

## REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOL EN PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION



### 2b - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire,  <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	Révision prescrite le :	10/07/2015
	Révision arrêtée le :	26/10/2016
Pour copie conforme, Le Maire	Révision approuvée le :	



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>PRESENTATION GENERALE</b> .....	<b>3</b>
<b>LES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> .....	<b>4</b>
<b>SECTEUR 1</b> .....	<b>5</b>
I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT.....	5
II. HABITAT.....	6
III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....	6
<b>SECTEUR 2</b> .....	<b>7</b>
I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT.....	7
II. HABITAT.....	8
III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....	8
<b>SECTEUR 3</b> .....	<b>9</b>
I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT.....	9
II. HABITAT.....	10
III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....	10
<b>SECTEUR 4 - ACTIVITE</b> .....	<b>11</b>
I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT.....	11
III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....	12

# PRESENTATION GÉNÉRALE

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

De plus d'après le code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation doivent respecter les éléments suivants :

## **R 151-6 :**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

*Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R. 151-10](#). »*

## **R 151-7 :**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R. 151-19](#). »*

## **R 151-8 :**

*Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du [R. 151-20](#) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

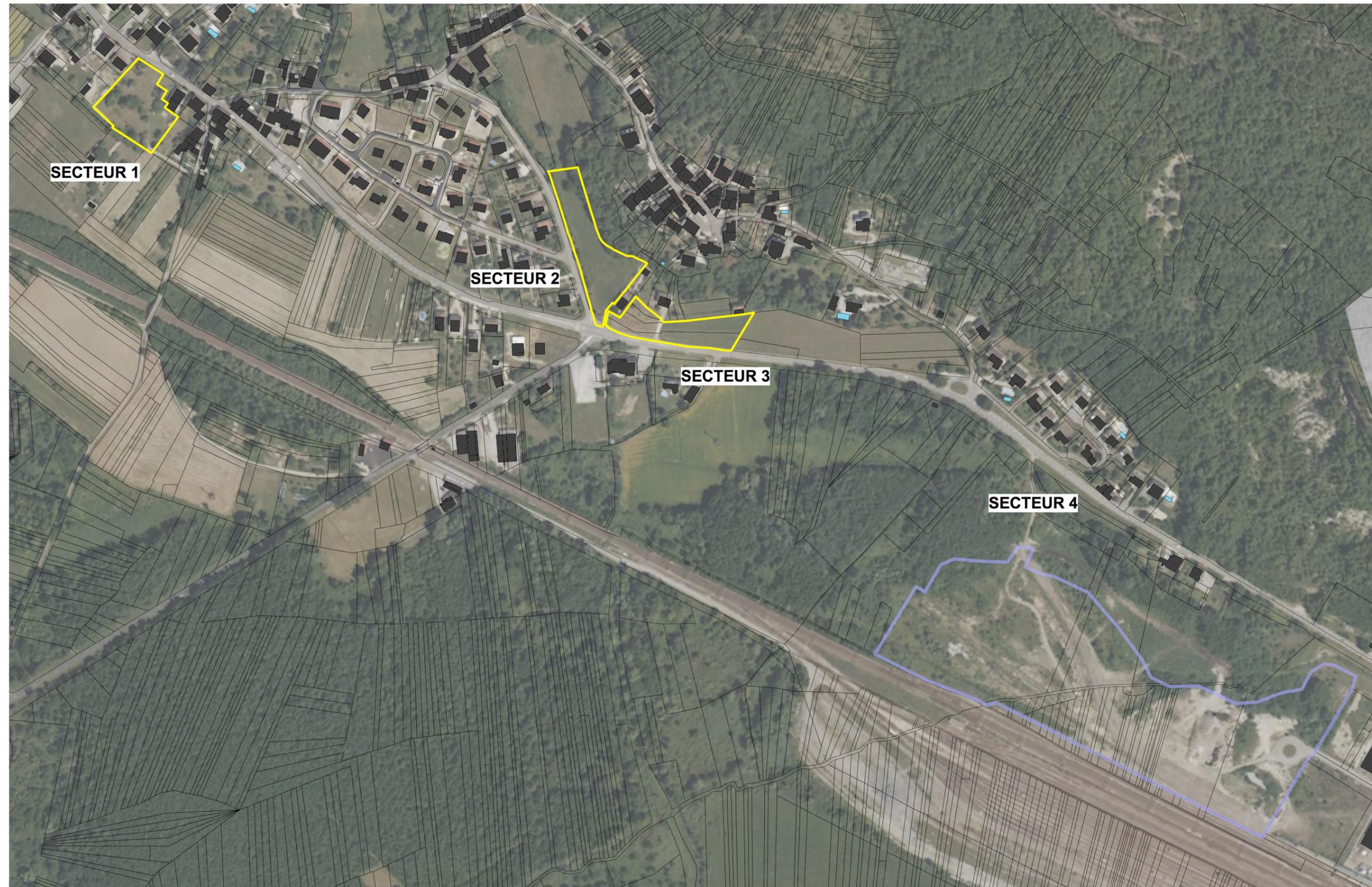
*Elles portent au moins sur :*

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.*

**Les éléments, présentés sous forme d'esquisse aux pages suivantes, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement de chaque zone.**

# LES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



# SECTEUR 1

Surface du secteur : 0,4 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

