PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE CHOISEL

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARRETE LE	APPROUVE LE
LE 28 JUIN 2016	LE 21 FEVRIER 2017

PIECE DU PLU

3

Cittànova

Le contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation

QUE SONT LES OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

Article L.151-6 : « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*»

Article L.151-7 : « *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 prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.»

Présentation générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU ont été catégorisées en deux typologies :

* L'OAP Cadre s'appliquant aux zones urbaines UA, UC et aux secteurs de taille et de capacité limité Nh1

* Les OAP Secteur dédiées à certaines zones urbaines et Nh1 et aux zones à urbaniser 1AU. Ces secteurs sont soumis à une opération d'ensemble.

Orientations d'Aménagement et de Programmation Cadre «Division parcellaire»

1 - LES SECTEURS CONCERNÉS

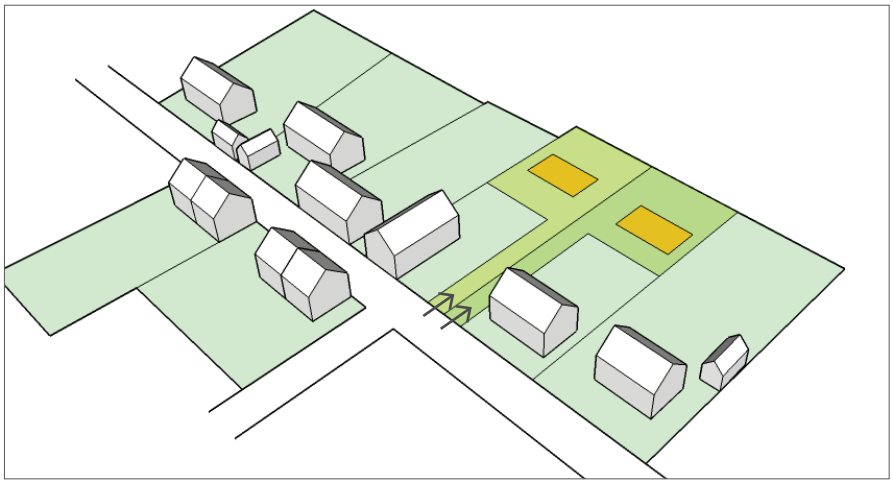
L'OAP Cadre «division parcellaire» concerne tous les secteurs inscrits en zone urbaine UA et UC ainsi que les secteurs de taille et de capacité limitées Nh1.

2 - PRINCIPES POURSUIVIS

L'OAP a pour objectif d'inciter à la mutualisation des accès en cas de divisions parcellaires en second rang sur les terrains voisins.

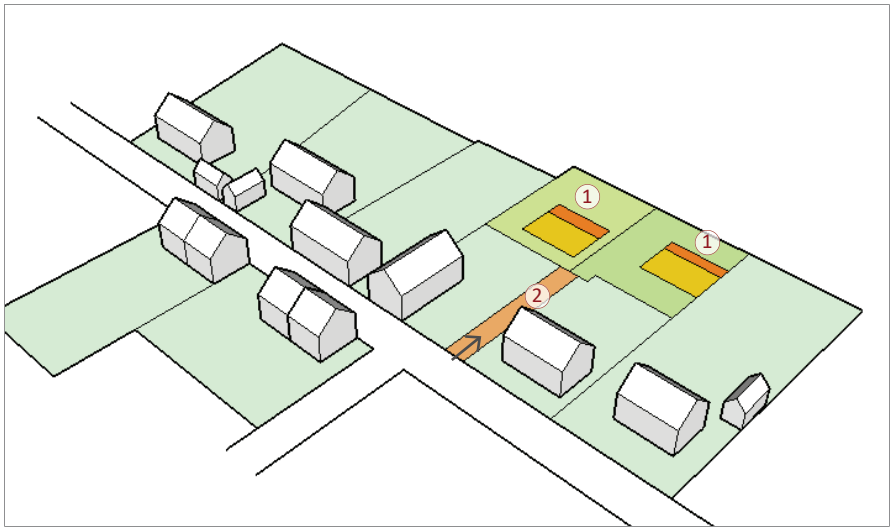
Une majoration d'emprise au sol sera accordée si en cas de division en second rang, l'accès ou la voie créé donne accès à la fois à la parcelle faisant l'objet d'un projet de construction lié à la division et à au moins un des fonds riverains. Cette possibilité d'accès peut prendre la forme d'une voie ouverte à la circulation, d'un accès aux copropriétés d'une servitude de passage, etc.

