

Elaboration partielle du PLU
(art. L.153-7 du C.U. sur les parties annulées par voie juridictionnelles)
Dossier d'approbation



>> Pièce 4 : Orientations d'aménagement et de Programmation

> Octobre 2025

SOMMAIRE

pages

A. Orientations générales d'aménagement et d'équipement des sites classés en zone AU à vocation d'habitat	2
B. Orientations pour l'intégration des modes de déplacements alternatifs	4
C. Orientations de programmation : les densités bâties	5
D. Orientations d'aménagement des zones à urbaniser 1AU - Secteur de Pichot	6

A. Orientations générales d'aménagement et d'équipement des sites classés en zone AU à vocation d'habitat

1. Champ d'application

Les orientations suivantes s'appliquent principalement aux zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation du PLU, qui sont prévues à vocation principale d'habitat (zones 1AU) et éventuellement aux zones limitrophes non ouvertes du PLU.

2. Modalités d'aménagement et d'équipement des sites

Dans chaque site de zone 1AU, les opérations et constructions doivent s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains et assurant la poursuite future du développement du secteur considéré.

Ces opérations doivent ainsi garantir les possibilités :

- de raccordement des opérations ultérieures dans l'unité de zone considérée en termes de voiries et de réseaux divers,
- de réalisation des principes d'accès, de liaisons et de paysagement définis aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

3. Objectifs d'intégration au contexte urbain, paysager et climatique

- Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans les zones AU doivent s'intégrer au contexte urbain, rural et paysager existant.

Dans leur conception et leur aspect architectural, elles doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent, concernant notamment :

- la topographie naturelle lorsqu'elle présente un profil marqué,
- les structures végétales existantes sur le terrain ou en limite immédiate,
- les perspectives paysagères ou urbaines structurantes,
- les éléments de patrimoine protégés par le PLU ou par une autre réglementation,
- les façades de terrains libres ou bâties perçues depuis les voies principales extérieures (routes départementales).

- En outre, les opérations d'ensemble d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, **les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique.**

Les choix d'organisation et d'éventuelle réglementation particulière de l'opération doivent notamment faciliter la mise en œuvre des normes de performances énergétiques des bâtiments introduites par la RT2012.

De manière générale, les enjeux énergétiques et climatiques à prendre en compte sont notamment :

- la possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions,
 - la protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions,
 - la prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids,
 - la limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite, prévue ou au moins permise par l'opération.
- **Toutefois, la mise en œuvre des enjeux climatiques rappelés ci-dessus ne doit pas compromettre l'objectif de bonne intégration de l'urbanisation dans son contexte** (cf. paragraphe précédent), lequel demeure prioritaire.

B. Orientations pour l'intégration des modes de déplacements alternatifs

Les sites de développement résidentiel et d'équipement devront prendre les dispositions nécessaires pour faciliter, développer et **intégrer les modes de déplacements collectifs terrestres, les modes de déplacements doux** (piétons - cycles), ainsi que les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Pour assurer la **continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables** dans les zones d'urbanisation, chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus.

Ces cheminements et pistes devront être laissés en libre accès à tous les usagers.

Les projets d'infrastructures routières devront prendre en compte, dès leur conception, le confort et la sécurité des piétons, des cyclistes, et des personnes à mobilité réduite.

Les **voies nouvelles** doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres, incluant une chaussée de 5 mètres.

Les **dimensions minimales indicatives** à prendre en compte en cas de réalisation d'emprise piétonne, cycliste ou d'espace partagé sont de :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé ...)
- 2,50 mètres pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle),
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons – cycles

C. Orientations de programmation : les densités bâties

1. Dans les zones U et 1AU désignées dans le tableau, les programmes de construction et/ou de découpages parcellaires des opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, ZAC) doivent respecter des densités minimales de logements.

	Densité minimale à développer (nombre de logements par hectare ou équivalent)
Zone UAI	40 logements (1) au minimum.
Zones 1AU de Pichot	35 logements (1) au minimum.

(1) Calculé à partir d'une moyenne de 65 m² par logement.

