



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REVISION ALLEGEE N°3

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PRESCRIPTION : 06/12/2024  
MISE A DISPOSITION : 31/03/25 au 30/04/2025  
ARRET DU PROJET : 05/12/2025  
EXAMEN CONJOINT PPA : 18/05/2026  
ENQUETE PUBLIQUE : 17/06/2026 au 16/07/2026  
APPROBATION :

## Table des matières

I. CADRE GENERAL.....	3
1.1. Définition.....	3
II. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 1AUa.....	4
UNE OAP SECTORIELLE QUALITATIVE .....	5
2.1 Les principes retenus.....	5
2.2 Le secteur 1AU a.....	7
2.3 Les dispositions règlementaires .....	14

# I. CADRE GENERAL

## 1.1. DEFINITION

Les orientations d'aménagement sont opposables dans leur principe aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité et non de conformité. Elles se superposent aux règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs.

Elles doivent être respectées dans leur esprit, se distinguant du règlement graphique auquel tout pétitionnaire est tenu de se conformer.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 portant sur la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme, est venu renforcer le rôle des OAP dans la mise en œuvre des documents d'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 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, et en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre la vacance, et assurer le développement de l'Intercommunalité ;

- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

## II. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 1AU<sub>d</sub>

## UNE OAP SECTORIELLE QUALITATIVE

### 2.1 LES PRINCIPES RETENUS

---

- L'OAP traduit une démarche spécifique dans une recherche de prise en compte des paysages, de la biodiversité, des usages existants, pour trouver l'équilibre entre développement d'implantation d'activités de commerces et de services et préservation des sites.

Le secteur est ainsi travaillé sous divers angles qui se complètent :

- **Préservation du milieu naturel,**
- **Traitement bioclimatique des espaces,**
- **Matériaux biosourcés et production d'énergie renouvelable,**
- **Liaison avec les entités limitrophes :** ce nouveau secteur à urbaniser vient compléter la structure urbaine existante du secteur Saint-Antoine et la future zone AU non bâtie située au sud du secteur de projet.
- **Recherche qualitative dans les aménagements**
  - Les aménagements auront des traitements sobres et pérennes,
  - Les aménagements créés seront, autant que possible, accompagnés d'espaces végétalisés, arborés.

Dans le cadre du projet envisagé, la répartition des surfaces est établie de la façon suivante :

<b>AIRE DE STATIONNEMENT</b>	333 m2
<b>BATIMENTS DEDIES AUX SERVICES</b>	650 m2
<b>BATIMENTS DEDIES AUX COMMERCE ET SERVICES</b>	911 m2
<b>PARC A VELOS</b>	20 m2
<b>VOIE DE DESSERTE INTERNE</b>	830 m2