DIVISIONS EN DRAPEAU CLASSIQUE, SANS MUTUALISATION D'ACCÈS



Divisions parcellaires au coup par coup sur deux parcelles riveraines : engendre une multiplication des voies d'accès sur la rue et une consommation de foncier inutilisée.

DIVISIONS EN SECOND RANG SIMULTANÉES AVEC MUTUALISATION D'ACCÈS ET ACCORD DES DEUX PROPRIÉTAIRES

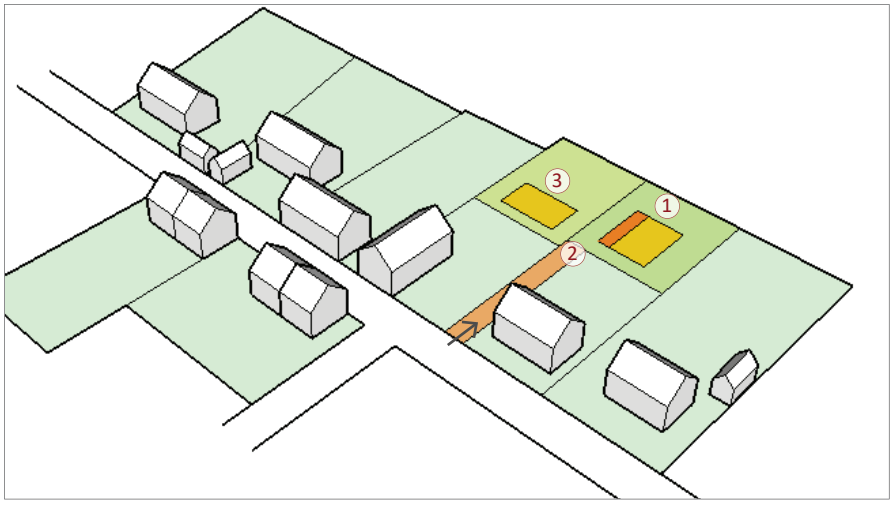


1 Divisions parcellaires simultanées : les deux propriétaires des parcelles concomitantes s'accordent pour créer un accès mutualisé aux deux parcelles divisées.

2 La voie d'accès commune s'inscrit sur les deux parcelles.

Le bonus d'emprise au sol s'applique aux deux parcelles détachées.

DIVISIONS EN SECOND RANG SUCCESSIVES AVEC MUTUALISATION D'ACCÈS



1 Divisions parcellaires au coup par coup : le propriétaire divise sa parcelle et offre un droit de passage sur la voie d'accès créée. La voie d'accès commune s'inscrit sur la parcelle divisée.

2 Le bonus d'emprise au sol s'applique au propriétaire offrant un droit de passage.

3 Le second propriétaire utilisant ce droit de passage ne bénéficiera pas de bonus d'emprise au sol.

LÉGENDE COMMUNE A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements majoritairement sous forme d'habitat individuel

Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes plus denses (logements individuels jumelés ou groupé)

Espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Eléments paysagers existants à préserver

Maintenir les haies ou arbres remarquables

Traitement qualitatif de la limite avec la rue

Éléments paysagers à créer

Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels

Créer un alignement d'arbres

Arborer l'espace

Espace dédié à la gestion des eaux pluviales

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le hameau

Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en :
- limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
- préservant voir en favorisant leur potentiel d'évolution (accès, position des constructions, etc.)

Murs en pierres à meulières à préserver

Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)

Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise

Exemple d'implantation des constructions à privilégier

Alignement des constructions à respecter

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Voie structurante

P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

Accès aux constructions mutualisé ou individuel (position indicative)

Les implantations des habitations sur les OAP ci-après, ne sont que des exemples, elles ne substituent en aucune façon aux projets réels qui pourraient y être réalisés et qui restent du choix des propriétaires en respect des règles et des orientations qui y sont associées.

Secteur d'OAP 5 : Le coeur d'Herbouvilliers

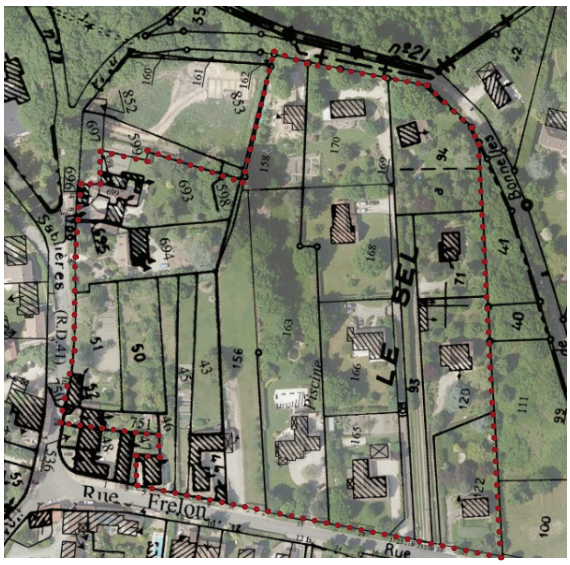
Superficie du site : 3 ha
Phasage : 2 phases autonomes
Réceptivité : Env. 10 log.

Échéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans

CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

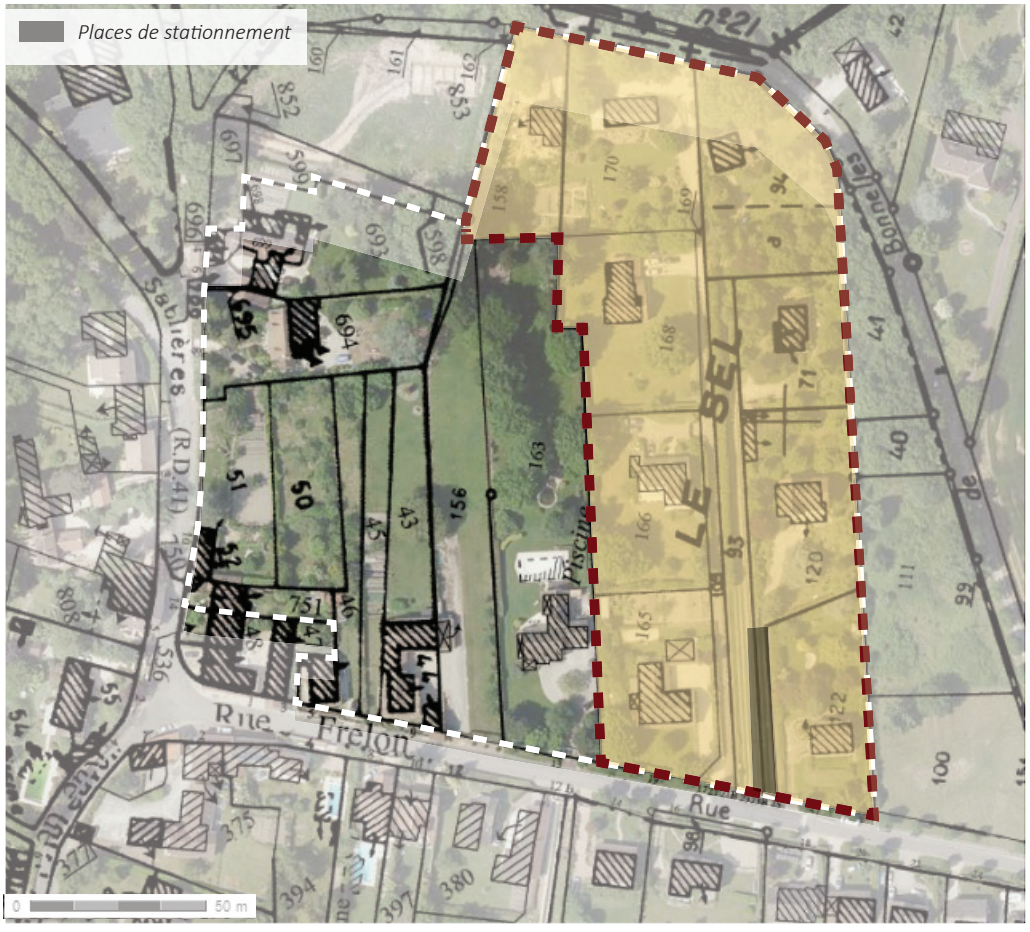
Le site concerné s'inscrit au coeur du hameau d'Herbouvilliers. Il est composé de fonds de jardins, pour beaucoup enclavés, appartenant à de multiples propriétaires. L'objectif de ces orientations d'aménagement et de programmation est d'anticiper l'urbanisation future de ce secteur afin que la mise en oeuvre d'un projet individuel n'entrave pas l'aménagement et la densification du site dans son entier.

Ce site n'est pas soumis à la réalisation d'une opération d'ensemble. L'aménagement de ce secteur de projet est tributaire de l'initiative privée. Néanmoins, l'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires tels que la voie et les réseaux. Les constructions pourront être de type individuel, jumelées ou groupées. Il faudra privilégier dans la mesure du possible la mixité sociale.



