

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHOISEL

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARRETE LE

LE 28 JUIN 2016

APPROUVE LE

LE 21 FEVRIER 2017

PIECE DU PLU

3

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

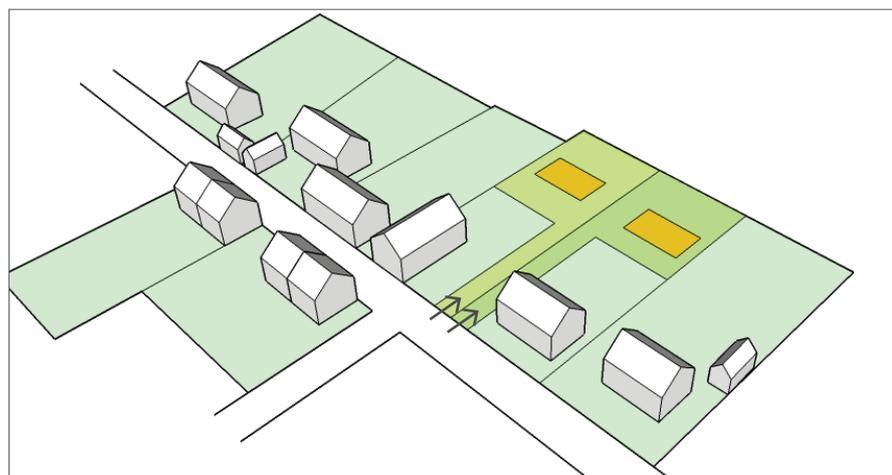
L'OAP Cadre «division parcellaire» concerne tous les secteurs inscrits en zone urbaine UA et UC ainsi que les secteurs de taille et de capacité limitées Nh1.

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.

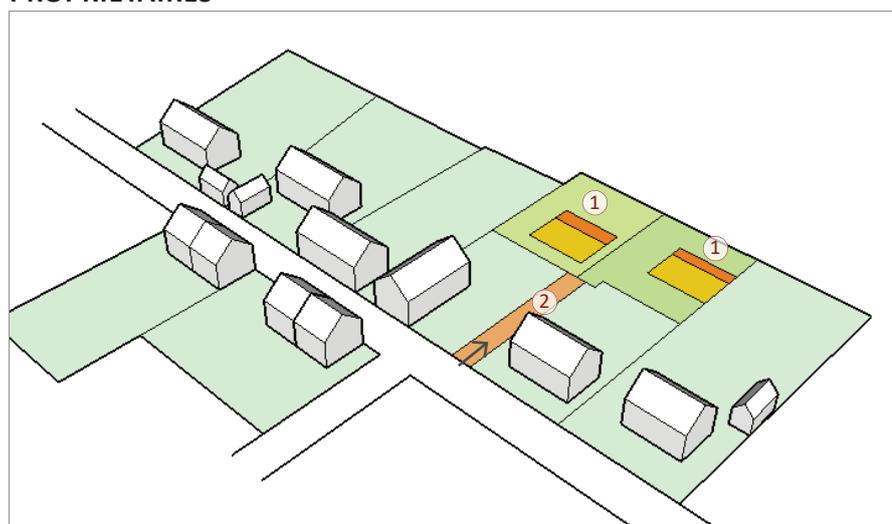
Une majoration d'emprise au sol sera accordée si en cas de division en second rang, l'accès ou la voie créé donne accès à la fois à la parcelle faisant l'objet d'un projet de construction lié à la division et à au moins un des fonds riverains. Cette possibilité d'accès peut prendre la forme d'une voie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

