
Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Certifié conforme par le maire et annexé à mon arrêté prescrivant la modification simplifiée N°1 du PLU en date du :

5 Décembre 2017

Le Maire :

Certifié conforme par le maire et annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU en date du :

27 Septembre 2016

Le Maire

La commune de La Flachère a mené, au vu des orientations qu'elle a défini dans le PADD et parallèlement à l'élaboration de son zonage et du règlement, une réflexion sur l'aménagement de certains secteurs de son territoire dans un souci de gestion et qualité de l'espace à long terme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU concernent ainsi 3 secteurs situés dans le centre-bourg de la Flachère :

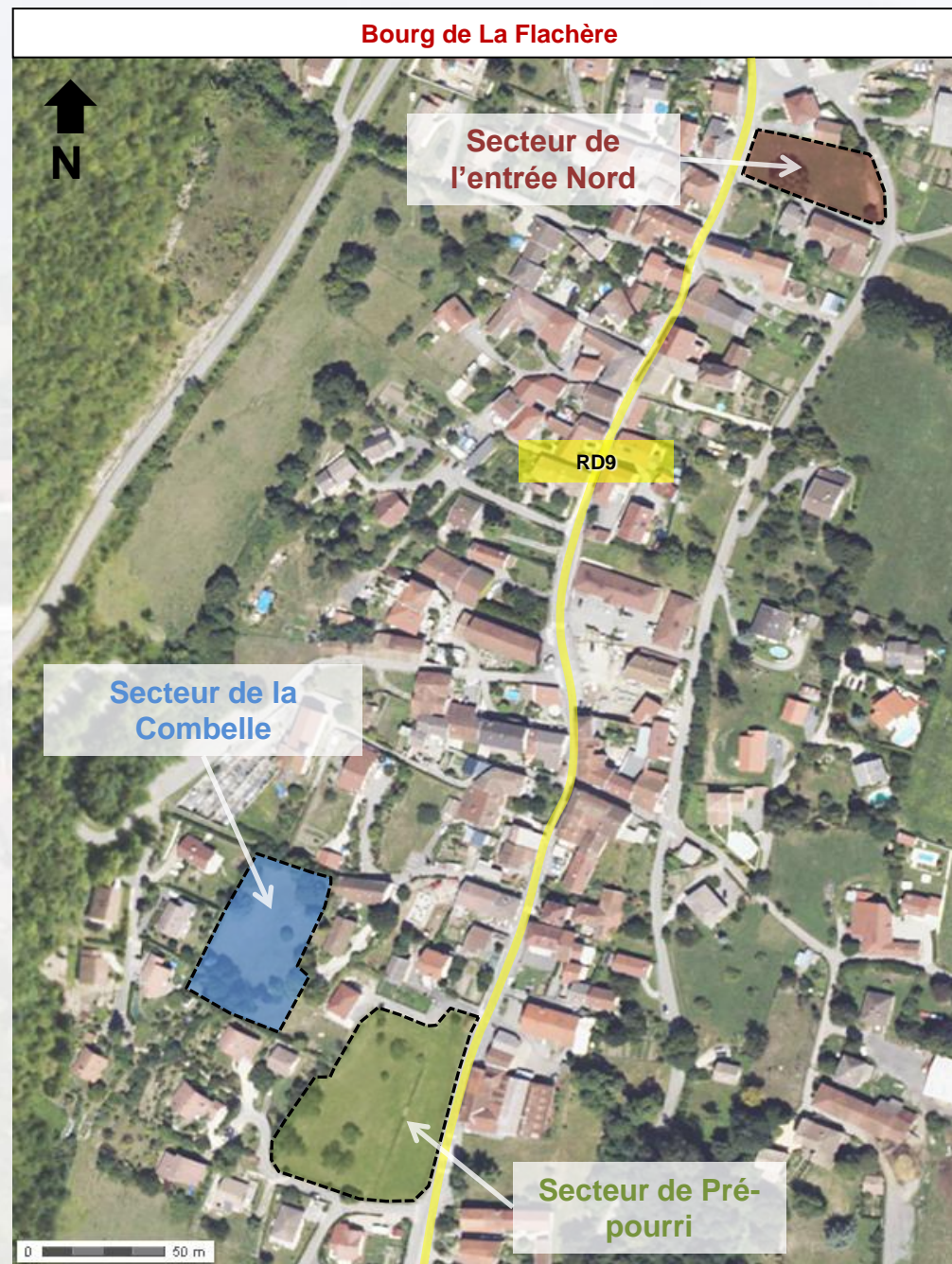
❑ **Le secteur de Pré-Pourri**, classé en zone Ua, et d'une surface de 4604 m²

