

Plan Local d'Urbanisme *de Champdor-Corcelles*



3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé
à la délibération du
27 février 2020

Le Président

Définition des OAP

La définition de l'objet des OAP est définie dans l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme qui dispose : «*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. ».

L'objet des OAP est donc, de façon générale, de «définir des actions ou des opérations» qui concernent l'aménagement.

Portée juridique

«*Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1 »* qui dispose : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».*

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité. Toutefois, le statut des orientations d'aménagement ne leur permet pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement.

Contenu

Pour « l'écriture » des orientations d'aménagement, aucune forme particulière n'est imposée par les textes. Il est constaté que les PLU ont recours à la forme graphique (schéma, coupe, croquis etc.), cela n'enlève en rien à la valeur juridique du document. Cependant, pour en faciliter la compréhension, les documents graphiques doivent être accompagnés d'une description du projet en terme littéral, pour en faciliter la compréhension. Comme les prescriptions du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être motivées et, à cette occasion, il est souhaitable de montrer qu'elles respectent le PADD dont elles constituent un instrument de mise en œuvre.

Secteur « Très chez Michaud » Champdor





Caractéristiques

- La zone présente une superficie de 1,5 hectare.
- Elle est située au cœur du bourg de Champdor, proche des équipements publics et commerces tels que la mairie, l'école, l'épicerie relais...
- La zone est située en continuité du lotissement « Champ Gallet ».

Enjeux

- Renforcer la centralité du bourg de Champdor en développant une urbanisation concentrique.
- Proposer de nouveaux logements à travers une mixité des formes d'habitat.

Programmation

- Habitat

L'opération devra comporter un minimum de 18 logements.

Le site doit refléter une mixité des formes urbaines. Pour cela, les logements seront répartis entre logements individuels, logements individuels groupés ou logements intermédiaires et logements collectifs.

De plus, la commune, en conformité avec les orientations définies dans le SCOT a souhaité répondre aux exigences en matière de logements sociaux.

Un secteur de mixité sociale est instauré sur la zone : 10 % des logements produits devront répondre aux critères pour les prêts sociaux.

- Déplacement

L'urbanisation du secteur se basera sur la voirie existante Nord/ Sud, ainsi que sur le prolongement de la voirie Est/ Ouest du lotissement « Champ Gallet ».

D'autre part, des cheminements piétons permettront de relier les logements aux espaces et équipements publics (école, mairie).

- Gestion des eaux pluviales

Conformément au Code de l'Environnement, au regard de la surface du site à aménager, la réalisation d'une étude hydraulique spécifique (dossier Loi sur l'eau) sera nécessaire afin de détailler :

- les incidences du rejet des eaux pluviales vers les eaux douces superficielles ou leur infiltration ;
- les mesures qui seront prises pour supprimer, réduire ou compenser ces incidences (*se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales sur le choix de la mesure compensatoire à mettre en œuvre*).

- Paysage

Les arbres existants seront conservés le plus possible dans l'aménagement du tènement.

- Principes d'implantation

L'organisation, l'orientation et la forme des constructions prennent en compte les caractéristiques du site tels que le relief et l'exposition et doivent permettre une bonne utilisation de l'énergie solaire ainsi qu'une protection des vents dominants.

Choix de la localisation :