#### LA PROGRAMMATION DETAILLEE DES PARTIES CONSTRUITES

1-Une Maison d'assistance maternelle : 125,88 m<sup>2</sup>

2-Un local d'infirmier : 27,05 m<sup>2</sup>

3-Une boulangerie 150,31 m<sup>2</sup>

4-Un salon de coiffure : 51,61 m<sup>2</sup>

5-Un cabinet médical et paramédical : 181,46 m<sup>2</sup>

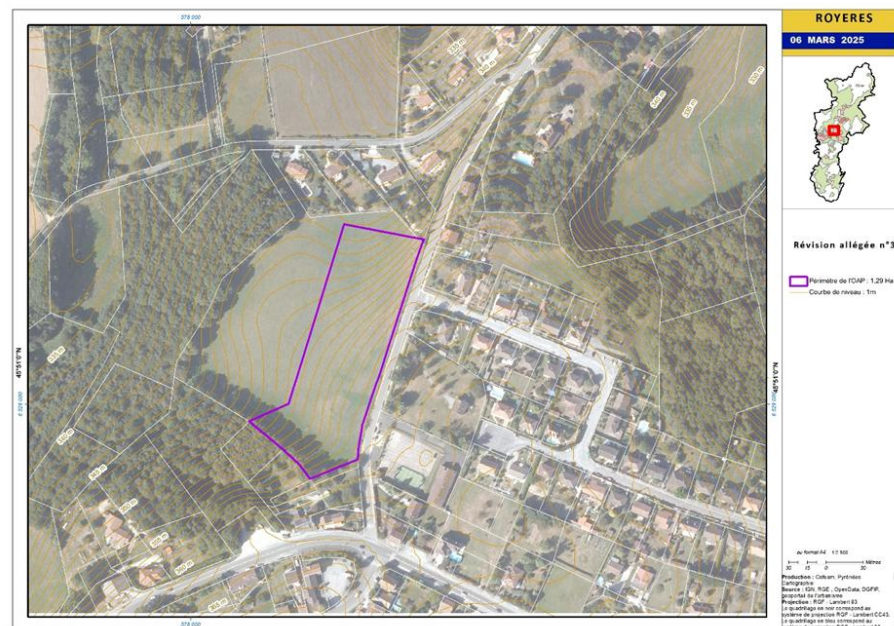
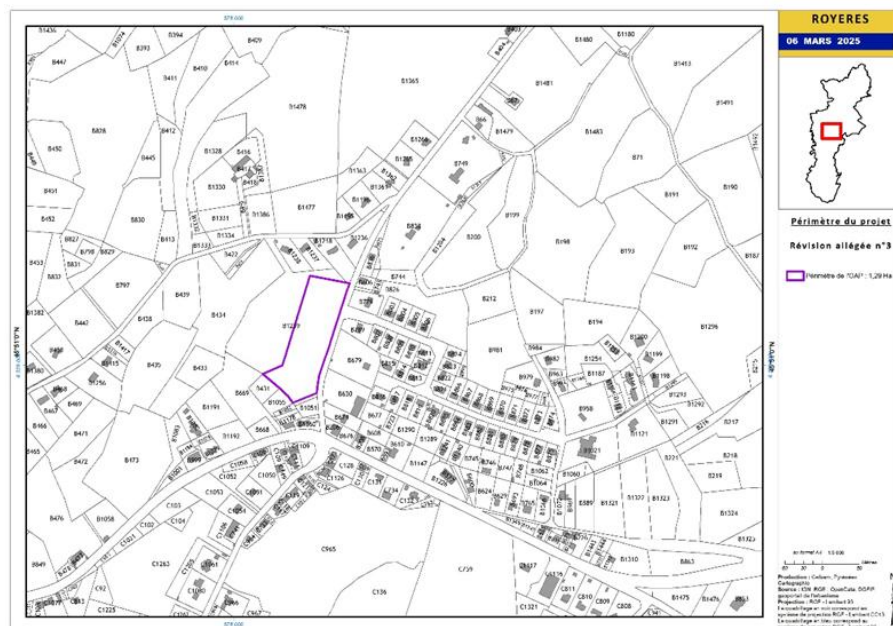
## 2.2 LE SECTEUR 1AU A