❑ **Le secteur de la Combelle**, classé également en zone 1AU, et d'une surface de 3128 m²

❑ **Le secteur de l'entrée Nord**, classé en zone Ua, et d'une surface de 1355 m²

La priorité dans l'aménagement de ces zones est de pouvoir apporter une réponse en termes de mixité de l'habitat en offrant de l'habitat de type intermédiaire et de l'habitat de type individuel, pur ou groupé.

Au total, environ 12 logements sont envisagés sur les 3 zones.





Type de zone : *Ua* ◀

Parcelle concernée : *N°1087* ◀

Surface : *4604 m²* ◀

PRÉ-POURRI

Prendre en compte les contraintes du site

- ✓ En tenant compte des risques naturels impactant le site (inondation en pied de versant d'aléa fort – l'3), ainsi que le caractère humide de la bande en bordure de la RD9, qui induisent le regroupement des futures constructions sur la partie Ouest de la zone (fond de la parcelle par rapport à la RD9)

Privilégier un habitat mixte et relativement dense

Secteur le plus stratégique de développement (facilement accessible, proche des principaux équipements dont l'école), l'objectif de l'aménagement sera de proposer une diversité dans l'offre de logements afin de promouvoir une certaine mixité sociale :

DIVERSIFIER LES LOGEMENTS

- ✓ Par l'implantation de **logements de type intermédiaire*** avec une densité d'environ **25-30 logements/ha**
- ✓ Par l'implantation de **logements de type individuel groupé***, avec une densité d'environ **15-20 logements/ha**
- ✓ Par l'implantation d'un **logement de type individuel pur**

INTÉGRER CES NOUVEAUX LOGEMENTS DANS LE PAYSAGE URBAIN

- ✓ En favorisant l'implantation de l'habitat intermédiaire sur la partie la plus proche du tissu dense du centre-bourg
- ✓ En respectant le cadre bâti environnant, par des volumes adaptés à la typologie d'habitat préconisée, avec une hauteur **équivalente à R+1+C**
- ✓ En s'inspirant du contexte local : les constructions devront ainsi proscrire toute architecture étrangère au secteur, et les annexes et extensions ultérieures reprendront le caractère du bâtiment principal (couleur des façades et toitures, pente de toit, etc...)
- ✓ En préservant une marge de recul entre l'entrée située au Nord et les logements intermédiaires, afin de conserver une ouverture de l'espace et de la visibilité dans l'entrée de ce secteur

* Un volume accueillant plusieurs logements (avec une entrée indépendante par logement)

* Plusieurs constructions individuelles mitoyennes

Prévoir des accès et des stationnements adaptés

- ✓ En réalisant une zone de stationnement à usage public (environ 12-15 places), en bordure de la RD9 et directement accessible depuis cet axe. Les entrées et sorties à aménager pour cette zone seront sécurisées (visibilité suffisante, aménagement adapté des carrefours, ...).

A ce titre, la commune souhaite acquérir le terrain concerné en y affichant un emplacement réservé

- ✓ En prévoyant l'accès aux logements individuels groupés depuis le chemin du Rogier et celui des logements intermédiaires depuis la voie située au nord de la zone

Valoriser le secteur par des aménagements spécifiques

- ✓ En prévoyant un traitement végétal (arbres, plantations, ...) qui accompagnera la zone de stationnement
- ✓ En valoriser les espaces autour du bassin (plantations, aménagements paysagers, ...)
- ✓ En favorisant l'ouverture des espaces, par la proscription des clôtures pleines et des haies monospécifiques et, en privilégiant des espèces végétales variées et locales

Pour un développement durable à l'échelle de l'habitat et de la zone

ECONOMISER L'ÉNERGIE DANS LA CONSTRUCTION

- ✓ En préférant les volumes simples et compacts
- ✓ En prenant en compte l'exposition solaire dans l'implantation des constructions

GÉRER DES EAUX PLUVIALES

- ✓ En favorisant un traitement « à la parcelle » des eaux de pluie. En particulier, les projets (constructions, stationnement, abords, ...) devront être conçus pour éviter au maximum l'imperméabilisation des sols. Les stationnements devront être réalisés avec des matériaux semi-perméables à perméables.