DIVISIONS EN DRAPEAU CLASSIQUE, SANS MUTUALISATION D'ACCÈS



Divisions parcelaires 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

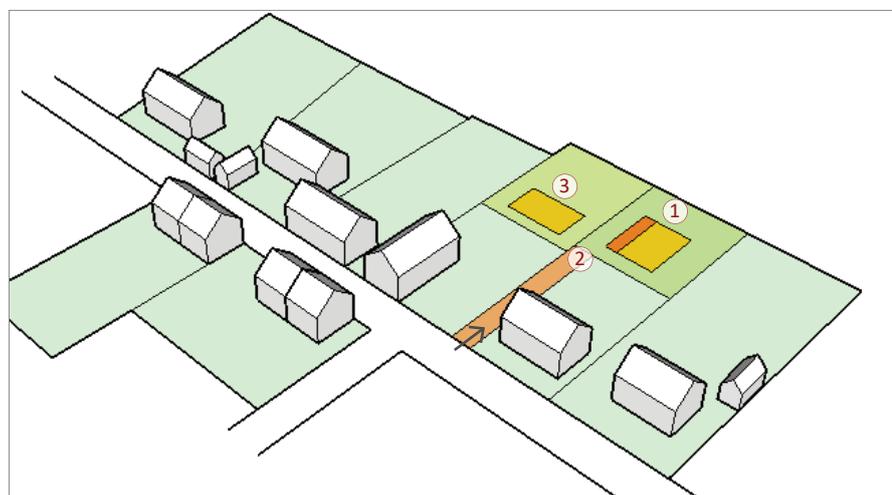


① Divisions parcelaires simultanées : les deux propriétaires des parcelles concomitantes s'accordent pour créer un accès mutualisé aux deux parcelles divisées.

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 parcelaires 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

Éléments 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 meulière 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
-  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 1 : Chemin de Bonnelles

Superficie du site : 5 700 m²

Densité : Environ 20 log/ha

Réceptivité du site : Entre 8 et 12 log.

CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

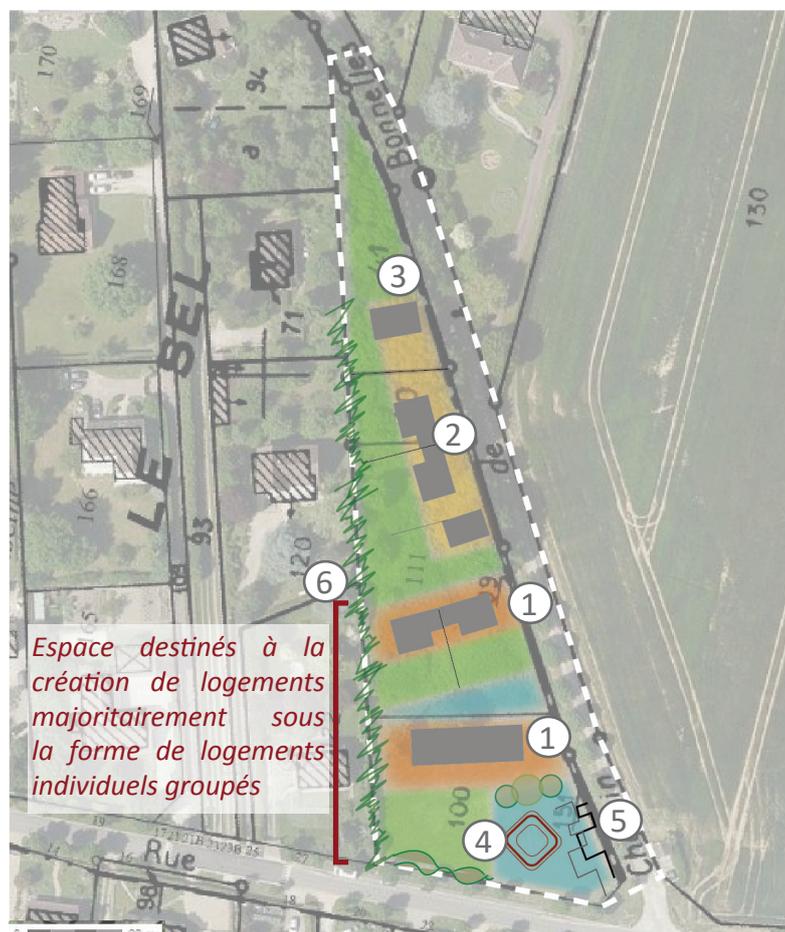
Le site concerné est localisé à l'entrée est du hameau d'Herbouwilliers. Il est encadré au sud par la rue Robert Frelon, marquée par un développement pavillonnaire datant des années 70-80, et à l'est par le chemin de Bonnelles, voie publique carrossable en impasse. Il devra faire l'objet d'une opération d'ensemble

Le site occupe une situation stratégique en entrée de commune. Il s'inscrit en frange du plateau agricole. La qualification de cette entrée est un des enjeux de l'opération d'ensemble.

