

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

3

## Orientations d'aménagement et de programmation



### PLU

PRESCRIPTION par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2020

APPROBATION par délibération du conseil municipal du 19 janvier 2026

# PRÉAMBULE

## 1- RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

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 comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schémas graphiques traduisant concrètement le projet d'aménagement.

**Le schéma graphique n'a qu'une valeur illustrative.** La notion « d'accès principal » à créer vise à illustrer l'orientation écrite. Le positionnement graphique n'est donc que théorique, et peut être déplacé en fonction du projet et de l'orientation écrite.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »** décrites ci-après visent à organiser un développement urbain raisonné, en fixant des objectifs de création de logements autres qu'individuels, en réponse aux objectifs du PADD.

# SOMMAIRE :

---

<b><i>Preamble.....</i></b>	<b><i>2</i></b>
<b><i>Sommaire : .....</i></b>	<b><i>3</i></b>
<b><i>1- Secteur du Lavoir.....</i></b>	<b><i>4</i></b>
<b><i>2- Secteur de l'Emblavès.....</i></b>	<b><i>7</i></b>
<b><i>3- Lexique .....</i></b>	<b><i>10</i></b>

# 1- SECTEUR DU LAVOIR

## 1. Descriptif :

- Secteur située à l'entrée Est de Lavoûte-sur-Loire.
- Zone AUa1 au PLU.
- Superficie : 0,8 ha.

## 2. Enjeux :

- Valoriser l'entrée de bourg Est de Lavoûte-sur-Loire
- Créer un quartier à proximité du centre-bourg et de ses services/d'équipements
- Répondre aux objectifs du PADD par la production de logements mixtes, permettant de répondre à des demandes diversifiées
- Créer une opération qualitative, avec des ambitions fortes en matière environnementales et énergétiques
- Compléter l'offre de logements en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels, par une densité organisée.
- Intégrer l'ensemble du quartier au sein de la trame arborée existante

## 3. Orientations d'Aménagement :

### A. Condition d'ouverture de la zone :

Urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches et en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

### B. Programme : créer un quartier accueillant des logements

#### Le programme de logements :

- L'offre de logements devra répondre à une densité\* minimum de l'ordre de 15 logements à l'hectare net, représentant environ 12 logements, correspondant :
  - o à la production d'au moins 40% du programme de logements sous une autre forme que du logement individuel\*, à savoir du logement individuel groupé\*.
  - o à la production de logements individuels\* dont la taille des parcelles variera autour des 700 m<sup>2</sup>, l'objectif étant de ne pas disposer de tailles de lot trop faibles en logement individuel\*, afin de correspondre à la typologie des faubourgs de Lavoûte-sur-Loire.
- Réaliser une opération dont l'orientation des constructions, leur volumétrie (notamment la hauteur) et leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espace d'intimité et limitera les vis-à-vis. Des alignements bâtis pourront être recherchés.

#### S'adapter aux changements climatiques, produire des logements confortables et un quartier agréable à vivre :

- Proposer un urbanisme bioclimatique\*, reposant notamment sur un choix des matériaux, une orientation du bâti et organisation adaptée, ainsi que la recherche de tout dispositif d'énergies renouvelables. Pour cela, les dispositifs de photovoltaïques sur toiture, la production de réseau d'énergie et la géothermie seront prioritairement étudiés.
- Privilégier la réalisation d'habitats mutables, permettant de s'adapter aux évolutions des modes de vie et des besoins.
- Prendre en compte l'augmentation des températures, en intégrant des dispositifs de protection, par une réflexion en matière d'implantation, de matériaux ou de teintes, ou par des façades végétalisées sur façades les plus exposées.

