



Plan Local d'Urbanisme  
Les Orientations d'Aménagement et de  
Programmation

Modification n°1



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

CÉLINE GRIEU

| Pièce n° | Projet arrêté | Enquête publique | Approbation |
|----------|---------------|------------------|-------------|
| 03       |               |                  |             |



## Localisation des secteurs

---

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent six secteurs stratégiques d'aménagement (OAP n°1 à 6).**

**Garantes de la mise en œuvre du projet communal pour les dix années à venir, elles constituent une déclinaison, sur quelques secteurs jugés stratégiques de par leur localisation, leur occupation actuelle ou leur superficie, des objectifs d'urbanisation contenus dans le PADD.**

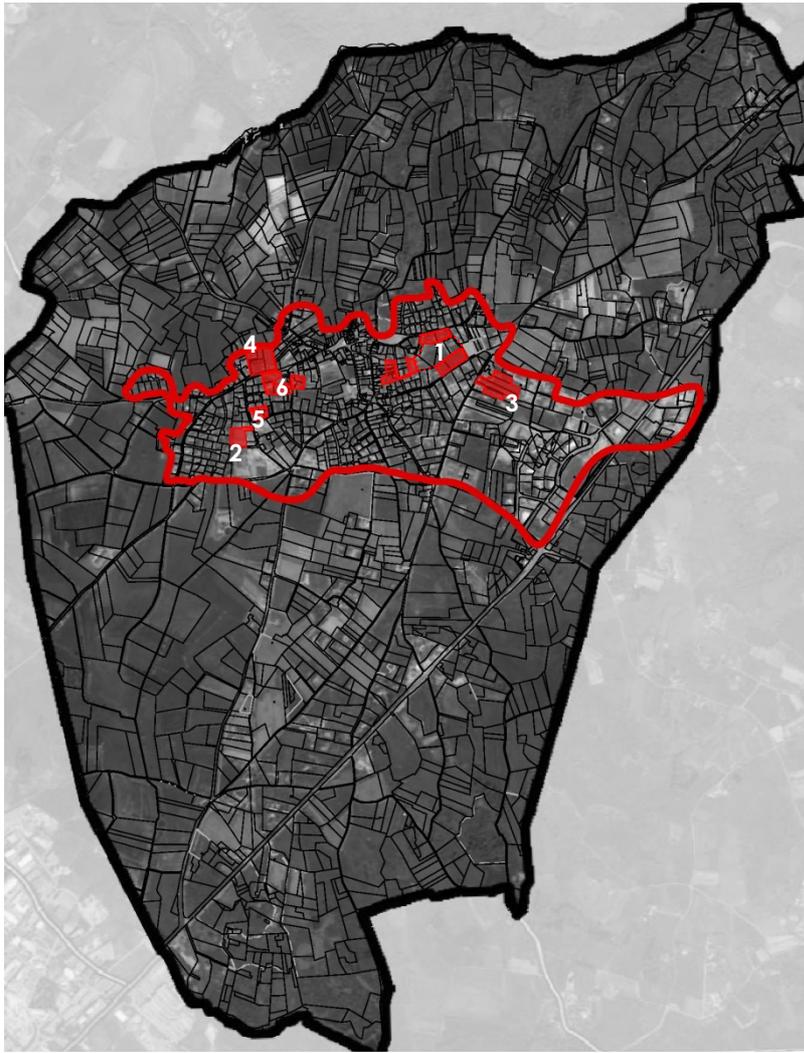
Supportant une bonne partie du développement attendu sur Taluyers dans les 10 prochaines années, les 6 Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrant l'urbanisation de secteurs stratégiques s'inscrivent dans 2 logiques différentes :

- L'aménagement de terrains non construits, en « dents creuses » (OAP n°1, 2, 3) au sein de l'enveloppe urbaine
- Le renouvellement urbain et la densification de terrains déjà construits (OAP n°4, 5 et 6).

L'ensemble de ces **Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à encadrer le développement et le renouvellement de ces secteurs et à préserver, en application du PADD, l'identité du village et son « animation »**. De fait, toutes présentent des principes communs, tels que **l'amélioration du maillage viaire et des liens entre les différents secteurs d'urbanisation, le renforcement de l'offre d'espaces publics ou collectifs comme lieux de rencontres, et la diversification des formes de logements**, modulés en fonction du tissu urbain environnant.

Dans tous les cas, en vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces terrains stratégiques, **chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation énonce des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma d'aménagement, qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur chacun des secteurs concernés.**

**Une illustration possible de ce que pourrait être l'aménagement de chaque secteur accompagne parfois ces éléments.** Si l'illustration permet de donner un aperçu du quartier une fois achevé, et indique au service instructeur l'esprit des aménagements attendus par la commune dans le cadre de son PLU, elle ne constitue en aucun cas un élément opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme survenant dans le périmètre de l'OAP (seul les principes contenus dans le schéma de l'OAP correspondante peuvent être opposés à ces demandes).



Périmètre de l'enveloppe urbaine existante



Périmètres des OAP



# L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 – « La Tour - Sainte Maxime »

---

## ❖ Etat des lieux

Le périmètre de l'OAP n°1 se situe sur le lieu-dit Sainte-Maxime, en entrée Est du village, sur la route du Prieuré et autour de la rue de la Tour.

**Si ce périmètre s'étend de part et d'autre de la rue de la Tour** (parcelles A n°161p, 232, 233, 1113, 1624, 1729, 1900p, 1902, 1903, 1905, 1906, 2889, 2890, 2891, 2892p.), **et plus à l'Est le long de la rue des Blanchardes** (parcelles A n°1096p., 1512p.) **sur 1,32 ha de terrains nus ou de fonds de parcelles susceptibles d'être divisés, il s'inscrit dans un ensemble plus large d'environ 2,4 ha de surfaces disponibles au cœur d'un tissu urbanisé**, composé, pour l'essentiel, de maisons de ville à l'Ouest, à proximité immédiate du centre-bourg ancien (entre la rue du Pensionnat et de la rue de la Charrière), et de pavillons individuels sur son voisinage Est, au sein des extensions pavillonnaires récentes.

Néanmoins, pour être compatible avec les documents d'urbanisme supracommunaux et assurer un rythme de développement progressif qui lui permette de conserver du foncier disponible à plus long terme et d'adapter ses équipements aux besoins futurs, la commune a dû opter, dans son PADD, pour un report de l'urbanisation d'une partie de ce secteur.

En cohérence avec le PADD, le périmètre de l'OAP n°1 est ainsi posé sur environ 1,32 ha de terrains restant constructibles, avec **plusieurs enjeux stratégiques**.

## ➤ **Enjeux**

L'aménagement de ce secteur doit permettre **d'achever, sur le long terme (au-delà de 2025), la structuration du centre-bourg en confortant, au moyen d'un nouveau quartier densifié et connecté, le pôle commercial et d'espaces publics majeur que constitue l'ensemble Châter/Bascule/Pie X à l'échelle du village.** Il s'agit, par l'implantation de nouveaux habitants immédiatement reliés à cette polarité du village, de la renforcer, de lui fournir un contexte urbain favorable à son développement.

Outre la densification et le renforcement de la trame de cheminements doux, l'aménagement du secteur de Sainte-Maxime s'appuiera sur une large **diversification des formes urbaines, au profit de la vie de village et de l'animation des espaces publics et autres lieux de rencontre.**

Il s'agira de rechercher davantage de liens entre espaces privatifs du logement et espaces publics, et de redonner au principe de l'îlot urbain toute sa place, en rompant avec la parcelle privée comme base de l'aménagement urbain.

L'objectif consiste ainsi à **recréer un « effet de bourg »**, en particulier sur la rue du Prieuré, pour souligner davantage l'entrée dans le village et la perspective sur le Monument, et la rue de la Tour, toute proche, mais aussi à **assurer une transition urbaine entre le cœur historique et les extensions pavillonnaires**, plus lâches et moins « animées », à l'Est.

