

**NOTRE DAME DE L'OSIER**  
**ELABORATION DU PLU (REVISION DU POS)**

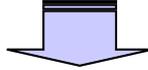
**Réunion publique du 11 décembre 2019**  
*Le PADD et sa traduction réglementaire*



Délibération fixant les objectifs de la révision du POS et les modalités de la concertation

## 1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ENVIRONNEMENTAL

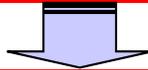
Objectif : Faire ressortir les points forts, les dysfonctionnements, les besoins, les enjeux



## 2. PROJET D'AMENAGEMENT :

### PADD et Orientations d'aménagement et de Programmation

Définition du projet de territoire, à partir du bilan du diagnostic, des objectifs communaux, du contexte supra-communal



## 3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET : zonage, règlement

Constitution du dossier de PLU, sur la base des orientations du PADD (avec justification de tous les choix)

Réunion  
publique 1

Réunion  
publique 2

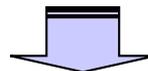
Réunion  
publique 3

CONCERTATION

ASSOCIATION DES  
PERSONNES PUBLIQUES

## Bilan de la concertation et Arrêt du Projet de PLU

(délibération du Conseil municipal)



**Le PROJET de PLU est ensuite soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées**

(Services de l'État, SCOT, chambres consulaires...)

Durée : 3 mois (passé ce délai, leur avis est réputé favorable).

**Enquête Publique (1 mois)**

## APPROBATION du PLU

(délibération du Conseil municipal)

# **1. Les orientations générales du PADD**

**( *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* )**



# **Le PADD ( Projet d'Aménagement et de Développement Durable)**

## **Article L151-5 du code de l'urbanisme**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

---

### **2.1. LES ORIENTATIONS GENERALES**

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

---

### **2.2. LES ORIENTATIONS THEMATIQUES**

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

---

### **2.3. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE**

# Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

## 2.1. LES ORIENTATIONS GENERALES sur l'ensemble du territoire

**Les grandes orientations du PLU** s'inscrivent dans la continuité directe de l'ensemble des réflexions et projections réalisées par la commune (schéma directeur d'évolution du village, programmation d'équipements publics, aménagement du lotissement de Bon Rencontre ..., et traduites dans le POS.

**Maintien des équilibres actuels :** grands espaces agricoles, naturels, et compacité de l'urbanisation.

### Hiérarchie des choix d'urbanisme :

- Conforter le centre
- en dehors de ces secteurs, n'autoriser que l'évolution du bâti existant, en portant attention aux interventions sur le bâti patrimonial inventorié (*il n'y a pas de hameau réel en dehors du chef-lieu*)



Un projet de territoire équilibré, s'appuyant sur ses ressources / potentiels agricoles, naturels, paysagers ...

.. Axé sur la qualité du cadre de vie, le caractère et l'échelle de village, avec une offre de services à conforter ..

Il s'agit pour la commune, de maintenir un potentiel de développement pour préserver un niveau minimum de services, conforter les nouveaux équipements (amélioration du réseau numérique en attente). Contrebalancer l'évolution démographique en baisse / situation de fragilité qui se traduit dans l'évolution des effectifs scolaires.

# Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

## 2.1. LES ORIENTATIONS GENERALES sur le chef-lieu (le centre)

### > La qualité et la cohérence globale du projet.

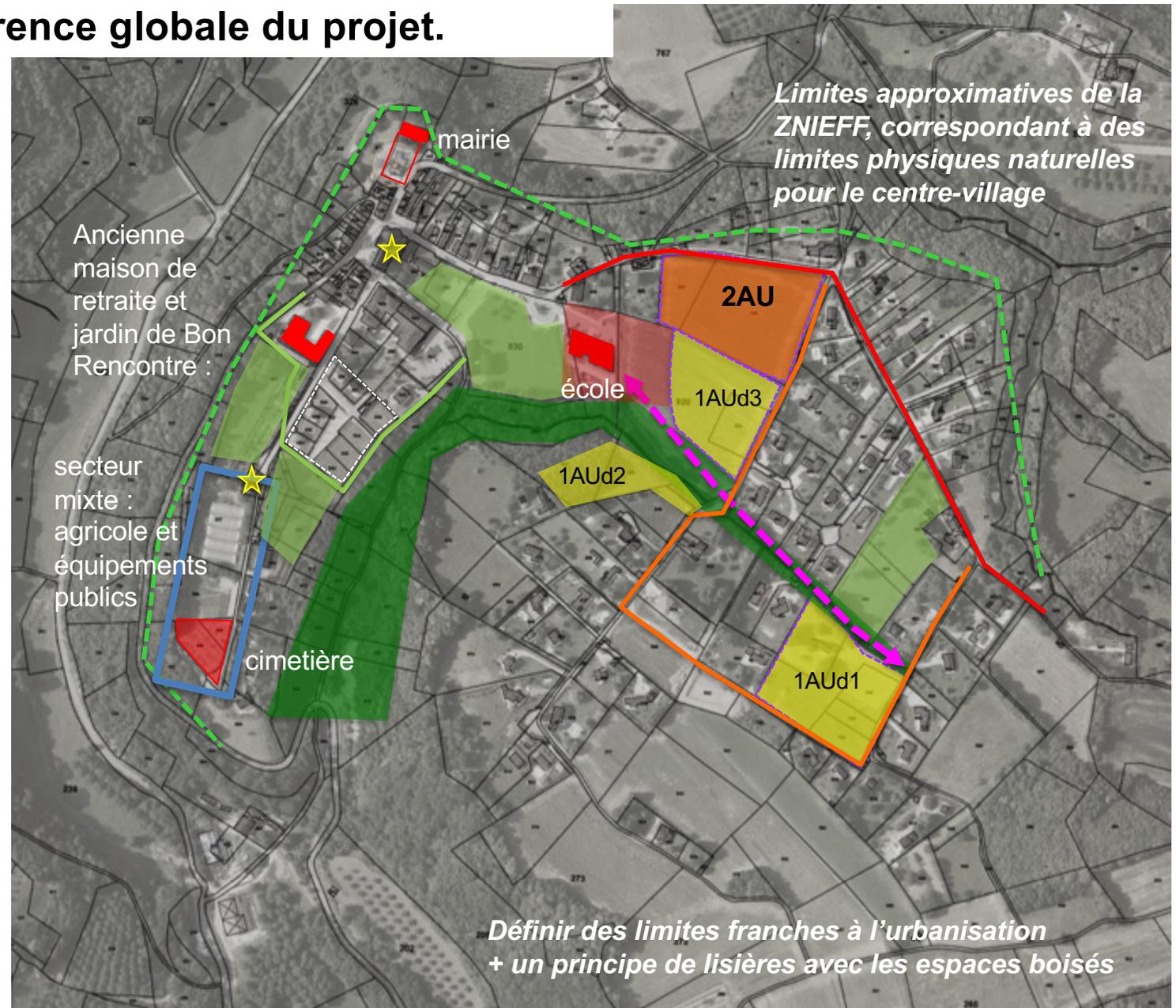
Il s'agit de renforcer le bourg-centre, poursuivre la politique d'aménagements d'équipements et d'espaces publics, et conforter le lien avec le secteur résidentiel des Mouilles.

