

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme

APPROBATION



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

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 6 décembre 2018

Modification simplifiée N°1 du PLU prescrite par arrêté en date du 3 mai 2019

Vu pour être annexé à la délibération du 18 février 2020

Le Maire,

SOMMAIRE

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

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.

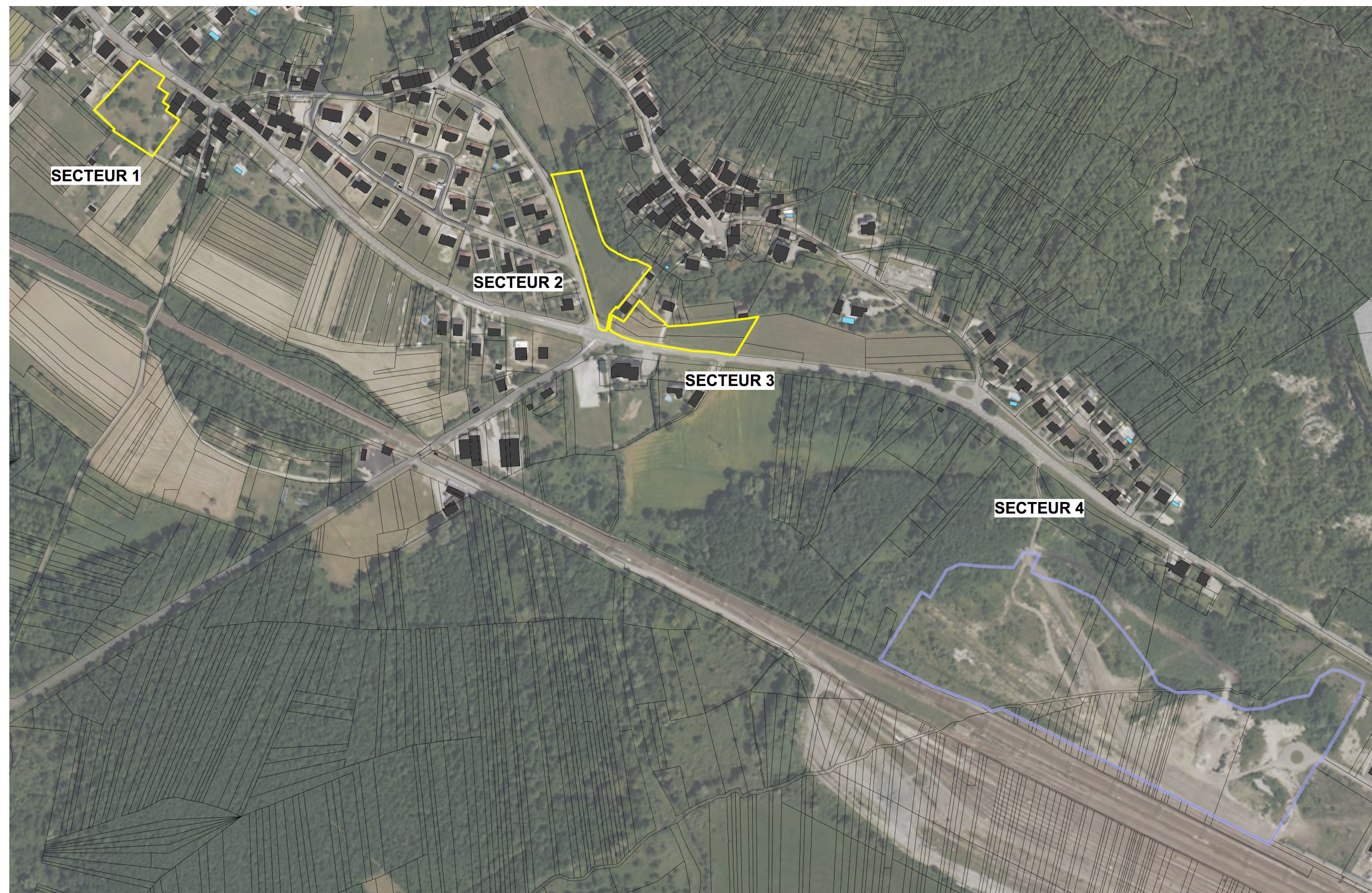
Elles portent au moins sur :

- 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.

Cet espace paysager de transition doit être traité sous forme d'un « filtre végétal » (c'est à dire qu'il n'a pas vocation à être opaque) pouvant prendre la forme d'une haie utilisant des essences locales rustiques et mélangés comme par exemple : noisetiers, charmilles, buis, cornouillers, aubépines, ou églantiers. Varier les essences permet d'animer la haie par des couleurs et un fleurissement changeants selon les espèces et les saisons.