## ➤ **Principes d'aménagement**

Pour assurer une réponse à ces enjeux, la commune fixe des principes d'aménagement avec lesquels les opérations d'aménagement ou de constructions qui seront conduites dans le cadre du périmètre de l'OAP n°1 devront être compatibles :

- ➔ **L'accès aux tènements situés de part et d'autre de la rue de la Tour, sur la partie Ouest du périmètre, se fera à partir de la rue de la Tour et de l'amorce de voie privée, cadastrée A n°1729), qui seront rétrocédées à la commune et ouvertes à la circulation publique ;**
- ➔ **L'organisation urbaine des terrains situés de part et d'autre de la rue de la Tour, mais aussi celle des terrains situés le long de la rue des Blanchardes, laissera à la commune la possibilité d'aménager :**
  - **un cheminement piéton Est-Ouest continu entre le cimetière et la rue de la Charrière, qui croisera la rue de la Tour.** Des emplacements réservés R3, R8 et R9 au bénéfice de la commune ont été matérialisés au PLU pour faciliter la réalisation de ce cheminement ;
  - **une voie de desserte de l'ensemble de la zone pour relier la rue de la Tour à la rue du cimetière, lorsque, à plus long terme, celle-ci sera intégralement urbanisée.** Un emplacement réservé V1 a été matérialisé pour faciliter l'amorce de cette voie de desserte par la commune.

→ **Les voies publiques existantes ou à créer seront le support de l'organisation des bâtiments**, qui devront entretenir un rapport privilégié à la rue et à l'espace public.

**Les bâtiments s'organiseront en ilots, avec des espaces extérieurs privés collectifs et végétalisés en cœur d'ilots**, pour apporter une réelle qualité de vie à ce nouveau quartier densifié.

Ils **s'implanteront prioritairement à l'alignement actuel ou futur, ou avec un retrait réduit**. Une attention particulière sera portée au front bâti discontinu à créer sur la rue du Prieuré, au Nord du tènement, et sur la rue de la Tour.

→ **Le tissu urbain sera animé par un jeu de hauteurs bâties différentes :**

- **La rue de la Tour sera bordée de bâtiments de type intermédiaire ou petit collectif en R+2 ;**
- **La future voie de desserte centrale du tènement sur le secteur Est de la rue de la Tour sera bordée de bâtiments de type intermédiaire ou petit collectif pouvant aller jusqu'à R+2 ;**
- **Le front bâti discontinu de la rue du Prieuré s'organisera à partir de bâtiments dont la hauteur sera limitée à R+1 ;**
- **Les terrains situés à l'extrémité Sud Est du périmètre, le long de la rue des Blanchardes, accueilleront des bâtiments dont la hauteur sera limitée à R+1**, pour assurer une transition morphologique avec le tissu à proximité.

## ➤ **Programmation**

- **Un objectif de densification : une moyenne de 30 à 40 logements/ha :**

Soucieuse de permettre la densification de son village, au service du renforcement de sa centralité, et compte tenu de la localisation du secteur de Ste Maxime, à proximité immédiate du cœur de bourg, **la commune de Taluyers vise une densité moyenne de 30 à 40 logements/ha sur l'ensemble du périmètre de l'OAP n°1 et, à plus long terme, l'ensemble des terrains non encore urbanisés sur le secteur.**

Il s'agit bien d'une densité moyenne pouvant être modulée selon les formes de logements exigées dans le cadre de la présente OAP ou souhaitées par les opérateurs (lorsque rien n'est spécifié).

- **Un objectif de mixité sociale en cœur de village**

Afin de permettre aux jeunes ménages ou aux personnes modestes de se loger au plus près des services et équipements du centre-bourg, et dans le but de répondre aux objectifs supracommunaux, **la commune a fait le choix ambitieux d'imposer, en cohérence avec l'emplacement réservé S2 mis en place dans le Document graphique (pièce n°04-1), un minimum de 30 % de surface de plancher affectée à des logements locatifs sociaux sur l'opération de logements de type collectif ou intermédiaire aménagée le long du cheminement piéton public envisagé entre la rue de la Tour et la rue de la Grande Charrière**, au plus près du cœur de bourg, et en lien avec un aménagement porté par la collectivité.

- **Un objectif de mixité fonctionnelle pour renforcer l'entrée de village**

Afin d'intégrer ce nouveau quartier dans le fonctionnement général du centre-bourg, la commune souhaite en outre **introduire de la mixité fonctionnelle sur ce secteur**, en accompagnement du parking et de l'espace public du Prieuré, rue du prieuré, et du cimetière.

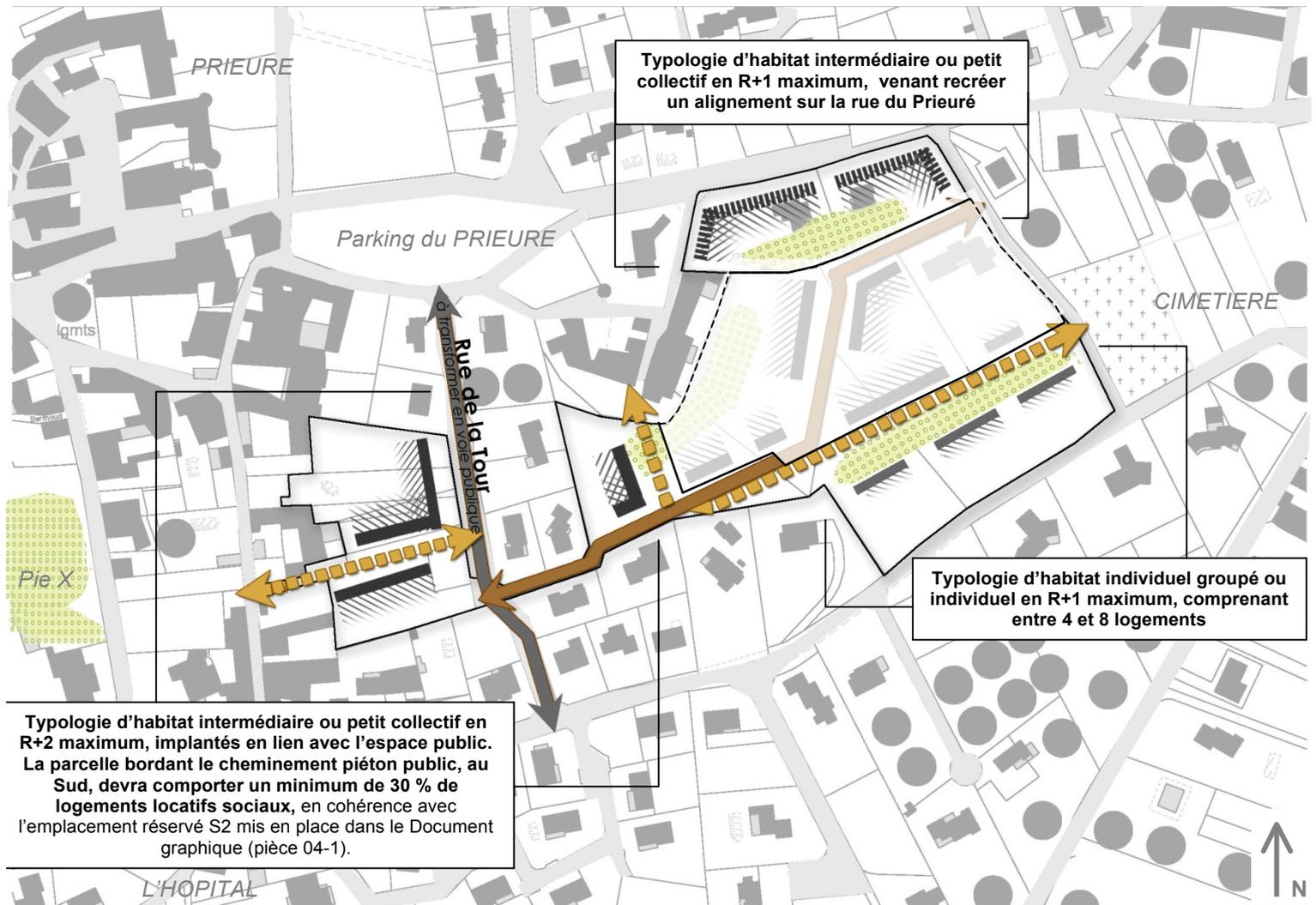
**Une part importante des surfaces de plancher en rez-de-chaussée aménagées dans le cadre du renouvellement potentiel des parcelles longeant la route du Prieuré, au Nord du périmètre, devra ainsi permettre l'accueil d'activités de services.**

