

# Commune nouvelle Boulazac Isle Manoire

## PLU de la commune déléguée de BOULAZAC

### *3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

Cachet et visas

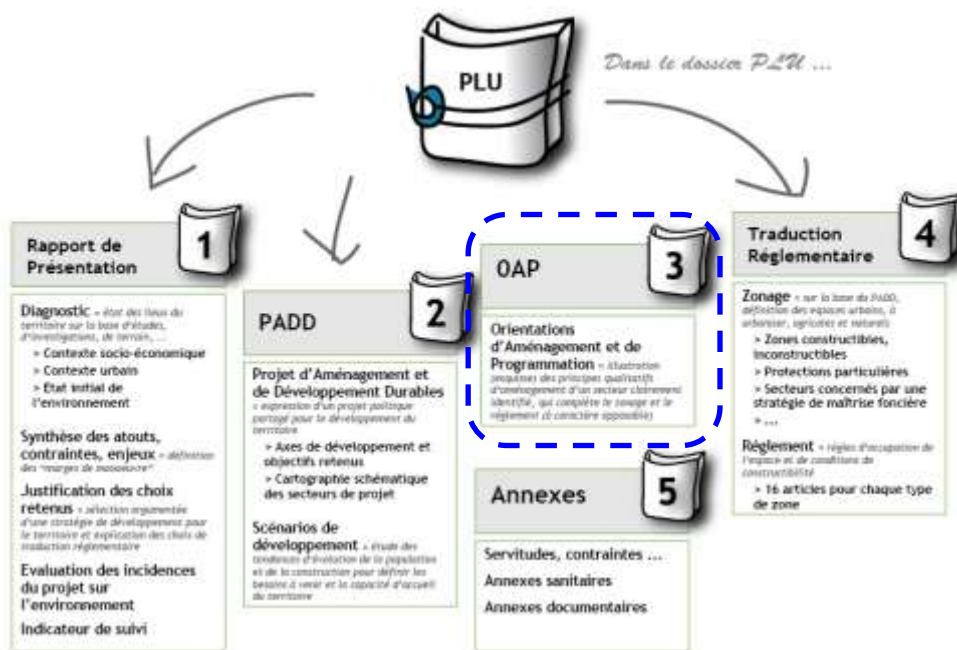
Délibération du Conseil communautaire approuvant le  
Plan Local d'urbanisme en date du 30 juin 2016



## Sommaire

<b>Chapitre I.</b>	<b>Préambule</b>	<b>3</b>
<b>Chapitre II.</b>	<b>Localisation des secteurs de développement de Boulazac</b>	<b>7</b>
<b>Chapitre III.</b>	<b>Dispositions opposables des OAP relatives aux opérations de renouvellement urbain des zones directement constructibles</b>	<b>8</b>
III.1.	Extension du centre-ville / Avenue Marcel Paul : espace « Epicentre »	9
III.2.	Route de Lyon	12
III.3.	Bergès / Rue Simone Signoret	14
<b>Chapitre IV.</b>	<b>Dispositions opposables des OAP relatives aux zones constructibles directement ou par voie de modification</b>	<b>16</b>
IV.1.	Le Suchet	17
IV.2.	La Croix Bertrix / Peychaudou	19
IV.3.	Val d'Atur – Puy (Pey) Harry	21
IV.4.	Beauchaud (partie Sud-Est)	23
<b>Chapitre V.</b>	<b>Dispositions relatives aux zones d'urbanisation future</b>	<b>25</b>

## CHAPITRE I. PREAMBULE



### Un document opposable inscrit dans le cadre de la loi Grenelle 2 (portant Engagement National pour l'Environnement)

Après la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000 et l'ordonnance du 4 juin 2004 relative à l'évaluation environnementale, la loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010 (portant Engagement National pour l'Environnement) marque une nouvelle avancée dans la recherche d'un développement équilibré et durable du territoire, en remaniant le Code de l'Urbanisme.

#### Article L.151-1 du Code de l'Urbanisme - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L. 131-5 ».

#### Article L151-2 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

**Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme - 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 L.151-7 du Code de l'Urbanisme - 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.*

**Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.**

*« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*L'équilibre entre :*

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.*

*La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ; La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

- c) c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;  
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;  
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;  
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Boulazac, en phasant l'ouverture à l'urbanisation (*découpage en zones U, 1AU et AU selon l'échéance d'ouverture à l'urbanisation*), veille à maîtriser le développement urbain et à garantir une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.

Ce choix relève d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés au projet d'élaboration du PLU.

## **Des principes d'aménagement en complément du zonage et du règlement du PLU**

Le présent cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixe des règles opposables, complémentaires à la définition des zones du document graphique et aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

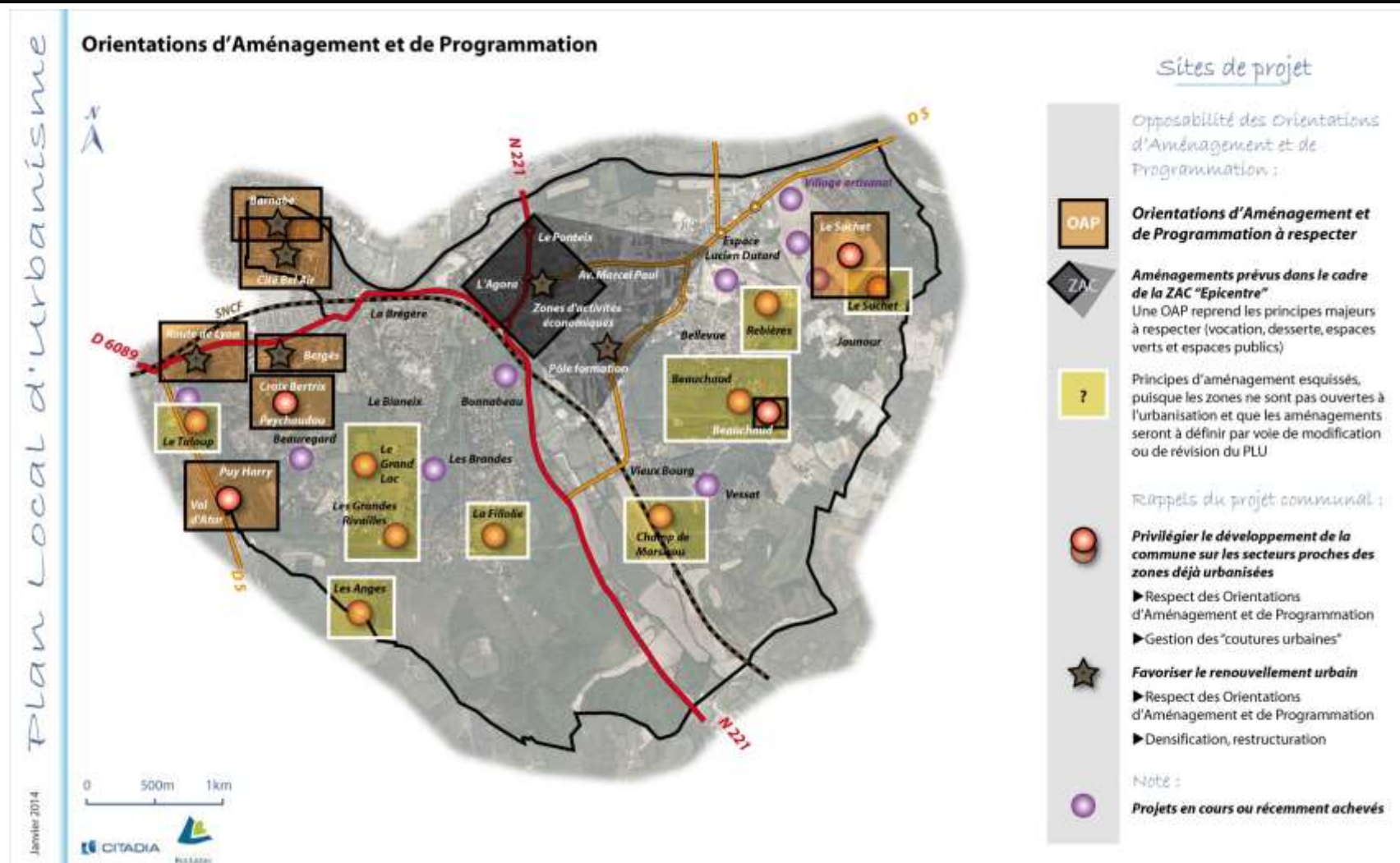
**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à orienter le développement des zones constructibles :**

