

Département des Ardennes
Commune d'Aubrives

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération du

approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie
Signature du Maire



Commune d'Aubrives
Place Louis-Debette
08320 AUBRIVES
Courriel : maire-aubrives@orange.fr



OMNIS Conseil Public
28, Place Bernard-Stasi
51200 EPERNAY
Courriel : contact@omnisconseil.fr

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	

PRÉAMBULE

OBJET

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et **déclinent les objectifs du PADD** pour certains secteurs à enjeux (communes en cas de PLUI) ou pour certaines thématiques (entrées de ville, eau, bioclimatisme, ...).

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, « 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 L151-7 du code de l'urbanisme) « Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) **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. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une pièce désormais obligatoire du dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément aux nouvelles dispositions du Grenelle II et précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques dans la commune.

PORTÉE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L152-1 « 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, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

Ceci signifie que les opérations engagées dans les secteurs concernés devront être en accord avec les principes d'aménagement inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation. Précisons qu'un document qui s'applique en termes de compatibilité « ne saurait avoir légalement pour effet d'imposer une stricte conformité » aux plans ou décisions auxquels il est applicable.

NOUVEAUTÉ AVEC LES LOIS GRENELLE ET ALUR :

- ▶ Les OAP remplacent les anciennes orientations d'aménagement (OA) et sont désormais obligatoires ;
- ▶ Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- ▶ Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- ▶ Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- ▶ Elles peuvent définir les continuités écologiques ;
- ▶ Elles peuvent prévoir un pourcentage des opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation destiné à la réalisation de commerces.

SECTEURS RETENUS

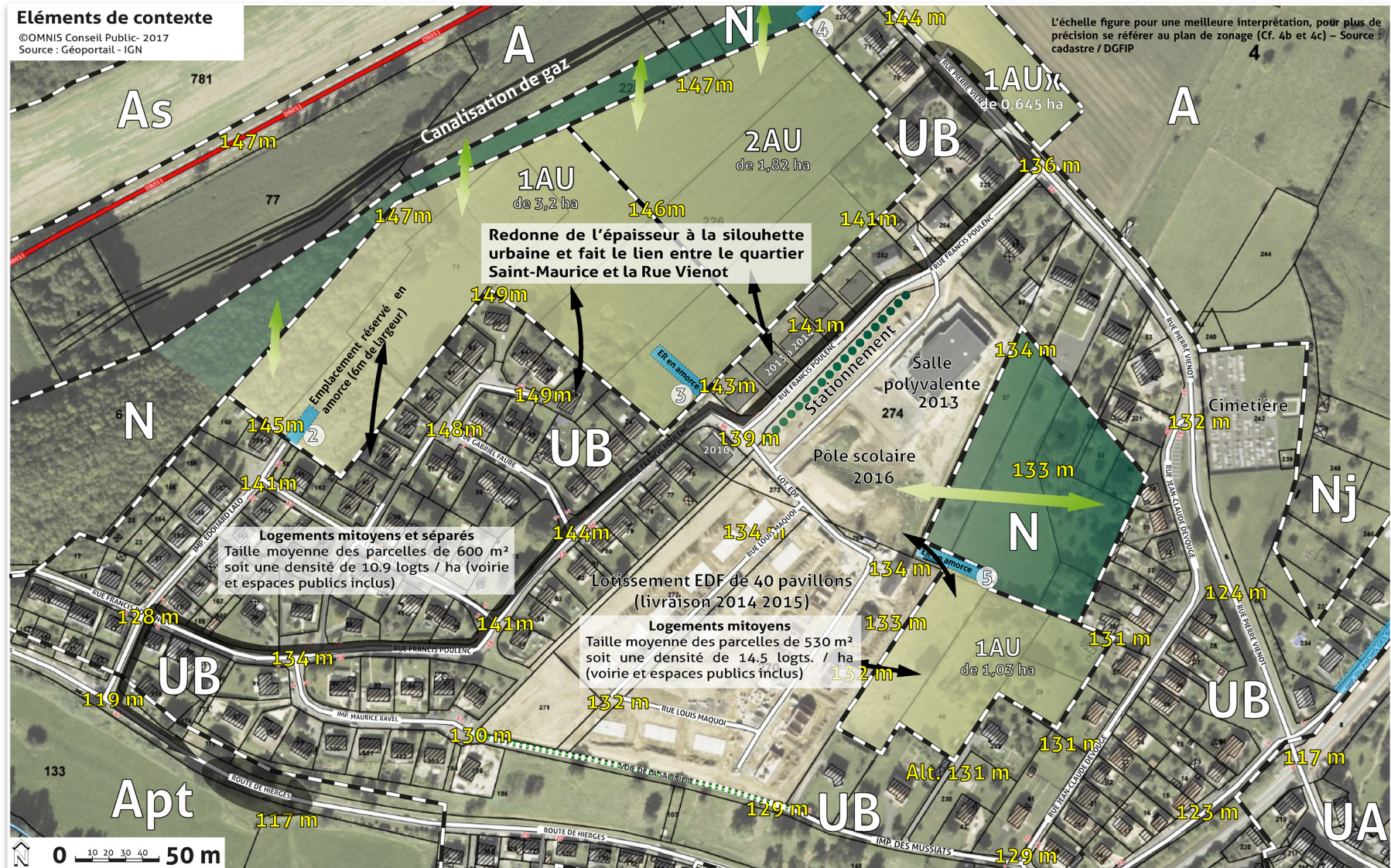
Plusieurs secteurs sont concernés et regroupés en deux orientations d'aménagement :

