

# 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 L.151-7 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

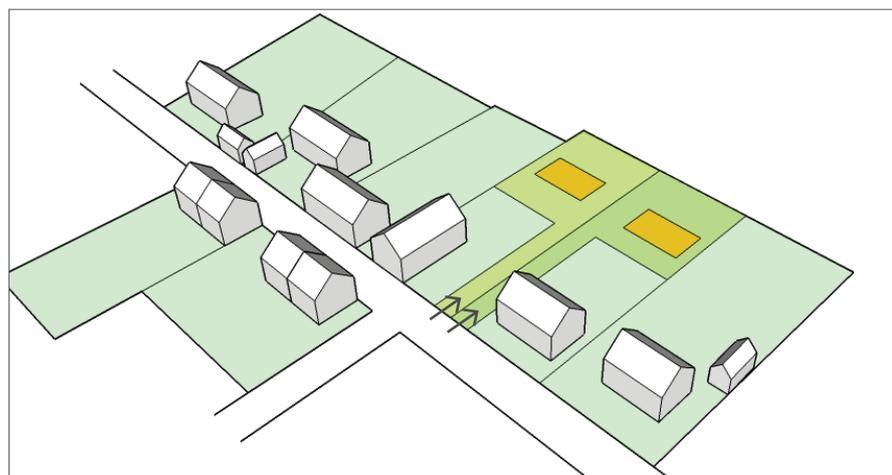
L'OAP Cadre «division parcellaire» concerne tous les secteurs inscrits en zone urbaine UA et UC ainsi que les secteurs de taille et de capacité limitées Nh1.

### 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.

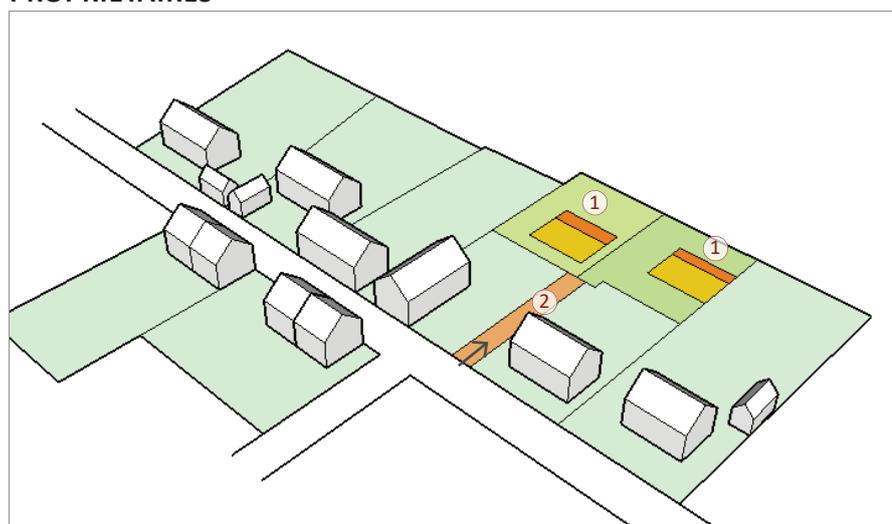
Une majoration d'emprise au sol sera accordée si en cas de division en second rang, l'accès ou la voie créé donne accès à la fois à la parcelle faisant l'objet d'un projet de construction lié à la division et à au moins un des fonds riverains. Cette possibilité d'accès peut prendre la forme d'une voie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

