

COMMUNE DE CHARMONT
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Orientations d'aménagement et de
programmation**

SOMMAIRE :

1. Eléments de projet :	3
2. Restructuration d'un corps de ferme à vocation principale d'habitat Impasse Saint Benoît :	4

1. Eléments de projet :

Préambule :

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Charmont, un secteur de la commune fait l'objet d'une recomposition urbaine permettant de ne pas générer de consommation d'espace. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour ambition de préciser les **modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable**.

Les OAP et la mise en œuvre du PADD :

Les OAP ont pour finalité de mettre en œuvre les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Pour cela, elles précisent les moyens pour atteindre les objectifs du PADD, en définissant des prescriptions pour les futurs projets d'aménagement.

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.

Le Secteur d'OAP retenu

L'OAP suit le **projet de densification** de la commune et se rapporte au **secteur géographique** :
Secteur de densification Corps de ferme – Impasse Saint Benoit,

Une étude spécifique doit être menée concernant la gestion des eaux pluviales, lors de la réalisation du projet.

2. Restructuration d'un corps de ferme à vocation principale d'habitat Impasse Saint Benoit :

Objectifs :

Le Projet d'OAP porte sur une propriété située impasse Saint Benoit, à proximité de la Mairie et de la place.

Il s'agit ici d'une ancienne exploitation agricole qui abrite une partie bâtie - un logis et de nombreux bâtiments autrefois utilisés pour l'activité.

La commune souhaite que le secteur choisi s'intègre dans une démarche qualitative de cohérence globale tout en prenant en compte les caractéristiques paysagères et urbaines propres au village.

L'aménagement de ce secteur vise à sa densification dans une logique globale d'aménagement. La densification du secteur visera à permettre la création de plusieurs logements dans cet ancien corps de ferme.

Puisqu'il est nécessaire de protéger les espaces agricoles et naturels, le projet s'inscrit à l'intérieur des limites existantes, sur l'emprise d'un corps de ferme à réhabiliter.

Le projet dimensionné selon les besoins de la commune se veut exemplaire en termes de qualité des aménagements paysagers, de gestion des flux et des stationnements.

Les réflexions de la collectivité sur l'emprise foncière située Impasse Saint Benoît, en zone U du PLU, d'une superficie totale de 3 600 m², ont conduit la commune de Charmont à envisager la réhabilitation du bâti existant et la création de nouvelles constructions, à vocation principale d'habitat.

Le projet va permettre de diversifier et d'enrichir l'offre résidentielle, de résorber une friche agricole, dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Principes :

Concernant l'aménagement - L'emprise, l'organisation et les gabarits du bâti existant :

L'intégrité de la cour telle qu'elle est devra être conservée :

- Conserver la volumétrie des bâtiments, les murs, ...
- Conserver l'espace central, y interdire les clôtures, ...

Un nouveau bâtiment, permettant la création d'un à deux logements pourra être créé (voir emprise dédiée dans le schéma de l'OAP).

Les accès tant par leurs emplacements que par leur nature : piétons et cochets ; les pierres chasses roues encadrant les passages devront être conservées et utilisées dans le cadre du projet : pas de création de nouveaux accès.

Le stationnement des véhicules devra être géré de manière collective, à proximité de l'accès cochet ; en utilisant si possible les anciens espaces de stockage et les dépendances.

L'assainissement et la gestion des eaux pluviales feront l'objet d'une réponse unique, dans le cadre du projet.

Concernant la forme urbaine et paysagère :

Le rythme des ouvertures et la qualité des façades seront préservés :