- OAP n°1 – Développer une urbanisation mesurée sur le secteur de « La Terre Querelle » ; p. 5
- OAP n°2 – Développer une urbanisation mesurée sur le secteur de « Impasse des Mussiats » ; p. 11
- OAP n°3 – Développer un secteur d'activité artisanale et commerciale sur le secteur de la « Campagne d'Amion » ; p. 16

AVERTISSEMENT

Pour une meilleure interprétation des règles, la lecture des OAP se fait conjointement avec le règlement écrit et graphique.

CONTEXTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Objectifs communaux :

- ▶ Offrir de nouveaux terrains à bâtir en continuité du bâti existant, à proximité du groupe scolaire, de la salle polyvalente, et du future commerce de proximité, et avec aucunes contraintes majeures puisque la zone inondable, réservoir de biodiversité, et le site Natura 2000 sont sur d'autres secteurs de la commune ;
- ▶ Privilégier le développement urbain compact de manière structurée (redonner de l'épaisseur en faisant le lien entre la Rue Pierre Vienot et l'entrée de ville par la route de Hièrres).
- ▶ Intégrer l'extension des réseaux en amont du projet par une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

CONTEXTE		PROJECTION DU PROJET	
Secteur « La Terre Querelle » Par la Rue Francis Poulenc	<p align="center">Environ 3,2 ha soit 32 000 m²</p> <p>Dont environ 8 000 m² de voirie et circulation douce à créer</p> <p>Environ 6 mètres de large avec trottoirs + rayon de braquage suffisant pour le passage des véhicules de secours et pour la collecte des déchets usagers</p>	<p align="center">Potentiel de logements = 28 logements (+ ou – 10%) + 1 commerce de proximité (emplacement à définir)</p>	<p align="center">Environ 2,4 ha de surface privative</p> <p align="center">Densité résidentielle nette de 11,5 logements / ha en moyenne soit des parcelles de taille moyenne de 860 m²</p>
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Prairie agricole non cultivée proche des extensions récentes de la commune (Rue du Muguet) ; ▶ Maîtrise foncière partielle de la commune, pour le reste de la zone il y a, a priori pas de blocage foncier. 		
Type d'urbanisation attendue	<p>Le potentiel de logement est calculé en fonction des surfaces réellement aménageables en déduisant notamment les parties à réserver à la voirie et aux espaces publics (stationnement, trottoirs, noue, circulation douce).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Un bouclage de la voirie (sans impasse) sera réalisé pour permettre de desservir l'ensemble des parcelles, et de permettre l'accès aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères. ▶ Pour s'assurer de la faisabilité de l'opération, les amorces de la future voirie sont en emplacement réservé ; ▶ Ce secteur à vocation de développement de l'habitat sous forme pavillonnaire (en bande – de part et d'autre de la future voirie à l'intérieur de la zone 1AU) ; 		
CARACTÉRISTIQUES DU SITE			
Conditions Assainissement / Eaux pluviales	Bonne à proximité	Desserte incendie	Suffisante, présence d'une borne incendie à l'entrée de la zone 1AU
Proximité Assainissement / Eaux usées	Proche (à étendre)	Capacité en eau potable	Satisfaisante
Spécificité urbanistique et paysagère			
Topographie	Clément (altitude de 141 m à 147 m cf. schéma page précédente). Mesures : Hauteur des constructions règlementés et jardin d'agrément à réaliser	Desserte / Désenclavement	Prévoir la création de voiries pour assurer la desserte de la zone
Paysage	Prairie et silhouette urbaine vers le lotissement EDF et le groupe scolaire	Proximité du centre-ville et des équipements	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur à la proximité immédiate du projet de commerce de proximité. - Secteur à la proximité immédiate des équipements publics (salle polyvalente, groupe scolaire, ...) - Secteur relativement proche du centre originel (900 m à pied de la mairie)