2. Les densités prescrites sont exprimées en nombre de logements à l'hectare, conformément aux prescriptions du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT ; les modalités d'applications transposées sur la commune de Lanton sont indiquées ci-dessous.

- La densité brute moyenne, exprimée en nombre de logements à l'hectare, s'applique à l'ensemble des secteurs de projet déduction faite toutefois :
 - des parties inconstructibles (espaces tampons) du fait des dispositions prévues pour la défense incendie contre les feux de forêts
 - des parties d'évitement prévues dans le cadre des démarches environnementales (secteurs d'enjeux écologiques ou de zones humides par exemple)
- Afin de favoriser la mixité fonctionnelle, la densité à l'échelle d'une opération est calculée en équivalent « nombre de logements à l'hectare » en incluant les activités et équipements selon le calcul suivant : 60 m² de surface de plancher consacrés aux services, commerces ou équipement équivalent à 1 logement.

3. Les densités prescrites sont des moyennes attendues à l'échelle globale des opérations programmées et de chacun des sites.

Dans le cas d'opérations prévues en tranches, il pourra être pris en compte la densité moyenne d'objectif à l'échelle de l'ensemble des tranches, et non à l'échelle de chaque tranche d'opération, à condition que les conditions de réalisations apportent la garantie que la densité globale minimale sera atteinte et dans des délais précis. Toute proposition de phasage par tranche n'apportant pas cette garantie peut être refusée.

D. Orientations d'aménagement des zones à urbaniser

L'aménagement des sites présentés ci-après est soumis au respect d'orientations d'aménagement particulières, décrites et illustrées dans les pages suivantes.

Ces orientations indiquent notamment :

- **Les objectifs d'aménagement**

- les objectifs de création de voies destinées à assurer la desserte interne des sites et le raccordement avec les voies existantes,
- les modalités générales d'accès depuis les voies existantes ou créées,
- les objectifs de créations et/ou de continuités de liaisons douces (piétons/cycles),
- les objectifs d'aménagement ou de réaménagement de voies publiques,
- les localisations générales d'espaces verts inconstructibles et de trames plantées à installer ou à préserver,

- **Les objectifs programmatiques**

Ces objectifs programmatiques ne sont pas systématiques. Sur les secteurs où ils existent, ils sont précisés sur les orientations d'aménagement du secteur concerné.

Les objectifs de densité concernent les zones 1AU à vocation principale d'habitat en précisant un nombre minimum de logements à réaliser au sein de la zone

Sauf indication contraire, ces schémas et les éléments descriptifs qui les accompagnent ont valeur juridique : **les opérations de constructions ou d'aménagement autorisés dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs orientations.**

En application de ce principe de compatibilité, les indications des schémas d'aménagement pourront faire l'objet d'ajustements dans le cadre des futures opérations, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les choix essentiels et le parti d'aménagement recherchés.

Zone 1AU - Secteur de Pichot

Eléments de cadrage (indications)

L'aménagement du secteur de Pichot va venir s'inscrire en limite Nord Est du tissu urbanisé de la commune.

Ce secteur a connu une urbanisation récente par le biais d'implantation du centre Médico-social, ou de l'opération groupée (du Clos de la Bourdaine) en lisière forestière.

L'aménagement de ce secteur est stratégique pour développer une offre en logements locatifs conventionnés et en logements abordables dans le cadre des objectifs du PLH. Les principes d'intégration des opérations sont proposés de façon à valoriser le caractère paysager qualitatif de ce quartier résidentiel, de faciliter les liaisons douces inter-quartiers et de prévoir les espaces tampons périphériques qui sont nécessaire pour la défense incendie contre les feux de forêt.

Schéma d'intentions d'aménagement

- **Vocation du site**

Le secteur de Pichot est destiné principalement à accueillir de l'habitat avec une densité minimale de 35 logements par hectare.

L'urbanisation de la zone pourra être réalisée en plusieurs phases : l'aménagement des unités foncières déjà maîtrisées par la collectivité ou les bailleurs sociaux (partie Ouest et centre du site) , puis l'aménagement des parties Est restantes, après négociation et acquisition progressive.

