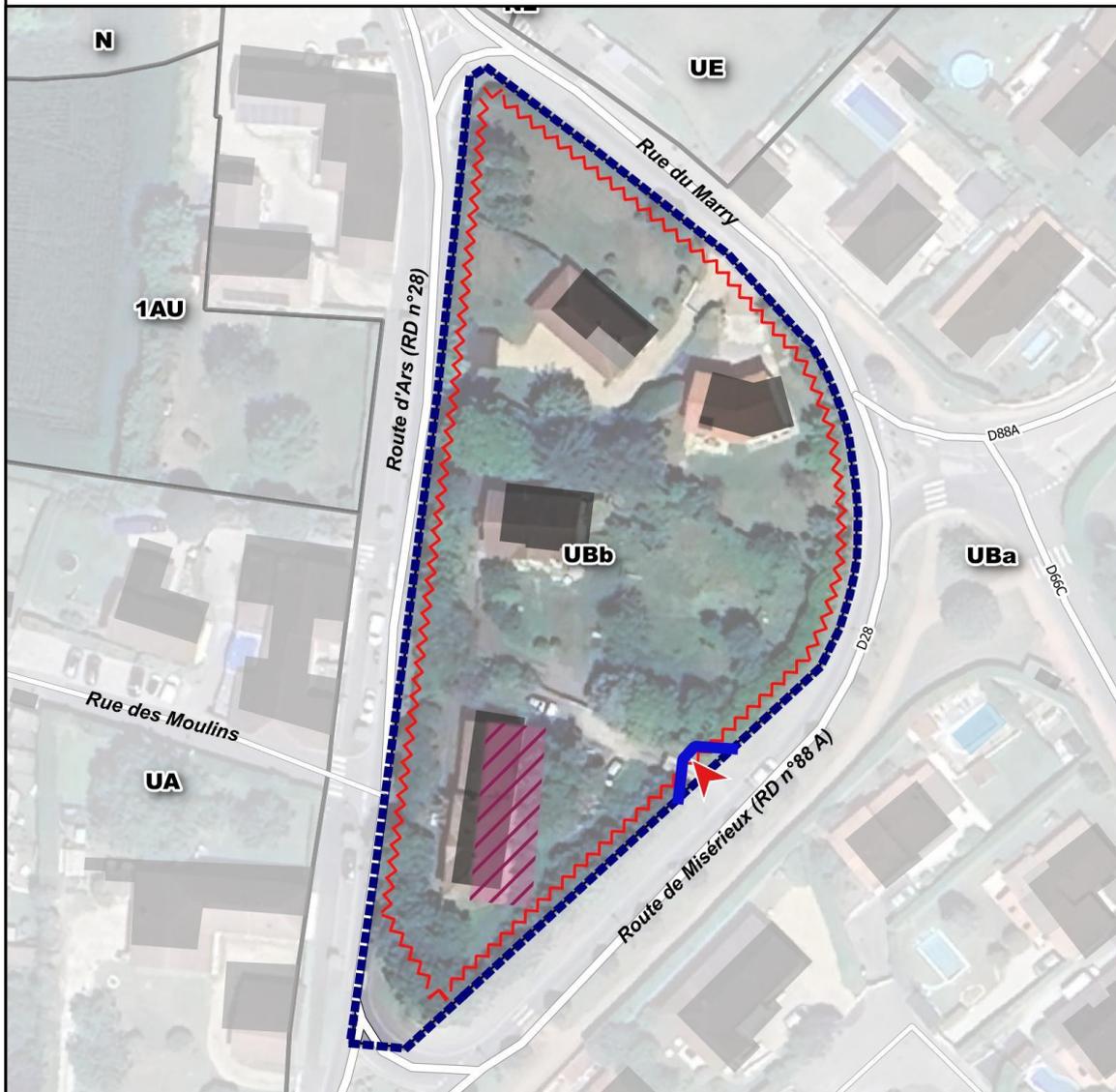
La desserte de la moitié Sud de l'îlot est réalisée par un accès existant sur le RD 66c. Cet accès sera l'unique accès pour la moitié Sud de l'îlot. La réhabilitation voire le changement de destination d'une partie de l'ensemble bâti en extrémité Sud sera uniquement desservi par cet accès. La création de nouveaux logements sera conditionnée par la mise en sécurité de cette sortie qui devra offrir une visibilité améliorée.

➤ RENFORCER LA BARRIÈRE VERTE

La limite Ouest de l'OAP, le long de la RD 28, présente un dénivelé et se situe en surplomb de la route départementale. Les propriétés privées sont bordées de haies végétales constituant un écran végétal. L'objectif est de conserver ce caractère végétalisé entretenu pour conserver une zone de transition avec les routes départementales.

OAP Zone UBb - ENTREE SUD DU BOURG

-  Périmètre de l'OAP
-  Interdiction de création de nouveau accès véhicule
-  Accès existant unique desservant l'ensemble de la partie Sud de l'îlot
-  Sécurisation de l'accès en terme de visibilité
-  Bâtiment patrimonial protégé



OAP DES BRUYÈRES

Classement au PLU : zone UC

Superficie : 3 640 m² dont 2580 m² de foncier constructible

Ouverture à l'urbanisation : le secteur soumis à OAP est classé en zone urbaines. A ce titre, les parcelles sont immédiatement constructibles.

Capacité d'accueil : 3 logements minimum (densité d'environ 12 logements à l'hectare)

Le terrain n'est pas concerné par le risque inondation.



➤ LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

L'OAP porte sur un secteur ayant déjà fait l'objet d'une division en lots. Les deux premiers lots sont aujourd'hui bâtis par une maison d'habitation et son jardin.

Le périmètre d'OAP porte sur les parcelles les plus éloignées de la voie communale dans l'objectif d'améliorer la densité bâtie et d'organiser l'accès.

➤ UNE OPÉRATION COHÉRENTE AVEC LE TISSU BÂTI ENVIRONNANT

Le périmètre d'OAP est localisé sur un secteur d'habitat individuel. L'aménagement devra permettre d'assurer une densité bâtie minimum de 12 logements à l'hectare, soit 3 logements. Les formes bâties seront de l'habitat individuel ou groupé.

➤ UNE DESSERTE ORGANISÉE

L'accès au secteur d'OAP se fera uniquement par la parcelle n°983. Il s'agit d'un chemin desservant les habitations existantes.

Cet accès devra être élargi pour une circulation à double sens (8 mètres) et ainsi répondre aux impératifs de circulation des véhicules de secours.



➤ DES ACCÈS REGROUPÉS

Les accès seront regroupés à minima par deux, afin de limiter les emprises foncières de ces accès, et faciliter la circulation pour l'ensemble des constructions desservies par cette voie.

Un retournement sera organisé qui permettra d'aménager des accès regroupés. Cet espace de retournement intégrera un espace dédié pour regrouper les boîtes à lettres et les conteneurs OM en un seul point.

L'emplacement de cet espace de retournement ne sera pas nécessairement organisé en partie terminale de la voie, cela afin de limiter l'emprise de la desserte. Une seule construction existante est desservie par l'extrémité du chemin.

OAP Zone UC - Des Bruyères



Périmètre de l'OAP



Organisation d'un espace de retournement



Desserte de 8m de large