## I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

### Mettre en valeur l'environnement et le paysage

#### Objectif 1 – Rétention ou infiltration

**Obligation :** L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

**Obligation :** Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible
- ° Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

#### Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

**Obligation :** Un espace paysager de transition devra être créé entre l'espace à aménager et l'espace bâti et entre l'espace à aménager et l'espace agricole. Toutefois, là où il existe déjà un mur en limite de parcelle, celui-ci devra obligatoirement être conservé et il constituera l'espace de transition ou la frontière paysagère demandée sans qu'il soit besoin d'un autre dispositif.

### Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

#### Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

**Obligation :** Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Schéma de principe de l'OAP



## II. HABITAT

### Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

*Objectif 1 – Densité minimale*

**Obligation :** La densité minimale à respecter est de 10 logements/hectare, soit un minimum de 5 logements.

## III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### Organiser les circulations

*Objectif 1 – Desserte*

**Obligation :** L'accès aux constructions doit se faire en un seul point depuis la RD 904. Cette entrée / sortie devra présenter toutes les mesures de sécurité. La desserte sera réalisée en impasse et celle-ci devra être traitée sous la forme d'une placette de retournement qualitative.

*Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux*

**Obligation :** La desserte interne créée sera doublée d'un trottoir.

### Organiser le stationnement

*Objectif 1 – Stationnement*

**Obligation :** L'opération devra prévoir 2 places par logement. Par ailleurs, la placette de retournement devra prévoir du stationnement pour les visiteurs.

Schéma de principe de l'OAP



## SECTEUR 2

Surface du secteur : 0,9 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

### I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

#### 1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

##### *Objectif 1 – Rétention ou infiltration*

**Obligation :** L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

**Obligation :** Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible
- ° Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