**La centralité/ proximité :** qualité et maillage des espaces publics, fonctionnalité des équipements, maintien ou potentiel commerce / services, maraichage ..

**Liens, porosités, respirations :** cheminements piétons, trames vertes, vues..

**Un espace à potentiel :** secteur de l'ancienne maison de retraite : bâtiments et espaces non bâtis (+jardin) + espace public potentiel

**Espaces de développement :**  
> Le secteur de Nouillon, devant assurer le lien entre le centre-village et le quartier des Mouilles. (foncier porté par l'EPFL) : 2AU et 1AUd3  
> 2 zones 1AU dans le secteur des Mouilles (à dominante habitat), dont une maîtrisée par la commune.



# Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

## 2.1. LES ORIENTATIONS GENERALES sur le chef-lieu (le centre)

### > La qualité et la cohérence globale du projet.

Répartition des densités en cohérence avec la hiérarchie urbaine définie et l'environnement bâti proche :

+

**2AU** densité plus forte et mixité des fonctions urbaines et mixité dans l'offre de logements

**1AUd3** : cohérence avec le schéma d'ensemble envisagé à l'échelle de la zone 2NA du POS (1AUd3 et 2AU dans le PLU).

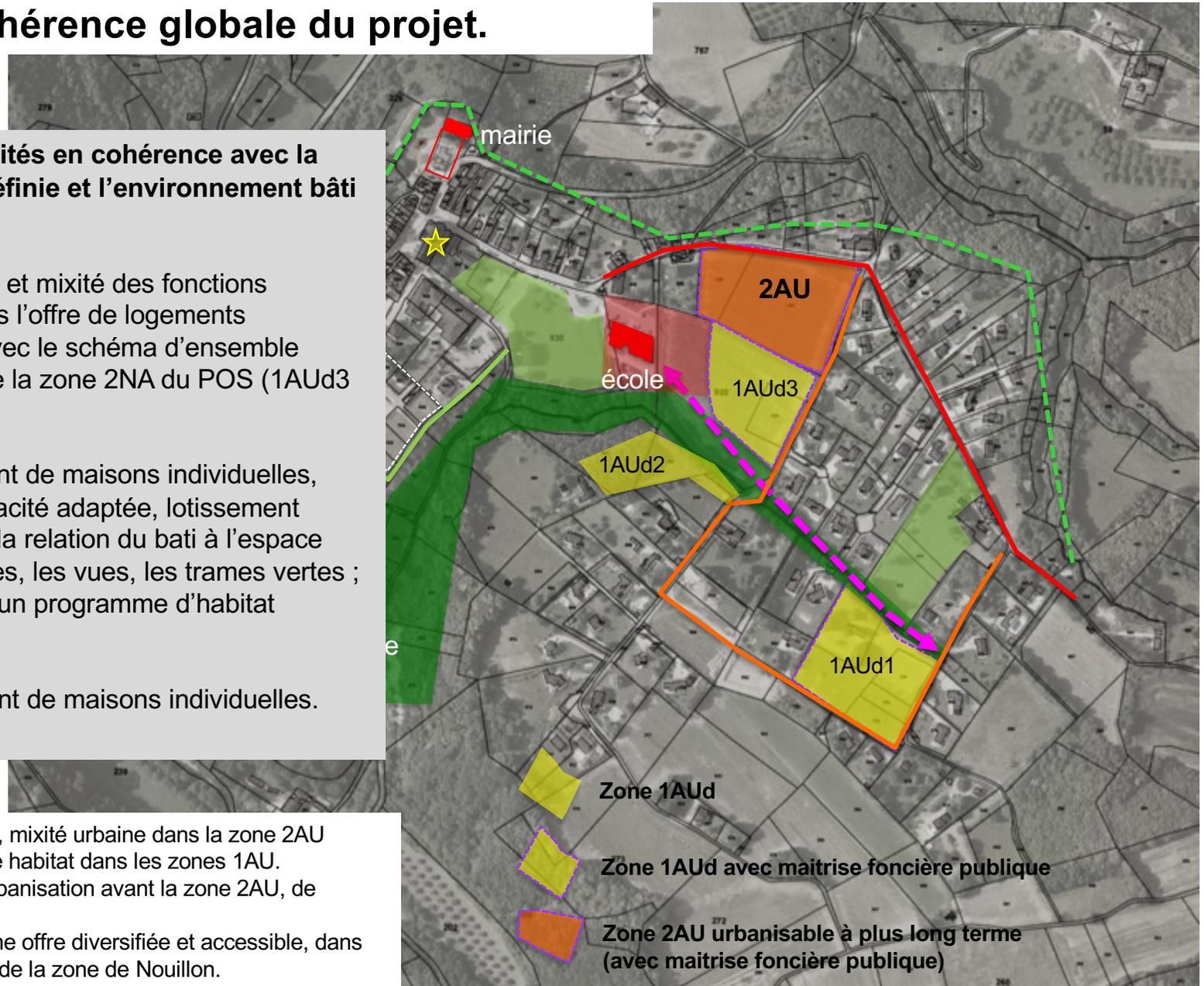
**1AUd1** : environnement de maisons individuelles, mais objectif de compacité adaptée, lotissement communal, travail sur la relation du bâti à l'espace public, mobilités douces, les vues, les trames vertes ; étudier la possibilité d'un programme d'habitat partagé.