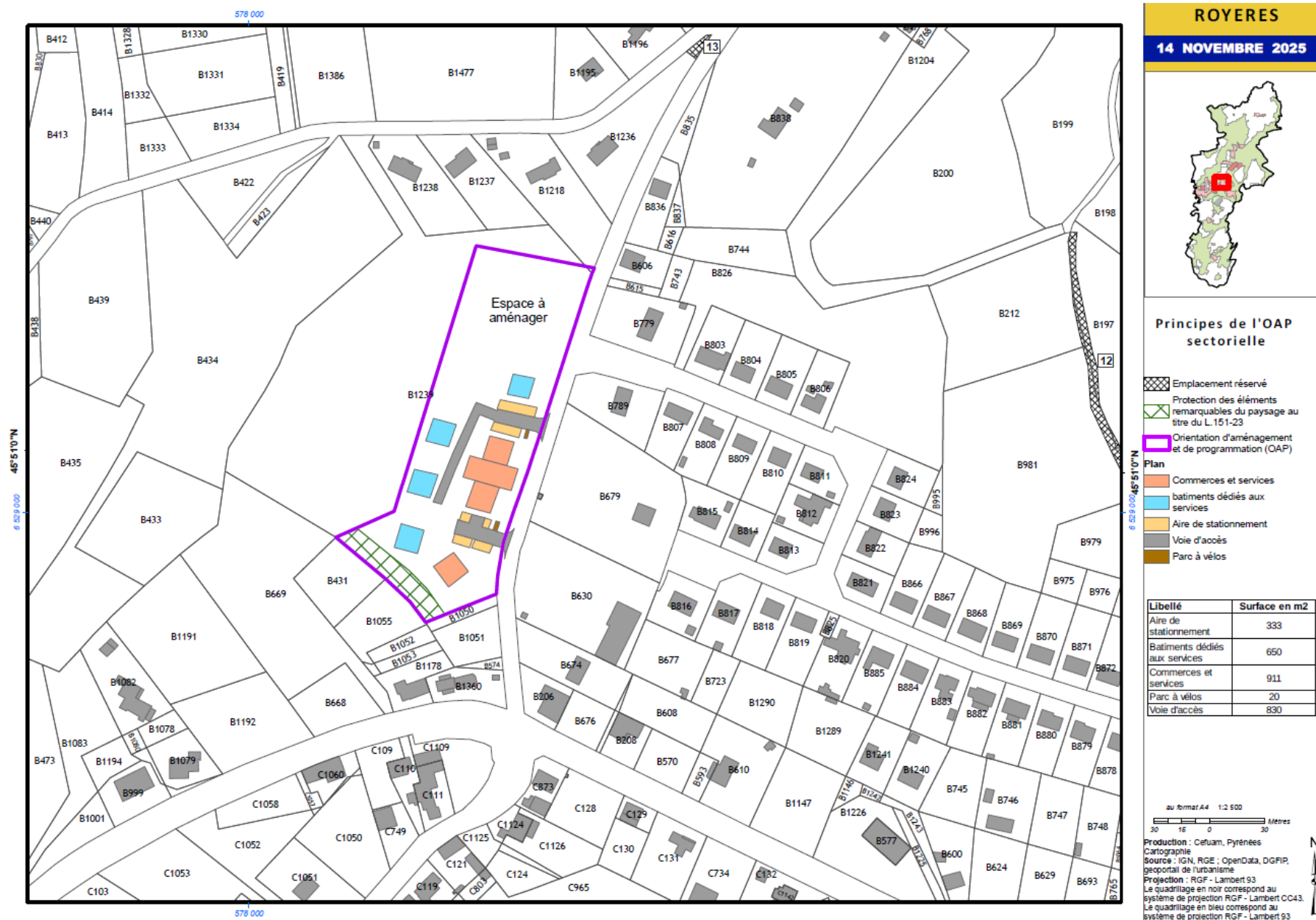
Le projet s'étend en bordure de voie départementale 124 à proximité du quartier Saint-Antoine sur une surface de 1,29 ha, sur la parcelle communale cadastrée B1239.

Ce secteur porte un enjeu important de traitement de la voie départementale.

Les bâtiments seront implantés dans une bande de 60 m par rapport à la RD124. Ils seront accessibles depuis la route départementale grâce à 2 accès prévus à cet effet.

Ce secteur d'O.A.P. est en bordure d'un secteur déjà urbanisé, le quartier Saint-Antoine à l'Est du projet.