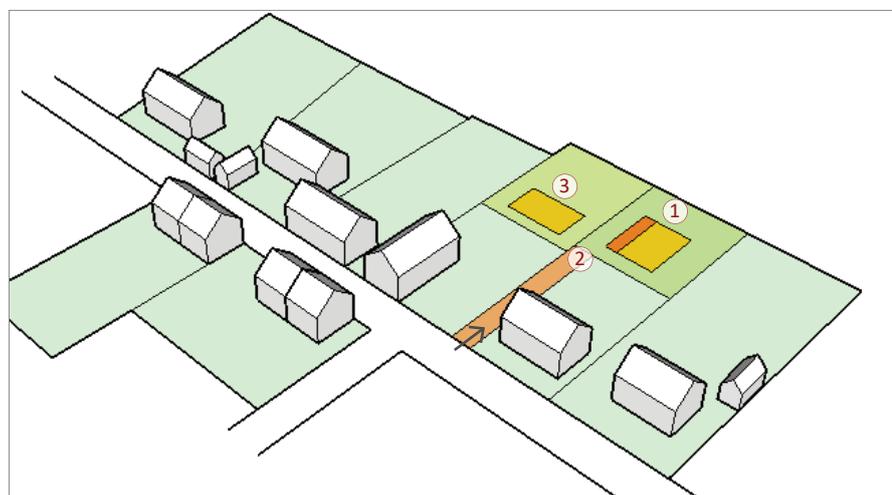


① Divisions parcelaires simultanées : les deux propriétaires des parcelles concomitantes s'accordent pour créer un accès mutualisé aux deux parcelles divisées.

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 meulrières 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 2 : Chemin des Ruettes

Superficie du site densifiable : 2 ha

Densité : 8 log/ha

Réceptivité du site : Env. 15 log.

### CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

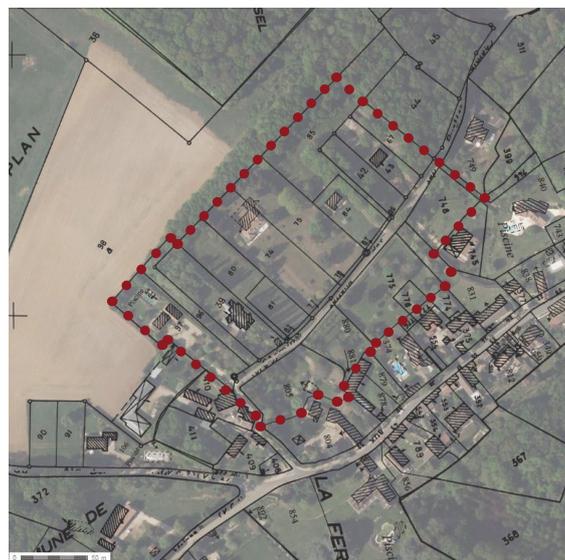
Le site concerné est localisé en frange du hameau de La Ferté, dans un secteur situé entre le tissu historique dense de la route de la Grange aux Moines et l'habitat diffus du chemin des Ruettes. Le site est composé de fonds de jardins et de dents creuses.

C'est un secteur au potentiel en densification intéressant, du fait notamment de son inscription en zone urbaine.

Le secteur situé au nord du chemin des Ruettes n'est pas destiné à accueillir une importante densification puisqu'il est repéré par le PNR comme un espace urbain diffus ou sensible. Par ailleurs, La partie nord-est du site présentant un dénivelé, son potentiel de densification sera moindre.

Le secteur d'OAP 2 n'est pas soumis à la réalisation d'une opération d'ensemble. Le secteur de projet est destinée à accueillir une quinzaine de logements. Il devra dans la mesure du possible favoriser la mixité sociale.

Échéancier prévisionnel : 



### VOCATION DOMINANTE DES ESPACES ET FORMES URBAINES



- Orientations relatives à la vocation dominante des espaces -

second rang, en s'alignant aux constructions existantes, permettant ainsi de préserver un potentiel de division parcellaire à l'avant, mobilisable en dehors du temps d'application du PLU. Une transition harmonieuse avec les habitations existantes devra être assurée ⑤.

> ⑥ Le mur ancien de la propriété faisant face à la ferme de La Ferté devra être maintenu.