- ⇒ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables au tiers.**
- ⇒ **Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés.**
- ⇒ Des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet.

**L'opposabilité des prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relève donc de la compatibilité et non de la conformité.**

<b>Zones du PLU</b>	<b>Constructibilité</b>	<b>OAP</b>
<b><u>Urbaines :</u></b> <i>En particulier UB, UC, Uyf</i>	Elles sont directement constructibles.	► <b>Certaines d'entre elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.</b>
<b><u>A Urbaniser ouvertes :</u></b> <i>En particulier 1AUha, 1AUhb, 1AUz</i>	Elles sont directement constructibles.	► <b>Urbanisées à court et moyen termes, elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.</b>
<b><u>A Urbaniser fermées :</u></b> <i>En particulier AU</i>	Elles deviendront potentiellement urbanisables par voie de modification ou de révision du PLU.	► Urbanisées à plus long terme, <u>elles ne font pas l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation</u> . Seuls les accès et amorces de dessertes (voiries, cheminements) sont indiqués dans la mesure où ces zones se développeront dans la continuité des zones constructibles ci-dessus.
<b><u>Naturelles :</u></b> <i>En particulier N</i>	Elles ne sont pas constructibles ( <i>hormis les règles de constructibilités limitées prévues dans le règlement</i> ).	► <b>Situées aux franges de zones de projet, elles peuvent faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.</b>
<b><u>Agricoles :</u></b> <i>En particulier A</i>	Elles ne sont constructibles que pour les besoins de l'activité agricole, <i>comme le rappelle le règlement</i> .	► Elles ne font pas l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## CHAPITRE II. LOCALISATION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT DE BOULAZAC





### **CHAPITRE III. DISPOSITIONS OPPOSABLES DES OAP RELATIVES AUX OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES ZONES DIRECTEMENT CONSTRUCTIBLES**

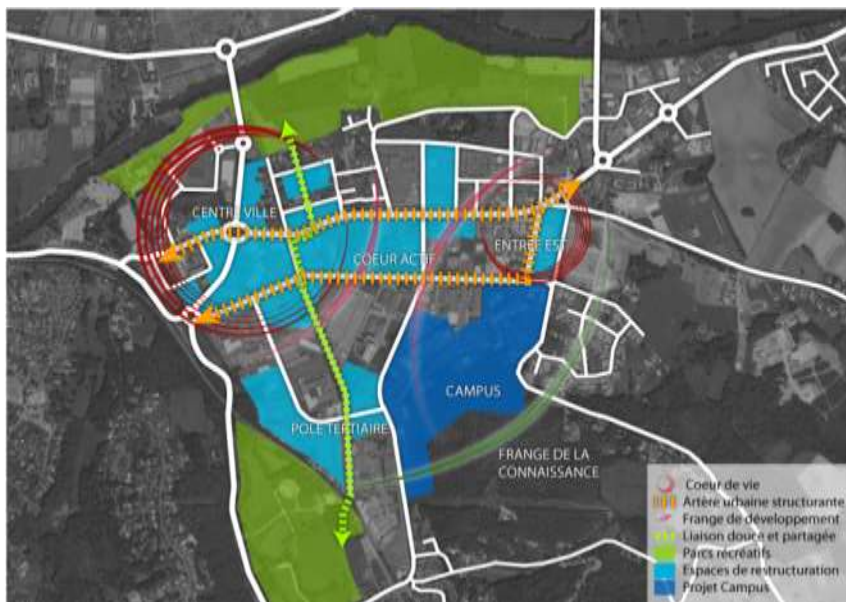
**Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent :**

- **des zones urbaines mixtes ou résidentielles (UB, UC notamment) ;**
- **la zone économique en extension du centre-ville (1AUz), faisant l'objet d'un projet de requalification et de modernisation ;**
- **la zone envisagée pour structurer un pôle de la formation professionnelle (Uyf).**

### III.1. Extension du centre-ville / Avenue Marcel Paul : espace « Epicentre »

#### Caractère de la zone et objectifs attendus

Zones : 1AUz, Uy, Uy, Ub



Source CITADIA – ZAC Epicentre version juin 2012

Le site correspond à la zone économique de Boulazac, entre le centre-ville (à l'Ouest), les terrasses du Suchet (à l'Est), les berges de l'Isle (au Nord) et le vieux bourg (au Sud).

Une réflexion est engagée dans le cadre d'une procédure d'opération d'aménagement d'ensemble de type Zone d'Aménagement Concertée (« ZAC Epicentre »).

L'objectif est multiple et vise notamment à :

- redonner à l'avenue Marcel Paul un statut de boulevard urbain ;
- prolonger le centre-ville aux abords de cet axe structurant, en réintroduisant une mixité des fonctions urbaines ;
- moderniser le cœur économique grâce à des opérations de désenclavement et de renouvellement urbain ;
- structurer un pôle de la formation professionnelle au plus près des entreprises ;
- irriguer le site de circulations douces connectées au centre-ville, aux espaces récréatifs (berges de l'Isle, Plaine de Lamoura), aux équipements de la commune, au projet de halte multimodale (vieux bourg) et au projet de campus de la formation.