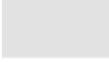
- **Un secteur aménageable en deux temps et dans le cadre d'une opération d'ensemble**

Conformément aux objectifs du PADD, le périmètre de l'OAP n°1 sera aménagé en 2 temps :

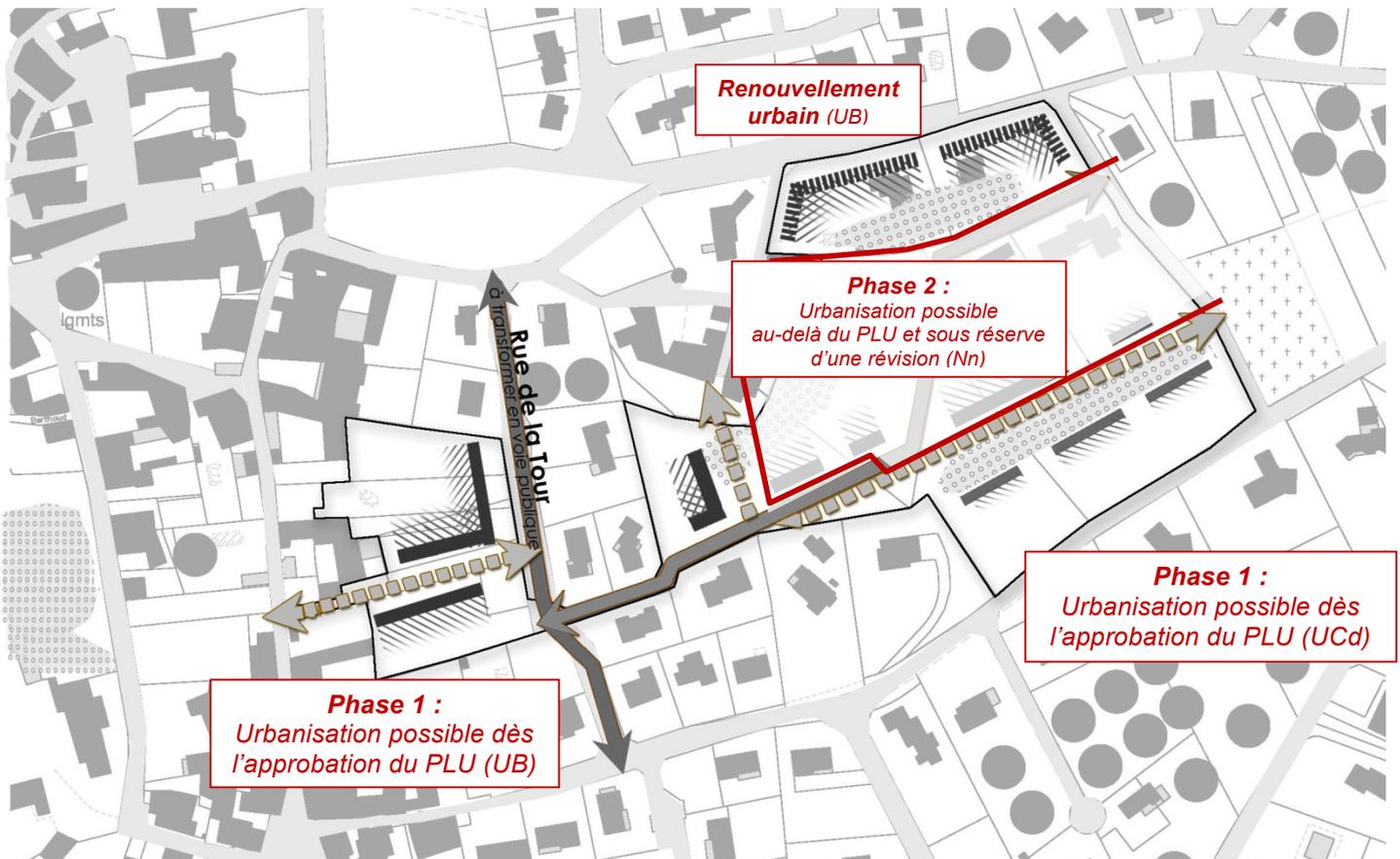
- **Phase 1** : les franges de l'ilot de prairie situées au contact direct de l'espace urbain
  - **l'ensemble des terrains situés à l'Ouest de la rue de la Tour, entre la rue de la Tour et la rue de la Grande Charrière** (parcelle A n°161, 1900, 1903, 1905, 1114, 232, 233), **ainsi qu'une portion de la partie Est**, entre la rue de la Tour et la rue du cimetière (parcelles A n°1622p, sur 0,17 ha), **soit un total de 0,75 ha pour un potentiel de logements qui devra être compris entre 40 et 45 unités** (soit la possibilité d'une densité plus importante du fait de la proximité des volumétries plus importantes propres au centre ancien) ;
  - **une portion des terrains situés en partie Est, le long de la rue des Blanchardes, sur une surface d'environ 0,56 ha, pour un total de logements qui devra être compris entre 4 et 8 unités** (soit la possibilité d'une densité moindre du fait de la proximité des tissus pavillonnaires).
- **Phase 2** : **le reste des terrains situés en partie Est, au cœur de l'ilot de prairie** (parcelles A n°2039, 1512p et A n°1096p), à proximité de la rue du cimetière et de la rue des Blanchardes. **L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne sera pas envisageable à court terme et ne pourra s'effectuer qu'après une révision du PLU.**

➤ **Schéma d'aménagement avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles**



-  Périmètre de l'OAP
-  Voiries existantes
-  Espaces végétalisés publics ou privés (cœurs d'ilots) à maintenir ou à créer
-  Principe d'implantation bâtie
-  Principe d'implantation bâti (dans le cadre d'un renouvellement urbain par démolitions/reconstructions)
-  Liaisons piétonnes à créer
-  Nouvelles voies à créer

❖ **Phasage du projet**







# L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 – La Gaillardière

---

## ❖ Etat des lieux

Situé rue de la Gaillardière, le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 s'étend sur 0,51 ha (5100 m<sup>2</sup>) et englobe 4 parcelles (parcelles A n°1032, 1518, 1540, 1604 sur le Document graphique - pièces n°04-1 et 04-2), dont un terrain agricole (parcelle n°1542) qui s'étend sur 0,45 ha et qui, bien que n'étant plus exploité aujourd'hui, a résisté à la pression urbaine et avait fait l'objet, dans le cadre de la mise en œuvre du premier PLU, d'un « périmètre de gel » au titre de l'article L123-2 a) du Code de l'Urbanisme.

S'implantant au cœur de l'espace urbanisé, à côté de l'école publique et du pôle d'équipements formé d'un plateau sportif (terrains de basket, tennis, boules), d'une halle active, d'une Maison des associations et d'une Maison des jeunes, ce tènement constitue une réelle « dent creuse » qui, a vocation, selon la commune, à être urbanisé, et revêt un réel caractère stratégique.

## ❖ Enjeux

Plusieurs caractéristiques du secteur ont conduit la commune à poser, dans le cadre de la présente OAP, des principes d'aménagement urbain :

- la présence à proximité de récentes opérations de renouvellement urbain, qui ont vu le secteur se densifier et, potentiellement, sa centralité, son animation, se renforcer ;
- le voisinage de lotissements pavillonnaires dont la connexion piétonne, dans le cadre du développement des cheminements doux affirmé dans le PADD, constitue un enjeu, et qui pourraient venir se connecter au pôle d'équipements jouxtant le tènement en bénéficiant d'un aménagement cohérent de ce dernier ;
- la rareté d'une telle disponibilité foncière au sein même du bourg et à côté du pôle d'équipements, qui implique d'en maîtriser l'aménagement. Il s'agit notamment de renforcer la mixité des fonctions sur ce secteur en cours de densification, pour favoriser la vie de village et son animation. Sans présager de ce que seront les besoins futurs du territoire, la commune souhaite conserver des possibilités de faire évoluer, à l'avenir, le pôle d'équipement de la Gaillardière, en envisageant de possibles extensions ou de nouveaux équipements sur ce tènement.