##### *Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale*

**Obligation :** Un espace paysager de transition devra être créé entre l'espace à aménager et l'espace boisé.

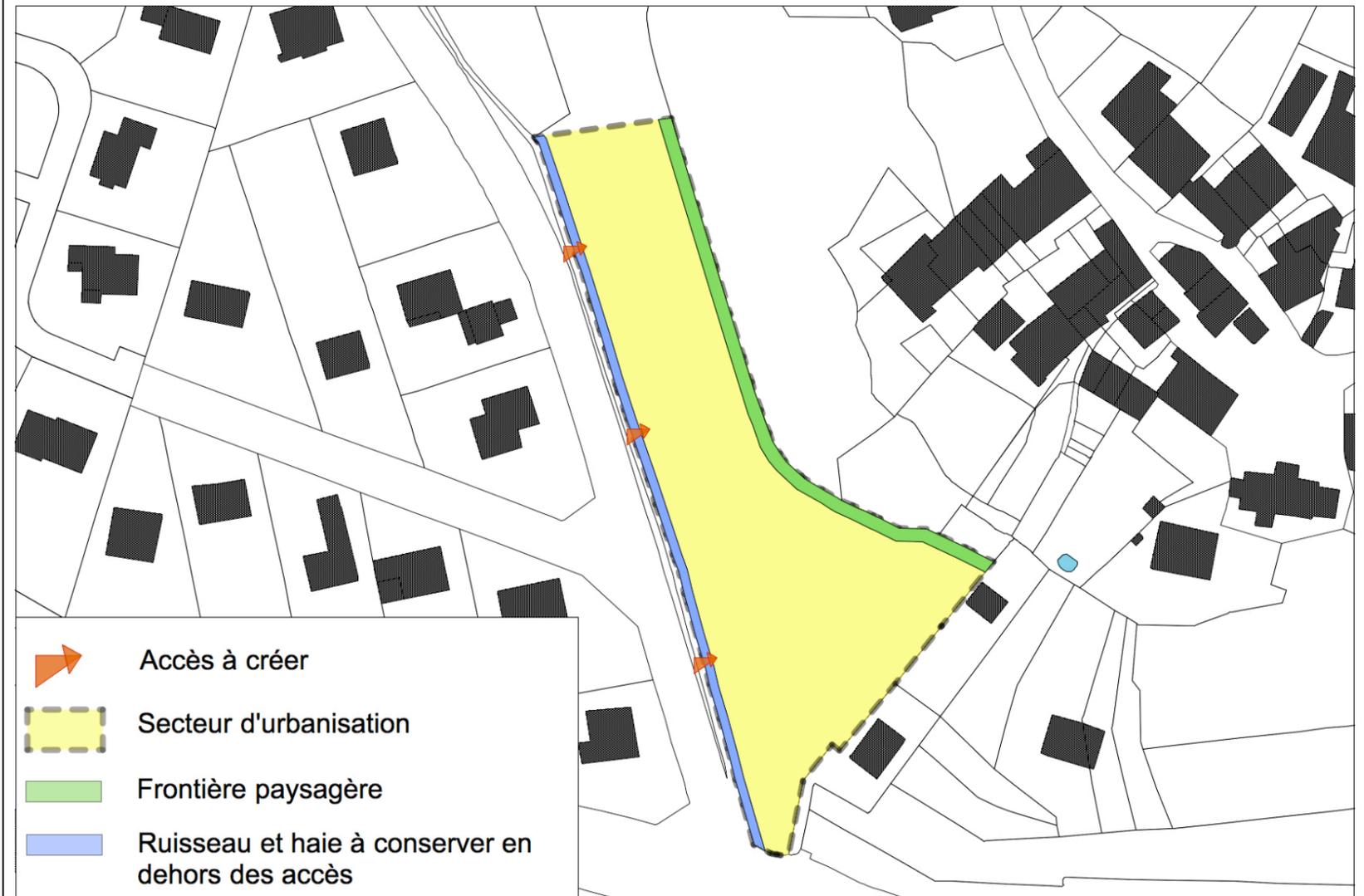
**Recommandation :** En dehors des accès, le ruisseau et la haie longeant le ruisseau doivent être préserver au mieux.