Elles peuvent aussi comprendre des arbres de haute tige.

Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Schéma de principe de l'OAP



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.

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.

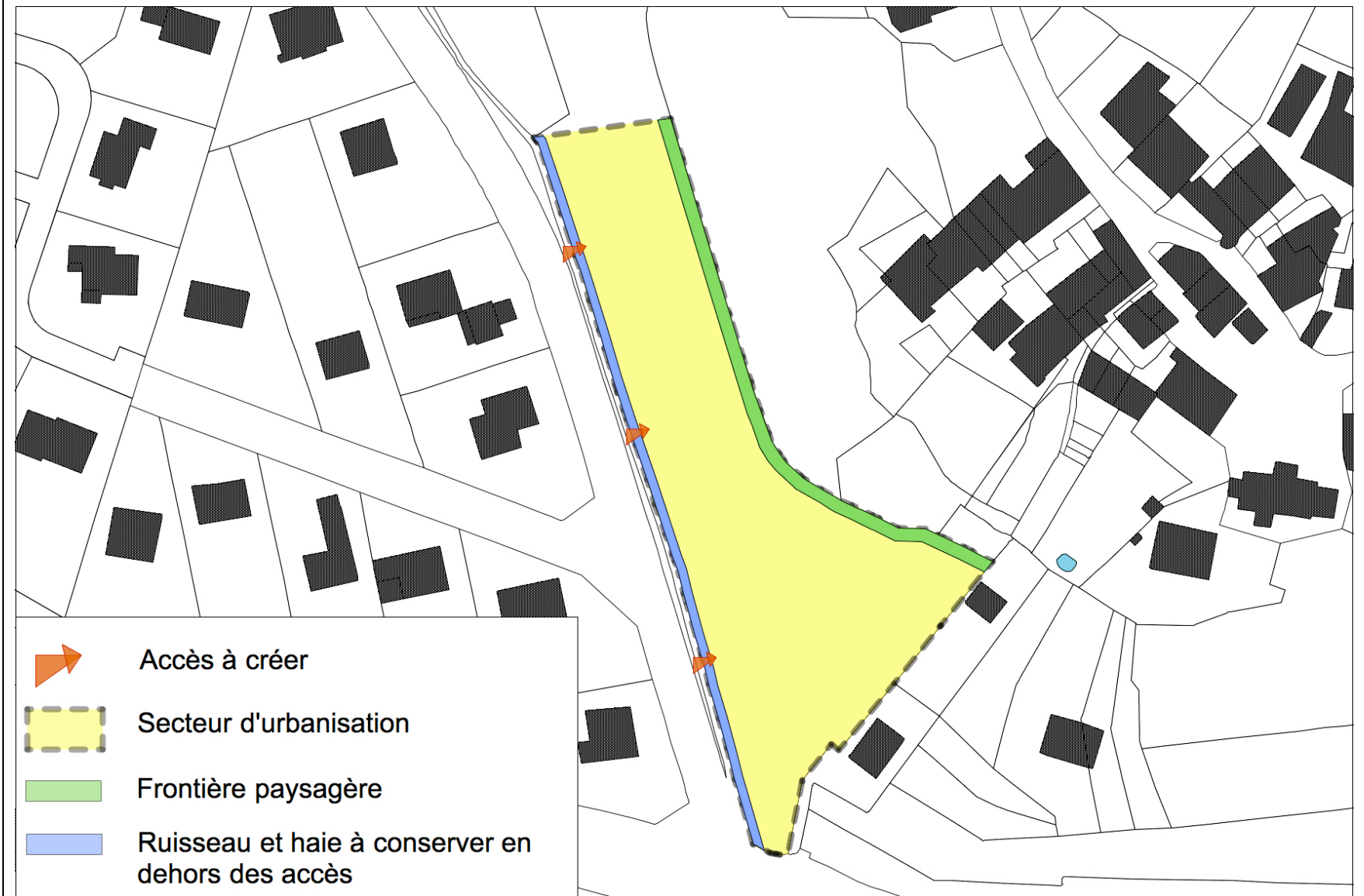
Cet espace paysager de transition, sur le bord Nord de la zone, doit être traité sous forme d'un « filtre végétal » (c'est à dire qu'il n'a pas vocation à être opaque) pouvant prendre la forme d'une haie utilisant des essences locales rustiques et mélangés comme par exemple : noisetiers, charmilles, buis, cornouillers, aubépines, ou églantiers. Varier les essences permet d'animer la haie par des couleurs et un fleurissement changeants selon les espèces et les saisons.