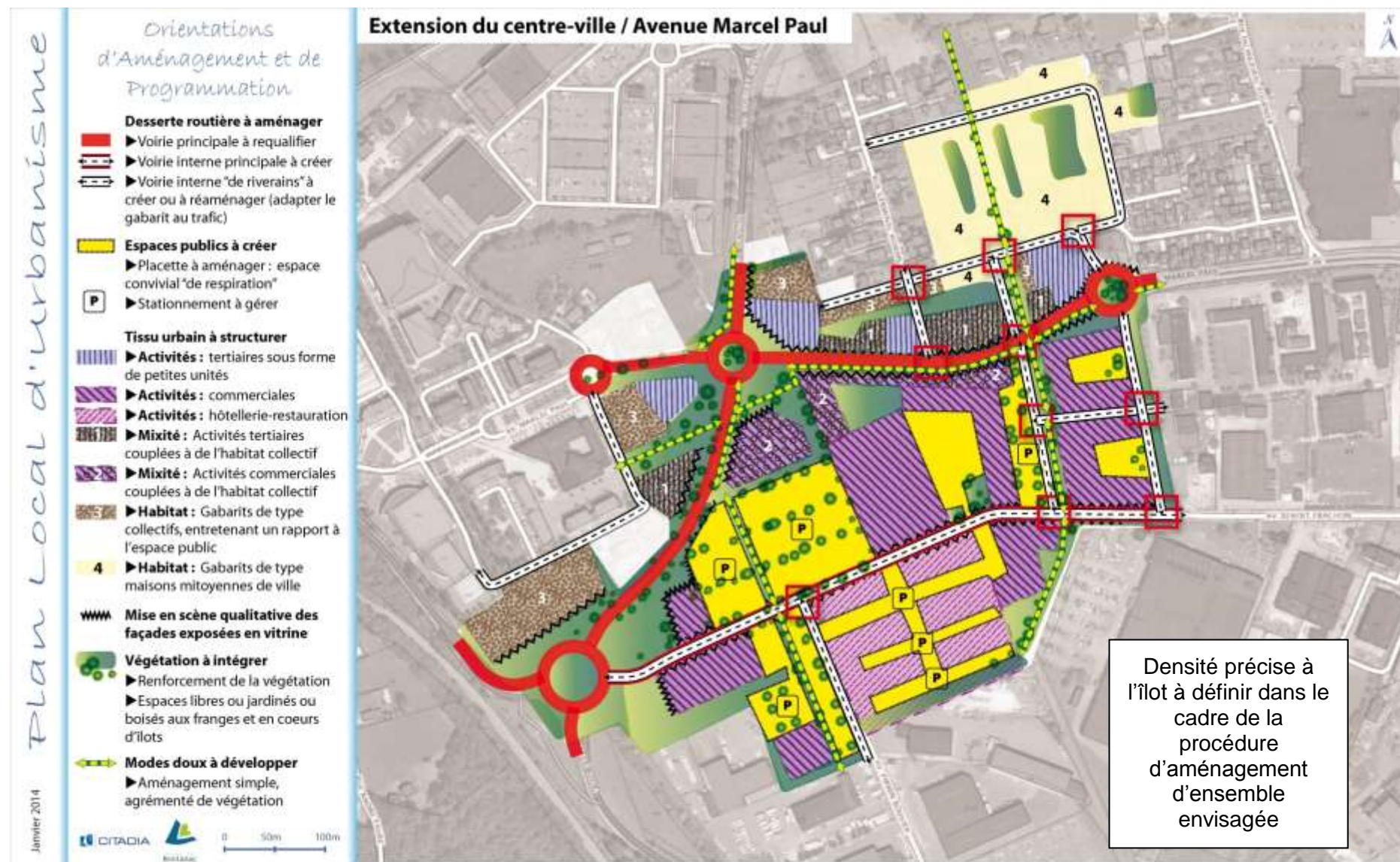
**L'aménagement de ce secteur notamment conditionné à la réalisation des équipements et réseaux divers internes, se réalisera par le biais d'opérations à l'échelle des îlots.**

#### Dispositions opposables générales

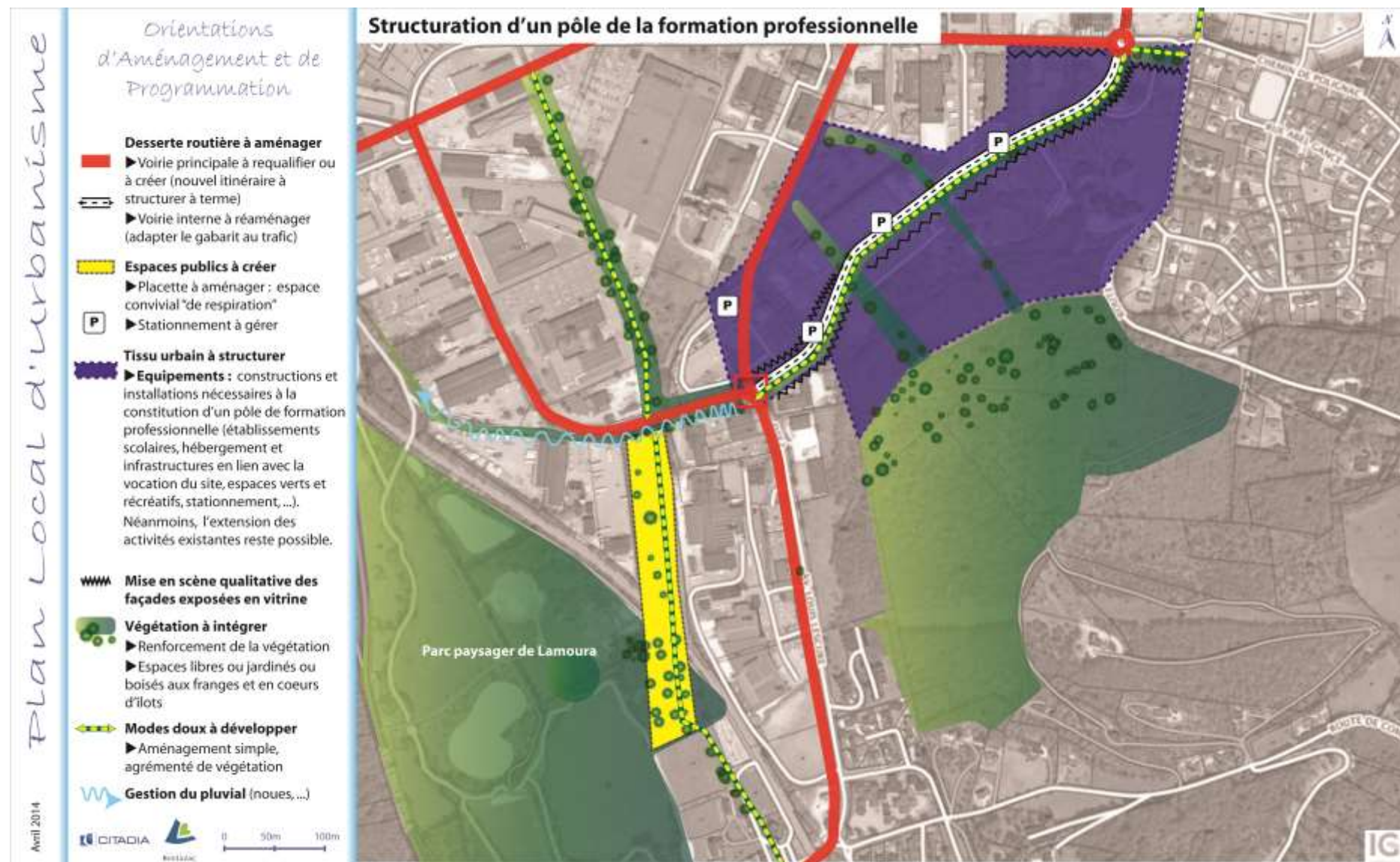
L'aménagement de la zone concernée par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) se fera par le biais d'« opérations d'aménagement d'ensemble » par îlots.

