



ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Plan Local d'Urbanisme

Arrêté le 3 février 2026

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 3 février 2026

Révisions et modifications :

...

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
LE BOURG – SECTEUR DE LA MAIRIE	8
LE BOURG – RUE DES PROMENEURS.....	11
LES LARDONS.....	14
OUMEY	16
BRONAC	18

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document traduit des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par l'article L. 151-6 et suivants du code de l'urbanisme. Le second précise que les OAP peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Les OAP peuvent être thématiques ou sectorielles et/ou sans disposition réglementaire :

- Les OAP « thématiques »

Elles définissent les grandes orientations visées par la collectivité, de l'action publique ou privée, à mener sur une ou plusieurs thématiques relevées par la collectivité.

- Les OAP « spatialisées sur un secteur »

Leur principal intérêt est d'inscrire les futurs projets opérationnels dans la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et de développement durable du PLU. Elles s'accompagnent d'un règlement opposable à la zone.

- Les OAP « spatialisées sur un secteur sans disposition réglementaire ».

Selon l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme, ces OAP peuvent être définies sans la mise en place de disposition réglementaire. Elles portent alors au moins sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun, la desserte des terrains par les voies et réseaux et comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Raucoules dispose de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées » décrites ci-après, et qui visent à organiser un développement urbain raisonné, s'inscrivant dans les enjeux du « zéro artificialisation nette » et du dérèglement climatique, en fixant des orientations en réponse aux objectifs du PADD, en termes de maillage modes actifs, de densité, de diversité de l'habitat, ...

Pour les secteurs d'habitat, elles ont été déterminées sur les secteurs suivants :

- Le Bourg – Secteur de la Mairie ;
- Le Bourg – Rue des promeneurs ;
- Bronac ;
- Les Lardons ;

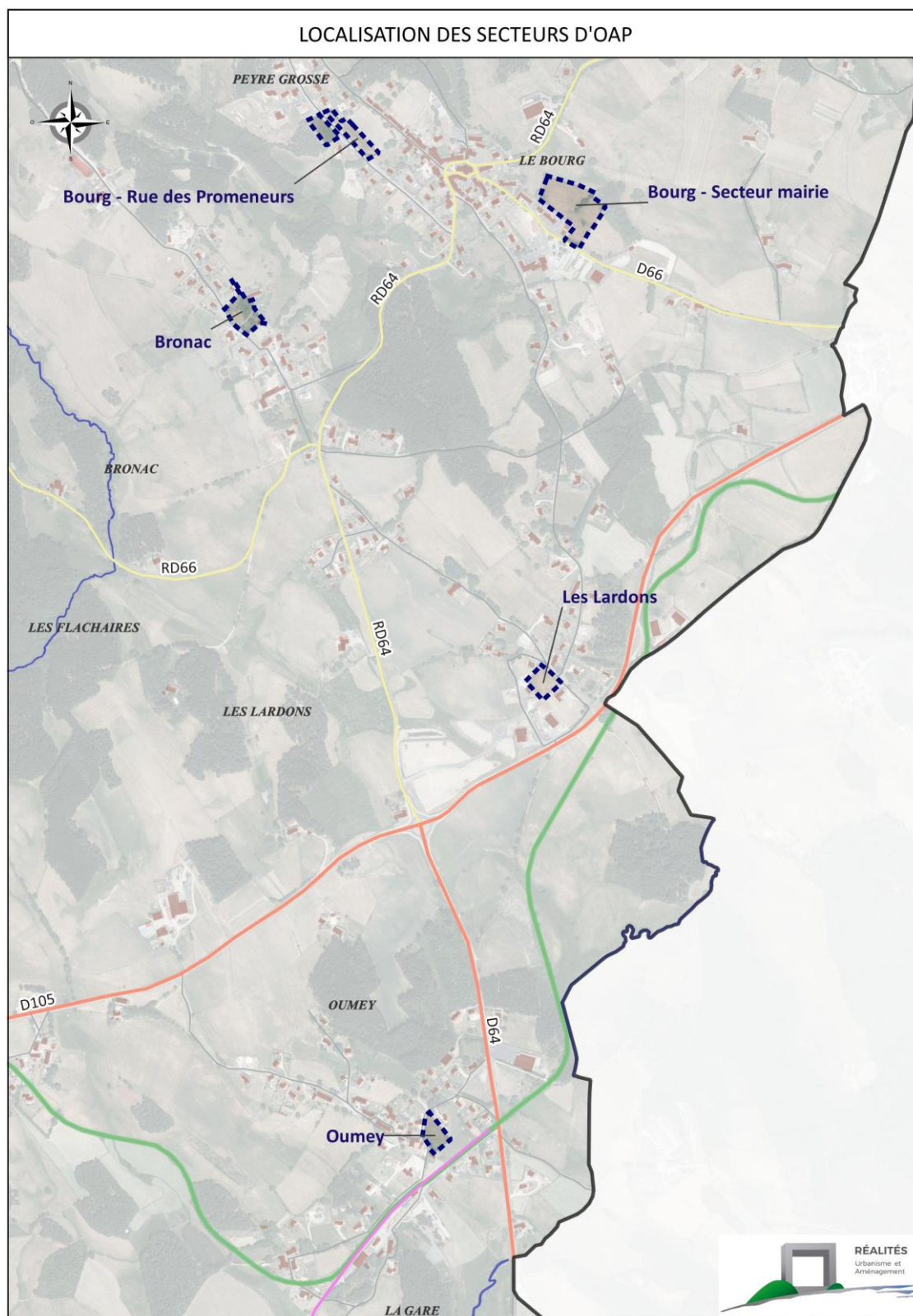
- Oumey.