À RETENIR :

<p><u>Chiffres clés :</u></p>	<p>Une taille moyenne des parcelles de 860 m² pour 28 logements.</p>	<p>3,2 hectares (ha) en zone 1AU dont 2,4 ha de surface privative.</p>
	<p>+ 50 à 70 habitants supplémentaires pour 28 constructions et 2,15 personnes par ménages d'ici 2030.</p>	<p>28 logements (+ ou - 10%) + 1 commerce de proximité Les réseaux sont présents à l'entrée de la zone (à étendre).</p>
<p><u>Enjeux</u></p>	<p>Redonner de l'épaisseur à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble (voirie, réseaux). Un des derniers secteurs de développement de la commune compte tenu des zones inondables et des secteurs inscrit dans le périmètre Natura 2000.</p>	<p>Cohérence avec le bâti existant environnant (quartier résidentiel Saint-Maurice et le lotissement récent).</p>
<p><u>Dispositions relatives aux OAP</u></p>	<p>Connecter le projet au reste du bourg (voiries et liaison douce). Une diversité dans la taille des terrains répondant à la demande actuelle.</p>	<p>Une insertion urbaine travaillée par des tampons végétaux et des hauteurs limitées.</p>
<p>Les haies et arbres à préserver ou plantations à réaliser : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitats et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter.</p>	<p>Les liaisons douces : quelques points d'accès pour des cheminements piétons sont indiqués pour favoriser les relations entre les divers quartiers sans être obligé d'avoir recours au véhicule motorisé. Ces accès complèteront également les liaisons vers les espaces de détente et les équipements structurants.</p>	<p>Favoriser les économies d'énergie : L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et anticiper les normes thermiques en vigueur.</p>
<p>L'urbanisation de la zone devra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble.</p>		
<p>Ce choix dépendra notamment de la surface de la zone à aménager, l'écriture du règlement devra être suffisamment étudiée pour garantir la cohérence de l'aménagement avec les OAP et le PADD.</p>	<p>Il est impossible de renvoyer à une procédure particulière, notamment la ZAC. Par conséquent une division parcellaire est souhaitable afin de répondre aux objectifs du PADD. Pour mémoire les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP et respecter les objectifs de lutte contre la consommation d'espaces figurant dans le PADD.</p> <p>Conformément aux objectifs du PADD, la densité résidentielle nette en moyenne pour les nouvelles constructions est de 12 logements par hectare (voirie et espaces publics inclus), soit des parcelles constructibles d'une taille moyenne de 830 m².</p>	

Formes urbaines

Respect de la typologie urbaine voisine composée principalement d'habitat individuel. La volonté communale est de répondre aux besoins et attentes des habitants dans une cohérence urbaine.

Densité des constructions : actuellement, 28 constructions (+ ou – 10%) sont envisagées sur le site, soit une densité résidentielle nette moyenne de 11.5 logements à l'hectare voirie et espace public inclus (soit 28 parcelles de 860 m² environ).

Desserte et réseaux

⇒ Les circulations :

Le tracé de principe proposé consiste à emprunter l'impasse (rue) Edouard Lalo, la Rue Francis Poulenc existante et prolongée par une voirie à créer (amorce en emplacement réservé notamment rue Pierre Vienot). Cette liaison viaire permettra dès lors d'éviter tout enclavement des futures constructions.