#### Dispositions opposables particulières

⇒ Voir le document graphique et sa légende ci-après







### III.2. Route de Lyon



L'aménagement de ce secteur se réalisera progressivement, par des opérations de remplissage des espaces résiduels disponibles et par renouvellement urbain.

L'aménagement de ce secteur notamment conditionné à la réalisation des équipements internes, se réalisera en plusieurs opérations.

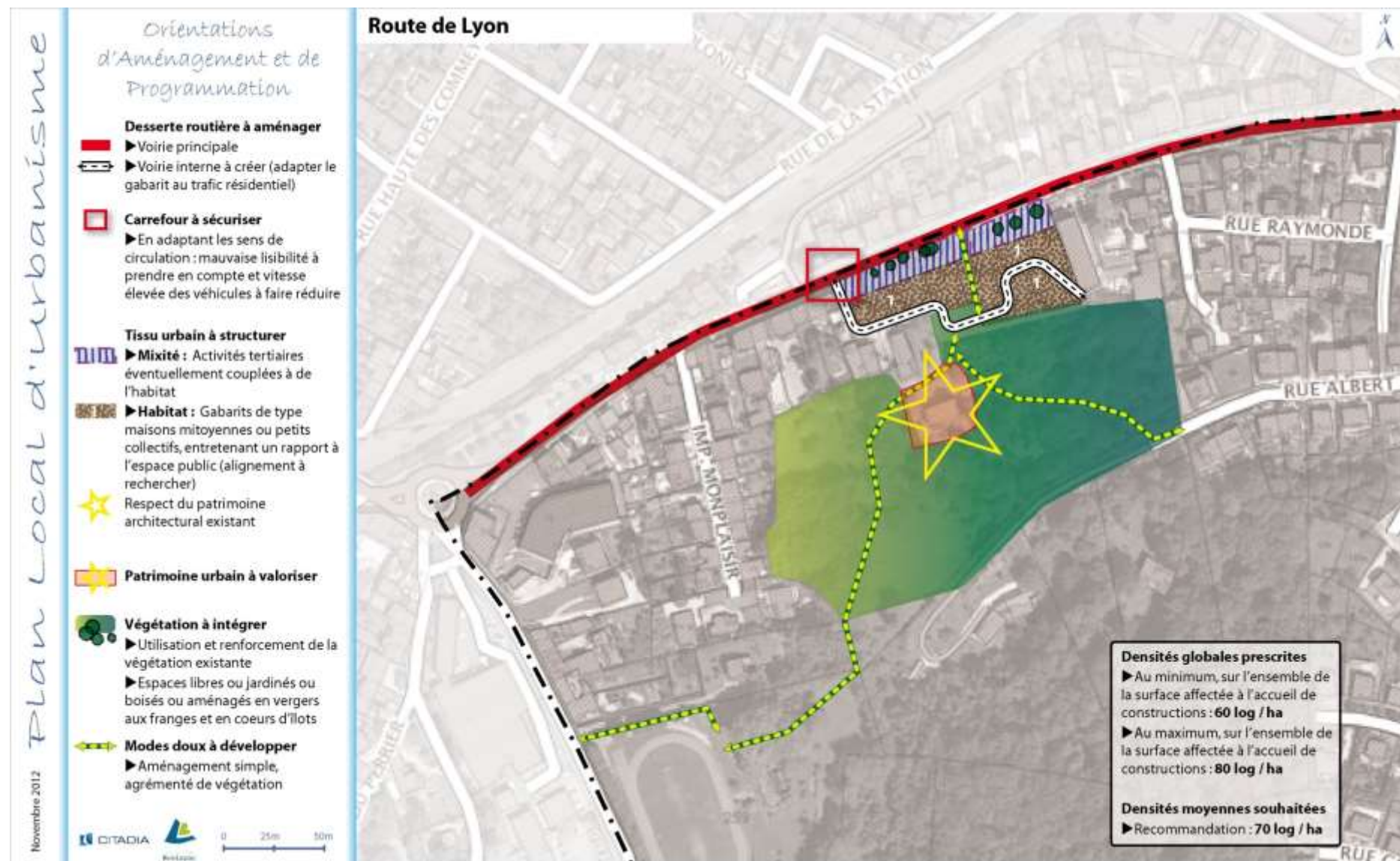
#### Dispositions opposables générales

- ⇒ L'aménagement des secteurs concernés par l'OAP se fera :
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus dans la zone, conformément aux principes prescrits dans l'OAP ;
  - Soit par "opérations groupées", c'est-à-dire des opérations portant sur un ensemble de constructions réalisées en plusieurs tranches et pour lesquelles est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).
- ⇒ L'aménagement des espaces recevant de l'habitat doit respecter les ratios minimaux et maximaux de densité suivants :
- Densité minimale de 60 logements par hectare sur l'ensemble de l'emprise affectée à l'accueil de constructions identifiée sur la carte suivante.
  - Densité maximale de 80 logements par hectare sur l'ensemble de l'emprise affectée à l'accueil de constructions identifiée sur la carte suivante.
  - L'opération envisagée sur l'emprise affectée à l'accueil de constructions identifiée sur la carte suivante devra générer au total entre 2000 et 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par hectare.

#### Dispositions opposables particulières

- ⇒ Voir le document graphique et sa légende ci-après





### III.3. Bergès / Rue Simone Signoret

#### Caractère de la zone et objectifs attendus

Zones : UB



L'aménagement de ce secteur se réalisera progressivement, par des opérations de remplissage des espaces résiduels disponibles et par renouvellement urbain.

L'aménagement de ce secteur notamment conditionné à la réalisation des équipements et réseaux divers internes, se réalisera par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