-

**1AUd2** : environnement de maisons individuelles. Densité plus faible.

> OAP sur les zones AU.

> densité dégressive à partir du centre, mixité urbaine dans la zone 2AU (habitat, activités, services), dominante habitat dans les zones 1AU. Les zones 1AUd seront ouvertes à l'urbanisation avant la zone 2AU, de manière logique. Réflexion à CT et LT, pour proposer une offre diversifiée et accessible, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Nouillon.



# Le PADD ( *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* )

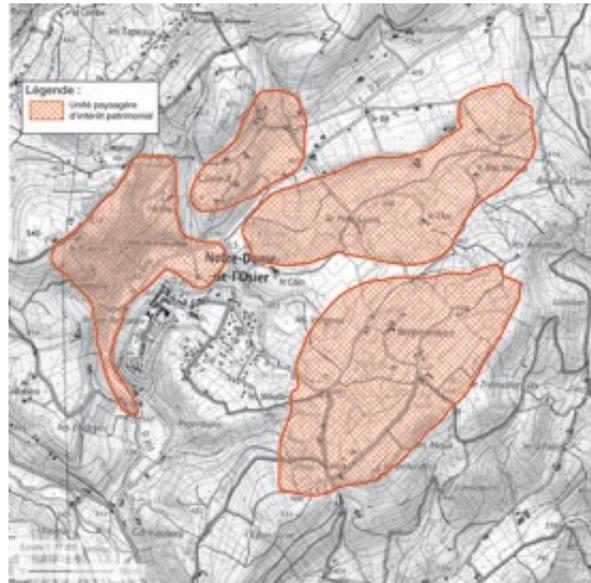
## > paysage et protection des espaces agricoles

### Paysage :

- > Préserver cette identité paysagère marquée par la nuciaulture : trames des noyeraies, et bâti associé.
- > Préserver le patrimoine architectural du centre village et des écarts, et l'identité architecturale locale par la recherche d'une cohérence entre le bâti neuf et l'ancien.
- > Admettre la création de gîtes, chambres d'hôtes dans ces constructions patrimoniales, tout en respectant leur caractère architectural.
- > Valoriser un réseau de sentiers permettant de découvrir les richesses naturelles, paysagères et patrimoniales de la commune.

> OAP *qualité architecturale et paysagère*

*Préserver des espaces ouverts (dans un contexte de développement de la noyeraie)*



### Agriculture :

- Préserver l'équilibre agricole par une protection des espaces à enjeu, et la fonctionnalité des exploitations.  
Une activité économique garante de l'entretien des paysages, et assurant son rôle pour une alimentation de proximité (maraichage).

# Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

## > protection des espaces naturels, et forestiers, et préservation des continuités écologiques



### Préserver les ressources naturelles du territoire et prendre en compte ses contraintes

Préserver la diversité et la richesse des espaces naturels de la commune, les continuités écologiques, les zones humides, et en particulier l'équilibre de la zone des Petits et Grands Liens.

Assurer la protection de la ressource en eau et la cohérence du projet avec les réseaux AEP, EU, EP. (enjeu concernant la gestion des eaux pluviales) > Schémas directeurs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales réalisés en parallèle.

Prendre en compte les risques naturels.

### Limiter l'impact des nouvelles urbanisations. > OAP qualité environnementale

- Définir des limites claires entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels
- Intégrer la qualité environnementale et paysagère dans les nouvelles urbanisations (formes urbaines, choix énergétiques, gestion des eaux pluviales, espaces communs, mobilités douces)

# Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

## 2.2. LES ORIENTATIONS THEMATIQUES

### Orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune, concernant :

<b>l'habitat</b>	Trouver un équilibre : Compacité, diversité des formes urbaines et des types de logements Préserver un rythme de création de logements qui permette d'inverser la courbe démographique. Mixité sociale : assurée progressivement pas la commune, par la maîtrise foncière et l'aménagement de lotissements qualitatifs (projet sur la zone 1AUd1 des Mouilles et dans les zones 1AUd3 et 2AU), un projet de réhabilitation créant 10 logements dans un bâtiment en pisé situé dans le centre (projet Pluralis)
<b>les transports et les déplacements</b>	Poursuite de la requalification des espaces publics du centre-village. Fluidité/ confort des cheminements doux dans le village, liaisons avec le quartier des Mouilles. Fonctionnalité de la desserte du secteur des Mouilles : lien avec l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.
<b>les réseaux d'énergie</b>	Appui sur la démarche de Territoire TEPOS. Réseau de chaleur et photovoltaïque. Projet de chaufferie bois, alimentant a minima l'école et la maison de retraite (emplacement et capacité d'évolution qui permettra d'alimenter à terme la zone 2AU de Nouillon).
<b>le développement des communications numériques</b>	d'ici 3 ans (plan départemental fibre optique)
<b>l'équipement commercial</b>	S'appuyer sur l'expérience récente, des projets qui émergent et amènent de la vie dans le village : Tero loko (une dizaine d'emplois créés) ... Conserver un restaurant, Favoriser l'implantation d'un commerce multi-service, un petit marché.
<b>le développement économique</b>	Un potentiel à réhabiliter, reconverter : Ancienne maison de retraite de Bon rencontre. Etudier les possibilités. Mixité de fonctions à prévoir dans la zone 2AU de Nouillon : activités compatibles avec l'habitat. Etudier les possibilités d'activités intégrées dans les volumes de logements, en rez-de-chaussées : Espace de co-working (lien avec réseau numérique), par exemple. Ou volumétrie dissociée mais forme urbaine cohérente.
<b>les loisirs</b>	Sentiers

***Lien habitat, activités, services ... Un juste équilibre à trouver***

*Favoriser des projets à l'échelle du village et qui renforcent le lien et la vie locale*

# Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

## 2.3. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE (objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain)

> Les réalisations passées

### Bilan des réalisations de 2005 à fin 2016 :

#### Nombre et type de logements

- 25 logements, soit une moyenne de 2,3 logements / an
- 20 maisons individuelles (dont 10 dans lotissement de Bon Rencontre)
- Réhabilitation : 5 logements créés dans un volume (OPAC)

#### Consommation d'espace et densité moyenne

- consommation d'espace : environ 3 ha avec une densité moyenne de 0,11
- cas particulier du lotissement bon rencontre, lotissement communal et compacité intermédiaire permettant de poursuivre la structure urbaine du village, et situé dans le village : densité moyenne de 0,27 (10 logements sur 4400 m<sup>2</sup>, soit environ 22 logements/ha) (superficiers de terrain allant de 320 à 600 m<sup>2</sup>) > correspond à l'objectif moyen de densité du SCOT, opération exemplaire qui ne peut être une moyenne sur la commune



> **Le rythme de construction passé a été insuffisant pour renverser la baisse démographique, non renouvellement**

> Objectifs pour le PLU

Environ 4,3 ha potentiels dans le PLU devant permettre à la commune d'inverser la courbe démographique et de pérenniser les équipements (dont 75 % en zone AU).

Des moyens sont mis en place pour maîtriser l'urbanisation, orienter la densité / compacité avec une réponse adaptée à la commune en terme d'échelle, volumétrie : zones AU et OAP + la maîtrise foncière.

- > Poursuivre la démarche initiée avec le lotissement de Bon rencontre (compacité, relation à l'espace public, qualité paysagère et environnementale)
- > Favoriser une diversité de l'offre et des formes urbaines (densité dégressive en partant du centre-village), par le biais des zones AU dont 2 maîtrisées par la collectivité

#### Modération de la consommation d'espace assurée par :

> La réduction de la constructibilité générale notamment au Rif de Creneuf

> la densité affichée dans les zones 1AUd (15 logements en 1AUd1, 3 logements en 1AUd2, 18 logements en 1AUd3). Elle sera maîtrisée sur les zones 1AUd, qui s'inspireront de la programmation du lotissement de Bon Rencontre (modes d'implantation, surfaces des parcelles)

> Compacité, travail qualitatif à l'intérieur des enveloppes urbaines actuelles (recréer du lien).

Réserves foncières communales : garantes du rythme et de la qualité des opérations. + offre accessible

## ***2. Et sa traduction règlementaire*** ***> Le zonage***



## Les zones du POS

**U** : Les zones urbaines

**N** : Les zones naturelles;

NA : urbanisation future

NB : secteurs bâtis partiellement desservis

NC : secteurs agricoles

ND : secteurs naturels

**Le zonage du PLU traduit les orientations du PADD.**

## Les zones du PLU

**U** : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

**AU** : Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

2 types de zones AU :

- Zones 1AU, urbanisables par opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone. Des orientations d'Aménagement et de programmation pourront préciser les conditions d'aménagement de ces zones (desserte, densité, espaces verts ..)
- Zones 2 AU, urbanisables à plus long terme, après modification ou révision du PLU (secteurs nécessitant un niveau d'équipement important)

**A** : Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles...

**N** : Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

## LES ZONES DU POS

### **U : Urbaine (constructible)**

**UA** : zones de constructions anciennes. (et UA1)

**UD** : zones d'extension réservées principalement à l'habitat

**UE** : Equipements publics

**NA: Zone naturelle, non ou insuffisamment équipées, réservée à une urbanisation future.**

**Zones NA souples** (réalisation d'opérations d'aménagement et de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone)

- **NAa (et 1NAa)** : à vocation d'habitat avec les règles de la zone UA

- **NAd** : à vocation d'habitat avec les règles de la zone UD

**Zones NA strictes** : zones naturelles non constructibles en l'état actuel du P.O.S et destinées à être urbanisées

### **NC : Agricole**

**NCp** : secteur de protection de captage (sources de Mayoüssière et de Gonnardière.

### **ND : Naturelle**

**NDa** correspondant à des parcs et jardins à préserver

**NDs** d'intérêt scientifique faisant l'objet d'un arrêté de biotope.

+ **EBC** (Espace boisé Classé)