#### 2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

##### *Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone*

**Obligation :** Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

### Schéma de principe



## II. HABITAT

### Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

*Objectif 1 – Densité minimale*

**Obligation :** La densité minimale à respecter est de 15 logements/ha minimum.

*Objectif 2 – Logements locatifs sociaux*

**Obligation :** L'opération comptera au moins 9 logements locatifs sociaux..

## III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### Organiser les circulations

*Objectif 1 – Desserte*

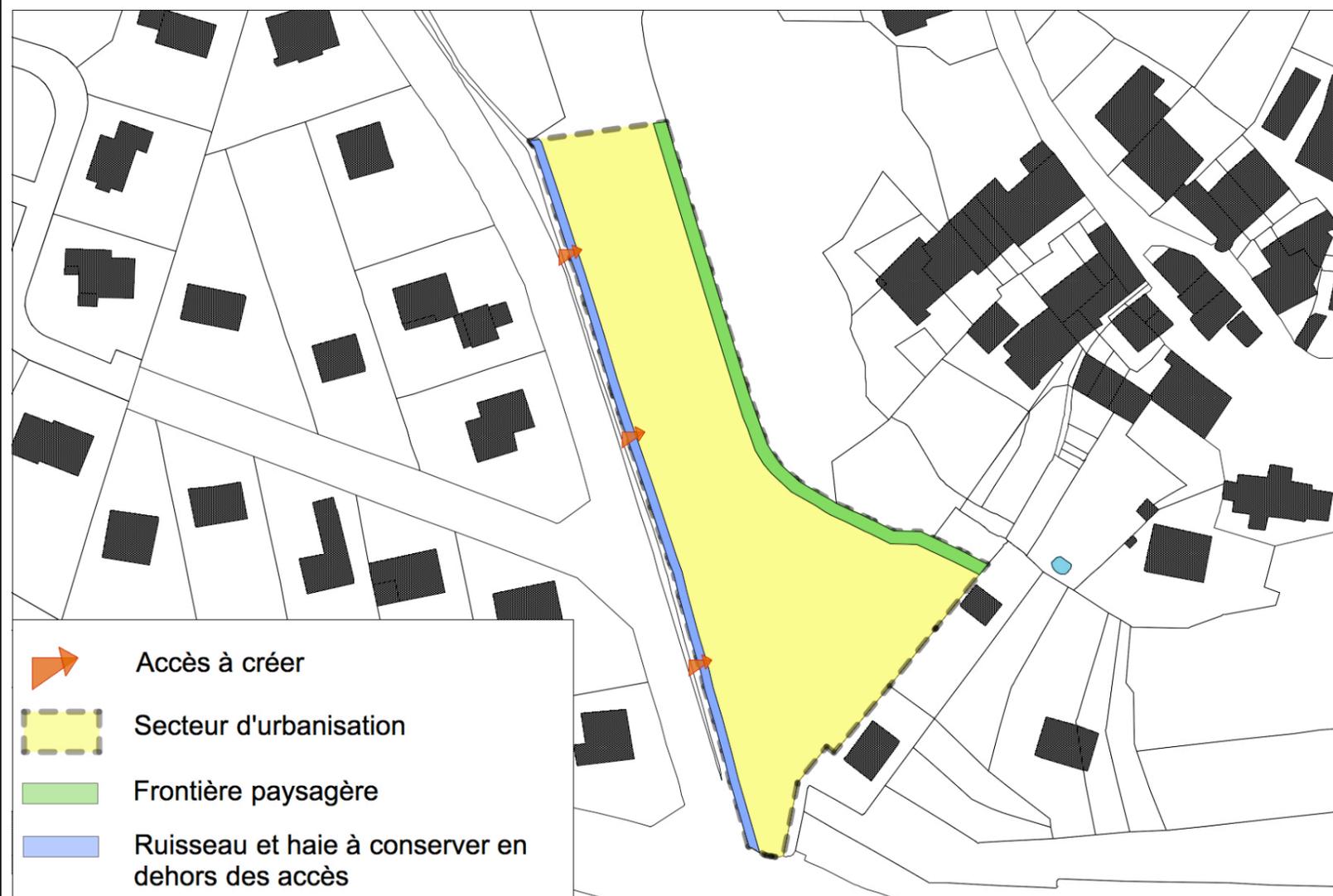
**Obligation :** Les accès seront prévus depuis la rue Bel Horizon. Trois accès maximum pourront être prévus.

### Organiser le stationnement

*Objectif 1 – Stationnement*

**Obligation :** L'opération devra prévoir 2 places par logement.

### Schéma de principe



## SECTEUR 3

Surface du secteur : 0,4 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

### I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

#### 1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

*Objectif 1 – Rétention ou infiltration*

**Obligation :** L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

**Obligation :** Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible ;
- ° Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

*Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale*

**Obligation :** Un espace paysager de transition devra être créé sur le secteur B comme indiqué sur le schéma.

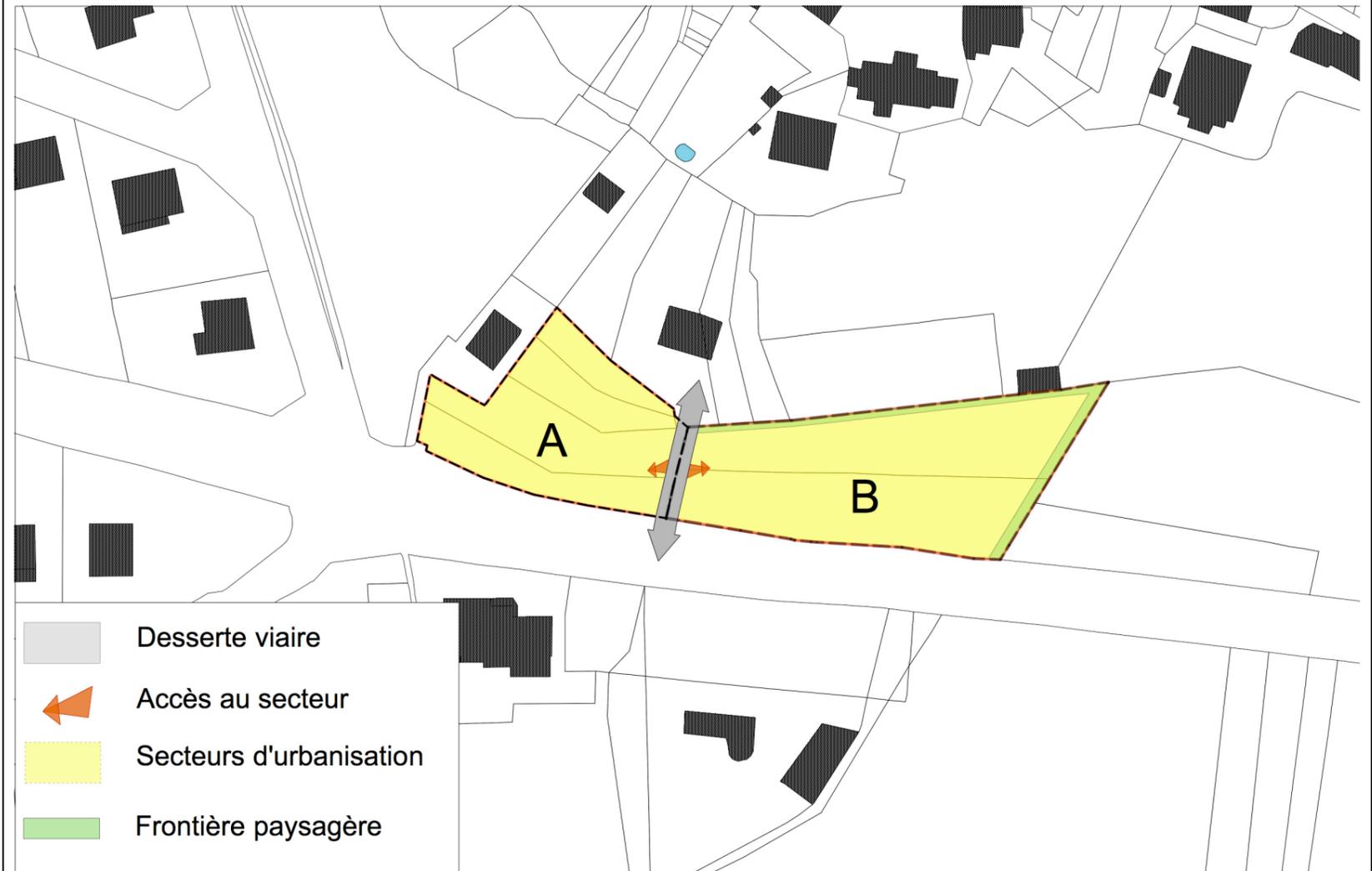
#### 2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

*Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone*

**Obligation :** Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant soit le secteur A, soit le secteur B, soit l'ensemble de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Toutefois, il existe un espace commun à ces deux secteurs permettant l'entrée dans la zone et l'aménagement par l'un ou l'autre des secteurs.

Schéma de principe



## II. HABITAT

### 3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

*Objectif 1 – Densité minimale*

**Obligation :** La densité minimale à respecter est de 20 logements/hectare.

*Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement*

**Obligation :** L'opération d'aménagement d'ensemble devra accueillir des logements individuels et individuels groupés.

## III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### 1. Organiser les circulations

*Objectif 1 – Desserte*

**Obligation :** L'accès à l'ensemble de la zone se fera en un seul point par la RD 904. Cet accès desservira également la construction existante au nord. Chaque secteur sera desservi depuis l'accès commun.

*Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux*

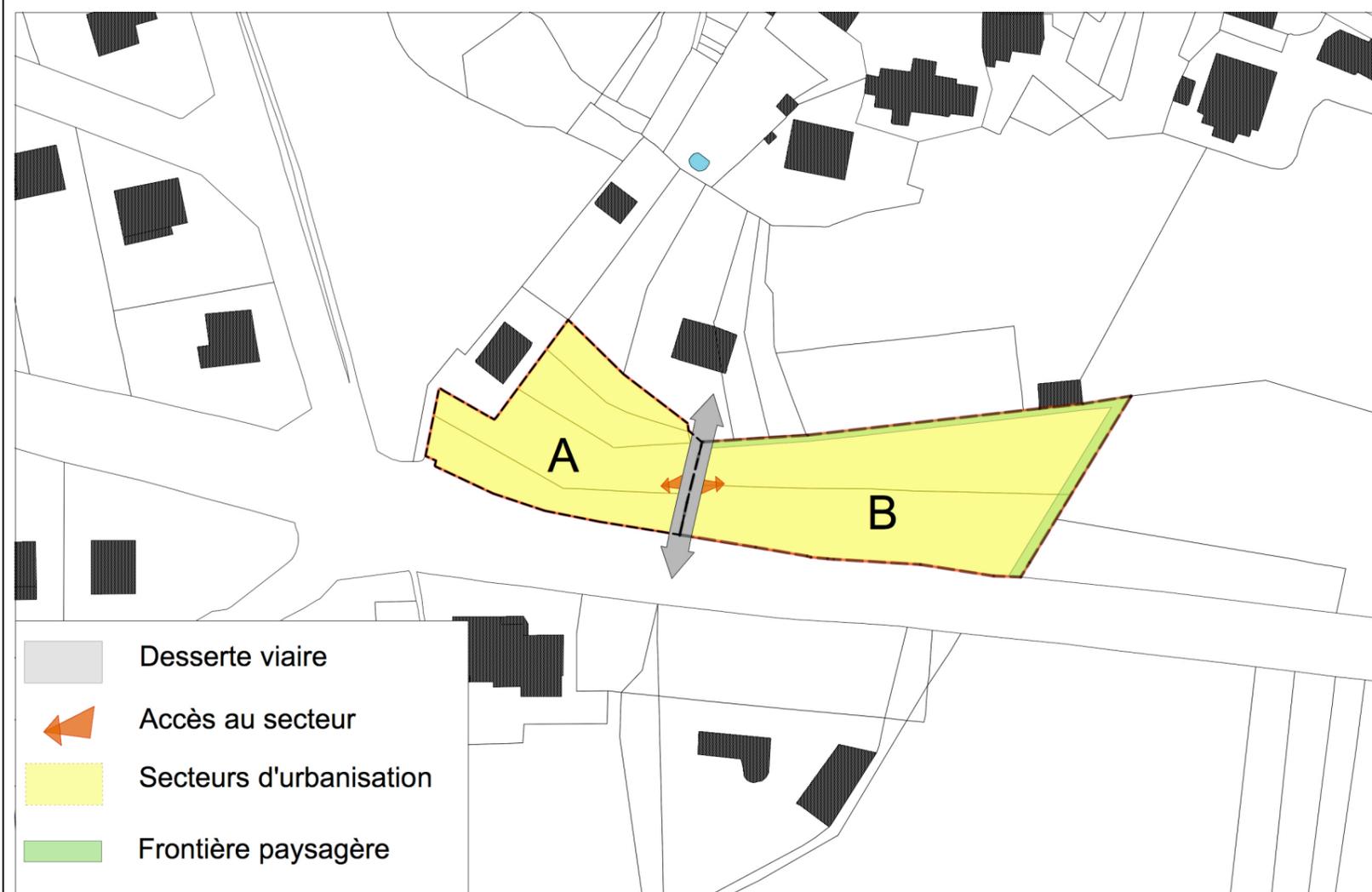
**Obligation :** La desserte interne créée sera doublée d'un trottoir.

### 2. Organiser le stationnement

*Objectif 1 – Mutualisation*

**Obligation :** L'opération devra prévoir 2 place par logement et du stationnement pour les visiteurs comme indiqué sur le schéma.