- Privilégier une orientation Sud de la grande façade des bâtis mais pas Ouest ni Sud-Ouest (le plus grand axe des bâtis, c'est-à-dire leur faitage, sera donc orienté Ouest-Est) :
  - o Pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi (dans et à l'extérieur du bâti) d'une grande façade orientée Ouest, surchauffe due à un rayonnement solaire rasant dont on ne peut se protéger (contrairement à un soleil haut dans le ciel pour une grande façade orientée Sud) dans un contexte de températures de l'air élevées dont leur fréquence augmente maintenant avec des canicules de fin de printemps et de début d'automne ;
  - o Pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage puisqu'en hiver la façade orientée Sud d'un bâti reçoit le plus d'énergie solaire.
- Favoriser des enrobés de réseau viaire et de terrasse ainsi que des matériaux de façade et des toits permettant de réduire les surchauffes diurnes (dans et à l'extérieur du bâti) : végétalisation, surface enherbée, albédo élevé... ;
- A l'intérieur de l'opération, la trame végétale sera également présente : les espaces perméables contribuant à une ambiance de qualité agréable seront privilégiés : le recours à l'imperméabilisation des sols aux abords des constructions sera limité au strict nécessaire, afin de privilégier les espaces de pleine terre\*.
- Privilégier l'infiltration sur place des eaux météoriques et leur récupération/ réutilisation au sein même de l'opération.
- Conserver/recréer les murets en pierre qui marquent la limite Sud du site.
- Valoriser/conservier le lavoir, élément patrimonial et identitaire du quartier.

#### **Desserte de l'opération et espace de stationnement :**

- Créer un seul accès routier sur l'avenue de la Condamine (RD7) pour desservir l'ensemble de l'opération. Cet accès sera aménagé de manière sécurisée.
- Développer un maillage en modes actifs\* permettant l'accroche de l'ensemble de l'opération à son environnement, en s'appuyant sur les voies de desserte (toutes les voies de desserte seront accompagnées par des liaisons en modes actifs\* adaptées), mais également par la création de liaisons modes actifs\* spécifiques, en particulier en direction de la rue du Lavoir et du chemin du Rossignol.
- Aménager un espace de stationnement aux abords du cimetière. Un revêtement perméable sera privilégié.

#### **Préserver la trame arborée :**

- Aménager les accès à l'opération de manière à marquer l'entrée de quartier et les accompagner par des aménagements paysagers spécifiques.
- Sur toutes les limites de l'opération, la trame arborée existante devra être conservée, permettant d'assurer la continuité de cette trame. Un alignement arboré d'essences variées sera à créer en limite Sud, afin d'établir une transition avec les abords du cimetière et de créer une continuité avec la trame arborée alentours.
- Il s'agira d'éviter l'abattage des arbres isolés présents sur l'ensemble de l'OAP qui sont des climatiseurs naturels (effet tampon thermique par ombrage, transpiration et coalescence) pour lutter contre les surchauffes diurnes en visant un bien-être thermique plutôt que de planter de jeunes plants parce que les jeunes plants plantés ont un effet atténuant thermique très différé et présente une mortalité élevée.



## Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Zone AUa1



*Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.*

## 2- SECTEUR DE L'EMBLAVÈS

### 1. Descriptif :

- Secteur située au cœur du secteur de l'Emblaves.
- Zone AUa2 au PLU.
- Superficie : 1,4 ha.

### 2. Enjeux :

- Répondre aux objectifs du PADD par la production de logements mixtes, permettant de répondre à des demandes diversifiées.
- Créer une opération qualitative, avec des ambitions fortes en matière environnementales et énergétiques.
- Compléter l'offre de logements en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels, par une densité organisée.
- Eviter l'enclavement foncier.
- Prendre en compte la configuration du quartier alentours.

### 3. Orientations d'Aménagement :

#### A. Condition d'ouverture de la zone :

- Urbanisation à compter de 2028 et sous forme d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches et en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

#### B. Programme :

#### Le programme de constructions :

- L'offre de logements devra répondre à une densité\* minimum de l'ordre de 15 logements à l'hectare net, représentant environ 20 logements, correspondant :
  - o à la production d'au moins 40% du programme de logements sous une autre forme que du logement individuel\*, à savoir du logement individuel groupé\*.
  - o à la production de logements individuels\* dont la taille des parcelles variera autour des 700 m<sup>2</sup>, l'objectif étant de ne pas disposer de tailles de lot trop faibles en logement individuel\*, afin de correspondre à la typologie des faubourgs de Lavoûte-sur-Loire.
- Réaliser une opération dont l'orientation des constructions, leur volumétrie (notamment la hauteur) et leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espace d'intimité et limitera les vis-à-vis. Des alignements bâtis pourront être recherchés, tout en offrant la possibilité d'une orientation Ouest-/Est des constructions.