Type de zone : 1AU



Parcelle concernée : N°1125



Surface : 3128 m²



LA COMBELLE

Prévoir un habitat adapté à la situation de la zone

Secteur peu accessible, la zone du coteau a davantage vocation à recevoir de l'habitat de type individuel. La volonté communale reste néanmoins de permettre une diversité dans ce type d'habitat, et qui soit intégré dans le paysage urbain.

DIVERSIFIER L'HABITAT INDIVIDUEL

- ✓ Par l'implantation de **logements de type individuel groupé** avec une densité d'environ **15-20 logements/ha**
- ✓ Par l'implantation de **logements de type individuel pur (ou groupé)** avec une densité d'environ **10-15 logements/ha**

INTÉGRER CES NOUVEAUX LOGEMENTS DANS LE PAYSAGE URBAIN

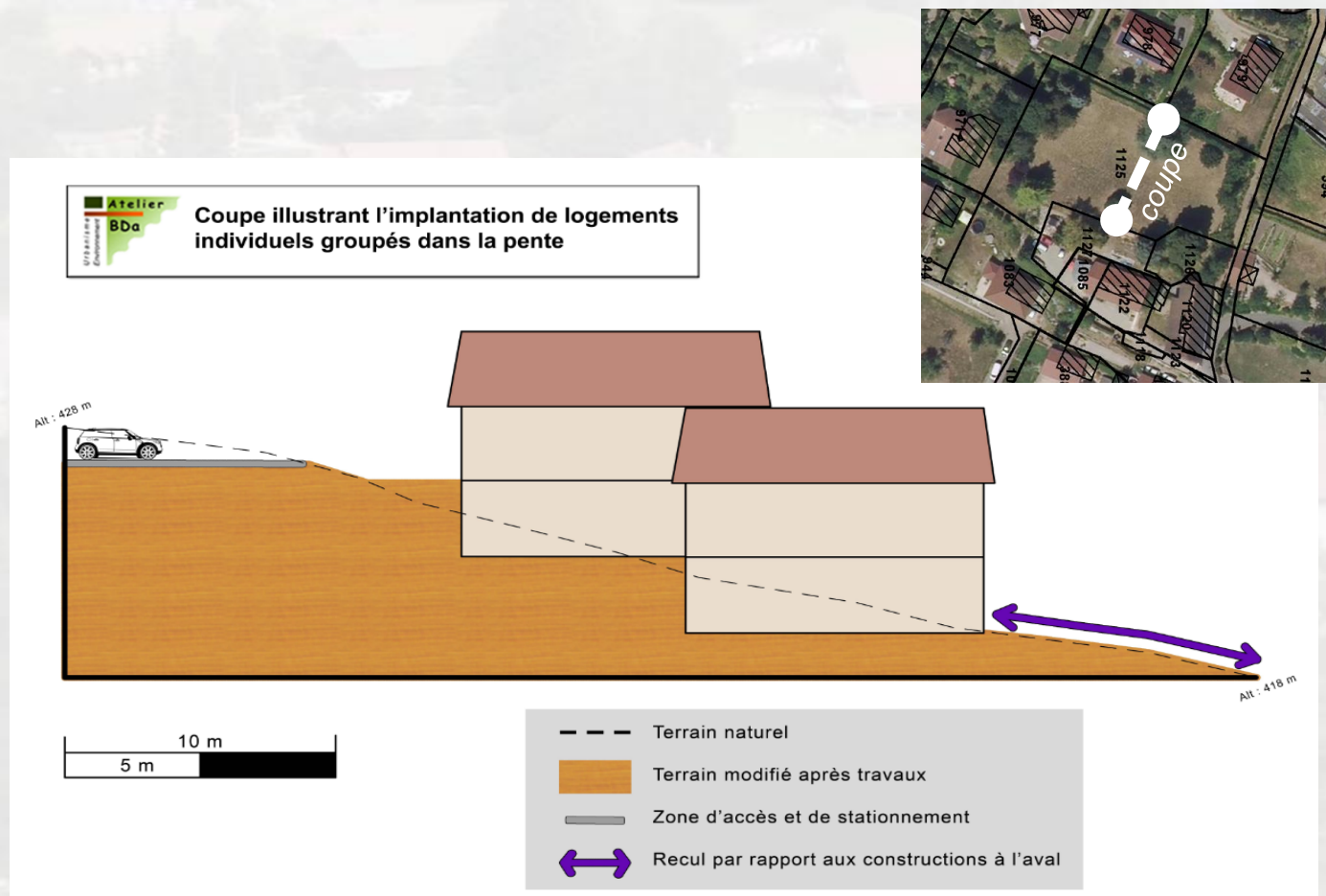
- ✓ En favorisant l'implantation de l'habitat individuel groupé sur la partie Nord de la zone (à proximité du tissu dense du bourg)
- ✓ En respectant le cadre bâti environnant, par des volumes adaptés à la typologie d'habitat préconisée, avec au maximum une hauteur **équivalente à R+1+C**
- ✓ En s'inspirant du contexte local : les constructions devront ainsi proscrire toute architecture étrangère au secteur, et les annexes et extensions ultérieures reprendront le caractère du bâtiment principal (couleur des façades et toitures, pente de toit, etc...)