## ❖ **Principes d'aménagement et programmation**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation proposée s'appuie sur les principes suivants :

- **Une partie au sud-ouest du tènement (environ 2000 m<sup>2</sup>), en lien direct avec l'école, sera réservée pour l'aménagement d'un futur équipement public, en extension ou en renforcement du pôle existant.** Il s'agit en effet pour la commune de ne pas obérer toutes possibilités d'évolution ultérieures de son pôle d'équipements, et de soutenir la mixité des fonctions et la centralité de ce secteur tout en préservant un espace autour du bâtiment agricole.
- **Le reste du tènement pourra accueillir une opération de 9 à 12 logements collectifs ou intermédiaires, pour une densité comprise entre 35 et 45 logements/ha ;  
Les logements construits devront compter un minimum de 30 % de la surface de plancher dédiés à des logements locatifs sociaux, en cohérence avec l'emplacement réservé S3 mis en place dans le Document graphique (pièce n°04-1) ;**
- **la partie Sud du tènement, réservée à un futur équipement public, sera ouverte et connectée à l'aide de cheminements piétons :**
  - au Sud sur l'école publique et le pôle d'équipements,
  - à l'Ouest sur le lotissement voisin,
  - au Nord sur la nouvelle opération de logements programmée dans le cadre de la présente OAP.**En d'autres termes, il devra être possible de rejoindre le pôle d'équipements existant depuis le lotissement existant à l'Ouest du périmètre de l'OAP ou depuis l'opération de logements prévue sur sa partie Nord en traversant, à pied, la moitié Sud du périmètre.**

❖ **Schéma d'aménagement avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles**





# L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 – « Saint Marc »

---

## ❖ Etat des lieux

La commune s'est considérablement développée depuis les années 1960, et le secteur de Saint Marc, à l'Est du centre-bourg, autour de la voie communale du même nom, constitue une des principales extensions récentes de l'enveloppe urbaine historique. Son tissu urbain se compose quasi exclusivement de pavillons individuels, construits dans le cadre de diverses opérations de lotissements, voire à l'issue de divisions parcellaires, dont le nombre s'est multiplié ces dernières années.

Le secteur, excentré, ne dispose en outre que d'une faible mixité de fonctions, et d'une absence de réelle trame urbaine articulant espaces publics et cheminements piétons favorables au cadre de vie et à l'animation, aux rencontres des habitants du village. Dans le cadre de la mise en œuvre de son PADD, la commune de Taluyers ne souhaite pas encourager le fort développement de ce secteur, au risque de diluer la centralité de la commune et de détourner les principaux secteurs d'habitat des lieux d'activités, d'équipements et de commerces.

Pour autant, le secteur comporte encore d'importantes disponibilités foncières, qu'ils s'agissent de grosses « dents creuses » cernées de terrains construits, ou de terrains déjà construits mais pouvant potentiellement faire l'objet de divisions.

Le périmètre de l'OAP n°3 a ainsi été posé sur un **tènement non construit de 1,12 ha environ (parcelles A n°1195, 1196, 1300, 2759p., 2760 sur le Document graphique - pièces n°04-1 et 04-2), à l'état de prairie ou friche agricole**. L'idée de l'OAP consiste à **encadrer les possibilités d'urbanisation de ce tènement, pour éviter qu'une trop grosse partie du développement programmé par la commune sur les 10 prochaines années ne soit absorbée par le potentiel constructible de ce terrain, et préférer le renouvellement urbain de tissus déjà urbanisés à proximité immédiate du centre-bourg**.

## ❖ Enjeux

La maîtrise de l'urbanisation sur ce tènement non prioritaire dans le cadre du projet d'un développement « recentré » de la commune et de son renouvellement urbain passe par l'imposition d'un aménagement dans le cadre d'une opération d'ensemble et un zonage en AUC, qui fixe des conditions d'urbanisation un peu plus strictes qu'en zone urbaine directement constructible.

Elle se traduit en outre par **la limitation de la densité sur un secteur qui, pavillonnaire, accueillera plutôt, à terme, des logements de type individuel ou groupé**. De fait, les objectifs de densité seront inférieurs à la moyenne des objectifs de densité posés sur l'ensemble des autres tènements stratégiques, pour tenir compte non seulement du caractère excentré du secteur et de la morphologie du tissu urbain environnant, mais aussi de la qualité de vie des habitants futurs, en évitant de produire de l'individuel à la densité trop élevée et génératrice de promiscuité et de nuisances diverses.

## ❖ Principes d'aménagement

- **Organisation des voies et espaces publics ou privés collectifs**

L'aménagement s'organisera autour **d'une voie d'accès unique venant se connecter à la rue Saint Marc, mais qui ne débouchera pas sur les voies de la ZA de la Ronze**, située à proximité à l'Est.

Le souhait de la commune est en effet plutôt de **reproduire, sur ce tènement, une organisation urbaine de type hameau, avec des bâtiments implantés autour d'une cour commune faisant également office de stationnement mutualisé**. Il s'agit de faire en sorte que la voie de desserte du nouveau « hameau » créé demeure exclusivement empruntée par les résidents, pour limiter les nuisances et favoriser l'appropriation des espaces extérieurs collectifs par les usagers.

- **Le cadre bâti**

**Les bâtiments s'implanteront de préférence à l'alignement des voies et espaces publics ou collectifs**, de façon à favoriser une interaction entre espaces extérieurs collectifs et espaces privatifs individuels (logement), dans l'esprit des maisons de village ou hameaux.

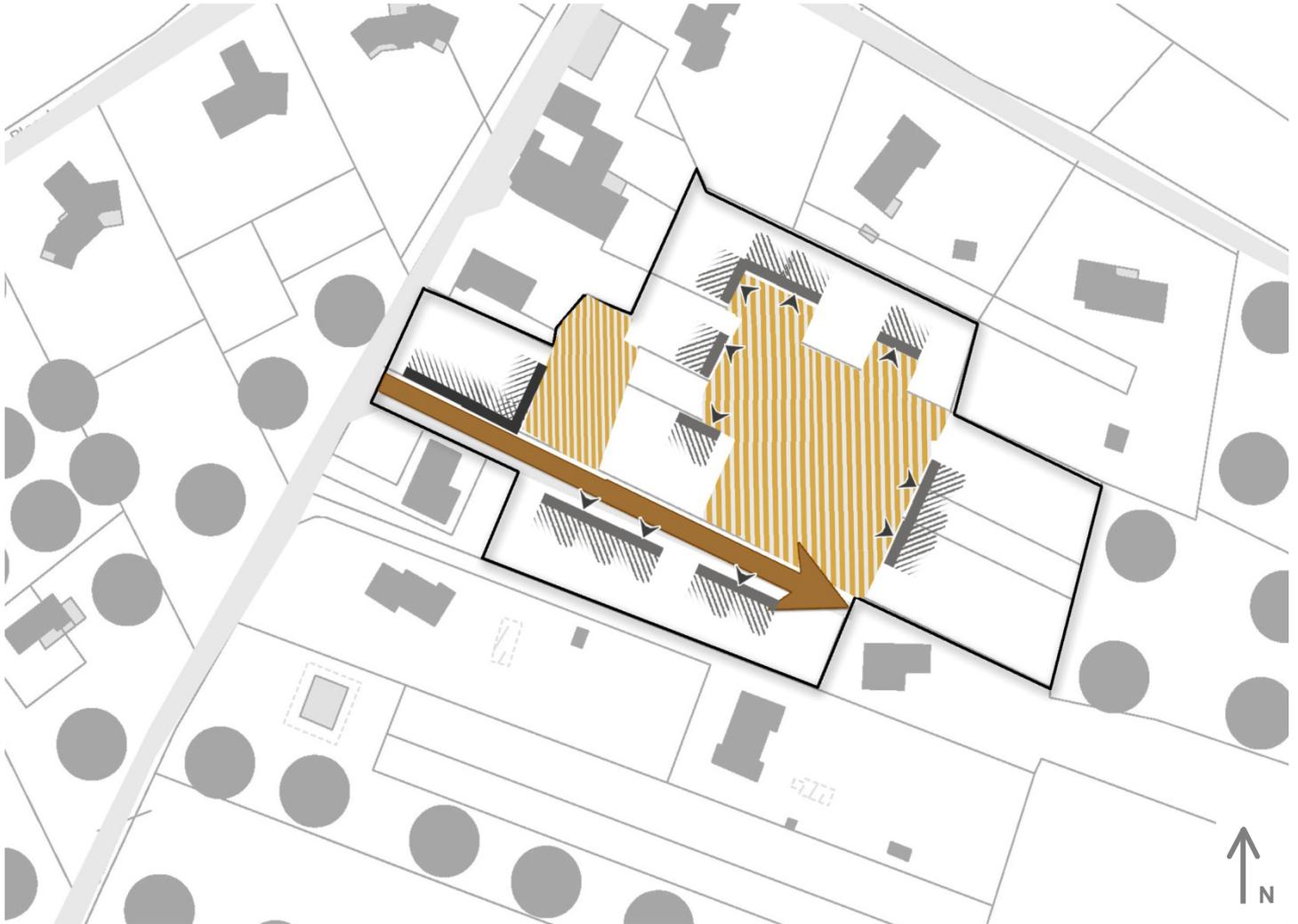
**Les logements seront exclusivement individuels ou groupés, sauf s'ils s'implantent dans la bande de constructibilité principale (0-25 m par rapport à l'alignement) vis-à-vis de la rue St Marc : ils prendront dans ce cas la forme de logements intermédiaires ou petits collectifs en R+1** (avec un maximum de 6 à 8 logements), venant rappeler les volumétries du corps de ferme implanté à l'alignement sur la parcelle voisine, au Nord).