Les réseaux et desserte incendie :

Réseaux

- Assainissement : garantir le bon fonctionnement de rejet des eaux usées ;
- Eau potable : raccordement au réseau public ;
- Communications numériques : garantir leur raccordement.

Desserte incendie

- Assurer une desserte incendie des nouvelles constructions (un réseau de distribution capable de fournir 120 m³ à un débit minimal de 60 m³/heure par des poteaux ou bouches d'incendie de diamètre 100 mm minimum et distants de 200 mètres des risques à défendre)

Principes paysagers

Les jardins d'agrément sont à prévoir par les pétitionnaires, les arbres et haies bocagères seront dans la mesure du possible à conserver sur le site.

Appliquer une démarche qualitative et durable : les préconisations

⇒ Gestion de l'eau

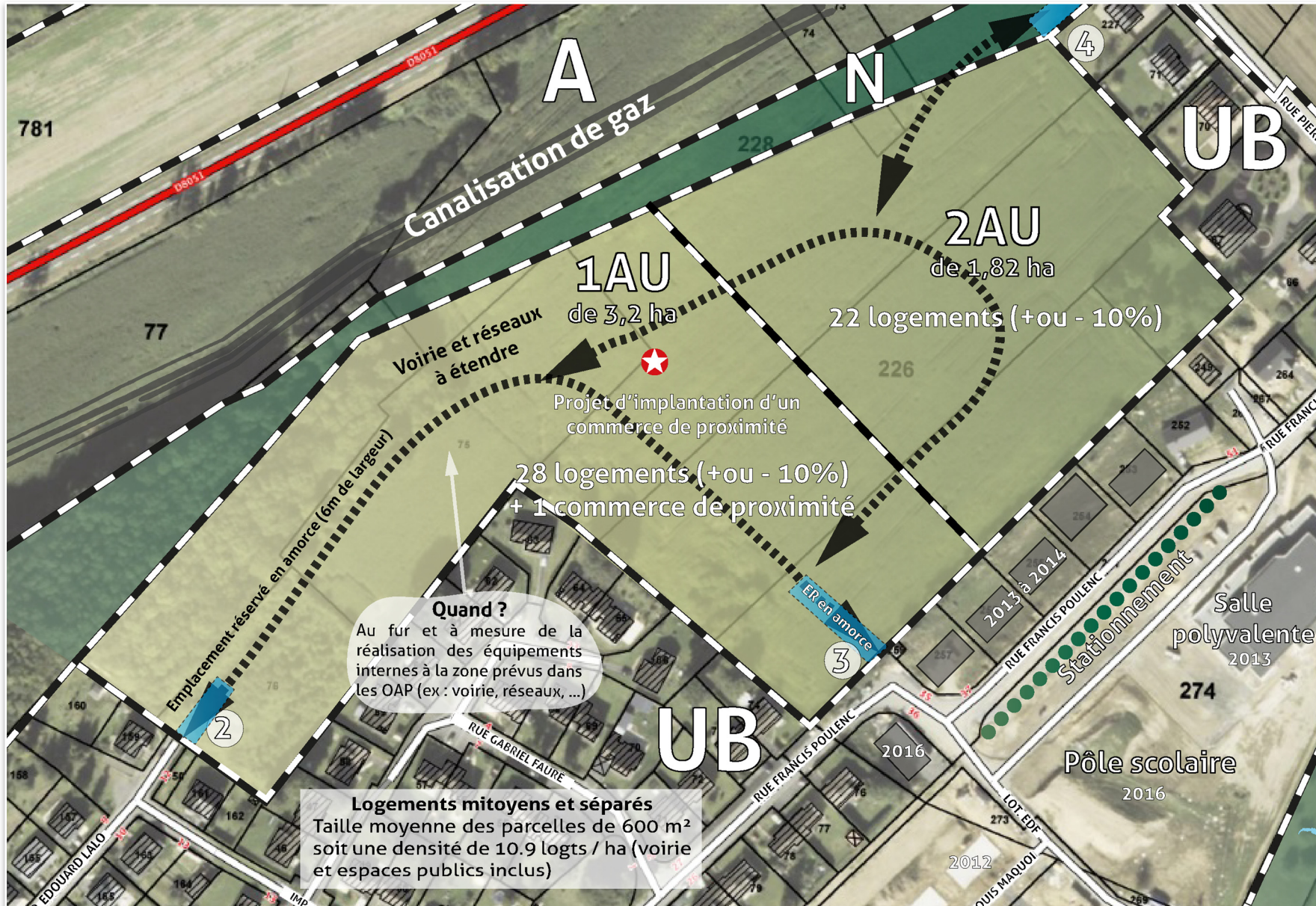
- Opter pour une gestion des eaux de pluies. Exemple de gestion globale : fossé d'infiltration planté, noue engazonnée. Exemple de gestion à la parcelle : stockage de l'eau de pluie via des citernes ou cuves,
- Possibilité de réutiliser les eaux de pluies à usage individuel : lavage des voitures, arrosage du jardin, etc...
- Limiter les surfaces imperméables dans le jardin privé afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies.