Prévoir une desserte adaptée

- ✓ En aménageant de manière sécurisée un accès qui part de la « route de la l'église » et qui longe le cimetière. Des stationnements pourront éventuellement être prévus le long de la voie d'accès interne à la zone.

Intégrer les futures constructions dans la pente

✓ Les constructions devront profiter de la pente pour privilégier une implantation en escalier avec un différentiel d'environ 1 niveau entre chaque construction (voir coupe ci-dessous), en limitant au possible les terrassements nécessaires à leurs implantations



**Conserver les
qualités
naturelles du site**

- ✓ En préservant la haies qui agrémentent l'accès à la zone depuis le route de l'Eglise
- ✓ En favorisant l'ouverture des espaces, par la proscription des clôtures pleines et des haies monospécifiques et, en privilégiant des espèces végétales variées et locales.

**Prendre en
compte les
contraintes du
site**

- ✓ En se prémunissant du risque faible de chute de blocs (P1) impactant le secteur, par l'application des prescriptions spéciales indiquées au règlement (renforcement des façades exposées au risques, ...)

**Pour un
développement
durable à
l'échelle de
l'habitat et de la
zone**

ECONOMISER L'ÉNERGIE DANS LA CONSTRUCTION

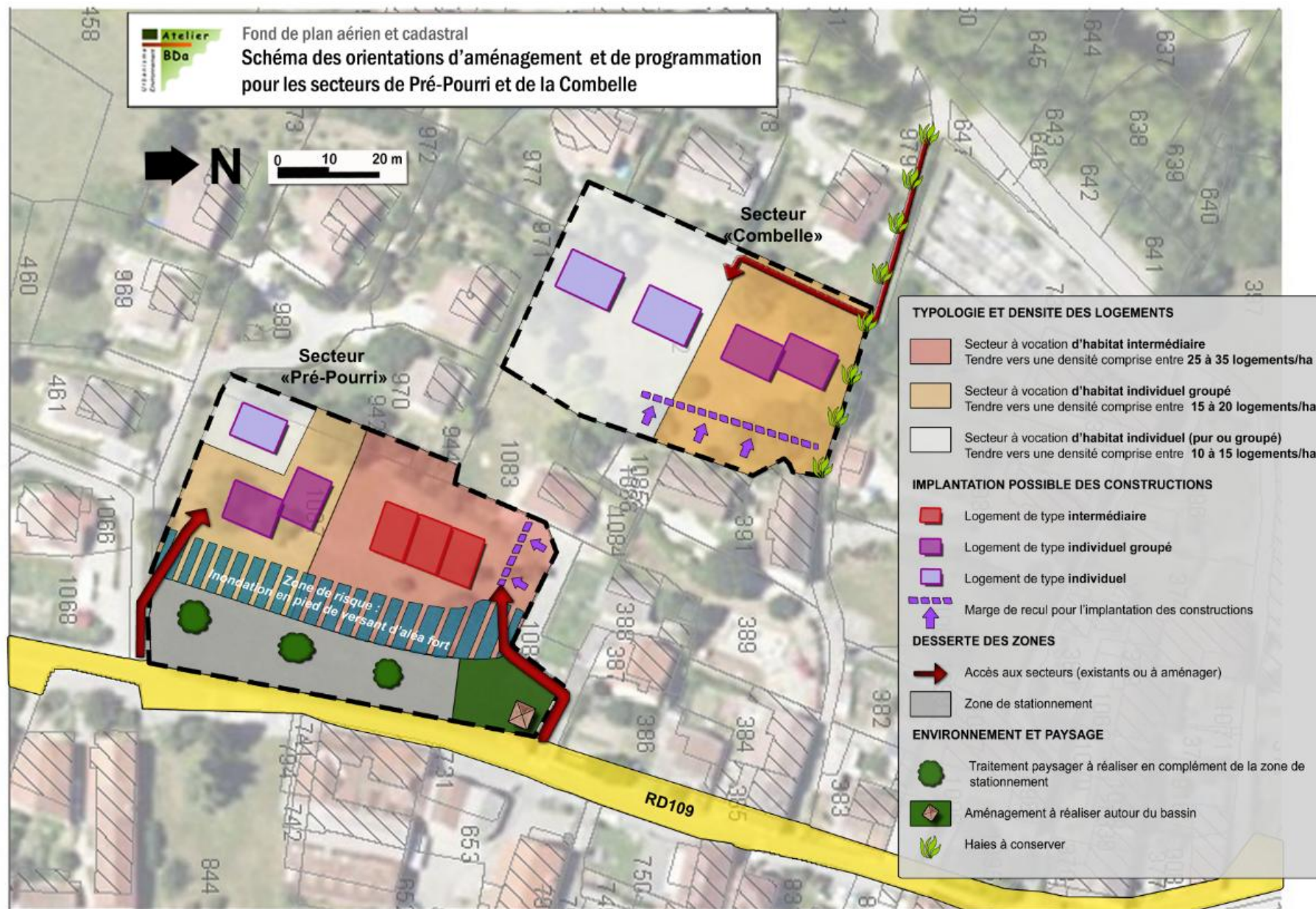
- ✓ En préférant les volumes simples et compacts
- ✓ En prenant en compte l'exposition solaire dans l'implantation des constructions