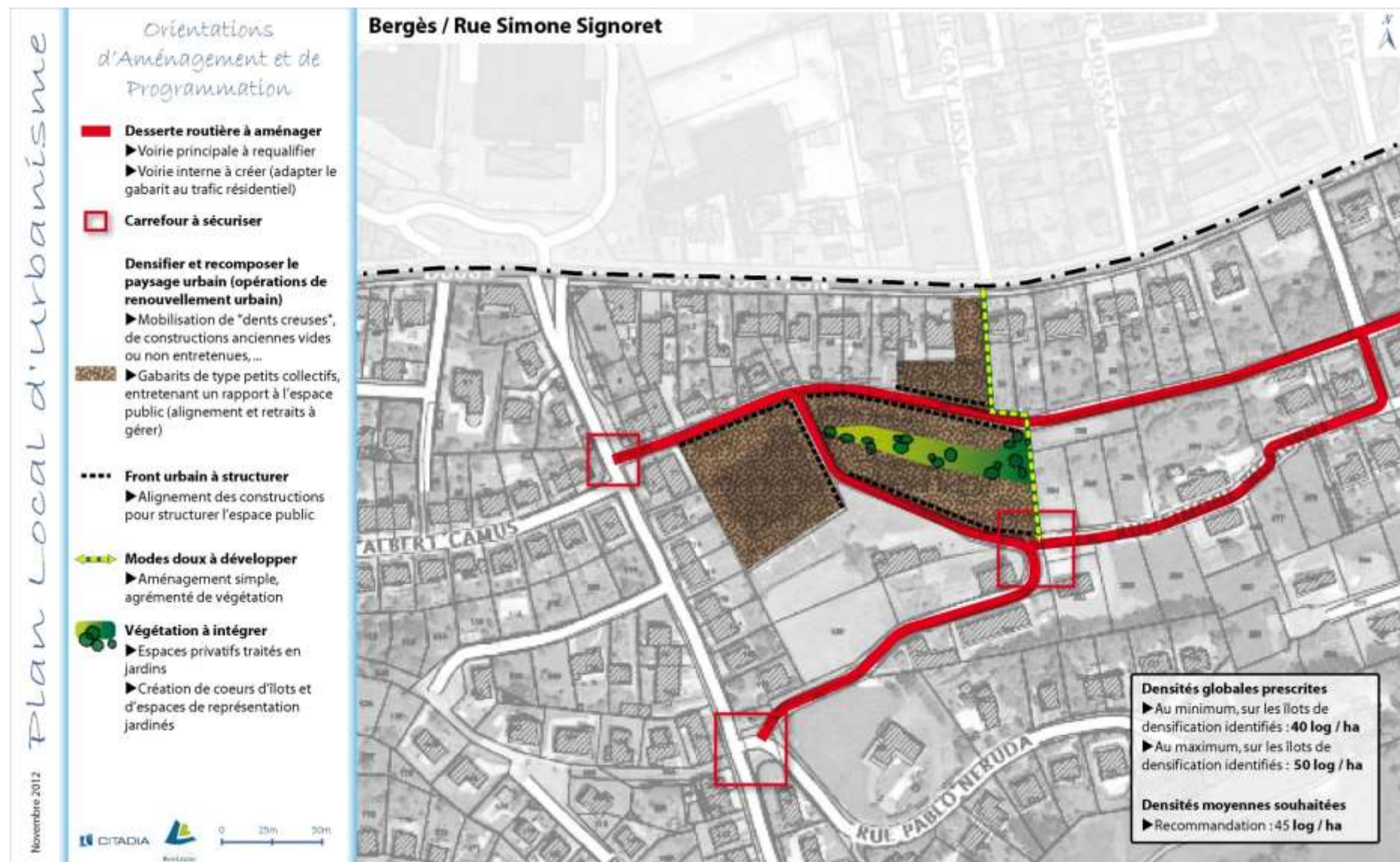
#### Dispositions opposables générales

- ⇒ L'aménagement de la zone concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) se fera par le biais d'une « opération d'aménagement d'ensemble » et uniquement dans ce cadre. *Exemples non exhaustifs* : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Projet Urbain Partenarial (PUP), Association Foncière Urbaine (AFU), ...
- ⇒ L'aménagement des espaces recevant de l'habitat doit respecter les ratios minimaux et maximaux de densité suivants :
  - Densité minimale de 40 logements par hectare sur l'ensemble de l'emprise affectée à l'accueil de constructions identifiée sur la carte suivante.
  - Densité maximale de 50 logements par hectare sur l'ensemble de l'emprise affectée à l'accueil de constructions identifiée sur la carte suivante.
  - L'opération envisagée sur l'emprise affectée à l'accueil de constructions identifiée sur la carte suivante devra générer au total entre 2000 et 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par hectare.

#### Dispositions opposables particulières

- ⇒ Voir le document graphique et sa légende ci-après







## CHAPITRE IV. DISPOSITIONS OPPOSABLES DES OAP RELATIVES AUX ZONES CONSTRUCTIBLES DIRECTEMENT OU PAR VOIE DE MODIFICATION

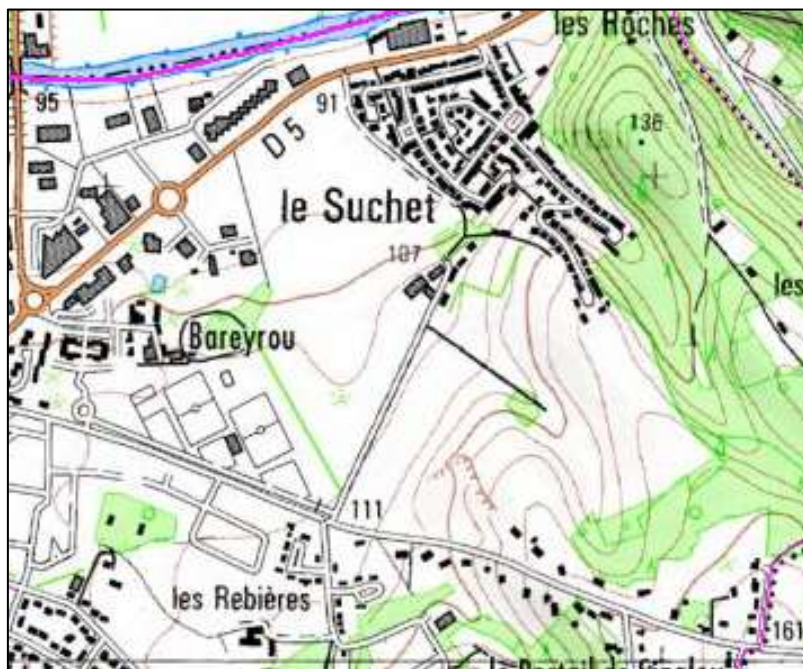
**Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent des zones à urbaniser 1AU (en particulier 1AUha, 1AUhb) ouvertes directement ou par voie de modification du Plan Local d'Urbanisme.**

Des zones d'urbanisation à long terme (AU), des zones naturelles (en particulier N) et des zones urbaines (UC notamment) présentes aux abords peuvent être impactées par les dispositions de ces OAP.

## IV.1. Le Suchet

### Caractère de la zone et objectifs attendus

Zones : 1AUha (AU, UC et N sont impactées)



L'aménagement de ce secteur notamment conditionné à la réalisation des équipements et réseaux divers internes, se réalisera par le biais d'une succession d'opération groupées ou d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### Dispositions opposables générales