#### S'adapter aux changements climatiques, produire des logements confortables et un quartier agréable à vivre :

- Proposer un urbanisme bioclimatique\*, reposant notamment sur un choix des matériaux, une orientation du bâti et organisation adaptée, ainsi que la recherche de tout dispositif d'énergies renouvelables. Pour cela, les dispositifs de photovoltaïques sur toiture, la production de réseau d'énergie et la géothermie seront prioritairement étudiés.
- Privilégier la réalisation d'habitats mutables, permettant de s'adapter aux évolutions des modes de vie et des besoins.
- Prendre en compte l'augmentation des températures, en intégrant des dispositifs de protection, par une réflexion en matière d'implantation, de matériaux ou de teintes, ou par des façades végétalisées sur façades les plus exposées.

- Privilégier une orientation Sud de la grande façade des bâtis mais pas Ouest ni Sud-Ouest (le plus grand axe des bâtis, c'est-à-dire leur faitage, sera donc orienté Ouest-Est) :
  - o Pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi (dans et à l'extérieur du bâti) d'une grande façade orientée Ouest, surchauffe due à un rayonnement solaire rasant dont on ne peut se protéger (contrairement à un soleil haut dans le ciel pour une grande façade orientée Sud) dans un contexte de températures de l'air élevées dont leur fréquence augmente maintenant avec des canicules de fin de printemps et de début d'automne ;
  - o Pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage puisqu'en hiver la façade orientée Sud d'un bâti reçoit le plus d'énergie solaire.
- Favoriser des enrobés de réseau viaire et de terrasse ainsi que des matériaux de façade et des toits permettant de réduire les surchauffes diurnes (dans et à l'extérieur du bâti) : végétalisation, surface enherbée, albédo élevé... ;
- A l'intérieur de l'opération, la trame végétale sera également présente : les espaces perméables contribuant à une ambiance de qualité agréable seront privilégiés : le recours à l'imperméabilisation des sols aux abords des constructions sera limité au strict nécessaire, afin de privilégier les espaces de pleine terre\*.
- Privilégier l'infiltration sur place des eaux météoriques et leur récupération/ réutilisation au sein même de l'opération.
- Conserver/recréer les murets en pierre qui marquent les abords de la Montée d'Emblaves.

#### **Desserte de l'opération et espace de stationnement :**

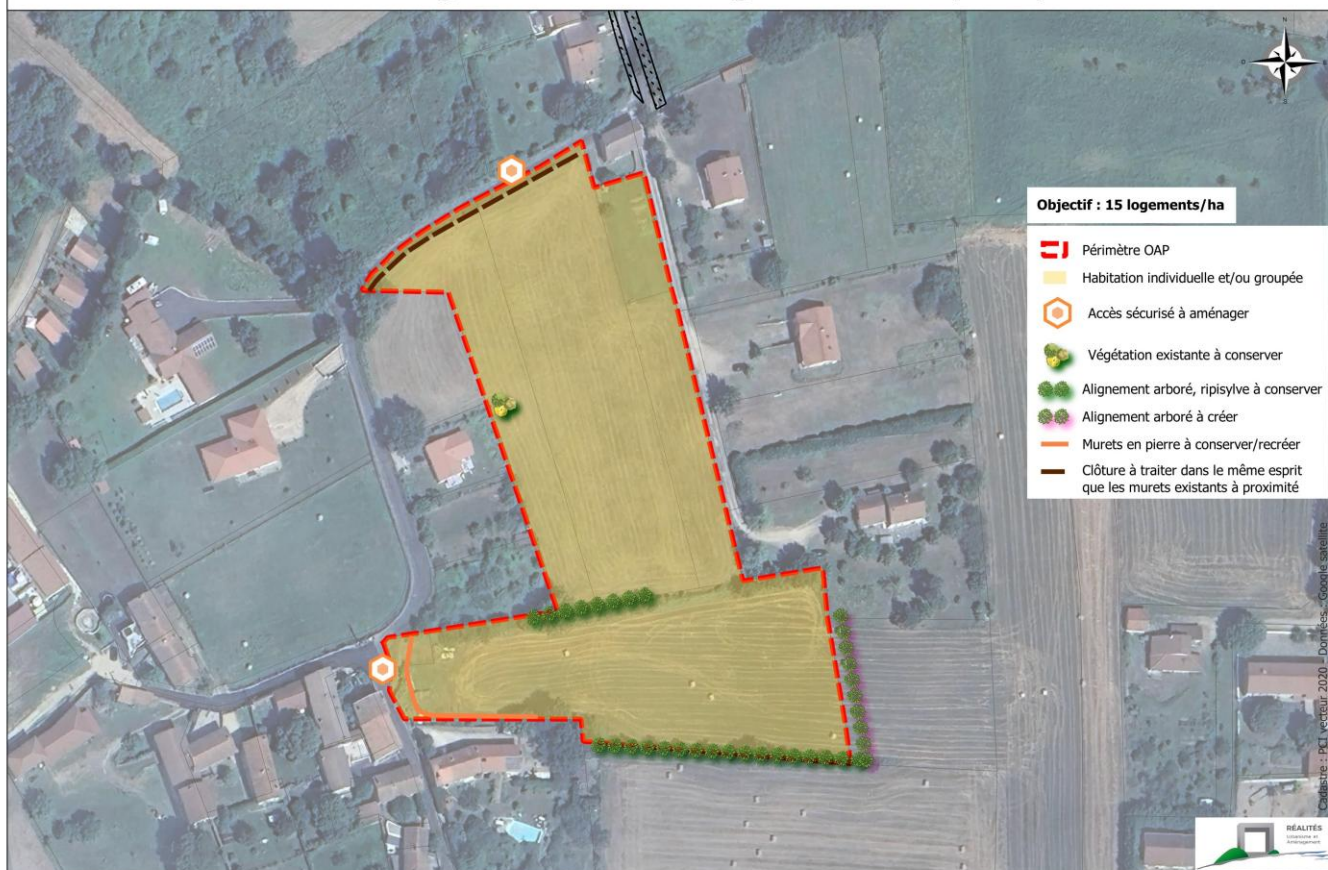
- Aménager une desserte interne assurant un bouclage à partir de la Montée d'Emblaves.
- Développer un maillage en modes actifs\* permettant l'accroche de l'ensemble de l'opération à son environnement, en s'appuyant sur les voies de desserte (toutes les voies de desserte seront accompagnées par des liaisons en modes actifs\* adaptées).
- Eviter l'organisation parcellaire « en drapeau » en privilégiant la réalisation d'accès communs.