- **Point d'accès voirie**

Ces points de raccordement des voiries devront être aménagés de façon à assurer la sécurité d'accès des usagers depuis la Route du Pont des Chèvres.

- **Voirie de desserte interne**

Ces voiries devront être aménagées de façon à permettre la circulation de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes). Elles seront traitées avec l'aménagement adapté (chaussée, trottoirs et/ou piste cyclable et/ou voie mixte).

Elles pourront être complétées par des voies non figurées sur le document sans créer toutefois de nouveaux « points d'accès voirie » par rapport à la voirie de distribution principale (cf point d'accès voirie).

- **Emprise de désenclavement**

Il s'agit de préserver les emprises nécessaires à la continuité des maillages pour le désenclavement futur des terrains en arrière-plan. Le dimensionnement devra permettre la réalisation de voirie de desserte courante.

Le raccordement des opérations en arrière-plan devra être librement autorisé, c'est-à-dire qu'il ne pourra pas y être fait d'obstacle de raccordement ou de cession.

Le traitement transitoire pourra être un espace enherbé ou engravé sans toutefois être comptabilisé au titre des espaces verts de l'opération.

- **Trame verte interne**

Il s'agit de préserver des espaces verts en bordure des constructions existantes de façon à former un espace tampon avec les quartiers limitrophes.

Une trame verte plantée pourra également accompagner la Route du Pont des chèvres et les principales voies de desserte interne et cheminements doux.

- **Liaisons douces**

Il s'agit d'aménager des liaisons douces pour favoriser les déplacements de proximité des usagers piétons (et/ou vélos), et permettre une continuité d'espace de nature accessible au public et aux circulations douces.

- **Forme urbaine et architecturale**

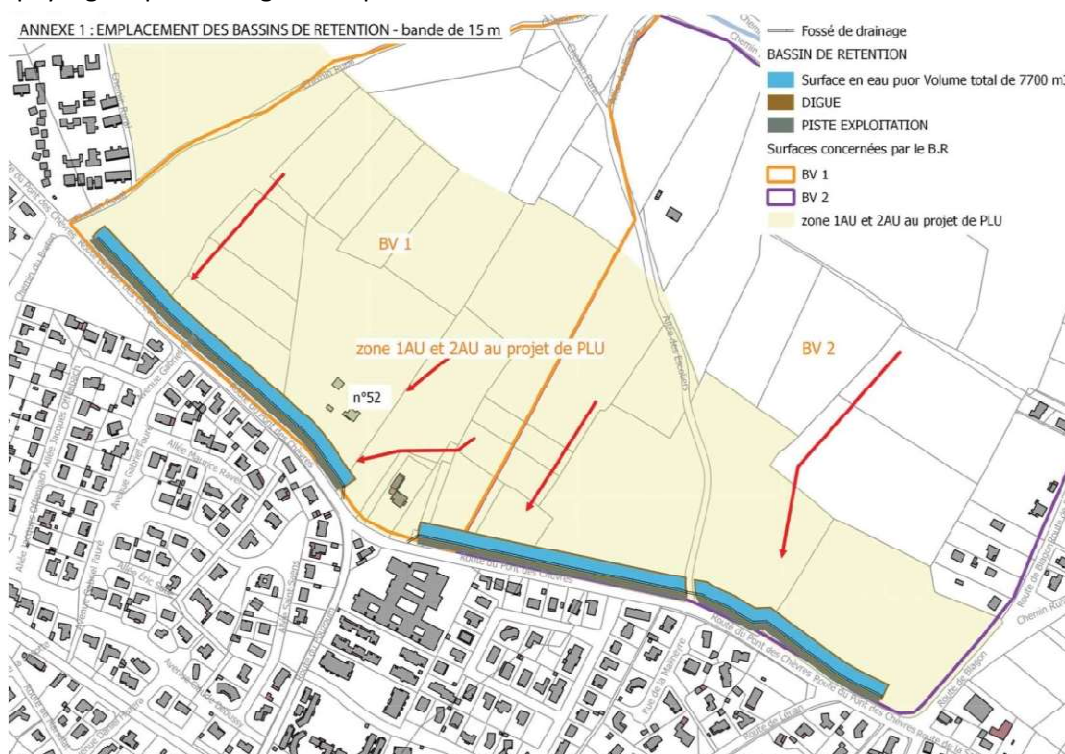
Il s'agit de porter une attention architecturale et paysagère bénéficiant du plus grand soin, notamment sur les façades et espaces libres situés en front de la lisière Ville nature afin de préserver un maximum d'espace libre, et le maintien de perméabilités piétonnes.