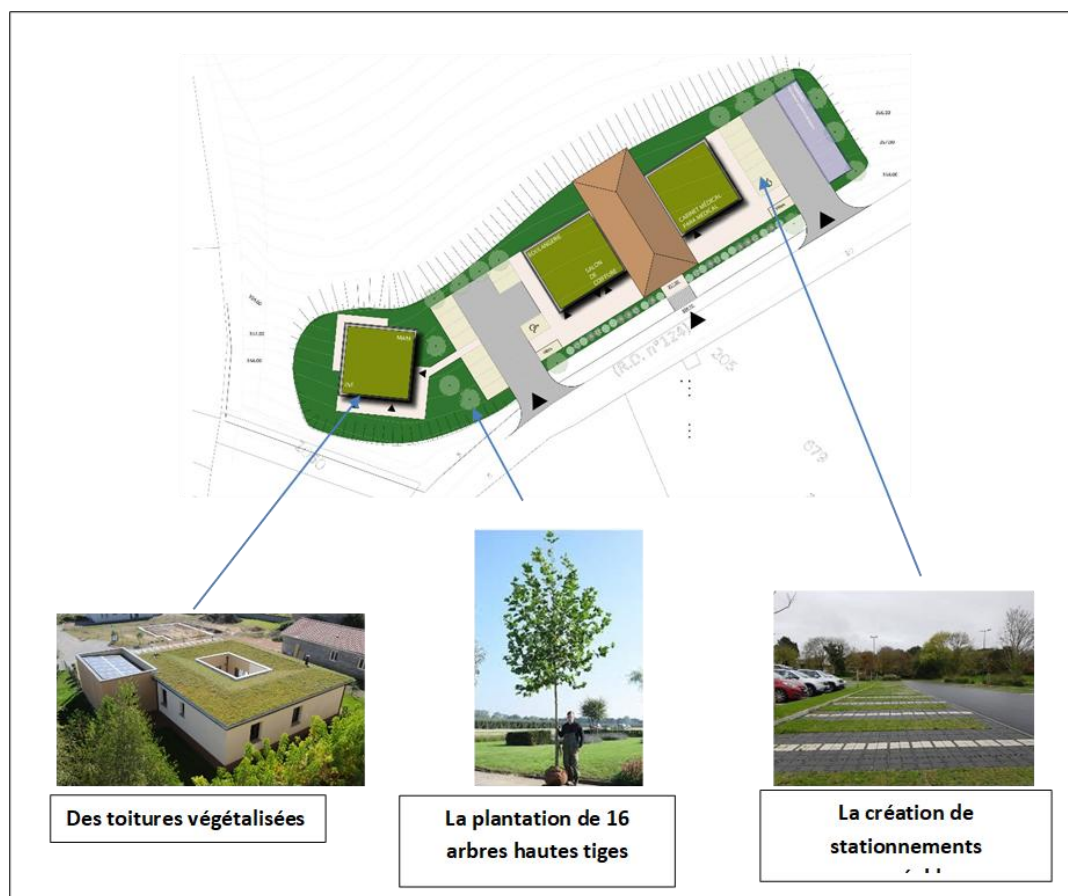






**L'espace dédié aux activités de commerces et de services sera constitué :**

- De la Maison des Assistantes Maternelles avec un espace de stationnement à proximité,
- D'une boulangerie, d'un salon de coiffure, d'un cabinet médical et d'un local pour professions libérales à l'Est du porche central.



- Le projet intègre la création d'un porche central, positionné entre les commerces et le cabinet médical afin d'offrir aux riverains un espace couvert, protéger des vents et de la pluie en hiver, de la chaleur et du soleil en été. Ce dernier est équipé de lanterneaux afin de ne pas dégrader l'accès à la lumière naturelle, non seulement pour les riverains, mais également pour les 2 corps de bâtiments adjacents.
- Les bâtiments seront équipés d'un système de ventilation permettant la bonne aération des pièces.



- Le point de vue paysager figurant dans les documents graphiques du PLU en vigueur est maintenu dans le projet.
- Les espaces boisés en lisière sud du projet sont protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.
- En partie Nord du projet, l'espace libre est sans protection spécifique.



*Extrait documents graphiques PLU*





*Photomontage-Partie Nord du secteur*





*Photomontage – Insertion dans le site*

## 2.3 LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

---

### *Implantation et accès/Emprise/Desserte et Raccordement*

- Les bâtiments projetés seront implantés en retrait de la voie départementale et 2 accès sont prévus pour permettre l'entrée des véhicules sur la parcelle et l'accès aux 2 aires de stationnement.
- Un accès piéton est créé en bordure de la voie départementale permettant d'accéder au porche central situé au centre des espaces dédiés aux commerces de proximité et activités de services.
- Les locaux liés aux commerces de proximité et aux activités de services seront implantés en retrait de la voie et parallèlement à la voie départementale. Ils constitueront une vitrine sur cette voie déjà occupée par des constructions. Les 4 bâtiments figurant en bleu sur le plan sont destinés à des activités de service et ne seront réalisés que dans un second temps.
- La parcelle sera végétalisée au maximum et les aires de stationnement seront constituées de matériaux drainants.
- La partie boisée en lisière sud du périmètre de projet fera l'objet d'une prescription au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.
- L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 25%.
- Le secteur présente des dispositifs de défense contre l'incendie à proximité. En particulier, deux PEI (points d'eau incendie) sont recensés à moins de 150 m de l'OAP.
- En ce qui concerne le réseau d'eau potable : le secteur est raccordé au réseau d'eau potable communal.