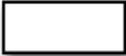
Compte tenu du caractère excentré du tènement par rapport au cœur de village et au pôle d'équipements de la Gaillardière, et des caractéristiques pavillonnaires entourant le terrain, la densité attendue sera abaissée et devra être comprise **entre 15 et 20 logements/ha**.

## ❖ Principes d'aménagement

**Conformément au règlement de la zone AUc, l'ensemble des terrains concernés par le périmètre de l'OAP n°3 ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.**

❖ **Schéma d'aménagement avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles**



-  Périimètre de l'OAP
-  Voiries existantes
-  Principe d'implantation bâtie
-  Nouvelles voies à créer
-  Espaces publics ou privés collectifs de type placette
-  Principes d'accès aux logements depuis l'extérieur
-  *Constructions récentes n'apparaissant pas au cadastre officiel lors de l'élaboration de la présente OAP*



## L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 – « Chauchay » (Renouvellement urbain)

Remarque concernant les modalités d'application des Orientations d'Aménagement et de Programmation « Renouvellement urbain »

A noter que les **Orientations d'Aménagement et de Programmation dites de « Renouvellement urbain » s'envisagent sur le très long terme, en cherchant à encadrer les potentielles (et probables) mutations de foncier bâti. Elles constituent une sorte de « plan guide », de « schéma directeur » visant à recréer un maillage urbain et à poser les principes de la transformation du tissu pavillonnaire en tissu urbain. En cas de démolition des bâtiments existants, les acheteurs des parcelles concernées devront ainsi respecter ces principes, dans un rapport de compatibilité et non de conformité.**

Il convient de rappeler que la démolition du bâti existant n'est toutefois pas rendue obligatoire par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation : **c'est seulement si le propriétaire du terrain souhaite engager une densification qu'il sera dès lors contraint d'intégrer les principes énoncés ci dessous.**

Enfin, la commune souligne encore qu'à ces principes s'ajoutent évidemment les prescriptions contenues dans la partie réglementaire du présent PLU (plan de zonage, règlement et annexes).

### ❖ Etat des lieux et enjeux

Le secteur concerné par le périmètre de l'OAP n°4, situé **rue de la Mairie en entrée Ouest du village, jouxte la parcelle de la mairie et des locaux techniques communaux**. Sur une **surface de 1,01 ha**, l'OAP recouvre **7 parcelles construites** (parcelles A n°1212, 1220, 1221, 1222, 1223, 1396, 1398 sur le Document graphique - pièces n°04-1 et 04-2) **pour un total de 3 logements individuels, soit une densité d'environ 3 logements/ha.**

L'OAP vise ainsi à **encourager, en l'encadrant, la densification de ce tènement** qui, à côté d'un des principaux équipements communaux, a vocation à accueillir davantage de logements.

Cet objectif de densification s'avère d'autant plus pertinent que **le secteur fait face à un autre périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Renouvellement urbain »** (l'OAP n°6 « Ste Agathe »), qui lui fait écho, de l'autre côté de la rue de la Mairie, et **qui constitue avec lui une opportunité intéressante de redessiner le front bâti de la rue de la Mairie pour mieux marquer l'entrée Ouest du bourg.**

Toutefois, **la densification du tènement doit être maîtrisée, dans la mesure où la limite Nord du tènement jouxte l'espace naturel** du vallon de Moverin qui, en lien avec celui des Rivoirelles, descend vers le ruisseau du Casanona, **constituant ainsi une frange visible depuis le Nord de la commune.**

En outre, **en limite Nord Ouest du périmètre** (parcelles A n°2335, 2336, 2338), **s'implante un ancien corps de ferme dont le matériau de construction, la forme en « L » et la tourelle qui l'agrémentent lui confèrent un certain intérêt patrimonial** qu'il ne faudrait pas voir dissimulé par une densification trop importante

du tènement concerné par l'OAP. Par ailleurs, cette bâtisse est accompagnée d'un mur en pierre qui marque la limite du tènement de manière qualitative et qui doit être lui aussi préservé.

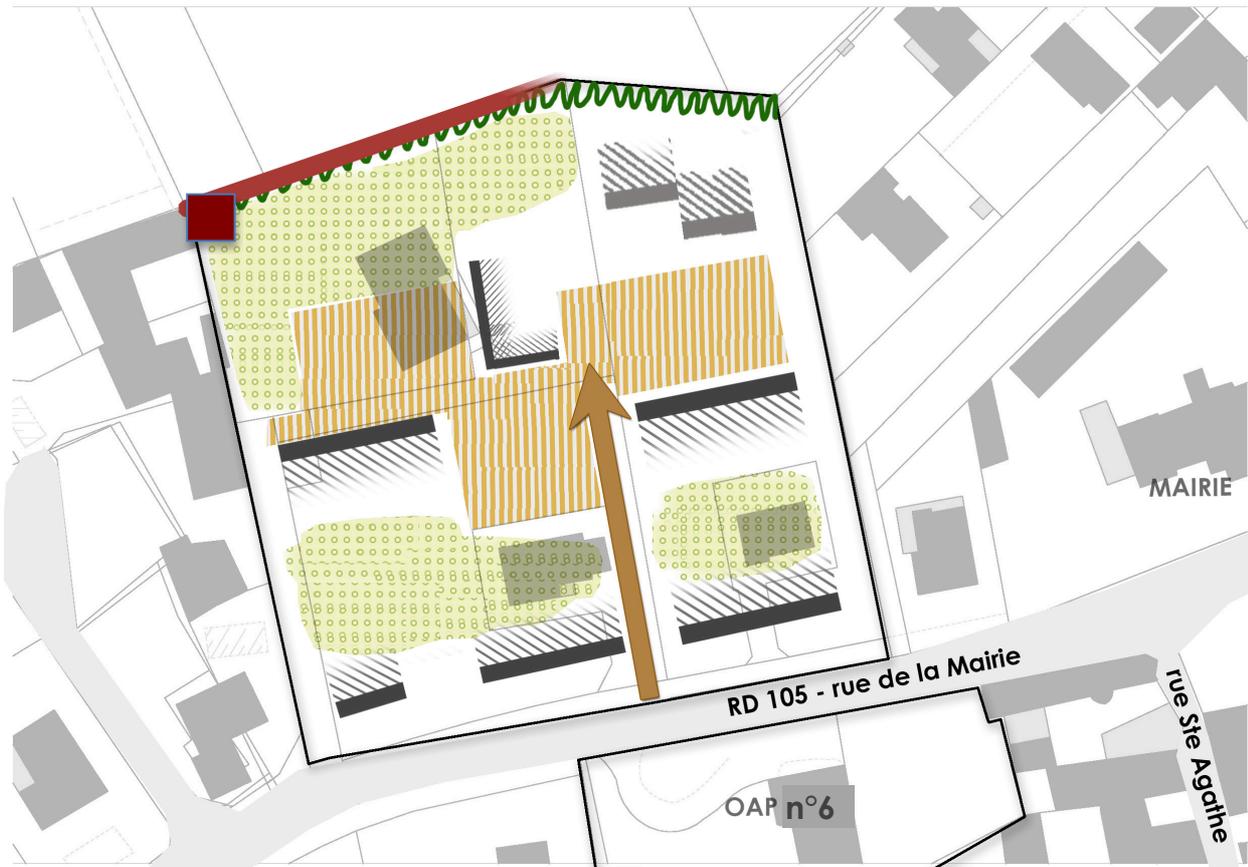
Enfin, **la propriété et le caractère déjà construit des parcelles rend plus hypothétique la conduite d'une opération d'ensemble**, les volontés et temporalités de chacun des propriétaires n'étant pas nécessairement les mêmes. **Ceci implique ainsi de penser un aménagement cohérent et global qui puisse, en cas de mutations, et si ces mutations ne sont pas simultanées dans le temps, permettre néanmoins la réalisation progressive de ce nouveau quartier tout en préservant ses qualités.**