> ① La partie sud-est de l'opération, inscrite en zone urbaine UA, est le secteur au potentiel de densification le plus important. Il est destiné à accueillir une opération de logements dense (environ 6 logements). Les logements seront préférentiellement implantés de manière à orienter les jardins au sud et s'organiseront autour d'une cour ouverte sur la rue, espace public qualifié et structurant à l'échelle du site de projet. ② Une réflexion autour de la gestion des eaux pluviales sera à mener.

> ③ La partie nord-est accueillera majoritairement des habitations de type individuel. Les futurs logements devront observer un recul vis-à-vis de la voie.

> ④ La partie au nord du chemin des Ruettes accueillera principalement des logements individuels de type villa. Ils seront implantés en

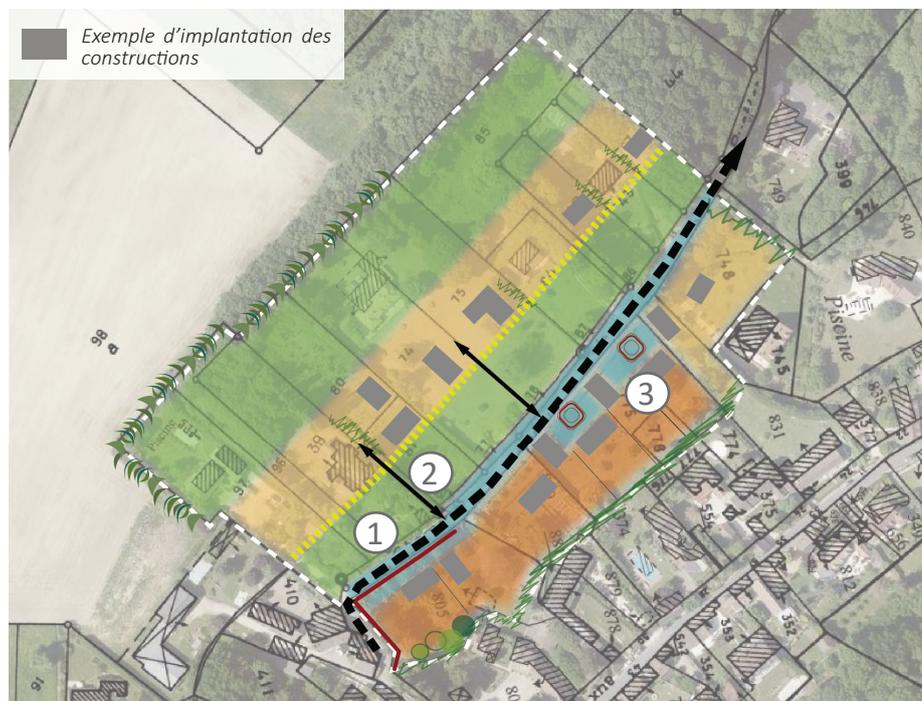
## ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET À L'ENVIRONNEMENT



- Orientations relatives au paysage et à l'environnement -

- > ① Afin d'assurer la transition paysagère entre les habitations historiques de La Ferté et la nouvelle opération, les boisements présents au sud du site de projet devront être préservés.
- > ② Conformément au règlement graphique et écrit, les fonds de jardins devront être préservés en tant qu'espace jardiné.
- > ③ Les boisements inscrits en frange parcellaire devront être maintenus car participant à la lisière avec le plateau agricole (frange paysagère du plateau).
- > ④ Les vis-à-vis avec les constructions existantes devront être limitées.

## ORIENTATIONS RELATIVES AUX DÉPLACEMENTS, À LA CIRCULATION ET AU STATIONNEMENT



- Orientations relatives au déplacement et au stationnement -

- > ① Le chemin des Ruettes, voie en sens unique, représente la voie structurante de l'opération.
- > ② Les accès aux habitations existantes devront être maintenus et devront préférentiellement être mutualisés aux futures habitations. Les nouveaux accès créés devront également être mutualisés.
- > ③ Des places de stationnement devront être créées à l'avant des habitations mitoyennes.