Elles peuvent aussi comprendre des arbres de haute tige.

On notera que sur le bord Est, il s'agit de préserver la frontière boisée déjà existante.

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

Schéma de principe



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.

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

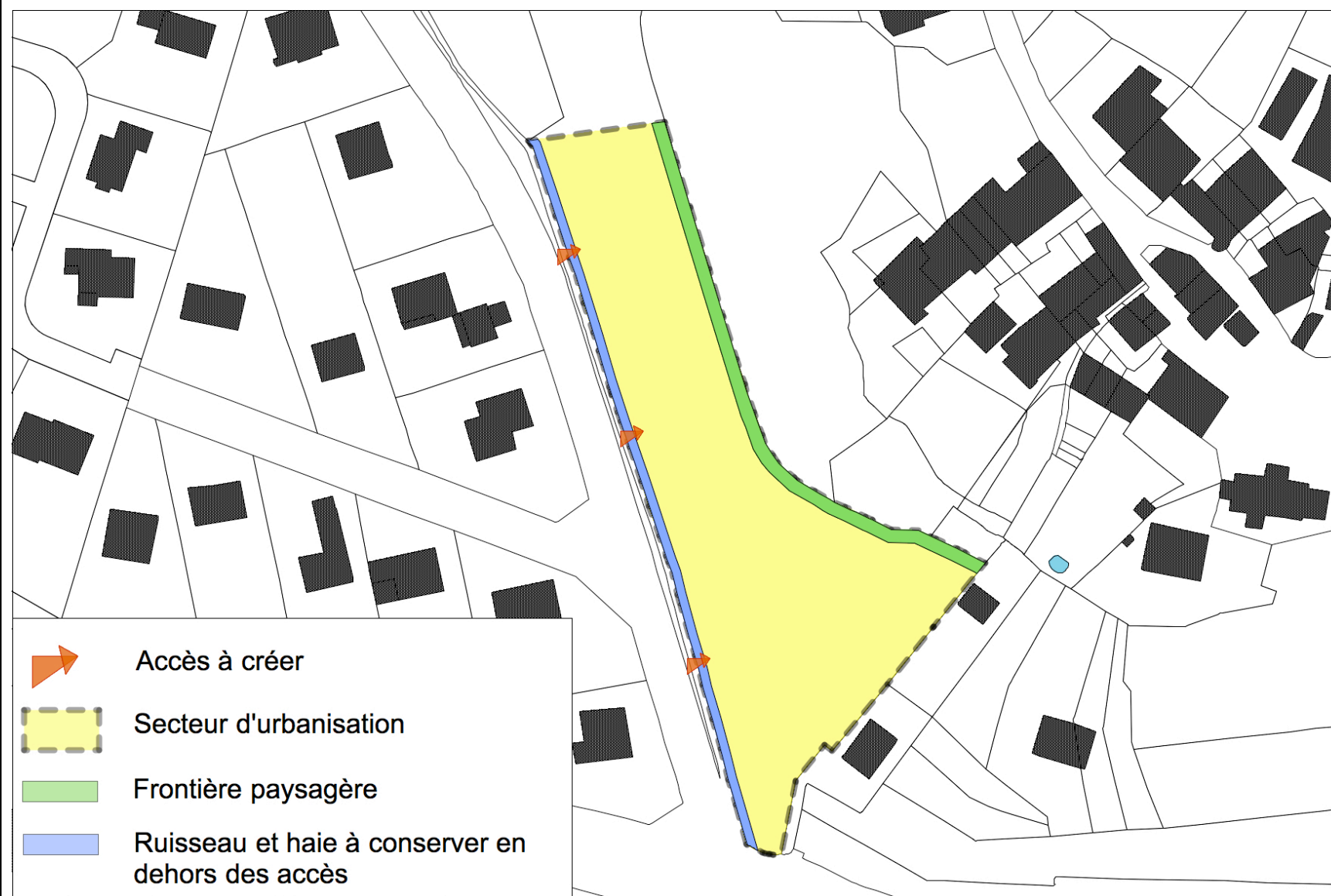
Obligation : Les accès seront prévus depuis la rue Bel Horizon. Trois accès maximum pourront être prévus.

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.