⇒ Énergie

- Répondre **au minimum** à la réglementation thermique en vigueur en matière de construction.

⇒ Gestion des déchets

- Gestion des déchets semblable à celle appliquée au sein de la commune : collecte des ordures ménagères et tri sélectif.



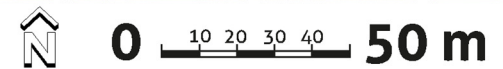
Quand ?
 Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans les OAP (ex : voirie, réseaux, ...)

Logements mitoyens et séparés
 Taille moyenne des parcelles de 600 m² soit une densité de 10.9 logts / ha (voirie et espaces publics inclus)

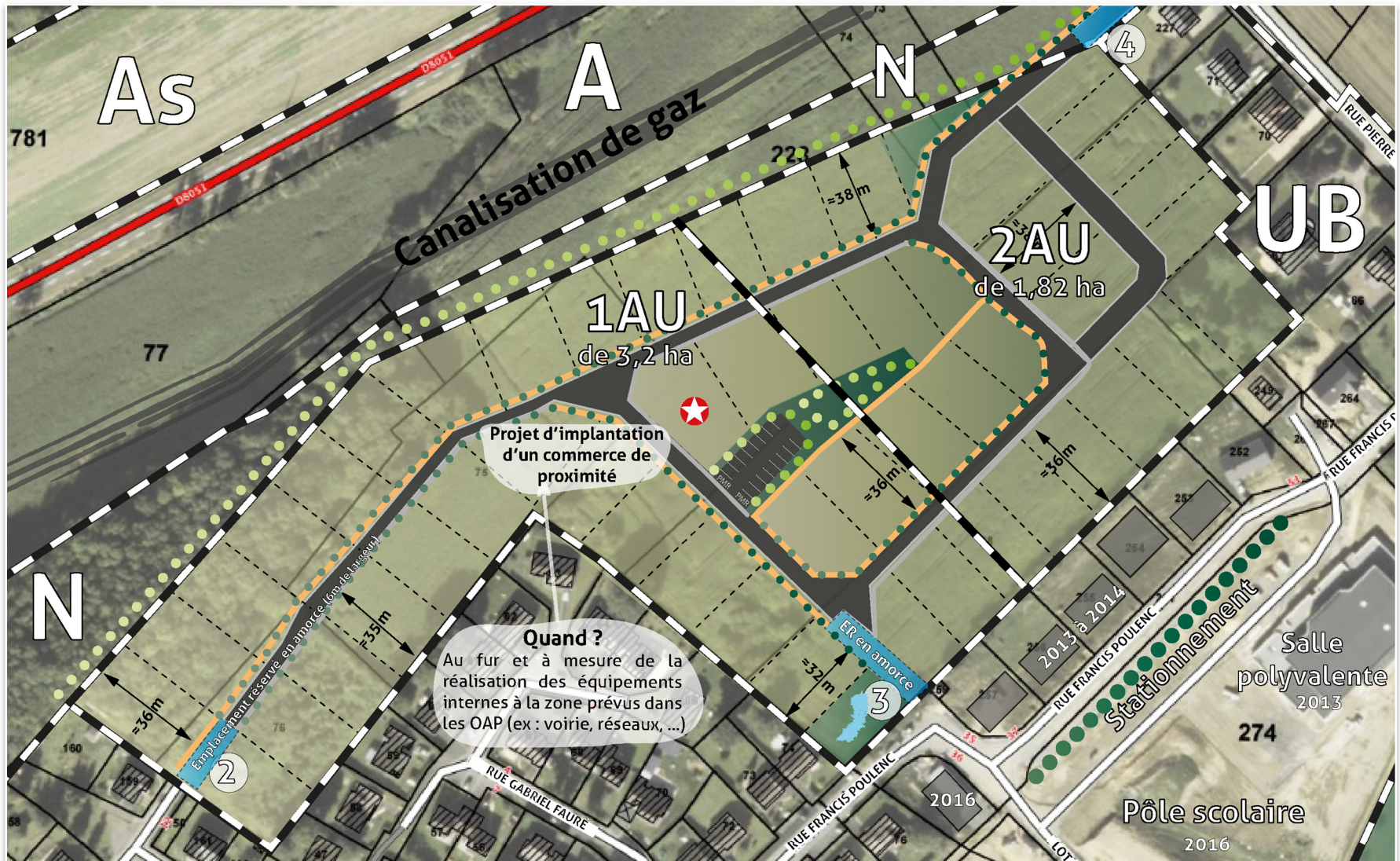
Exemple d'application des OAP

(schéma opposable)

L'échelle figure pour une meilleure interprétation, pour plus de précision se référer au plan de zonage (Cf. 4b et 4c) – Source : cadastre / DGFIP

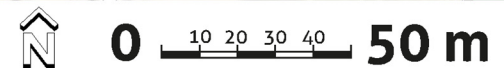


©OMNIS Conseil Public - 2016
 Source : Géoportail - IGN



Exemple d'application des OAP (schéma non opposable - souhaitable)

L'échelle figure pour une meilleure interprétation, pour plus de précision se référer au plan de zonage (Cf. 4b et 4c) – Source : cadastre / DGFIP



©OMNIS Conseil Public - 2016
Source : Géoportail - IGN

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 2 : DEVELOPPER UNE URBANISATION MESUREE : SECTEUR « IMPASSE DES MUSSIATS »

CONTEXTE		PROJECTION DU PROJET	
Secteur « Impasse des Mussiats » Par la Rue Louis Maquoi	<p>Environ 1,03 ha soit 10 300 m²</p> <p>Dont 840 m² de voirie environ à créer 6 mètres de large avec usoirs + aire de retournement (pour les véhicules de secours et pour la collecte des déchets usagers)</p>	<p>Potentiel de logements = 11 logements (+ ou – 10%)</p>	<p>Environ 0,946 ha de surface privative</p> <p>Densité résidentielle nette de 11,5 logements / ha en moyenne soit des parcelles de taille moyenne de 870 m²</p>