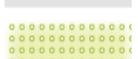
### ❖ Principes d'aménagement

**La commune de Taluyers pose les principes d'aménagement suivants :**

- Pour assurer une transition optimale entre l'environnement bâti et les espaces naturels des vallons au Nord du territoire communal, **la frange Nord du tènement sera végétalisée, avec, en partie Nord Ouest du périmètre**, aux abords du bâtiment d'intérêt patrimonial de la parcelle voisine, **une épaisseur suffisamment importante pour accueillir des activités de loisirs et détente dans le cadre d'un réel parc paysager ou d'un espace extérieur collectif. Le mur en pierre sera par ailleurs préservé.**
- **L'accès au tènement se fera obligatoirement depuis la voie publique aménagée depuis la rue de la Mairie vers le cœur du tènement (axe Nord-Sud). Cet accès, positionné de manière plutôt centrale, permettra de desservir la parcelle dans son épaisseur Est-Ouest en réalisant le moins de linéaires de voies possible. Cet accès sera réalisé à l'initiative de la commune. Un emplacement réservé est mis en place dans le plan de zonage.**
- **Les bâtiments s'organiseront en ilots, avec des espaces extérieurs collectifs ou publics de type « cours » ou « jardins » en cœur d'ilots.**  
**Les bâtiments s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées collectives, ou avec un retrait réduit.** Sur la rue de la Mairie, les façades devront créer un front bâti discontinu venant marquer l'entrée de bourg. Un retrait pourra toutefois être ménagé pour préserver des espaces extérieurs privatifs orientés au Sud.  
**L'implantation des bâtiments devra en outre tenir compte des limites de chacune des parcelles composant le périmètre de l'OAP, de façon à rendre possible un aménagement progressif du secteur dans le temps.**
- **Les logements prendront majoritairement la forme de logements intermédiaires ou petits collectifs en R+1. Le long de la rue de la Mairie, les hauteurs pourront atteindre R+2 pour renforcer l'entrée dans le bourg.**  
**Les logements qui, implantés en fond de tènement, au Nord, matérialiseront le dernier « rideau » bâti avant le passage aux franges végétalisées puis, au-delà du périmètre, aux vallons naturels, seront de type individuel ou groupés.**

❖ Schéma d'aménagement avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles



-  Appentis et Mur à préserver
-  Périmètre de l'OAP
-  Voiries existantes
-  Espaces végétalisés publics ou privés (cœurs d'ilots) à maintenir ou à créer
-  Principe d'implantation bâtie
-  Espaces publics ou privés collectifs de type placettes...
-  Nouvelles voies à créer
-  Frange végétalisée
-  Bâtiments existants

❖ **Illustration possible du projet** (document non opposable aux demandes d'urbanisme)



## **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 – « Gaillardière-Bénichonnière » (Renouvellement urbain)**

*Remarque concernant les modalités d'application des Orientations d'Aménagement et de Programmation « Renouvellement urbain »*

A noter que les **Orientations d'Aménagement et de Programmation dites de « Renouvellement urbain » s'envisagent sur le très long terme, en cherchant à encadrer les potentielles (et probables) mutations de foncier bâti. Elles constituent une sorte de « plan guide », de « schéma directeur » visant à recréer un maillage urbain et à poser les principes de la transformation du tissu pavillonnaire en tissu urbain. En cas de démolition des bâtiments existants, les acheteurs des parcelles concernées devront ainsi respecter ces principes, dans un rapport de compatibilité et non de conformité.**

Il convient de rappeler que la démolition du bâti existant n'est toutefois pas rendue obligatoire par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation : **c'est seulement si le propriétaire du terrain souhaite engager une densification qu'il sera dès lors contraint d'intégrer les principes énoncés ci dessous.**

Enfin, la commune souligne encore qu'à ces principes s'ajoutent évidemment les prescriptions contenues dans la partie réglementaire du présent PLU (plan de zonage, règlement et annexes).

### **❖ Etat des lieux**

Le périmètre de l'OAP n°5 concerne **quatre parcelles (A n°1683, 1685, 1687 p. et 348p.** sur le Document graphique - pièces n°04-1 et 04-2) **d'une surface totale d'environ 0,2 ha.** Ces parcelles se situent **à l'angle de la rue de la Gaillardière et de la rue de la Bénichonnière, à proximité immédiate du pôle d'équipements scolaire et sportif** et du périmètre de l'OAP n°3. Elles disposent d'un accès sur chacune des deux rues.

Ce tènement présente la **particularité d'accueillir la partie Est d'une ancienne ferme aujourd'hui divisée en deux parties sur deux parcelles différentes, dont la partie Ouest, sur la parcelle voisine (A n°1433), a récemment fait l'objet d'une rénovation en plusieurs logements. La partie concernée dispose d'une surface de plancher totale de 1200 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux, dont une petite moitié concerne une ancienne remise partageant quelques éléments de structure avec la partie du bâtiment rénovée sur la parcelle voisine.**

Le premier PLU de la commune, approuvé en 2007, avait identifié l'ensemble de l'ancienne ferme comme bâtiment remarquable, à préserver. Si le propriétaire de la parcelle A n°1433 voisine a procédé à la rénovation du bâti existant, **l'état de vétusté et de dégradation de la partie Est du bâtiment faisant l'objet de l'OAP n°5 laisse présager de lourds travaux de rénovation qui ont rendu jusqu'ici la rénovation inenvisageable.**

Compte tenu de la localisation stratégique de ce tènement, au cœur de l'enveloppe urbaine du bourg, entre le pôle d'équipements de la Gaillardière, au Sud, et la Mairie, au Nord, **la commune souhaite encourager sa mutation.** Il s'agit pour elle de profiter de son potentiel constructible pour mettre en œuvre ses objectifs de densification et de renforcement de la centralité du village.

## ❖ Enjeux

Le renouvellement urbain du tènement présente plusieurs enjeux :

- D'une part, **densifier un secteur qui bénéficie d'une localisation préférentielle**, à mi-chemin entre la Mairie, au Nord, et le pôle d'équipements de la Gaillardière, au Sud. Le développement d'une offre de logements collectifs sur ce tènement permettrait à leurs habitants d'accéder à ces deux polarités communales par le biais des cheminements doux, tandis que le tènement contribuerait à jouer un rôle de couture, de « liant » au sein de l'enveloppe urbaine, par une adjonction supplémentaire de logements collectifs en renouvellement urbain, venant compléter des secteurs en développement (OAP n°2) et en renouvellement à proximité (OAP n°4 et 6) ;
- D'autre part, **inscrire ce renouvellement en cohérence avec la trame bâtie qui l'encadre directement, et notamment la partie rénovée de la ferme sur la parcelle voisine**.  
Il s'agit d'orienter la nouvelle construction vers une volumétrie proche de l'existant. La densification doit se faire dans le respect des volumétries actuelles, en revisitant la morphologie de la ferme traditionnelle.
- D'une manière moins fondamentale, **gérer les accès sur la rue de la Gaillardière et la rue de la Bénichonnière**.