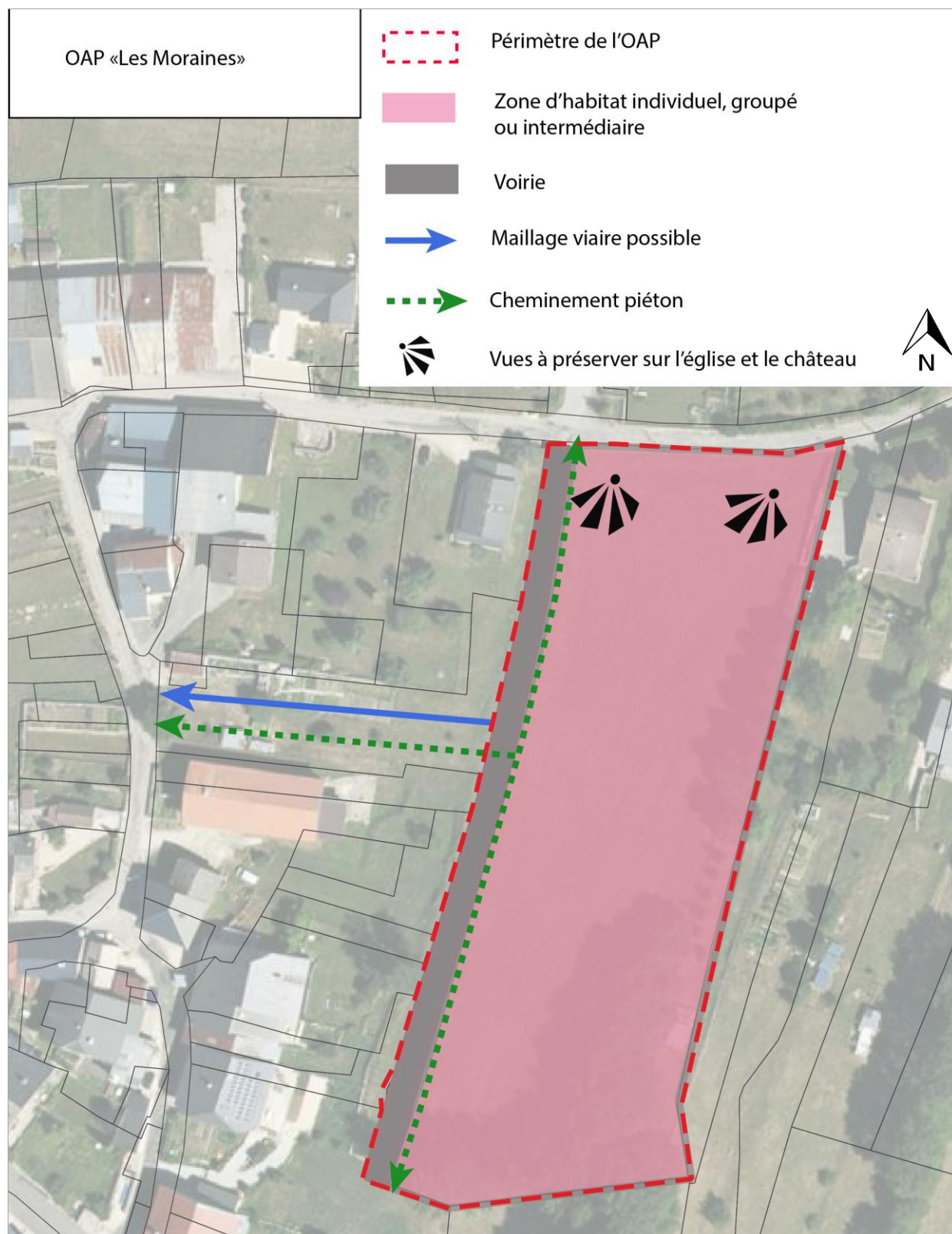
Le choix de cette zone est motivé par son accroche au bourg qui permet d'assurer une continuité avec le bâti existant dans une logique « d'épaississement » du centre du village. Le secteur n'est pas concerné par les risques naturels.

Le site choisi dispose de tous les réseaux à proximité. L'accès au tènement s'appuiera sur le réseau de voirie existant.

Phasage :

Sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, le site peut-être ouvert à l'urbanisation immédiatement.

Secteur « Les Moraines »





Caractéristiques

- La zone présente une superficie de 8 800 m².
- Elle se situe au lieu-dit « Les Moraines », au Sud du lotissement « Champ Gallet ».

Enjeux

- Aménager un secteur d'habitat résidentiel à proximité du bourg.
- Réalisation une opération de logements en continuité de l'existant, permettant un développement « concentrique » du centre-bourg.