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser a également été défini.

Secteurs	Programmation - Conditions d'ouverture à l'urbanisation
ZONE URBAINE	
Le Bourg – Rue des promeneurs	Zone ouverte à l'urbanisation
Les lardons	Zone ouverte à l'urbanisation
Le Bourg – Secteur de la mairie	Zone ouverte à l'urbanisation (50 %)
Oumey	Zone ouverte à l'urbanisation
ZONE À URBANISER OPÉRATIONNELLE A VOCATION D'HABITAT	
Le Bourg – Secteur de la mairie	Zone ouverte à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble 50% des permis de construire délivrés après 2027
Bronac	Urbanisation à partir de 2029 sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*

L'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière. Il s'agit d'un projet global respectant les principes de l'OAP.

L'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone est davantage une urbanisation au coup par coup, en lien avec l'avancement de la réalisation de la voirie et des réseaux qui doit être prévue et dimensionnée pour l'ensemble de la zone, et doit respecter les principes globaux d'aménagement de la zone compris dans l'OAP.



LE BOURG – SECTEUR DE LA MAIRIE

Secteur concerné sur la commune : Entrée Est du Bourg,
depuis Montfaucon, Rue de la Mairie

Surface : 1,14 ha

Zone du PLU : 1AU



ENJEUX

- Diversifier les typologies des logements pour répondre à l'ensemble des besoins de la population, et offrir des alternatives à la maison individuelle ;
- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD ;
- Encourager la plantation d'essences diversifiées.

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

- La zone pourra être aménagée en une seule fois mais au moins la moitié des permis seront délivrés à partir de 2027

PROGRAMME

- Secteur à vocation résidentiel
- Opération d'aménagement d'ensemble en respectant une densité d'environ 10 logements à l'hectare ;
- Au moins 2 logements seront réalisés sous la forme de logements groupés ;
- Un espace commun sera aménagé à l'entrée du lotissement ;
- Une aire de retournement sera créée permettant aux véhicules de faire un demi-tour aisé. Elle pourra évoluer vers du stationnement si la voie est aménagée en direction de la Route de Lestang.