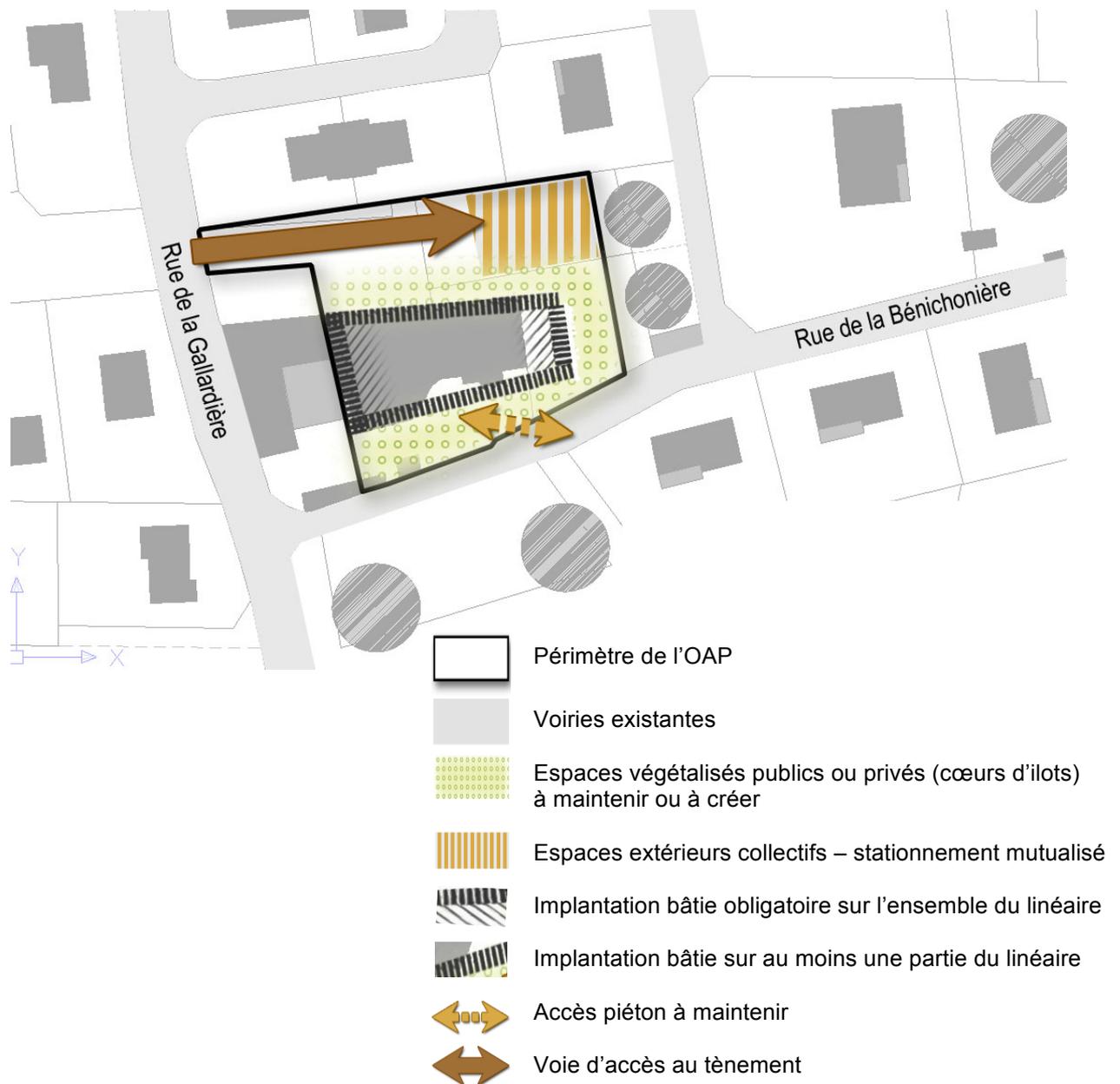
## ❖ Principes d'aménagement

La commune de Taluyers pose les principes d'aménagement suivants :

- **Dans le cadre d'une démolition/reconstruction :**
  - **Une implantation obligatoire en limite avec la parcelle A n°1433 ;**
  - **Dans une bande de 15 m par rapport à la limite Ouest de la parcelle (avec la parcelle A n°1433), la hauteur du bâtiment s'inscrira dans la continuité de la ferme rénovée en limite de laquelle il s'implantera. Au-delà de cette bande de 15 m par rapport à la limite de parcelle, la hauteur bâtie pourra s'élever jusqu'à R+2.**
- **Dans tous les cas :**
  - Compte tenu de la surface de plancher, de la volumétrie du bâtiment existant, et de la localisation stratégique du tènement, **la densité de construction pourra atteindre jusqu'à 60 logements/ha. Elle ne devra pas être inférieure à 30 logements/ha ;**

- Les deux accès existants depuis la rue de la Gaillardière et la rue de la Bénichonnière devront être préservés. L'accès depuis la rue de la Bénichonnière ne pourra être que piétonnier ;
- Le mur en pierres et le porche qui marquent la limite parcellaire sur la rue de la Bénichonnière, seront obligatoirement préservés, ou, si leur état ne le permet pas, ils seront reconstruits à l'identique.

❖ **Schéma d'aménagement avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles**





## L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 – « Sainte-Agathe » (Renouvellement urbain)

*Remarque concernant les modalités d'application des Orientations d'Aménagement et de Programmation « Renouvellement urbain »*

A noter que les **Orientations d'Aménagement et de Programmation dites de « Renouvellement urbain » s'envisagent sur le très long terme, en cherchant à encadrer les potentielles (et probables) mutations de foncier bâti. Elles constituent une sorte de « plan guide », de « schéma directeur » visant à recréer un maillage urbain et à poser les principes de la transformation du tissu pavillonnaire en tissu urbain. En cas de démolition des bâtiments existants, les acheteurs des parcelles concernées devront ainsi respecter ces principes, dans un rapport de compatibilité et non de conformité.**

Il convient de rappeler que la démolition du bâti existant n'est toutefois pas rendue obligatoire par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation : **c'est seulement si le propriétaire du terrain souhaite engager une densification qu'il sera dès lors contraint d'intégrer les principes énoncés ci dessous.**

Enfin, la commune souligne encore qu'à ces principes s'ajoutent évidemment les prescriptions contenues dans la partie réglementaire du présent PLU (plan de zonage, règlement et annexes).

### ❖ Etat des lieux

**Face au périmètre de l'OAP n°4, et à proximité immédiate de la Mairie, le périmètre de l'OAP n°6 regroupe, de part et d'autre de la rue Sainte-Agathe** (une des principales voies communales permettant la traversée de l'enveloppe urbaine du centre-bourg dans le sens Nord-Sud), **un ensemble d'une dizaine de parcelles déjà construites ou correspondant à des fonds de jardins privés** (parcelles cadastrées A n°343, 1155, 1232, 1234, 1539, 1540, 1575, 1576, 2031p. sur le Document graphique - pièces n°04-14 et 04-2). L'ensemble se divise en deux secteurs distincts, pour **un total d'environ 0,95 ha** : une partie qui, située à l'Ouest de la rue Ste Agathe, s'étend sur environ 0,74 ha, et une partie qui, à l'Est, s'étend sur 0,21 ha.

**Au Nord de l'ensemble, longeant la limite de la partie Ouest, circule la rue de la Mairie, qui assure la traversée Est-Ouest du village.**

**Au sein de cet ensemble coexistent :**

- **des bâtiments de type « maisons de village » traditionnelles, présents dès les origines du hameau de Ste Agathe, et qui, implantés à l'alignement de la rue Sainte-Agathe, contribuent à créer un effet de centralité, un effet « ruelle de village » que la commune souhaiterait préserver ;**

- **des pavillons individuels** qui, érigés au cours de la phase de développement exponentiel de la commune entre les années 1960 et 1980, sont venus absorber les noyaux d'urbanisation anciens au sein d'un même ensemble disparate.