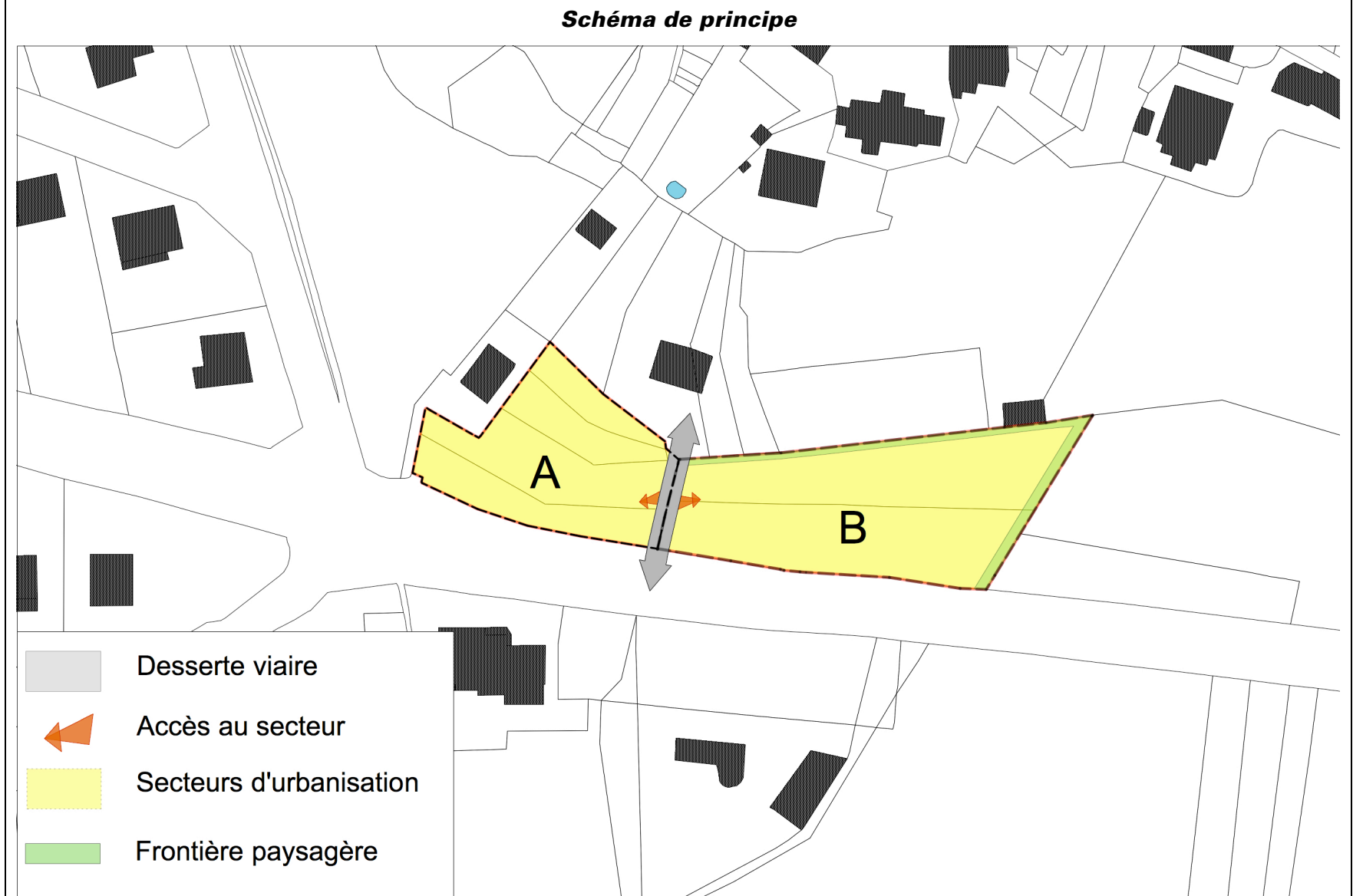
Cet espace paysager de transition, sur le bord Est de la zone, doit être traité sous forme d'un « filtre végétal » (c'est à dire qu'il n'a pas vocation à être opaque) pouvant prendre la forme d'une haie utilisant des essences locales rustiques et mélangés comme par exemple : noisetiers, charmilles, buis, cornouillers, aubépines, ou églantiers. Varier les essences permet d'animer la haie par des couleurs et un fleurissement changeants selon les espèces et les saisons.

Elles peuvent aussi comprendre des arbres de haute tige.

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.