// Secteur 1 //

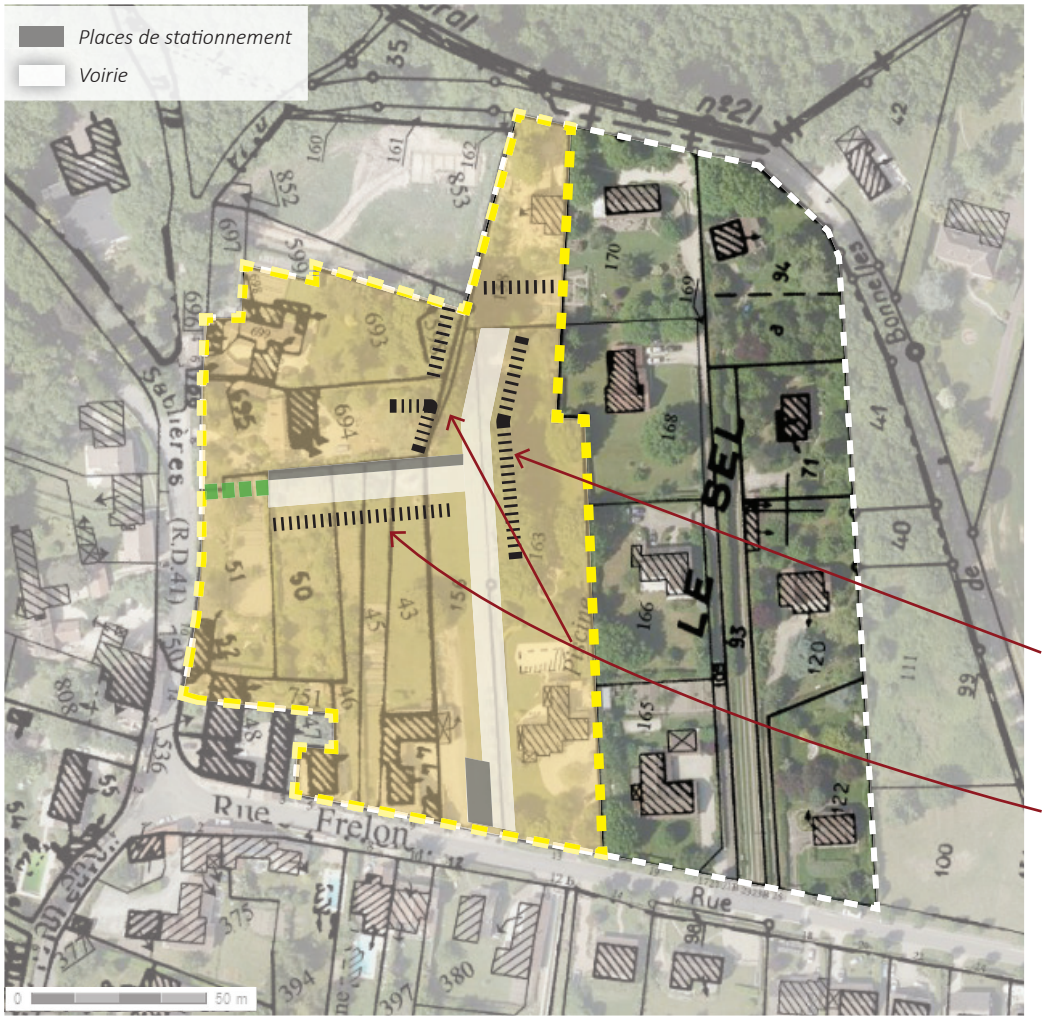
Deux phases complémentaires présentant une autonomie fonctionnement ont été définies.



> Mutualisation engendrant un bonus d'emprise au sol de 10% conformément à l'OAP Cadre «Division parcellaire»

> Prolongement de la voie afin de désenclaver les parcelles au nord

> Constructions nouvelles issues de divisions parcellaires : réceptivité maximum estimée à 5 maisons.



// Secteur 2 //

> Désenclavement des parcelles grâce à la création d'un accès donnant sur la rue Robert Frelon

> Prolongement de la voie en direction de la route des Sablières et au nord afin de permettre la connexion aux voies prévues par l'autre phase

> Un désenclavement de la partie ouest par la création d'une voie douce donnant sur la route des Sablières

> Création d'un front bâti discontinu alternant des maisons sur pignon et sur façade le long de la voie est-ouest

> Création de logements individuels avec petit terrain au nord et à l'est de la voie transversale nord-sud

> Réceptivité du site estimée à 12 logements maximum

// Exemple d'aménagement possible de l'ensemble du secteur //