L'implantation de constructions de type R+2 doit être évité en lisière des tissus d'habitat déjà existants qui sont de type RDC ; une transition progressive dans les hauteurs du bâti sera recherchée pour éviter les confrontations de formes urbaines ; les ilots en R+1 assureront les transitions avec les ilots en RDC ; les ilots en R+2 seront situés préférentiellement en lisière des ilots de type R+1, ou en lisières des espaces verts plantés les plus vastes.

- **Gestion des eaux pluviales**

Il s'agit d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales, et de suivre les prescriptions hydrauliques, du SIBA sur le secteur, avec la création de bassins de rétention adaptés aux besoins en suivant et en renforçant si besoin les principes prévus au Plan « Annexe 1 – Emplacement des bassins de rétention – bande de 15 m ».

Les franges du site bordant la Route du Pont des Chèvres seront bordés des ouvrages pour la gestion régulée des eaux pluviales et seront également traitées en espaces verts plantés de façon à créer une vitrine paysagère pour une gestion qualitative du site au sein de son environnement.



- **Gestion des eaux usées**

L'importance des zones d'ouverture à l'urbanisation nécessitera de réaliser des études de faisabilité par le SIBA au regard des ouvrages d'assainissement d'eaux usées qui seront sollicités par cette augmentation de la capacité d'accueil. Suivant les projets d'aménagement de ces zones des délais avant réalisation pourront être imposés par le SIBA, pour adapter les ouvrages de collecte des eaux usées.

- **Risque Feux de forêt**

Les dispositions de prévention des risques d'incendie de forêt au regard du niveau d'aléa devront être respectées : interface tampon de 50 m (avec couvert végétal boisé inférieur à 10%, piste d'accès aux véhicules du SDIS, ...), activités à risque interdites, règles portant sur les activités et la circulation dans les espaces exposés ... (cf. PPRIF en annexe du PLU).

- **Secteurs de zones humides et secteurs de sensibilité écologiques**

Dans le cadre des études préliminaires des sensibilités environnementales menées par le Cabinet Envolis, il a été repéré en concertation avec les services instructeurs de la DREAL et de la DDTM les deux secteurs d'évitement suivants :

- une petite Zone humide (environ 0,04 ha) dont la localisation est indiquée dans le schéma de l'OAP , cette zone humide devra faire l'objet d'une mesure d'évitement.
- une zone embroussaillée (environ 0,94ha) dont la localisation est indiquée dans le schéma de l'OAP cette zone naturelle devra faire l'objet également d'une mesure d'évitement



Par ailleurs il est rappelé que le PLU ne se substitue pas aux approches opérationnelles et aux procédures d'autorisations nécessaires pour les projets :

- toute opération est assujettie aux obligations qui lui sont applicables au titre d'autres législations, notamment en matière d'études préalables environnementales et le cas échéant des démarches d'évitement, de réduction, de compensations, de dérogation ou d'autorisations qui pourraient en découler.
- tout porteur de projet sur le site de Pichot aura donc à sa charge la réalisation des études environnementales qui sont préalablement nécessaires aux autorisations d'aménagement d'ensemble et de construction sur ce site.

OAP Secteur de Pichot : Schéma de principe



Prescriptions à caractère réglementaire défini par l'OAP : Le projet d'aménagement devra obligatoirement prévoir la délimitation précise et les mesures de protections des éléments suivants dont les localisations sont repérées dans le schéma d'OAP :

- **L'évitement et le maintien de la fonctionnalité de la zone humide (0,04ha)**
- **L'évitement et le maintien de l'intérêt écologique des milieux embroussaillés (0,94 ha)**