⇒ **L'urbanisation se fera :**

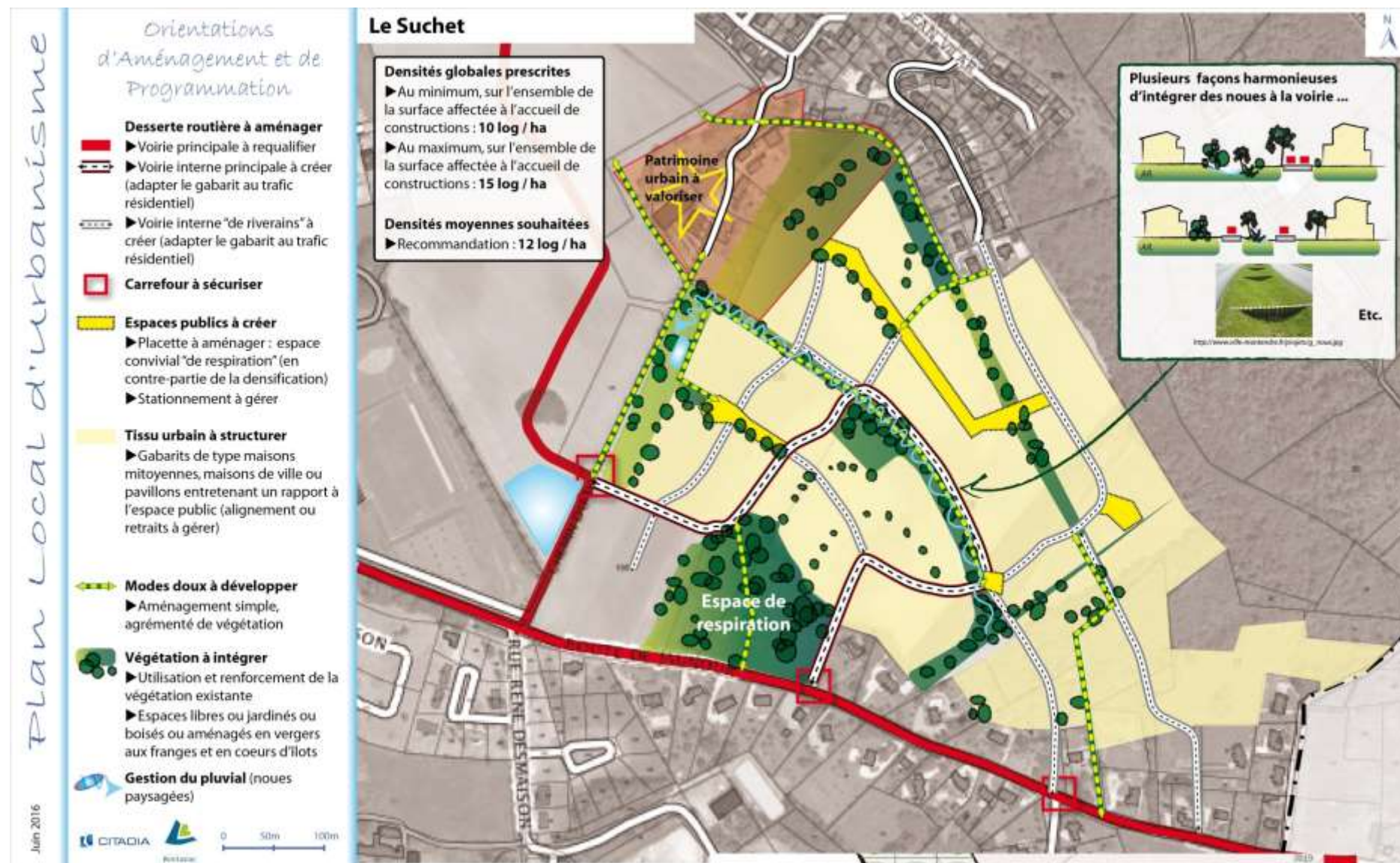
- Soit par le biais d'une « opération d'aménagement d'ensemble » et uniquement dans ce cadre. *Exemples non exhaustifs* : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Projet Urbain Partenarial (PUP), Association Foncière Urbaine (AFU), ... ;
- Soit par "opérations groupées", c'est-à-dire des opérations portant sur un ensemble de constructions réalisées en plusieurs tranches et pour lesquelles est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

⇒ **L'aménagement des espaces recevant de l'habitat doit respecter les ratios minimaux et maximaux de densité suivants :**

- **Densité minimale de 10 logements par hectare** sur l'ensemble de l'emprise affectée à l'accueil de constructions identifiée sur la carte suivante.
- **Densité maximale de 15 logements par hectare** sur l'ensemble de l'emprise affectée à l'accueil de constructions identifiée sur la carte suivante.
- **L'opération envisagée** sur l'emprise affectée à l'accueil de constructions identifiée sur la carte suivante **devra générer au total entre 1200 et 1800 m<sup>2</sup> de surface de plancher par hectare.**

### Dispositions opposables particulières

⇒ **Voir le document graphique et sa légende ci-après**

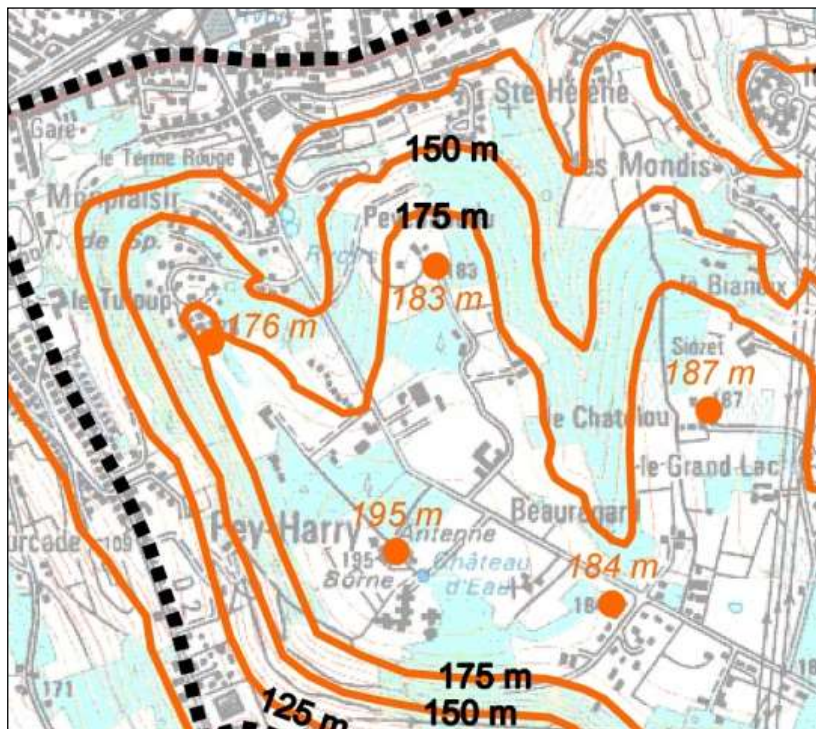




## IV.2. La Croix Bertrix / Peychaudou

### Caractère de la zone et objectifs attendus

Zones : 1AUhb (UC et N sont impactées)



L'aménagement de ce secteur notamment conditionné à la réalisation des équipements et réseaux divers internes, se réalisera par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou, *a minima*, en plusieurs opérations groupées.

### Dispositions opposables générales

⇒ L'urbanisation se fera :

- Soit par le biais d'une « opération d'aménagement d'ensemble » et uniquement dans ce cadre. *Exemples non exhaustifs* : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Projet Urbain Partenarial (PUP), Association Foncière Urbaine (AFU), ... ;
- Soit par « opérations groupées », c'est-à-dire des opérations portant sur un ensemble de constructions réalisées en plusieurs tranches et pour lesquelles est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

⇒ L'aménagement des espaces recevant de l'habitat doit respecter les ratios minimaux et maximaux de densité suivants :

- Densité minimale de 10 logements par hectare sur l'ensemble de l'emprise affectée à l'accueil de constructions identifiée sur la carte suivante.
- Densité maximale de 20 logements par hectare sur l'ensemble de l'emprise affectée à l'accueil de constructions identifiée sur la carte suivante.
- L'opération envisagée sur l'emprise affectée à l'accueil de constructions identifiée sur la carte suivante **devra générer au total entre 1500 et 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par hectare.**