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Jardin d'agrément proche des extensions récentes de la commune (lotissement EDF) ; ▶ Secteur non cultivé (RGP 2012 et visites de terrains). ▶ Pas de maîtrise foncière, il y a, a priori pas de blocage foncier. 		
Type d'urbanisation attendue	<p>Le potentiel de logement est calculé en fonction des surfaces réellement aménageables en déduisant notamment les parties à réserver à la voirie et aux espaces publics.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Un bouclage de la voirie (sans impasse) sera réalisé pour permettre de desservir l'ensemble des parcelles, et de permettre l'accès aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères. ▶ Pour s'assurer de la faisabilité de l'opération, les amorces de la future voirie sont en emplacement réservé ; ▶ Ce secteur à vocation de développement de l'habitat sous forme pavillonnaire (en bande – de part et d'autre de la future voirie à l'intérieur de la zone 1AU) ; 		
CARACTÉRISTIQUES DU SITE			
Conditions Assainissement / Eaux pluviales	Bonne à proximité	Desserte incendie	Suffisante, présence d'une borne incendie à l'entrée de la zone 1AU
Proximité Assainissement / Eaux usées	Proche (à étendre)	Capacité en eau potable	Satisfaisante
Spécificité urbanistique et paysagère			
Topographie	Clément (altitude de 131 m à 134 m cf. schéma contexte). Mesures : Hauteur des constructions règlementés et jardin d'agrément à réaliser	Desserte / Désenclavement	Prévoir l'aménagement du chemin en limitant l'imperméabilisation
Paysage	Prairie et silhouette urbaine vers le lotissement EDF, vers le groupe scolaire, vers l'impasse du Mussiats, et vers la rue Jean-Claude Devouge	Proximité du centre-ville et des équipements	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur à la proximité immédiate du projet de commerce de proximité. - Secteur à la proximité immédiate des équipements publics (salle polyvalente, groupe scolaire, ...) - Secteur relativement proche du centre originel (750 m à pied de la mairie)