DESSERTE

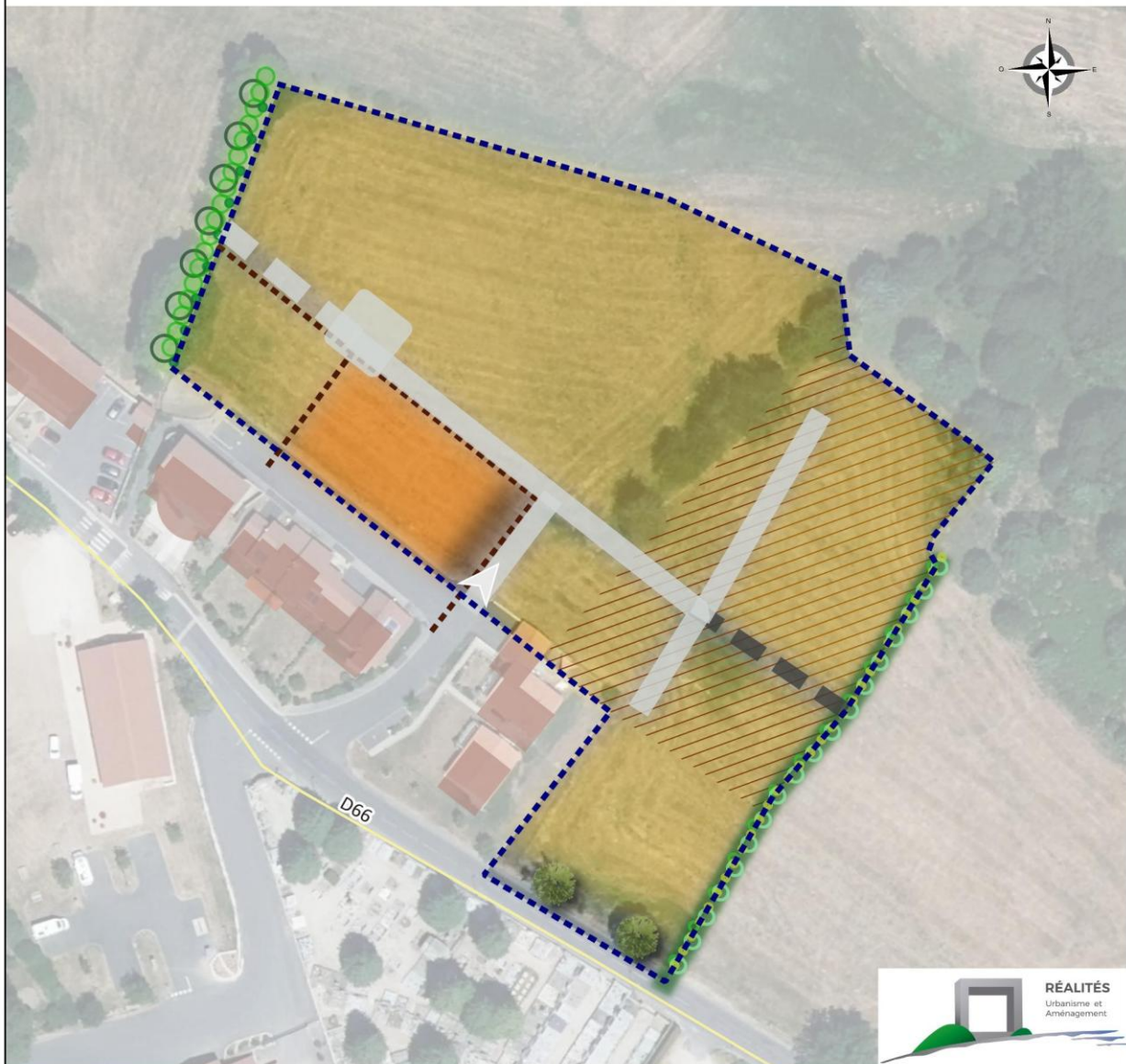
- L'accès véhicule se fera par la Rue de la Mairie ;
- Les parcelles auront un accès individuel sur les voies internes ;
- Les modes doux seront réfléchis
- Un accès à l'Est sera prévu pour l'activité agricole et le stationnement.

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

- Le site est stratégique dans le projet de la commune. Compte tenu de sa visibilité, une attention toute particulière sera apportée à la hauteur des constructions afin qu'elles s'insèrent du mieux possible dans l'environnement ;
- Travailler les limites extérieures des opérations par la plantation d'essences locales et variées de différentes strates, afin d'éviter l'effet « murs verts » de grande hauteur ;
- Les arbres identifiés devront être préservés dans la mesure du possible ;
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront :
 - La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis,
 - La préservation d'un bon ensoleillement ;
- La trame végétale et l'ambiance du quartier doivent être préservées. Un espace de pleine terre d'au moins 20% sera conservé sur chaque parcelle.
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées ;
- L'utilisation d'énergies renouvelables sera encouragée.