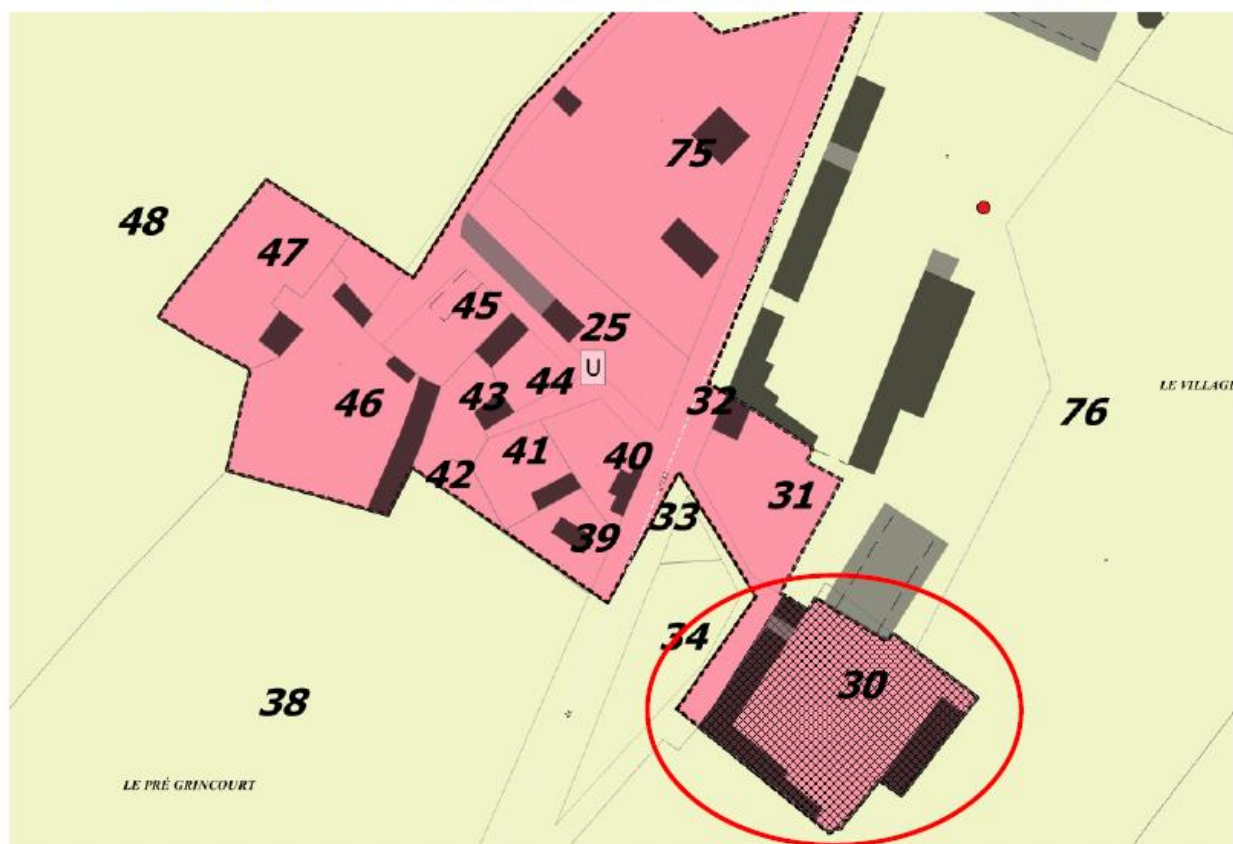
- Interdiction des volets roulants, les baies doivent conserver les volets battants existants ou identiques
- Maintien des proportions des menuiseries et maintien du rythme des ouvertures. Néanmoins, il sera possible d'en créer des nouvelles en conservant ce rythme et les proportions/dimensions des baies existantes.
- conserver les pierres apparentes et leur appareillage, ...

Concernant l'habitat :