### Dispositions opposables particulières

⇒ Voir le document graphique et sa légende ci-après

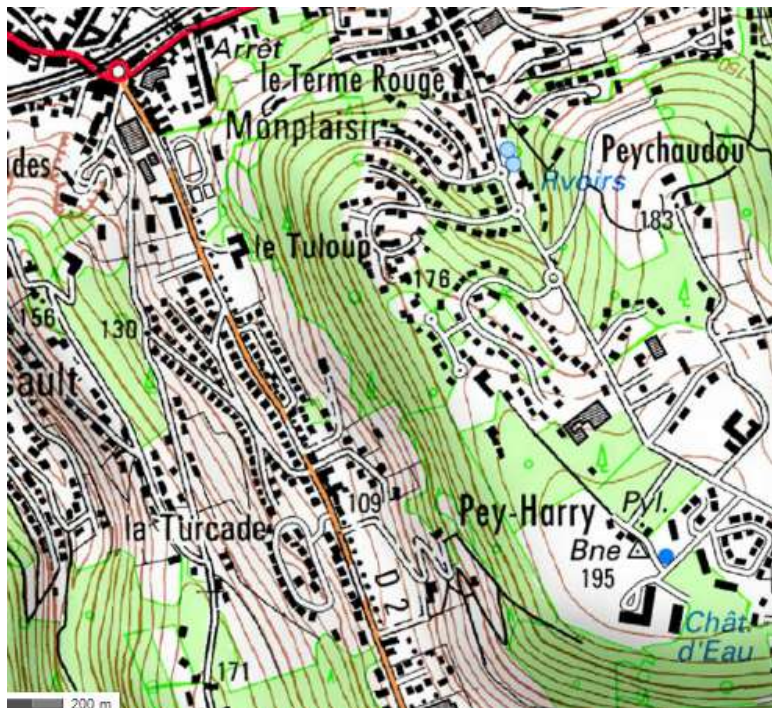




### IV.3. Val d'Atur – Puy (Pey) Harry

#### Caractère de la zone et objectifs attendus

Zones : 1AUha (N est impactée)



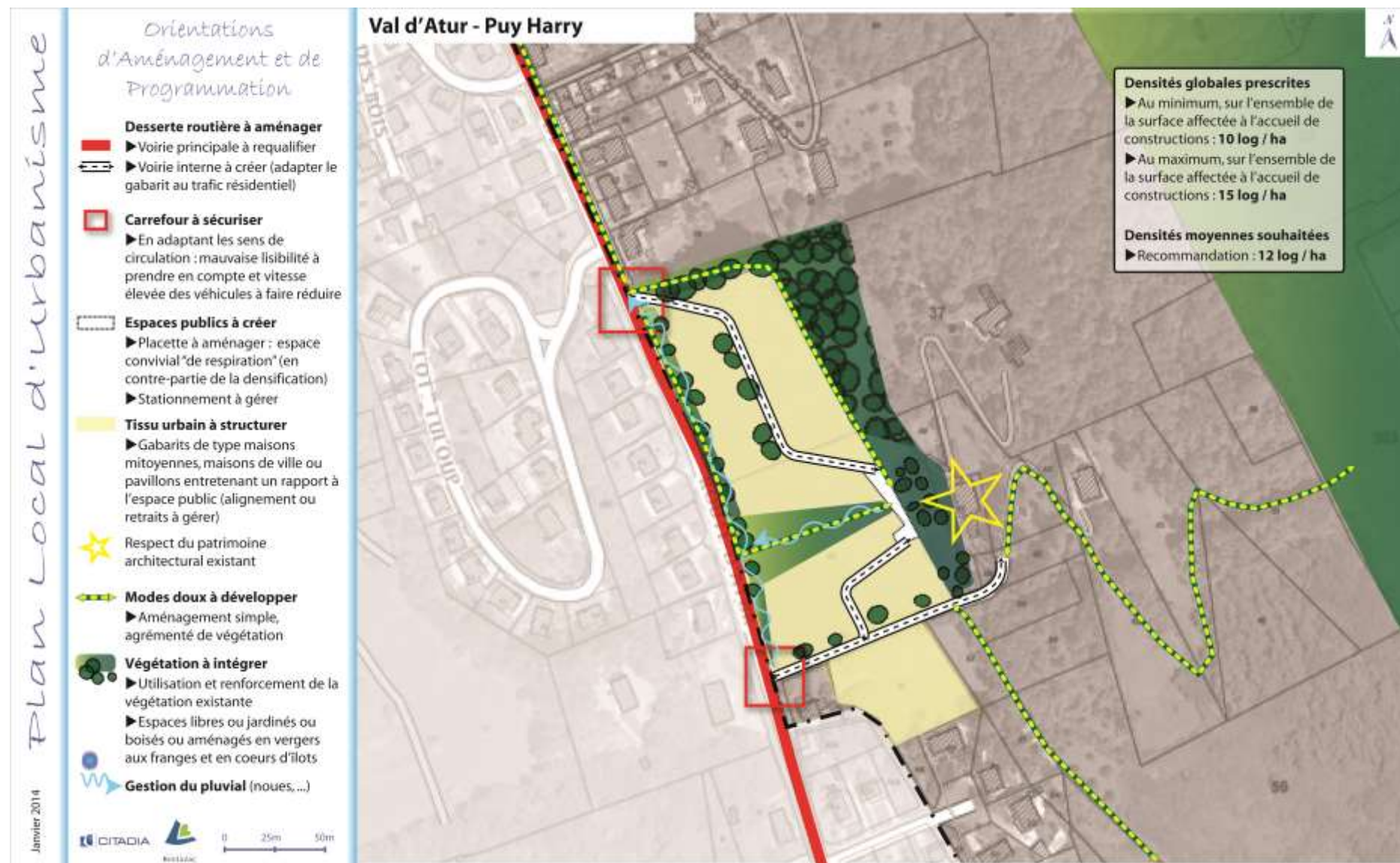
L'aménagement de ce secteur notamment conditionné à la réalisation des équipements et réseaux divers internes, se réalisera par le biais d'une succession d'opérations groupées.

#### Dispositions opposables générales

- ⇒ L'aménagement des secteurs concernés par l'OAP se fera :
  - Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus dans la zone, conformément aux principes prescrits dans l'OAP ;
  - Soit par "opérations groupées", c'est-à-dire des opérations portant sur un ensemble de constructions réalisées en plusieurs tranches et pour lesquelles est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).
- ⇒ L'aménagement des espaces recevant de l'habitat doit respecter les ratios minimaux et maximaux de densité suivants :
  - Densité minimale de 10 logements par hectare sur l'ensemble de l'emprise affectée à l'accueil de constructions identifiée sur la carte suivante.
  - Densité maximale de 15 logements par hectare sur l'ensemble de l'emprise affectée à l'accueil de constructions identifiée sur la carte suivante.
  - L'opération envisagée sur l'emprise affectée à l'accueil de constructions identifiée sur la carte suivante devra générer au total entre 1000 et 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher par hectare.