## LES ZONES DU PLU

### **U : Urbaine**

**Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

**Ua** : zones de constructions anciennes.

**Ud** : zones d'extension réservées principalement à l'habitat

**Ue** : Equipements publics (et Ue/a, agricole et Ue/v espaces verts publics)

### **AU : A Urbaniser**

**Secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

**Zone AU indicée (1AU)**: urbanisable par opération d'aménagement d'ensemble : 1AUd

**Zone AU stricte (2AU)** : urbanisable après modification ou révision du PLU

### **A : Agricole**

**Secteurs Ap**: protection de captages

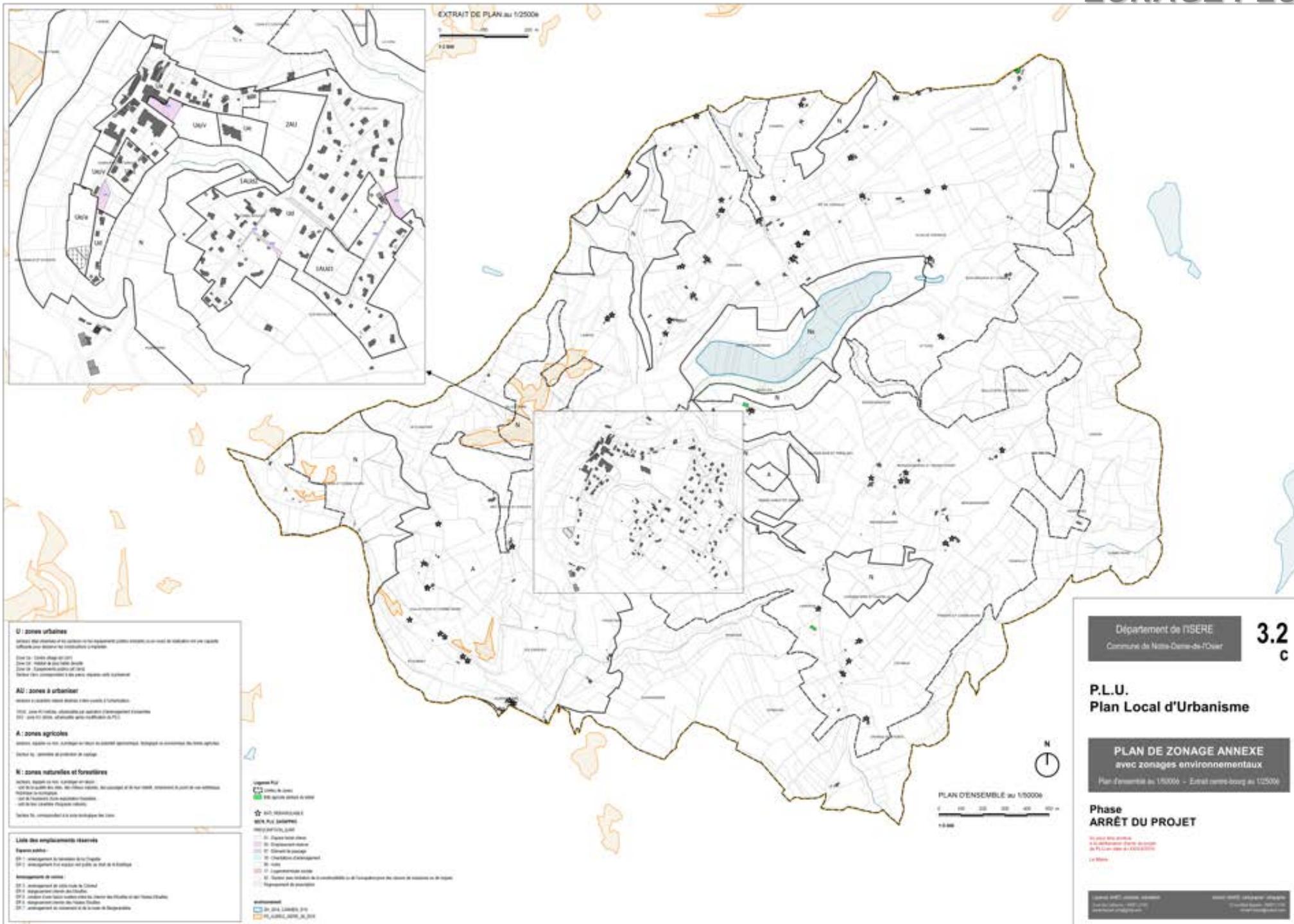
### **N : Naturelle**

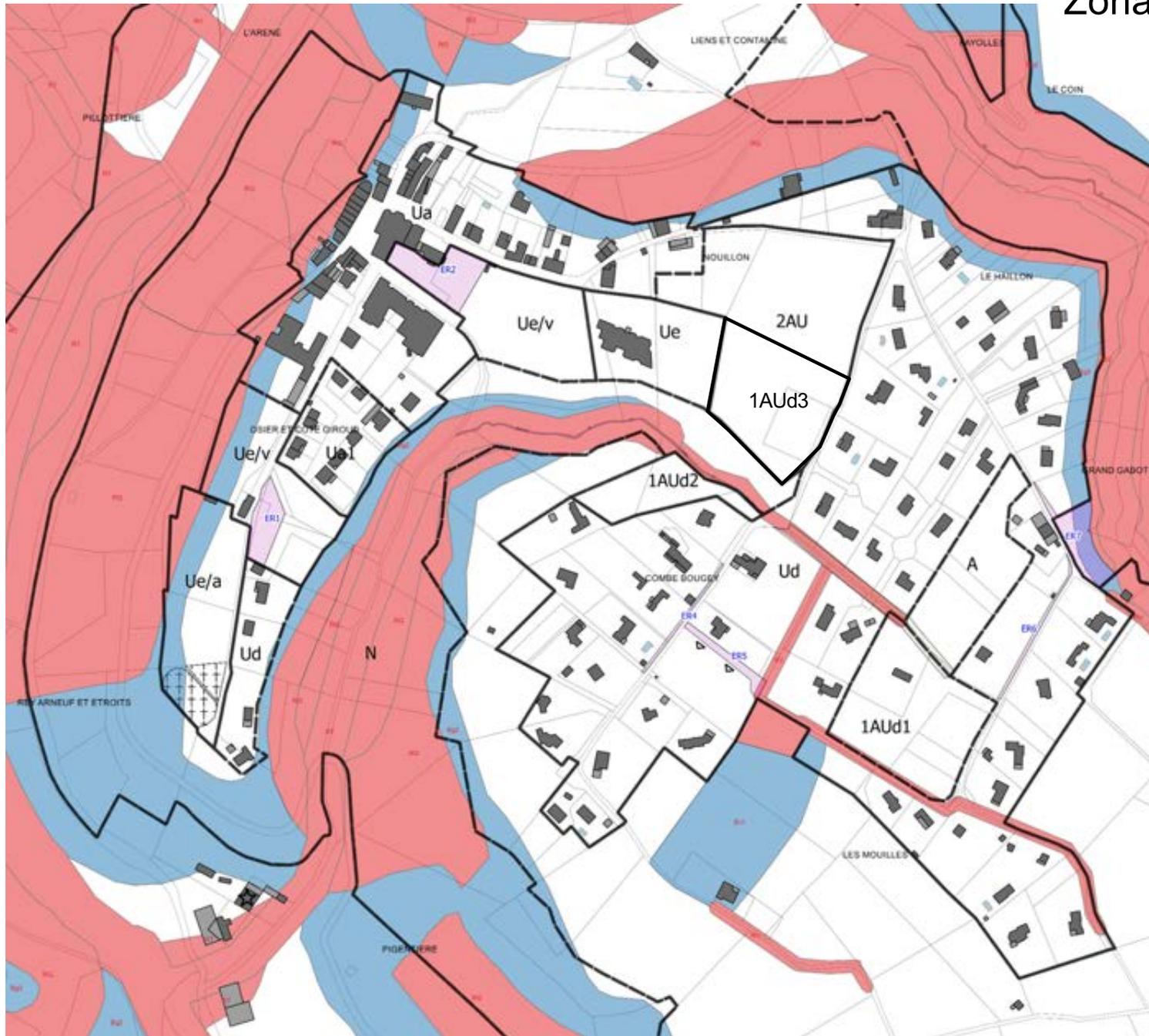
**Ns** zone d'intérêt écologique.

+ indications graphiques : Zones Humides, bâti remarquable, risques naturels









### **3. Et sa traduction règlementaire** **> Les OAP**



# Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

## Section 3 : Les orientations d'aménagement et de programmation

### Article L151-6

Créé par [ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

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 L151-7

Créé par [ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

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](#).



*L'objectif est de décliner une démarche environnementale sur l'ensemble des projets d'aménagement. (cf thématiques listées ci-dessous)*

*Ces enjeux doivent être cohérents avec des enjeux urbains : continuités urbaines, espaces publics, espaces de rencontre...*

*Des priorités à définir, un projet adapté au site.*