#### **Préserver la trame arborée :**

- Créer un espace public de quartier, espace de fraîcheur en été et espace permettant de créer un lieu de rencontre et d'échanges.
- Sur la limite Sud de l'opération, la trame arborée existante devra être conservée. Un alignement arboré d'essences variées sera à créer en limite Sud-Est, afin d'établir une transition avec la frange Est du site et de créer une continuité avec la trame arborée alentours.
- Il s'agira d'éviter l'abattage des arbres isolés présents sur l'ensemble de l'OAP qui sont des climatiseurs naturels (effet tampon thermique par ombrage, transpiration et coalescence) pour lutter contre les surchauffes diurnes en visant un bien-être thermique plutôt que de planter de jeunes plants parce que les jeunes plants plantés ont un effet atténuant thermique très différé et présente une mortalité élevée.



## Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Zone AUa2



*Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.*

## 3- LEXIQUE

---

### **Bâtiments bioclimatiques :**

Bâtiment dans lequel le chauffage et la climatisation sont réalisés en tirant le meilleur parti du rayonnement solaire et la circulation naturelle de l'air.

### **Densité :**

La densité affichée dans le présent document est calculée en fonction de la surface réelle dédiée aux logements, infrastructures publiques, équipements et espaces communs ou publics déduits.

Il est rappelé que les objectifs de densité sont applicables à l'ensemble du périmètre de l'OAP, c'est-à-dire à chaque opération au sein du périmètre de l'OAP, sauf en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée.

### **Logement/ Habitat individuel groupé, mitoyen ou en bande :**

Il s'agit de constructions d'habitation construites simultanément, accolées et juxtaposées sur au moins un côté du bâtiment.

Lorsque l'on parle de logement en bande, les constructions sont accolées et juxtaposées sur au moins 2 côtés latéraux du bâtiment.

### **Logement/Habitat individuel :**

Constructions d'habitation non accolées à un autre bâtiment.

### **Modes actifs :**

Modes de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, telle que la marche à pieds, le vélo, la trottinette,...), permettant de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

### **Opération d'aménagement d'ensemble :**

Cette terminologie figure au code de l'urbanisme pour caractériser l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions. Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

*Source : Réponse du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité publiée dans le JO Sénat du 07/01/2016*

### **Surface de pleine terre :**

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.