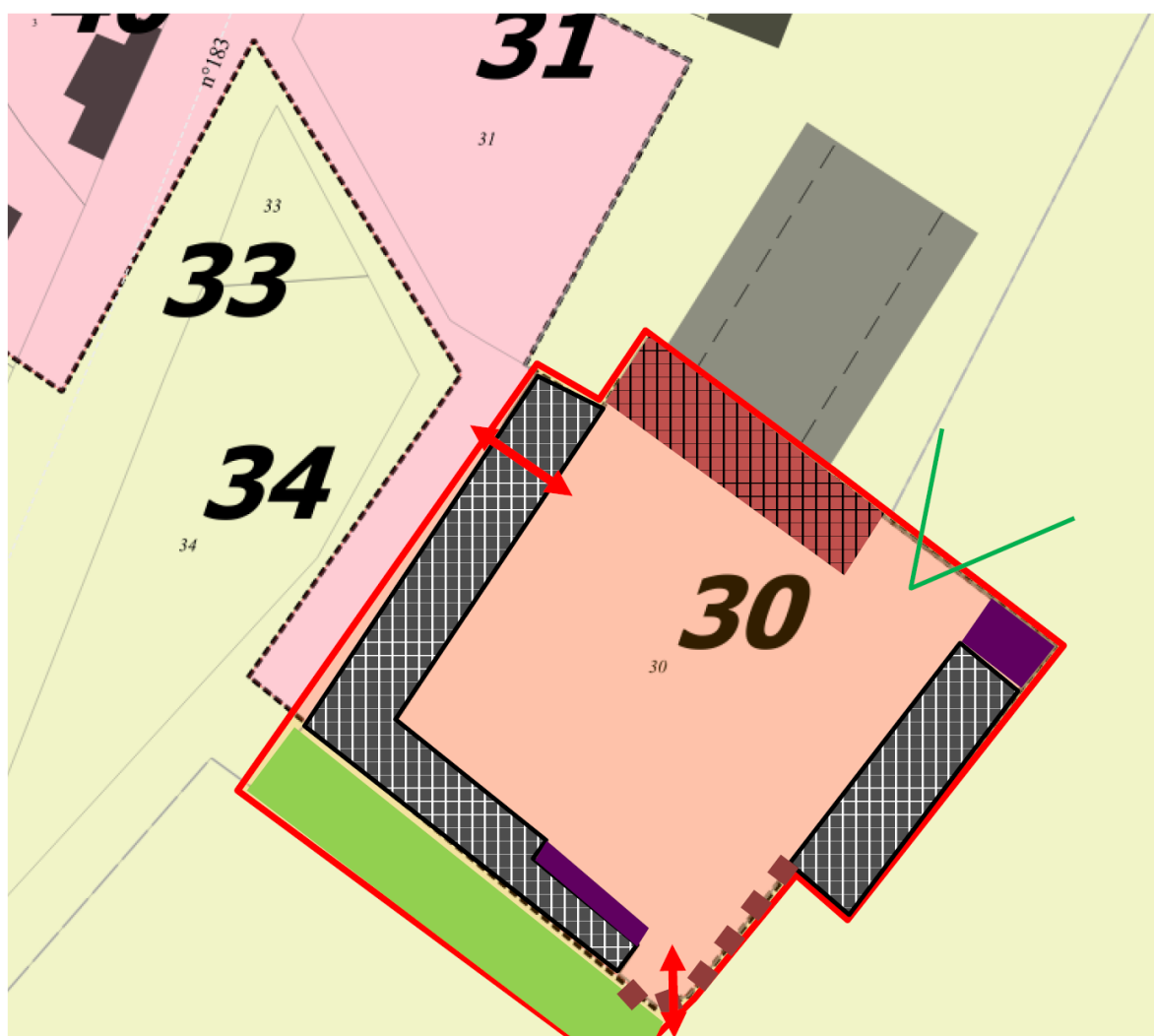
La densité minimale attendue dans le cadre du projet, conformément aux attentes du SDRIF et de la charte du PNR est de 10 logements à l'hectare. Il peut être envisagé la création d'un minimum de 5 logements sur cet espace.

Mixité : les logements programmés, par leurs tailles variées, leur accessibilité, le statut d'occupation, permettront de répondre aux besoins de la population en termes de parcours résidentiel.









Corps de ferme—Impasse Saint Benoit—Orientation d'Aménagement et de Programmation



Corps de ferme—Impasse Saint Benoit—Orientation d'Aménagement et de Programmation



Légende:

-  Limites de l'OAP
-  Accès à préserver
-  Perspective visuelle à maintenir
-  Espace central à préserver et aménager (pas de construction)
-  Bâtiments existants à préserver
-  Mur d'enceinte à préserver
-  Extension envisageable avec volumétrie conservée
-  Nouvelle construction, respectant la volumétrie des lieux et la qualité architecturale de l'ensemble