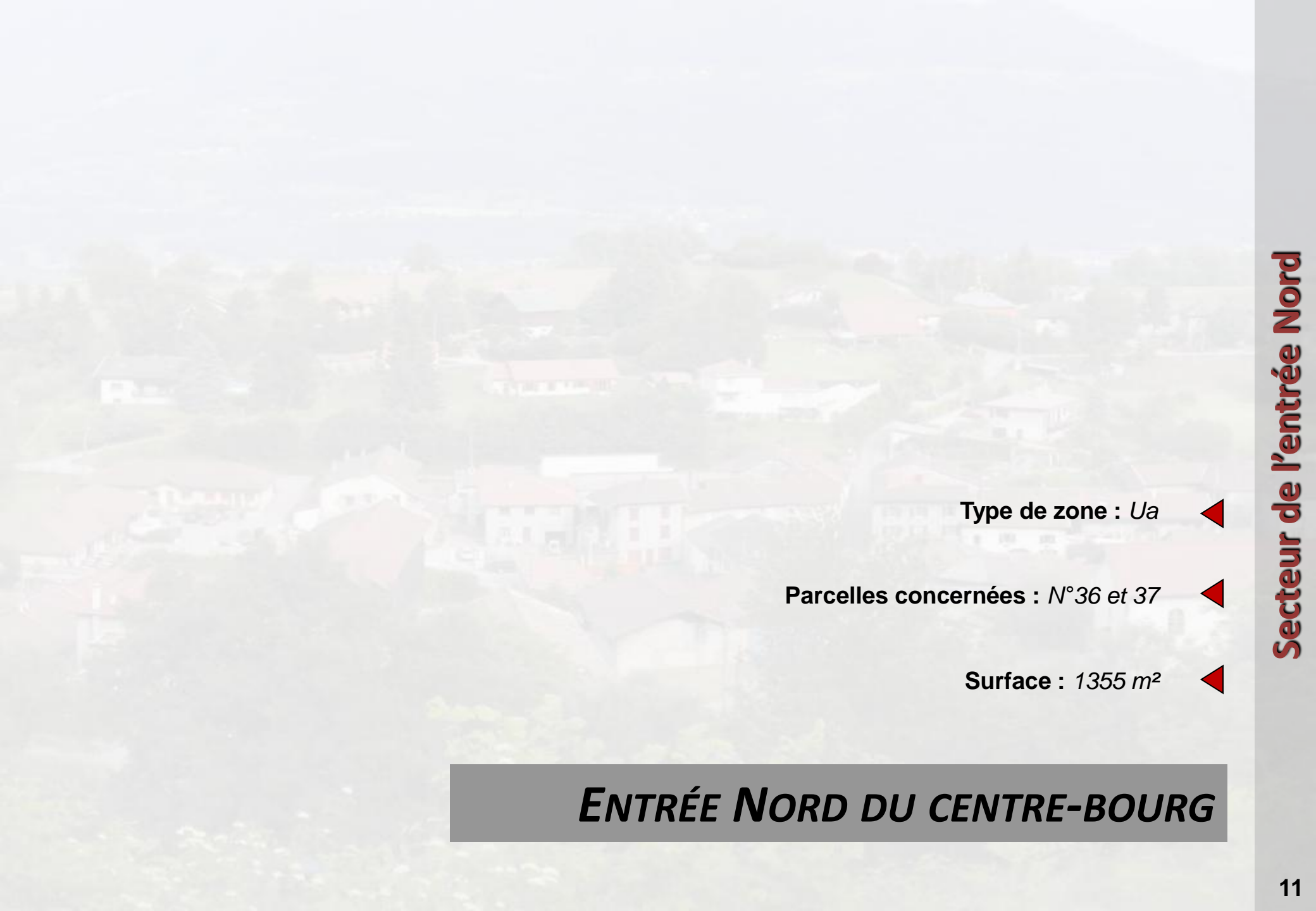
GÉRER DES EAUX PLUVIALES

- ✓ En favorisant un traitement « à la parcelle » des eaux de pluie

**Condition
d'ouverture à
l'urbanisation de
la zone**

L'ouverture à l'urbanisation du « secteur du coteau » se fera **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone**





Type de zone : Ua ◀

Parcelles concernées : N°36 et 37 ◀

Surface : 1355 m² ◀

ENTRÉE NORD DU CENTRE-BOURG

*Intégrer les
futures
constructions
dans le tissu
urbain du chef-
lieu*

DENSIFIER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT EN CENTRE-BOURG

- ✓ Par l'implantation de **logements de type individuel groupé** avec une densité d'environ **25-30 logements/ha**

PRENDRE EN COMPTE LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE

- ✓ En respectant le cadre bâti environnant, par des volumes adaptés à la typologie d'habitat préconisée, avec au maximum une hauteur **équivalente à R+1+C**
- ✓ En prévoyant un recul suffisant des futurs logements par rapport l'habitation Nord (parcelle 40) afin d'éviter un vis-à-vis trop important
- ✓ En prévoyant une implantation des constructions avec **le faîtage perpendiculaire à l'axe de la rue des Bassin (ou RD9)**, dans le respect des gros volume situés à proximité
- ✓ En privilégiant une implantation du bâti à l'alignement de l'emprise de publique sur la partie Ouest du terrain
- ✓ En s'inspirant du contexte local : les constructions devront ainsi proscrire toute architecture étrangère au secteur, et les annexes et extensions ultérieures reprendront le caractère du bâtiment principal (couleur des façades et toitures, pente de toit, etc...)

Accès à la zone

La desserte des futures constructions de la zone se fera uniquement par le chemin de la Roule

Prendre en compte les contraintes du site

En se prémunissant du risque faible d'inondation en pied de versant (l'1) impactant le secteur, par l'application des prescriptions spéciales indiquées au règlement

Pour un développement durable à l'échelle de l'habitat et de la zone

ECONOMISER L'ÉNERGIE DANS LA CONSTRUCTION

- ✓ En préférant les volumes simples et compacts
- ✓ En prenant en compte l'exposition solaire dans l'implantation des constructions

GÉRER DES EAUX PLUVIALES

- ✓ En favorisant un traitement « à la parcelle » des eaux de pluie