OAP BOURG - SECTEUR MAIRIE

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Maintenir la haie existante |
|  | Habitat individuel |  | Créer une haie multistrata d'essences locales variées |
|  | Habitat individuel groupé |  | Liaison modes actifs |
|  | Espace commun (stationnement, poubelles...) |  | Voie de desserte interne avec aire de retournement |
|  | Accès |  | Voie de desserte interne |
|  | Préserver les arbres existants |  | Projet de voie de desserte |
| | |  | Accès au terrain agricole |
| | |  | Préserver l'ouverture visuelle en direction du Nord-Ouest |



LE BOURG – RUE DES PROMENEURS

Secteur concerné sur la commune : Le Bourg, Rue des promeneurs

Surface : 2 126 m² à l'Ouest de la route
3 278 m² à l'Est de la route

Zone du PLU : UB

ENJEUX

- Diversifier les typologies des logements pour répondre à l'ensemble des besoins de la population, et offrir des alternatives à la maison individuelle ;
- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD ;
- Prendre en compte la configuration des terrains ;
- Conserver des espaces de pleine terre.

Vue vers l'Ouest



Vue vers l'Est



CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

- Zone ouverte à l'urbanisation

PROGRAMME

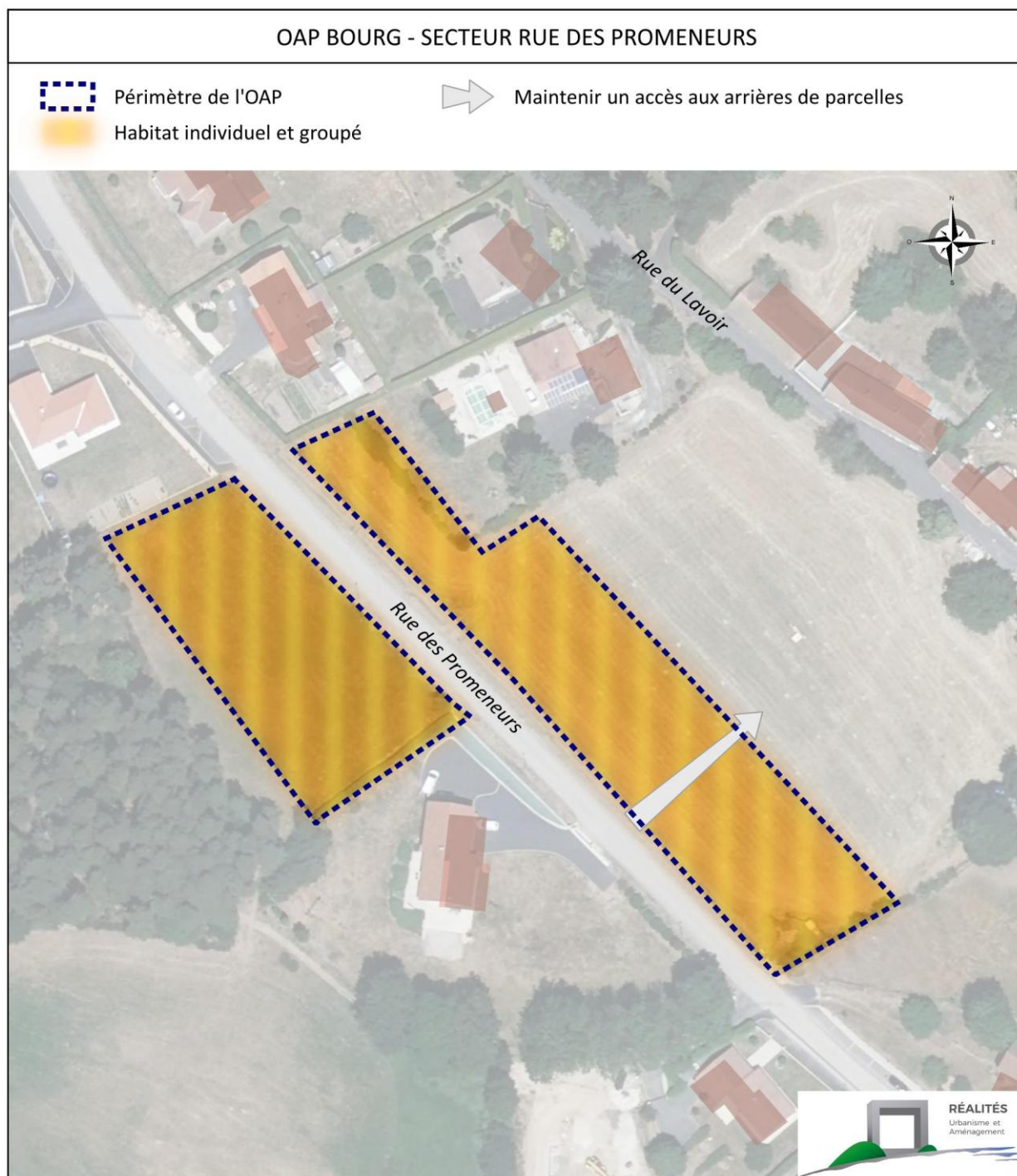
- Opération d'aménagement d'ensemble sur chaque secteur en respectant une densité d'environ 10 logements à l'hectare :
 - o À l'Ouest, au moins 3 logements dont 2 devront être réalisés sous une autre forme que du logement individuel (logements groupés possibles)
 - o À l'Est, au moins 3 logements dont 2 devront être réalisés sous une autre forme que du logement individuel (logements groupés possibles)

