

Commune de LHERM
Elaboration du
Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'Aménagement et
de Programmation (OAP)

SOMMAIRE

I.) Localisation du secteur faisant l'objet d'une OAP

II.) Principes d'aménagement

III.) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1 – Zone 1 AU des Estanels

Préambule

Article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme:

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **les orientations d'aménagement et de programmation** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.»

Ces schémas permettent de définir **l'esprit de l'aménagement d'un secteur**, c'est-à-dire ce qui est indispensable à la réalisation d'un projet (création de voies, d'espace public, de cheminements, etc.).

Il ne s'agit donc pas de définir un projet d'aménagement, mais de préciser les **principes d'aménagement** qui permettront de conduire à des projets ponctuels répondant aux orientations générales définies.

Les OAP sont **opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité et non de conformité**, c'est-à-dire que les demandes d'autorisation d'urbanisme devront en respecter « l'esprit ».

I. Localisation du secteur faisant l'objet d'une OAP



II - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1 – Zone 1AU des Estanels

Etat initial du site

Le site est actuellement occupé à la fois par des boisements et une prairie permanente. Inséré entre le chemin rural de Lamouroux à Lherm et les constructions récentes des Estanels, le secteur présente une déclivité Sud-Est/Nord-Ouest.



Terrain enherbé de la zone 1AU depuis le chemin rural qui longe la zone

Le secteur est entouré :

- au Nord par des boisements,
- au Sud par une unité bâtie contemporaine puis un bosquet et enfin la RD 172
- à l'Est par le chemin d'accès et les boisements,
- à l'Ouest par les extensions pavillonnaires récentes du hameau des Estanels.

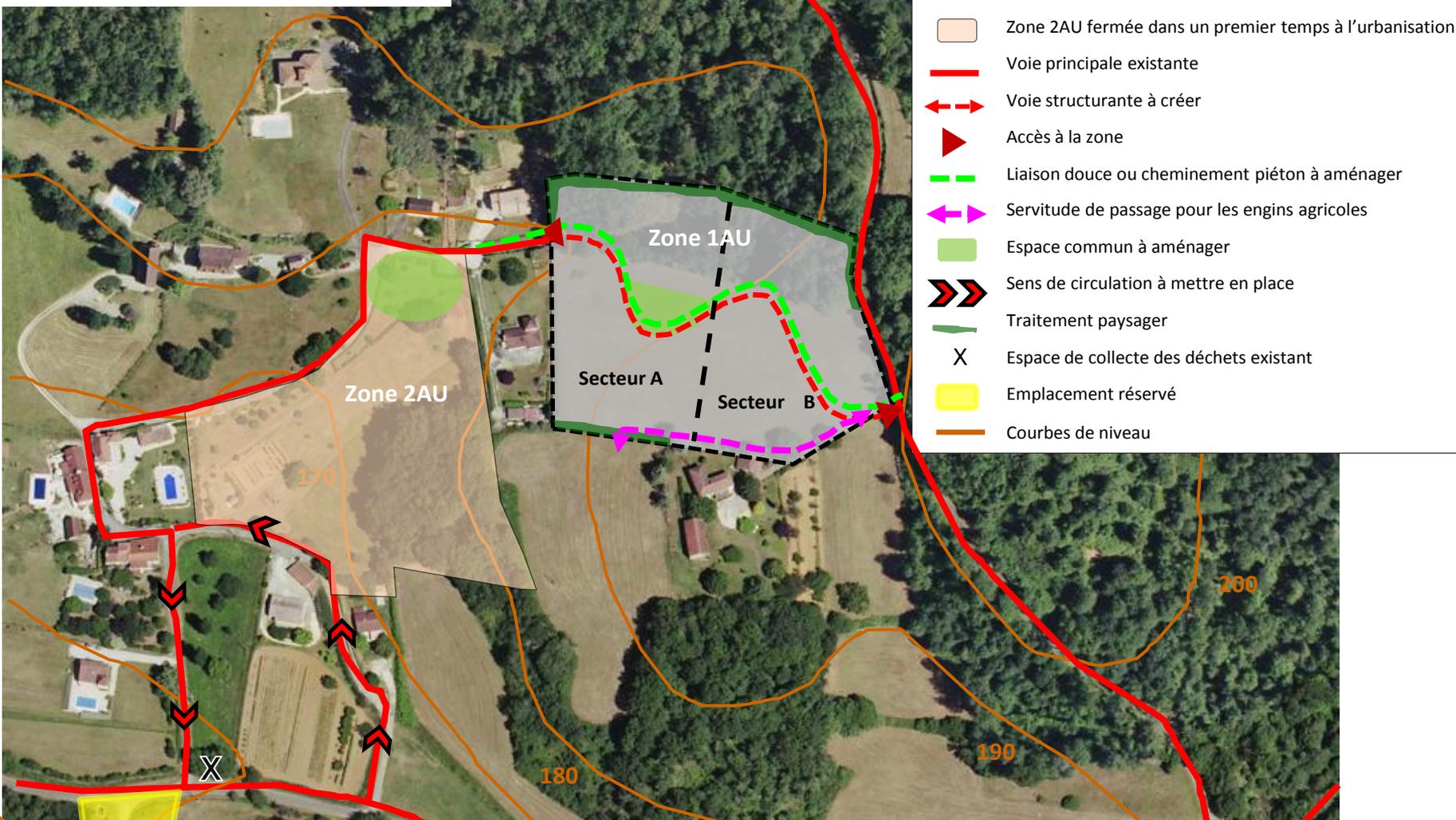
Les enjeux



Vue aérienne et limite de la zone 1AU

- Densifier un secteur déjà bâti,
- Structurer les différentes urbanisations successives et organiser l'ensemble du secteur notamment par l'aménagement d'espaces communs,
- relier les quartiers d'habitations entre eux et prévoir des liaisons douces.

1 – Zone 1AU des Estanels (1,39ha)



- Légende**
- - - Périmètre de l'OAP
 - Zone 2AU fermée dans un premier temps à l'urbanisation
 - Voie principale existante
 - Voie structurante à créer
 - Accès à la zone
 - Liaison douce ou cheminement piéton à aménager
 - Servitude de passage pour les engins agricoles
 - Espace commun à aménager
 - Sens de circulation à mettre en place
 - Traitement paysager
 - X Espace de collecte des déchets existant
 - Emplacement réservé
 - Courbes de niveau

Emplacement réservé pour la défense incendie (citerne)

Modalités opératoires de la zone 1AU : Il est prévu entre 8 et 12 logements

- sur l'ensemble du Secteur A : réalisation de 4 à 6 lots en une ou deux opérations d'ensemble.
- sur l'ensemble du Secteur B : réalisation de 4 à 6 lots en une ou deux opérations d'ensemble.

-Aménagement d'un point de collecte des déchets

Modalités opératoires de la Zone 2AU :

- Le sens de circulation à sens unique avec l'entrée à l'Est et la sortie à l'Ouest comme indiqués ci-dessus pour desservir le hameau des Estanels et la zone 2AU devra être précisé au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dans le règlement et dans le schéma d'aménagement.
- Aménager un espace commun pour créer de la cohésion, renforcer le lien social et structurer le hameau des Estanels.