Schéma de principe



## SECTEUR 4 - ACTIVITÉ

Surface du secteur : 6 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

### I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

#### 1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

*Objectif 1 – Rétention ou infiltration*

**Obligation :** L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

**Obligation :** Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible
- ° Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

*Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale*

**Obligation :** Un espace paysager de transition devra être créé entre l'espace aménager et l'espace agricole ou boisé.

#### 2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

*Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone*

**Obligation :** Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble regroupant l'ensemble du secteur.



**Schéma de principe**

### III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

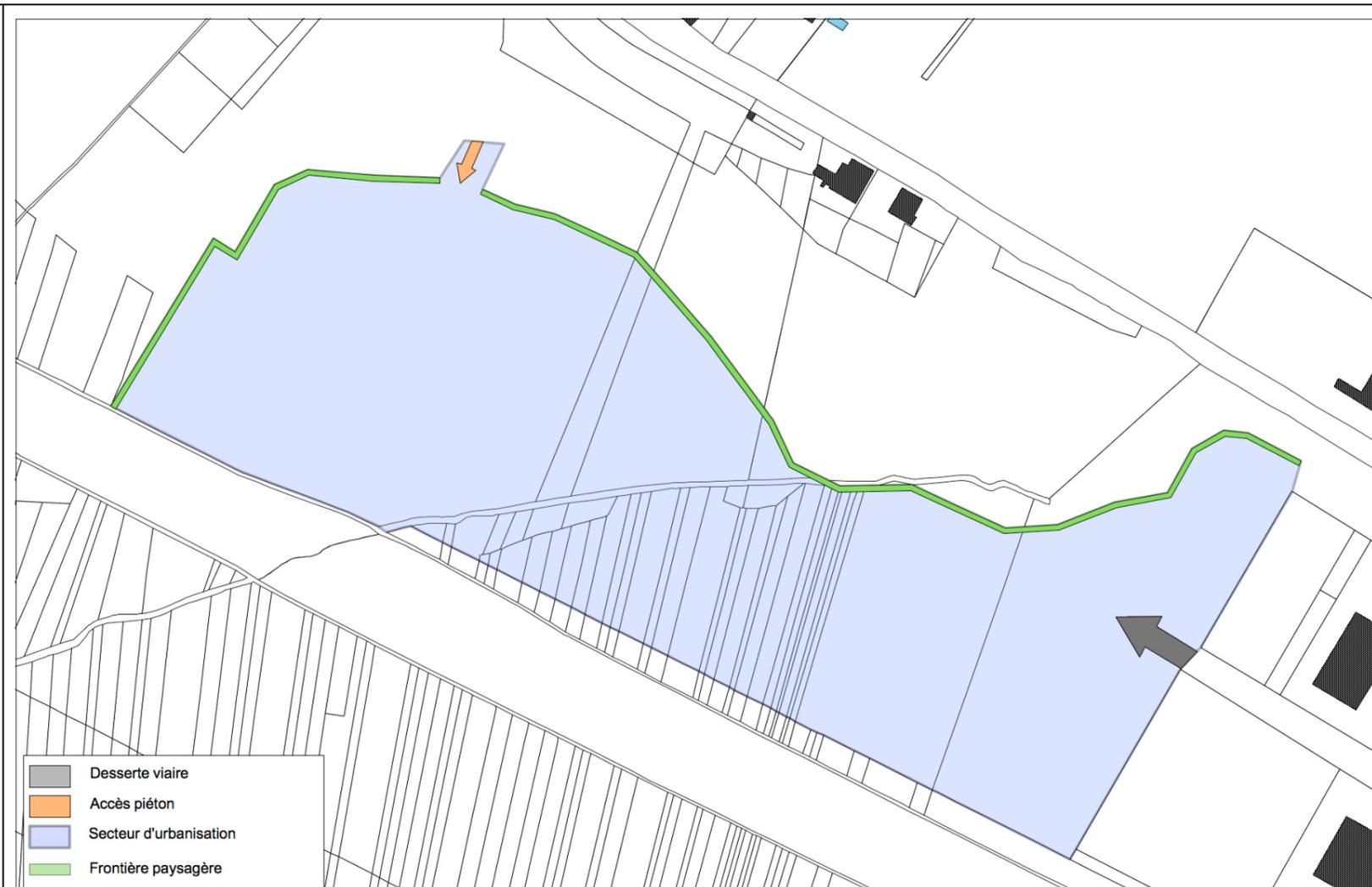
#### 3. Organiser les circulations

*Objectif 1 – Desserte*

**Obligation :** L'accès au secteur se fera en un seul point par le rond-point existant.

*Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux*

**Obligation :** Un accès piéton sera réalisé depuis le chemin existant.



- Desserte viaire
- Accès piéton
- Secteur d'urbanisation
- Frontière paysagère

**Schéma de principe**