#### Dispositions opposables particulières

- ⇒ Voir le document graphique et sa légende ci-après

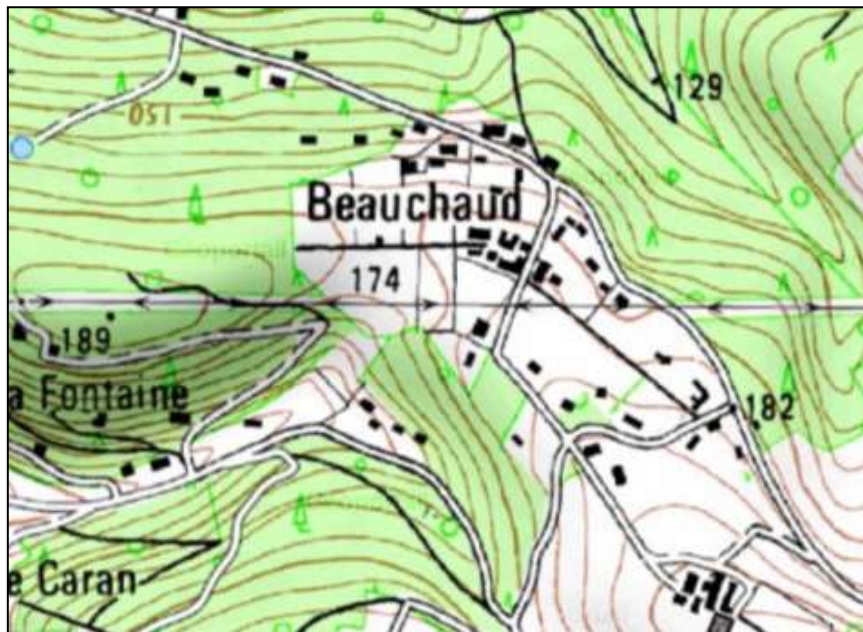




## IV.4. Beauchaud (partie Sud-Est)

### Caractère de la zone et objectifs attendus

Zones : 1AUhb (AU, Uc et N sont impactées)



L'aménagement de ce secteur notamment conditionné à la réalisation des équipements et réseaux divers internes, se réalisera par le biais d'une succession d'opérations groupées.

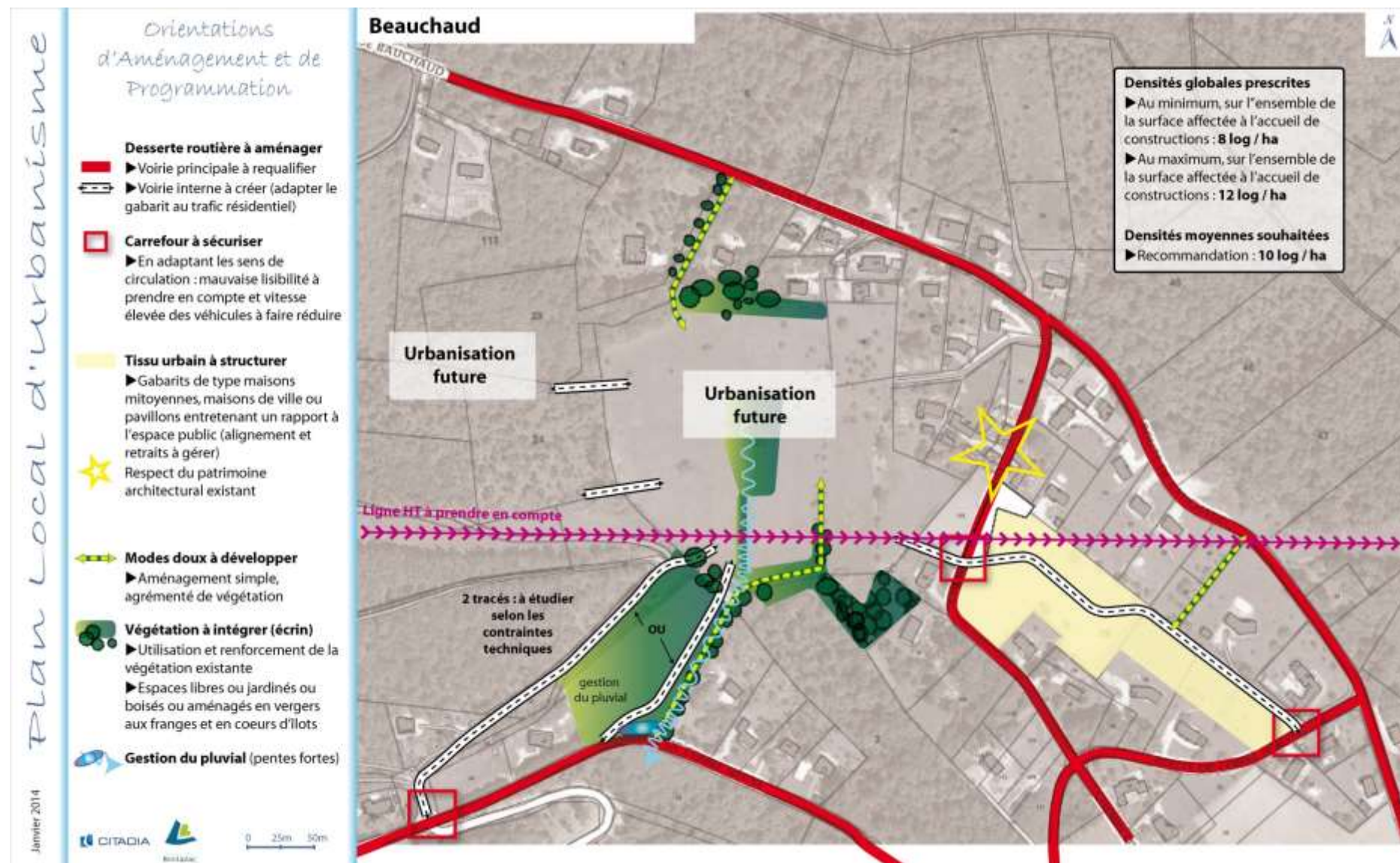
### Dispositions opposables générales

- ⇒ **L'aménagement des secteurs concernés par l'OAP se fera :**
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus dans la zone, conformément aux principes prescrits dans l'OAP ;
  - Soit par "opérations groupées", c'est-à-dire des opérations portant sur un ensemble de constructions réalisées en plusieurs tranches et pour lesquelles est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).
- ⇒ **L'aménagement des espaces recevant de l'habitat doit respecter les ratios minimaux et maximaux de densité suivants :**
- **Densité minimale de 8 logements par hectare** sur l'ensemble de l'emprise affectée à l'accueil de constructions identifiée sur la carte suivante.
  - **Densité maximale de 12 logements par hectare** sur l'ensemble de l'emprise affectée à l'accueil de constructions identifiée sur la carte suivante.
  - **L'opération** envisagée sur l'emprise affectée à l'accueil de constructions identifiée sur la carte suivante **devra générer au total entre 1000 et 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher par hectare.**

### Dispositions opposables particulières

- ⇒ **Voir le document graphique et sa légende ci-après**





## CHAPITRE V. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

**Il s'agit des zones AU, fermées à l'urbanisation et pouvant être urbanisées par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.**

**Les principes d'aménagement ne sont pas définis à l'intérieur de ces espaces. Seuls les principes de connexions aux espaces ouverts à l'urbanisation s'imposent, tels que définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) énoncés ci-avant. Certaines esquisses réalisées seront portées au rapport de présentation pour information.**