**LES FORMES URBAINES** : favoriser une compacité du bâti, habitat groupé, l'adaptation à la pente, décliner les principes bioclimatiques.

**LES CHOIX ENERGETIQUES** : permettre et inciter la réalisation de constructions performantes énergétiquement.

**LES DEPLACEMENTS** : redéfinir la place de la voiture, redonner la priorité aux déplacements « doux » (piétons, cycles...). Favoriser une implantation du bâti (construction principale ou garage) à proximité des voies, pour limiter la création d'espaces vaires imperméabilisés.

**LA GESTION DE L'EAU** : favoriser une gestion alternative des eaux pluviales (toitures végétalisées, noues paysagées le long des voies, bassins de rétention paysagés, traitement des espaces de stationnement aériens : béton gazon..), limiter les surfaces imperméabilisées

**LA BIODIVERSITE** : Préserver de vrais espaces verts, accessibles, jouant un rôle de coupures à l'urbanisation, espaces tampons et rôle écologique (épuration de l'air, régulation thermique en été, biodiversité.)

Prendre en compte le principe de double fonction des espaces naturels dans la gestion des eaux pluviales ou la création d'espaces publics (ou d'espaces communs)

Typologie des haies : privilégier les essences locales et variées.

## **LIEN ENTRE GESTION DES EAUX PLUVIALES, ESPACES VERTS ET PAYSAGE**

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie...

Une réflexion particulière sera menée sur chaque zone pour définir des solutions adaptées en favorisant des systèmes alternatifs de gestion des eaux pluviales. Ainsi qu'une réflexion sur leur double usage : espace public et espace de rétention des eaux pluviales.

Toujours dans cet objectif de limiter les surfaces imperméabilisées, on privilégiera une implantation de la construction principale et en particulier du garage la plus proche de la voirie.

Aménagements liés à la gestion des eaux pluviales : noues, bassins de rétention... doivent participer à la valorisation du cadre de vie par la qualité de leur traitement paysager.