DESSERTE

- L'accès se fera par la Rue des Promeneurs ;
- Un accès par construction est autorisé ;
- Un accès suffisant devra être prévu sur la partie Ouest afin de prévoir un potentiel aménagement du cœur d'îlot.

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis,
 - o La préservation d'un bon ensoleillement ;
- La trame végétale et l'ambiance du quartier doivent être préservées. Un espace de pleine terre d'au moins 20% sera conservé sur chaque parcelle.
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées ;
- L'utilisation d'énergies renouvelables sera encouragée.



LES LARDONS

Secteur concerné sur la commune : Rue des lardons,
Les Lardons

Surface : 3 061 m²

Zone du PLU : UB



ENJEUX

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Conserver un espace de quartier ouvert.

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

- Zone ouverte à l'urbanisation

PROGRAMME

- Prévoir un programme de logements respectant une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare, sans imposer d'opération d'aménagement d'ensemble, soit environ 3 logements ;

DESSERTE

- Un seul accès sera autorisé pour toutes les constructions sur Rue des Lardons, il sera aménagé pour ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers.

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

- Travailler les limites extérieures des opérations par la plantation d'essences locales et variées de différentes strates, afin d'éviter l'effet « murs verts » de grande hauteur ;
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis,
 - o La préservation d'un bon ensoleillement ;
- La trame végétale et l'ambiance du quartier doivent être préservées. Un espace de pleine terre d'au moins 20% sera conservé sur chaque parcelle.
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées ;
- L'utilisation d'énergies renouvelables sera encouragée.