La partie nord du site est aujourd'hui boisée. La frange est bordée par un alignement d'arbres qu'il conviendra de préserver afin d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

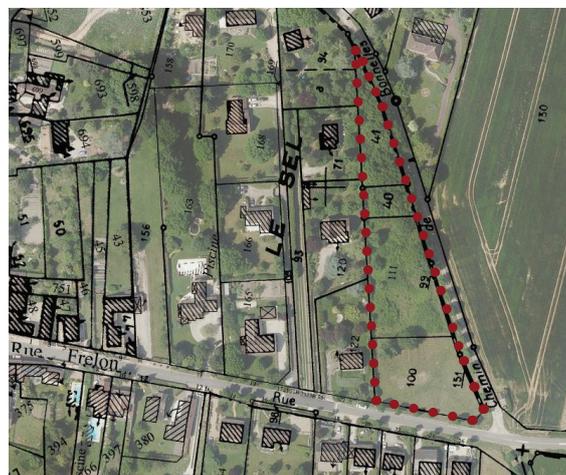
Le secteur de projet est destinée à accueillir une dizaine de logements. Afin de répondre à des objectifs de diversification du parc de logements, 25% des logements devront être proposé en accession à la propriété.

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES ET RÉCEPTIVITÉ



- Orientations relatives à la vocation dominante des espaces -

Échéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans



- > ① La partie sud de l'opération accueillera des opérations de logements denses composées de logements groupés (environ 4-5 logements).
- > ② La partie nord accueillera elle des logements moins denses et pourra se développer au coup par coup. Elle accueillera environ 3 logements. La pointe nord de l'opération, accueillant une habitation individuelle, devra être jardinée ③ .
- > ④ L'entrée sud de l'opération devra être marquée par la création d'un espace public structurant l'entrée du hameau d'Herbouwilliers. Un traitement qualitatif le long de la rue Robert Frelon devra être effectué. La frange est de cet espace public devra qualifier l'entrée du hameau ⑤ .
- > ⑥ Une transition paysagère devra être observée à l'ouest de l'opération afin de limiter les ombres portées et les nuisances avec les habitations riveraines.



- Orientations relatives à la vocation dominante des espaces -

FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS BÂTIES

- > ① Les logements groupés mitoyens seront orientés parallèlement à la rue Robert Frelon afin de limiter l'impact visuel depuis la plaine agricole et d'orienter les jardins au sud.
- > ② D'autres logements mitoyens seront prévus, également implantés perpendiculairement au chemin de Bonnelles afin de bénéficier d'une orientation nord/sud.
- > ③ Les constructions seront implantées parallèlement au chemin de Bonnelles, en retrait de la voie afin de permettre la création d'un jardin ou de places de stationnement devant les habitations. Une construction individuelle au sud bénéficiera d'une orientation nord-sud.
- > ④ L'habitation individuelle sera implantée de manière à bénéficier d'un meilleur ensoleillement et de dégager un espace de pleine terre au nord.
- > Les constructions observeront des variations de hauteurs afin de ne pas créer un front bâti face à la plaine agricole.



- Orientations relatives au paysage et à l'environnement -

ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET À L'ENVIRONNEMENT

- > ① L'alignement d'arbre préexistant le long du chemin de Bonnelles devra être préservé et prolongé sur la partie nord ②.
- > ③ La pointe nord de l'opération sera traitée en pleine terre et intégrera un aménagement visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales et à limiter le ruissellement. Les boisements en frange de l'habitation riveraine seront préservés.
- > ④ Afin d'assurer une transition harmonieuse entre les différentes parties de l'opération, des plantations devront être créées. Pour séparer les habitations, des clôtures naturelles (haies) avec une possibilité de petits murets seraient adaptées.
- > ⑤ Située en entrée de ville, l'opération ne pourra présenter des clôtures de plus de 1,80m de haut et ces dernières seront préférentiellement constituées de haies vives.



- Orientations relatives au déplacement et au stationnement -

ORIENTATIONS RELATIVES AUX DÉPLACEMENTS, À LA CIRCULATION ET AU STATIONNEMENT

- > ① Le chemin de Bonnelles représente l'axe structurant de l'opération desservant les habitations. Un traitement simple perméable serait préférable.
- > ② Des voies seront créées afin d'assurer la desserte interne de l'opération. Les constructions s'implanteront en léger retrait de ces voies.
- > ③ Des places de stationnement au traitement paysager et non imperméabilisé devront être aménagées.