# OAP n° 2 : qualité architecturale et paysagère voir cahier séparé 4.2

## 1. Gérer et maîtriser l'évolution des paysages

1. a. Maintenir les points de vue et préserver l'ouverture des unités paysagères remarquables
1. b. Sauvegarder et valoriser les éléments paysagers à caractère patrimonial
1. c. Protéger et (re) planter les arbres remarquables
1. d. Encadrer la transformation du couvert végétal

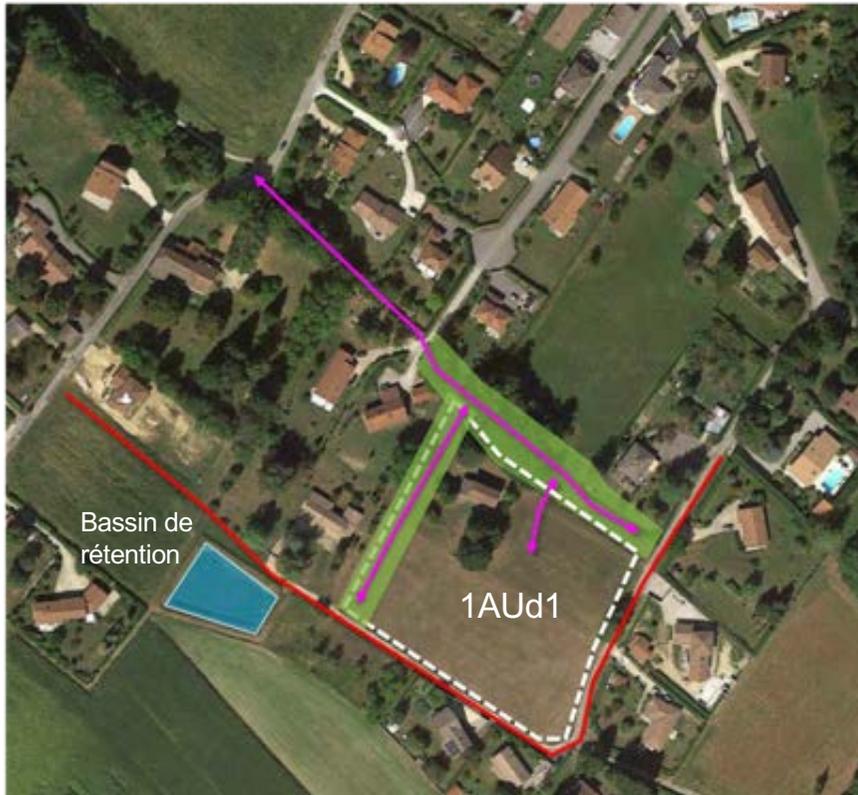
## 2. Retrouver une identité locale dans l'architecture contemporaine

2. a. Identifier, observer et adopter les relations espace public/espace privatif du cadre bâti ancien
2. b. Trouver des références volumétriques et programmatives dans le bâti ancien
2. c. Retrouver l'inventivité et la créativité de l'architecture vernaculaire locale
2. d. Réhabiliter le bâti existant en utilisant matériaux et techniques traditionnelles



Volumes et gabarits qui peuvent servir de référence pour l'habitat groupé (compacité)

# OAP n° 4 : Zone 1AUd1 des Mouilles



## Le site, ses enjeux :

- Tènement : espace situé au coeur d'un ensemble de maisons individuelles ; atouts paysagers et environnementaux : vues ouvertes lointaines, trame boisée existante, longé par le futur cheminement piéton pour rejoindre le centre-village.
- Superficie de la zone : 10 800 m<sup>2</sup>
- Maitrise foncière communale

## Orientations d'aménagement :

### COHERENCE

le projet devra définir une urbanisation cohérente portant sur toute la zone

### COMPACTITE / FORMES URBAINES Nb de logements : 15

- favoriser une certaine compacité et intégration avec l'environnement bâti.
- Implantation du bâti recréant une rue (s'inspirer du lotissement communal de Bon Rencontre)
- analyse bioclimatique du site

### CADRE DE VIE – ESPACES COMMUNS

- Préserver une proportion d'espaces verts communs
- aménager une trame verte le long du cheminement piéton (dimensionnement indicatif)

### MOBILITES

- Définir un schéma de circulation limitant la vitesse, et favorisant les déplacements doux.
- Prévoir une poche de stationnement en entrée de zone (dissocier le stationnement du logement : au moins un sur 2). Espaces de stationnement enherbés.
- Prévoir une continuité piétonne selon le principe indiqué, et avec le futur cheminement doux public.
- Prévoir une zone de recul par rapport à la voie publique qui longe la zone

### MIXITE

Mixité assurée par le prix abordable des terrains vendus par la mairie, comme cela a été le cas pour le lotissement de Bon Rencontre.

### QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Voir OAP 2.

Prendre en compte et préserver/valoriser les vues intéressantes, la trame boisée existante (sauf résineux)

Aménagements réalisés par la collectivité : espaces publics, communs, clôtures ...

Réflexion sur la typologie des clôtures, le végétal associé.

Intégrer un paysagiste dans l'équipe de conception.