Programmation

- Habitat

L'opération devra comporter un minimum de 10 logements. L'habitat proposé sera soit de l'individuel, de l'habitat individuel groupé ou de l'habitat intermédiaire.

- Déplacement

Une voirie interne sera créée depuis la route située au Nord. Le maillage du secteur sera réalisé si possible comme indiqué sur le schéma de l'OAP.

Des places de stationnement suffisantes seront créées afin de ne pas empiéter sur la voirie.

Les déplacements doux devront être pris en compte dans l'aménagement du secteur et devront assurer un maillage avec la zone.

- Paysage

Les nombreuses vues sur le clocher de l'église et le château de Champdor devront être préservées le plus possible dans l'aménagement du secteur.



- Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées prioritairement par des systèmes de rétention et d'infiltration (*se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales sur le choix de la mesure compensatoire à mettre en œuvre*).

- Principes d'implantation

L'organisation, l'orientation et la forme des constructions prennent en compte les caractéristiques du site tels que le relief et l'exposition et doivent permettre une bonne utilisation de l'énergie solaire ainsi qu'une protection des vents dominants.

Choix de la localisation :

L'aménagement du secteur est cohérent car il se situe en continuité directe du lotissement « Champ Gallet » déjà existant et du tissu ancien du bourg de Champdor. De plus, tous les réseaux sont déjà présents à la périphérie immédiate.

Phasage :

Sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, le site peut-être ouvert à l'urbanisation immédiatement.

Secteur « Sous le Clos » à Corcelles



Caractéristiques

- La zone présente une superficie de 8 395 m².
- Elle se situe sur un tènement central dans le développement de la commune, en partie en situation de dent creuse.

Enjeux

- Permettre le développement du bourg de Corcelles de manière concentrique et stopper l'urbanisation linéaire le long de la route départementale.
- Offrir une diversité de typologie de logements.
- Etoffer la trame viaire d'un village rue.
- Assurer une fluidité des déplacements piétons en lien avec les équipements publics du centre-bourg de Corcelles

Programmation

- Habitat

L'opération devra comporter un minimum de 10 logements et offrir une mixité de formes urbaines par la diversité des typologies d'habitat : logements individuels, logements individuels groupés ou logements intermédiaires et logements collectifs.

De plus, la commune, en conformité avec les orientations définies dans le SCOT a souhaité répondre aux exigences en matière de logements sociaux. Un secteur de mixité sociale est instauré sur la zone : 10 % des logements produits devront répondre aux critères pour les prêts sociaux.

Les nouvelles constructions respecteront les caractéristiques architecturales du bourg : respect de l'échelle du bâti environnant en termes de volumétries, prise en compte du sens des faîtages des toitures (orientation parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux).

- Déplacement

Les liaisons piétonnes devront mettre en valeur le bourg en sécurisant les cheminements afin de relier les principaux espaces publics et d'intérêt collectif.

D'autre part, des cheminements piétons permettront de relier les logements aux espaces et équipements publics (école, mairie).

- Gestion des eaux pluviales

Conformément au Code de l'Environnement, au regard de la surface du site à aménager, la réalisation d'une étude hydraulique spécifique (dossier Loi sur l'eau) sera nécessaire afin de détailler :

- les incidences du rejet des eaux pluviales vers les eaux douces superficielles ou leur infiltration ;
- les mesures qui seront prises pour supprimer, réduire ou compenser ces incidences (*se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales sur le choix de la mesure compensatoire à mettre en œuvre*).

- Paysage

Les arbres existants seront conservés le plus possible dans l'aménagement du tènement.

- Principes d'implantation

L'organisation, l'orientation et la forme des constructions prennent en compte les caractéristiques du site tels que le relief et l'exposition et doivent permettre une bonne utilisation de l'énergie solaire ainsi qu'une protection des vents dominants.

Phasage :

Sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, le site peut-être ouvert à l'urbanisation immédiatement.