### ❖ Enjeux

Compte tenu de la localisation du tènement, face à la mairie, en lien avec le noyau d'urbanisation ancienne de Sainte-Agathe (à valoriser), et en vis-à-vis du périmètre de l'OAP n°4 (que la commune souhaite voir densifier en cas de mutation pour marquer une réelle entrée de bourg et renforcer la centralité de la mairie), la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation a été posée dans l'objectif d'**organiser une densification s'inscrivant dans son proche environnement**.

Il s'agit pour la commune d'**éviter d'aboutir à des découpages entraînant le développement d'un habitat strictement pavillonnaire sur un secteur où les bâtiments anciens (hameau de Ste Agathe et mairie), aux volumétries généreuses, viennent créer une polarité de village supplémentaire**.

Il s'agit en outre, sur un ensemble d'environ 0,95 ha laissant un potentiel de renouvellement urbain important, de **favoriser la diversification de l'offre de logements et l'irrigation du tissu urbain par le développement de cheminements piétons cohérents**, en lien avec les grands objectifs du PADD.

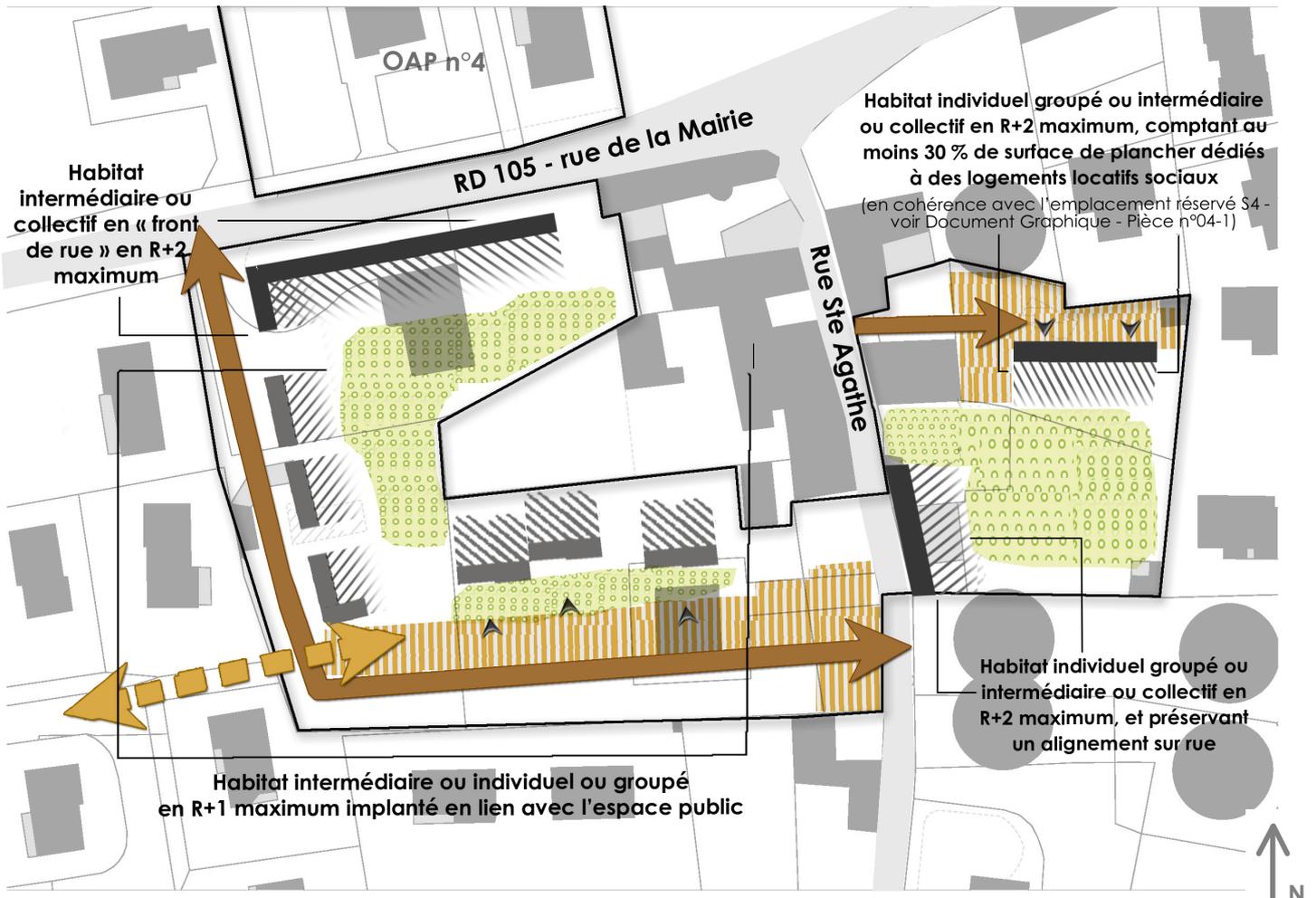
### ❖ Principes d'aménagement

- Pour permettre une liaison du secteur avec les tènements voisins et rompre avec la logique de juxtaposition des différentes opérations, **le renouvellement urbain du secteur intégrera l'aménagement d'une voie publique de desserte connectée, à terme, sur les deux voies longeant la partie Ouest du périmètre de l'OAP : la rue de la Mairie, au Nord, et la rue Ste-Agathe, à l'Est**. Cette voie de desserte accueillera le stationnement nécessaire aux logements construits sur le tènement ;
- **Un cheminement piéton sécurisé sera en outre aménagé en partie Sud du périmètre, le long de cette voie. Il permettra de relier le lotissement à l'Ouest du périmètre à la rue Ste-Agathe**, pour faciliter l'accès des lotissements de la partie Ouest du village (autour de la rue de la Gaillardière) à la Mairie et au parc Pie X ;
- Dans l'optique de renforcer l'effet polarisant de la mairie, de conforter le tissu urbain de l'ancien hameau de Ste Agathe et de marquer plus nettement l'entrée dans le bourg, **les constructions nouvelles donnant sur la RD 105 (rue de la Mairie) ou sur la rue Ste Agathe s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait modeste**.

D'une manière générale, **l'implantation des bâtiments respectera le parcellaire existant**, de façon à ce que les aménagements, s'ils ne sont pas effectués dans le cadre d'une opération d'ensemble globale, puissent se réaliser progressivement, au gré des mutations dans le temps;

- **Les bâtiments situés le long de la RD 105 (rue de la Mairie) accueilleront obligatoirement des logements collectifs ou intermédiaires, et auront un gabarit équivalent aux anciennes « maisons de ville » du hameau de Ste Agathe, en R+2 ;**
- **Les logements construits au fond de tènement à l'Ouest de la rue Sainte-Agathe pourront prendre la forme de logements intermédiaires ou de logements individuels ou groupés. Leur hauteur sera en revanche moins importante que les logements édifiés à l'alignement des voies, pour assurer une transition bâtie avec le tissu pavillonnaire qui s'implante au Sud.**
- **Les logements construits sur la parcelle A n°2588, en cœur d'îlot, devront compter un minimum de 30 % de la surface de plancher dédiés à des logements locatifs sociaux, en cohérence avec l'emplacement réservé S4 mis en place dans le Document graphique (pièce n°04-1) ;**
- **Les espaces extérieurs, espaces de vie collective, s'implanteront en cœur d'îlot, à l'abri des circulations ;**

❖ **Schéma d'aménagement avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles**



- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | Périmètre de l'OAP   |  | Espaces publics ou privés collectifs de type placettes...   |
|  | Voiries existantes   |  | Liaisons piétonnes à créer  |
|  | Espaces végétalisés publics ou privés (cœurs d'îlots) à maintenir ou à créer |  | Nouvelles voies à créer   |
|  | Principe d'implantation bâtie  |  | Constructions récentes n'apparaissant pas au cadastre officiel lors de l'élaboration de la présente OAP |

# Qu'est-ce que l'habitat intermédiaire ?

## \* L'habitat intermédiaire

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble de logements collectifs, l'habitat intermédiaire offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel.

De faible hauteur, rassemblant en moyenne 5 à 20 logements au sein d'une unité bâtie ainsi que des parties communes réduites, il doit offrir aux habitants des qualités d'usages proches de l'habitat individuel tels que :

- une intimité préservée facilitant les bonnes relations de voisinage
- une évolutivité du logement permettant une grande variété d'usages
- une générosité des espaces extérieurs

### QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?