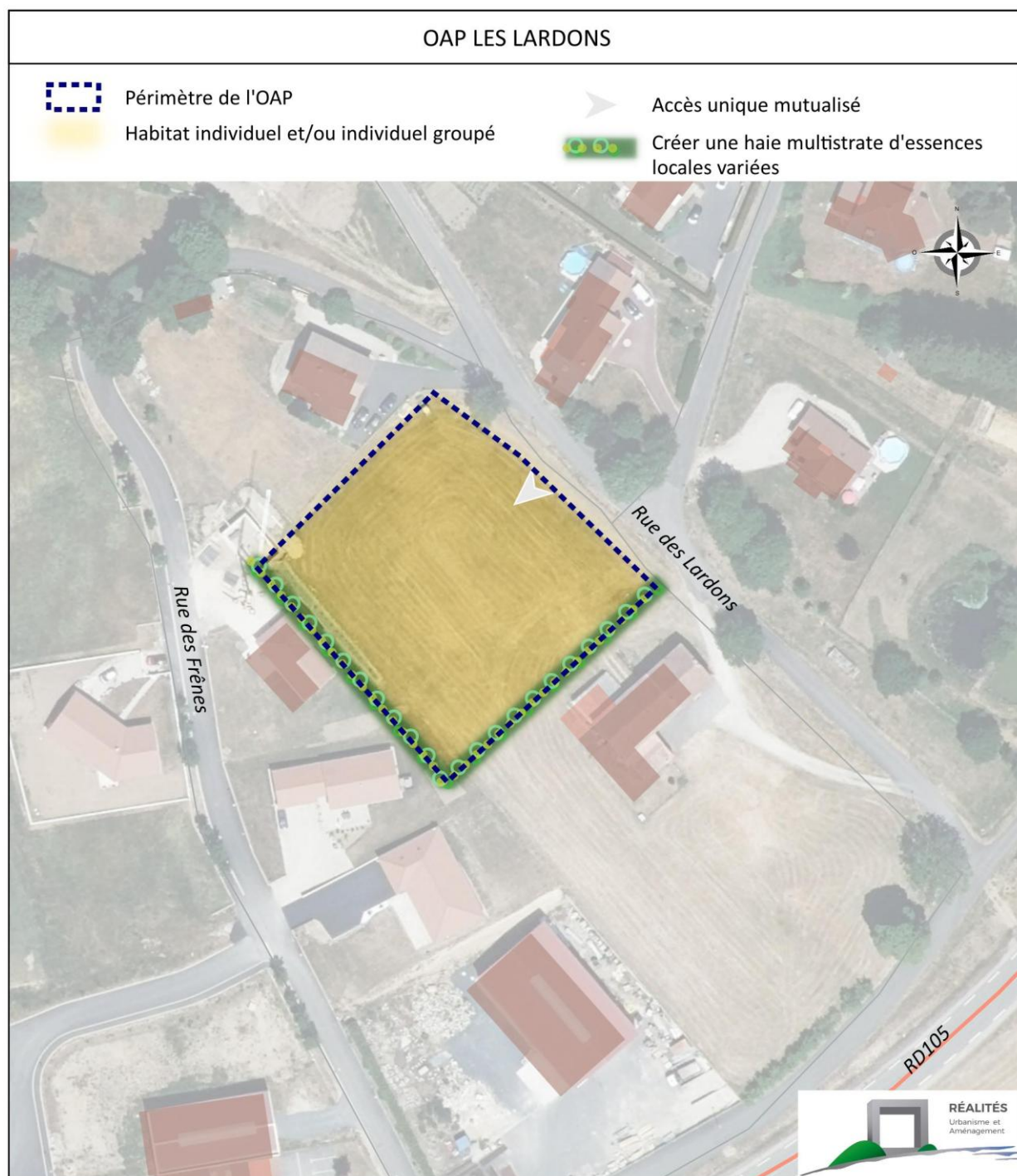


Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.

OUMEY

Secteur concerné sur la commune : Route d'Oumey,
Oumey

Surface : 2 685 m²

Zone du PLU : UB

ENJEUX

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains



CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

- Zone ouverte à l'urbanisation

PROGRAMME

- Prévoir un programme de logements respectant une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare, sans imposer d'opération d'aménagement d'ensemble, soit environ 3 logements sur la partie Nord ;

DESSERTE

- L'accès se fera par la Route d'Oumey ;

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

- Travailler les limites extérieures des opérations par la plantation d'essences locales et variées de différentes strates, afin d'éviter l'effet « murs verts » de grande hauteur ;
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront :
 - La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis,
 - La préservation d'un bon ensoleillement ;
- La trame végétale et l'ambiance du quartier doivent être préservées. Un espace de pleine terre d'au moins 20% sera conservé sur chaque parcelle.
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées ;
- L'utilisation d'énergies renouvelables sera encouragée.



Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.

BRONAC

Secteur concerné sur la commune : Bornac, Route de Bronac

Surface : 4 467 m²

Zone du PLU : 1AU



ENJEUX

- Diversifier les typologies des logements pour répondre à l'ensemble des besoins de la population, et offrir des alternatives à la maison individuelle ;
- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD ;
- Conserver des espaces de pleine terre.

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

- Zone à urbaniser à partir de 2029

PROGRAMME

- Prévoir un programme de logements respectant une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare, sans imposer d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au moins 4 logements dont 2 seront réalisés sous la forme de logements groupés.

DESSERTE

- L'accès existant pourra évoluer ;
- D'autres accès pourront être créés, ils devront respecter les règles de sécurité.