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

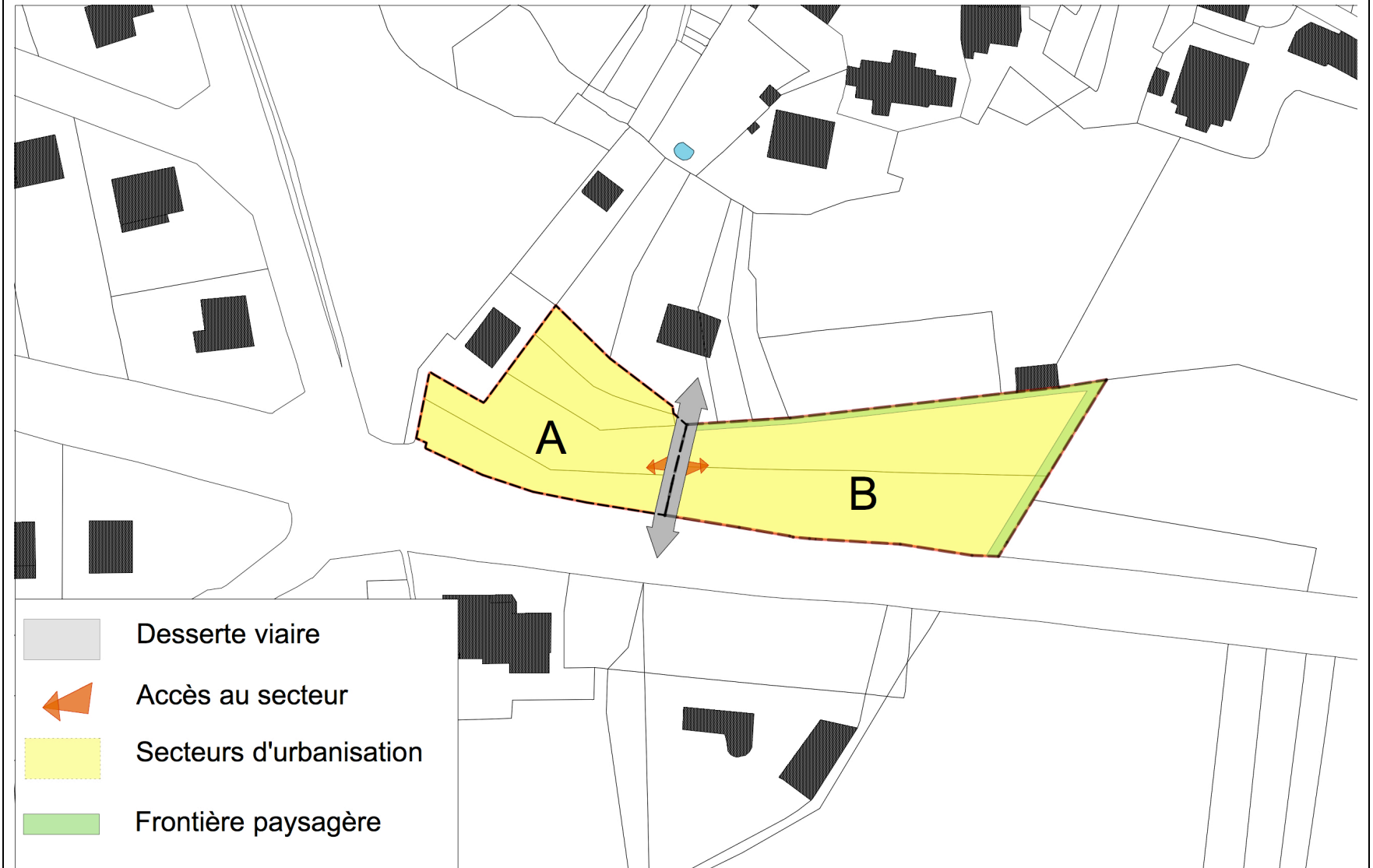
Obligation : La desserte interne créée sera doublée d'un trottoir.

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.

Etant donné la localisation de la zone à proximité de la voie ferrée, sa desserte limitée (voir plus bas), sa superficie et la fermeture paysagère du site par rapport à la RD 904, pourront être privilégiées des implantations d'activité nécessitant un lien avec la voie ferrée ou de grands espaces comme par exemple un parc de production d'électricité photovoltaïque ou la combinaison des deux idées avec des bâtiments d'activité supportant des panneaux photovoltaïques en toiture.

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

Objectif 3 – 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



Schéma de principe

opération d'aménagement d'ensemble regroupant l'ensemble du secteur.

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

2. 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