### *Traitement bioclimatique des espaces*

Concernant le volet bioclimatique du projet, ne pouvant s'appuyer que sur une orientation est-ouest en raison du front de rue, le projet est composé de volumes simples permettant d'assurer une très bonne compacité, soit **0.4**.

Le besoin thermique est encore un peu plus réduit par le choix de procédés d'isolations efficaces :

- Isolation des murs en ossatures bois par 22 cm de laine de bois positionné entre montants et un doublage intérieur de 4.5 cm venant traiter les ponts thermiques structuraux. **R = 7.2 m².K/W**
- Isolation sous chape en plancher bas par environ 10 cm de polyuréthane de type Soprema. **R = 4.55 m².K/W**
- Isolation en toiture-terrasse, sous étanchéité et complexe de végétalisation, permettant l'atteinte d'un **R = 9.00 m².K/W**

Ce traitement de parois permettra en outre le traitement des différents ponts thermiques du projet, et ainsi de répondre aux enjeux de la RE2020.

### Efficacité des installations techniques :

Les installations techniques feront appel aux technologies low-tech pour être simples à installer et à maintenir.

- **Ventilation de type simple flux autoréglable** : une variante double flux sera étudié en phase APD, mais semble présenté peu d'avantage pour un coût d'installation élevé.
- **Chauffage et refroidissement** des espaces par pompe à chaleur sur cassette de type ventilo-convecteur.
- **Eau chaude sanitaire** assurée par des ballons électriques sous éviers ou dans les vestiaires, considérant le faible besoin au sein des bâtiments.

*Production d'énergie renouvelable*



Bien que non soumis à la loi APER, et en conformité avec le programme technique, le projet intègre la réalisation d'ombrières photovoltaïques sur une surface de 120 m<sup>2</sup> de stationnement.

Cette ombrière sera de type mono-pente avec une orientation SUD.

L'ensemble de ces aménagements permet de confirmer l'atteinte des engagements de performance requis pour les bâtiments à savoir :

- Respect des seuils RE2020 pour le bâtiment cabinet médical et M.A.M.
- Respect des seuils RT2012 pour le bâtiment, boulangerie et salon de coiffure.



### *Confort hygrothermique*

Le confort thermique sera garanti en toute saison par la mise en œuvre de pompes à chaleur réversibles permettant un rafraîchissement des espaces, ces derniers ne disposant pas d'une inertie thermique conséquente.

Des protections solaires de types de volets roulants seront intégrées au niveau des menuiseries afin de permettre une gestion optimisée des apports solaires.

### *Choix intégré des produits et procédés de construction*

Le projet, se dirigeant vers le respect des engagements RE2020 seuil 2025, prévoit un usage conséquent des matériaux biosourcés dans sa conception :

- Mur à ossature bois
- Toiture-terrasse bois support de végétalisation
- Porche en charpente bois
- Laine de bois en isolation entre montants.

Ces prescriptions techniques permettent de cibler dès à présent l'atteinte du **niveau 2** du label biosourcé avec des résultats tel que :

- MAM & Infirmerie : 31.45 kg/m<sup>2</sup> SDP
- Cabinet médical : 30.91 kg/m<sup>2</sup> SDP
- Boulangerie & salon de coiffure : 31.49 kg/m<sup>2</sup>SDP

Des dispositions réglementaires complémentaires aux principes décrits dans ce document s'imposent au secteur.

Elles figurent dans le règlement écrit de la zone 1Aua du PLU.

Il conviendra de s'y reporter pour toutes les demandes d'autorisation du droit des sols.