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

- L'arbre identifié devra être préservé dans la mesure du possible ;
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis,
 - o La préservation d'un bon ensoleillement ;
- La trame végétale et l'ambiance du quartier doivent être préservées. Un espace de pleine terre d'au moins 20% sera conservé sur chaque parcelle.
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées ;
- L'utilisation d'énergies renouvelables sera encouragée.

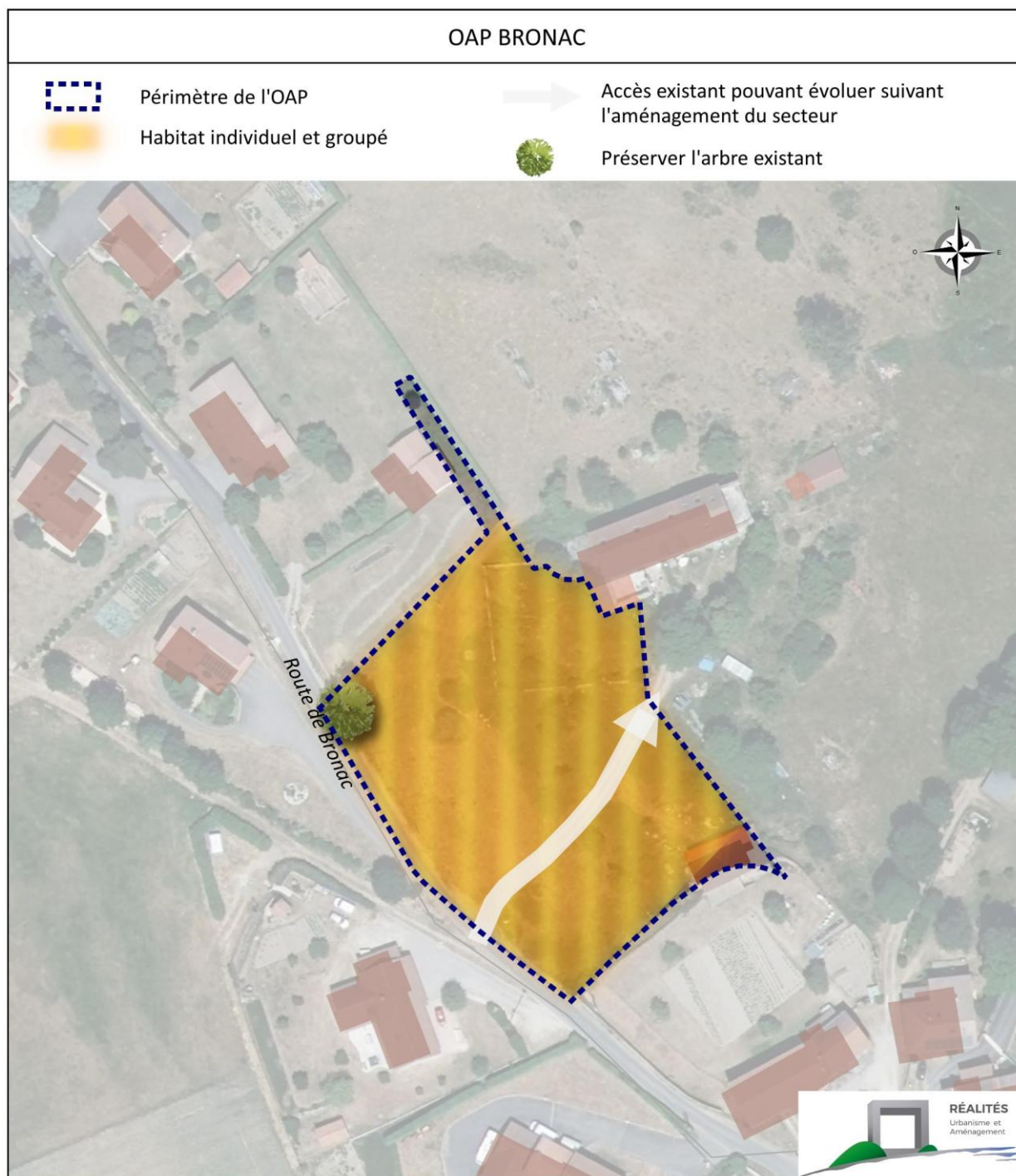


Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.