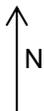
### QUALITE ENVIRONNEMENTALE

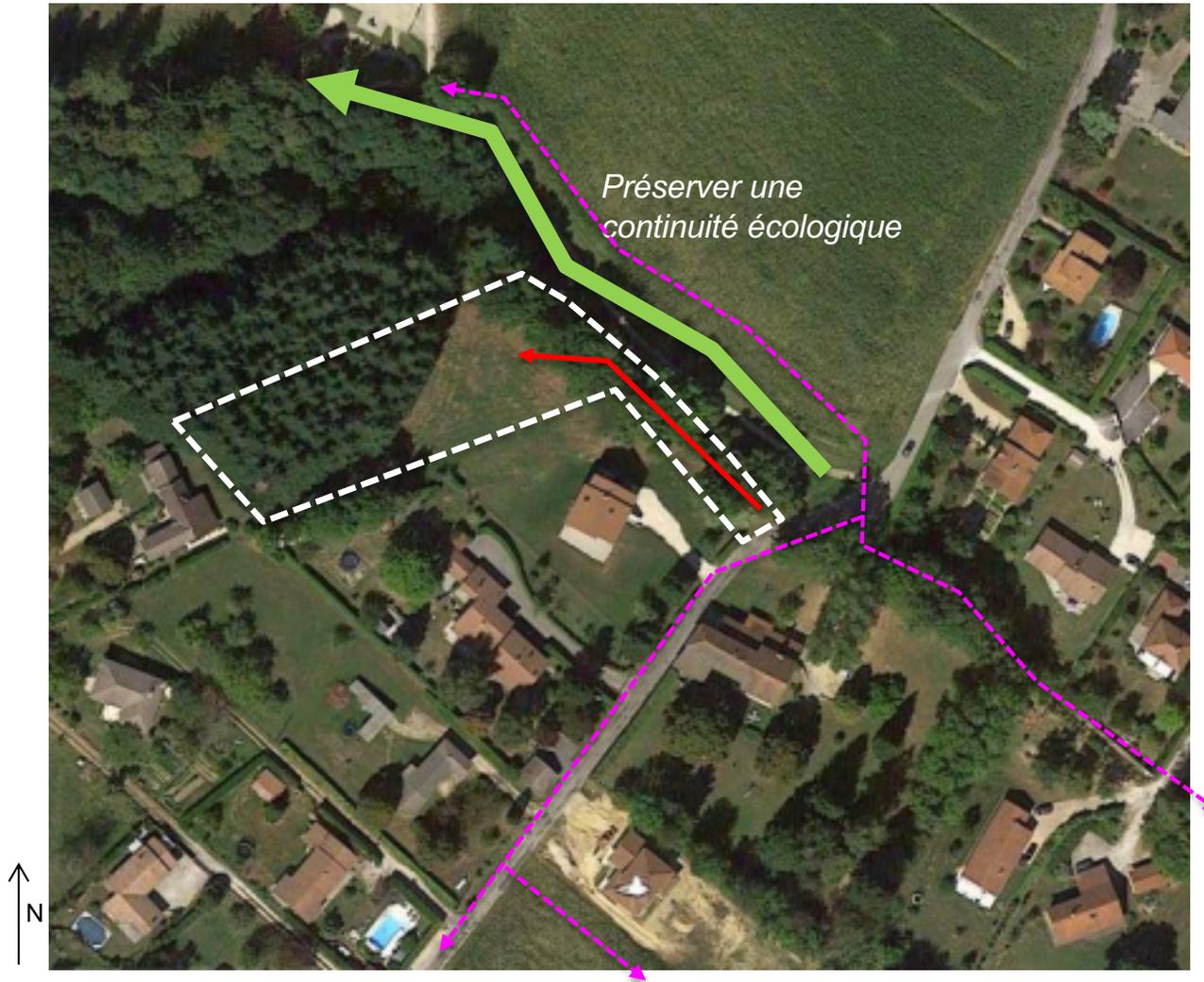
Voir OAP 1.

**RISQUES NATURELS** : zone RV le long du tracé du ruisseau.

**ASSAINISSEMENT** : assainissement collectif

**GESTION DES EAUX PLUVIALES** : Préciser tracé réseau pluvial (noue) et bassin de rétention





## Le site, ses enjeux :

- Superficie de la zone : 3 800 m<sup>2</sup>

## Orientations d'aménagement :

La desserte routière ne doit pas impacter le tracé du ruisseau et préserver la continuité écologique. Elle longera le tracé du cours d'eau, sans franchissement.

Permet de revoir une desserte agricole qui traversait la combe ...  
Pas d'enjeu agricole, entretien de l'espace...  
Supprimer la plantation de conifères

Nb de logements : 3



Zone 1AUd3 : Nb de logements : 18

Prendre soin de la zone de transition/lisière, notamment par le traitement des clôtures, préservant une perméabilité, et la biodiversité (pas de muret ou mur bahut)



**Le site, ses enjeux :**

- Tènement à enjeu fort pour la commune, faisant le lien entre le centre-village et le quartier des Mouilles
- Superficie de la zone : 21 000 m<sup>2</sup>
- foncier public, portage EPFL

**Urbanisable par modification du PLU.**

**Orientations d'aménagement :**

**COHERENCE**

- le projet devra définir une urbanisation cohérente portant sur toute la zone, réalisation par tranches significatives.

**COMPACITE / FORMES URBAINES**

- favoriser une certaine compacité (s'inspirer des volumes du bâti ancien) créant une transition entre la structure du village et celle du quartier des Mouilles (maisons individuelles).

**MIXITE dans un objectif de mixité sociale :**

- réaliser 25 % de logements aidés

**CADRE DE VIE**

- Préserver une proportion d'espaces verts communs (principes indiqués sur le schéma)
- maillage et hiérarchie d'espaces publics
- préserver un cône de vue sur l'église

**MOBILITES**

- Aménager une desserte groupée et sécurisée de la zone, en cohérence avec la réalisation d'un espace public structurant (principe de rue ou de cour urbaine)
- Prévoir un ou des cheminements piétons en cœur de zone, déconnectés de la voirie,....