À RETENIR :

<u>Chiffres clés :</u>	Une taille moyenne des parcelles de 870 m ² pour 11 logements.	1,03 hectares (ha) en zone 1AU dont 0.946 ha de surface privative.
	+ 20 à 24 habitants supplémentaires pour 11 constructions et 2.15 personnes par ménages d'ici 2030.	11 logements (+ ou – 10%) Les réseaux sont présents à l'entrée de la zone (à étendre).
<u>Enjeux</u>	Redonner de l'épaisseur à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble (voirie, réseaux). Un des derniers secteurs de développement de la commune compte tenu des zones inondables et des secteurs inscrit dans le périmètre Natura 2000.	Cohérence avec le bâti existant environnant (quartier résidentiel Saint-Maurice et le lotissement récent).
<u>Dispositions relatives aux OAP</u>	Connecter le projet au reste du bourg (voiries et liaison douce). Une diversité dans la taille des terrains répondant à la demande actuelle.	Une insertion urbaine travaillée par des tampons végétaux et des hauteurs limitées.
Les haies et arbres à préserver ou plantations à réaliser : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitats et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter.	Les liaisons douces : quelques points d'accès pour des cheminements piétons sont indiqués pour favoriser les relations entre les divers quartiers sans être obligé d'avoir recours au véhicule motorisé. Ces accès complèteront également les liaisons vers les espaces de détente et les équipements structurants.	Favoriser les économies d'énergie : L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et anticiper les normes thermiques en vigueur.
L'urbanisation de la zone peut être réalisée par la voie d'une opération unique sur l'ensemble de la zone. L'aménagement de cette zone peut également se faire sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant, au final, à un aménagement d'ensemble sous réserve de l'intégration du projet dans le quartier et de la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser correctement.		
Ce choix dépendra notamment de la surface de la zone à aménager, l'écriture du règlement devra être suffisamment étudiée pour garantir la cohérence de l'aménagement avec les OAP et le PADD.	Il est impossible de renvoyer à une procédure particulière, notamment la ZAC. Par conséquent une division parcellaire est souhaitable afin de répondre aux objectifs du PADD. Pour mémoire les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP et respecter les objectifs de lutte contre la consommation d'espaces figurant dans le PADD. Conformément aux objectifs du PADD, la densité résidentielle nette en moyenne pour les nouvelles constructions est de 12 logements par hectare (voirie et espaces publics inclus), soit des parcelles d'une taille moyenne de 830 m ² .	

Formes urbaines

Respect de la typologie urbaine voisine composée principalement d'habitat individuel. La volonté communale est de répondre aux besoins et attentes des habitants dans une cohérence urbaine.

Densité des constructions : actuellement, 11 constructions (+ ou – 10%) sont envisagées sur le site, soit une densité résidentielle nette moyenne de 11,5 logements à l'hectare voirie et espace public inclus (soit 11 parcelles de 870 m² environ).

Desserte et réseaux

⇒ Les circulations :

Le tracé de principe proposé consiste à emprunter l'impasse (rue) Edouard Lalo ou la Rue Francis Poulenc existante et prolongée par une voirie à créer (amorce en emplacement réservé). Cette liaison viaire permettra dès lors d'éviter tout enclavement des futures constructions.

Les réseaux et desserte incendie :

Réseaux

- Assainissement : garantir le bon fonctionnement de rejet des eaux usées ;
- Eau potable : raccordement au réseau public ;
- Communications numériques : garantir leur raccordement.

Desserte incendie

- Assurer une desserte incendie des nouvelles constructions (un réseau de distribution capable de fournir 120 m³ à un débit minimal de 60 m³/heure par des poteaux ou bouches d'incendie de diamètre 100 mm minimum et distants de 200 mètres des risques à défendre)

Principes paysagers

Les jardins d'agrément sont à prévoir par les pétitionnaires, les arbres et haies bocagères seront dans la mesure du possible à conserver sur le site.

Appliquer une démarche qualitative et durable : les préconisations

⇒ Gestion de l'eau

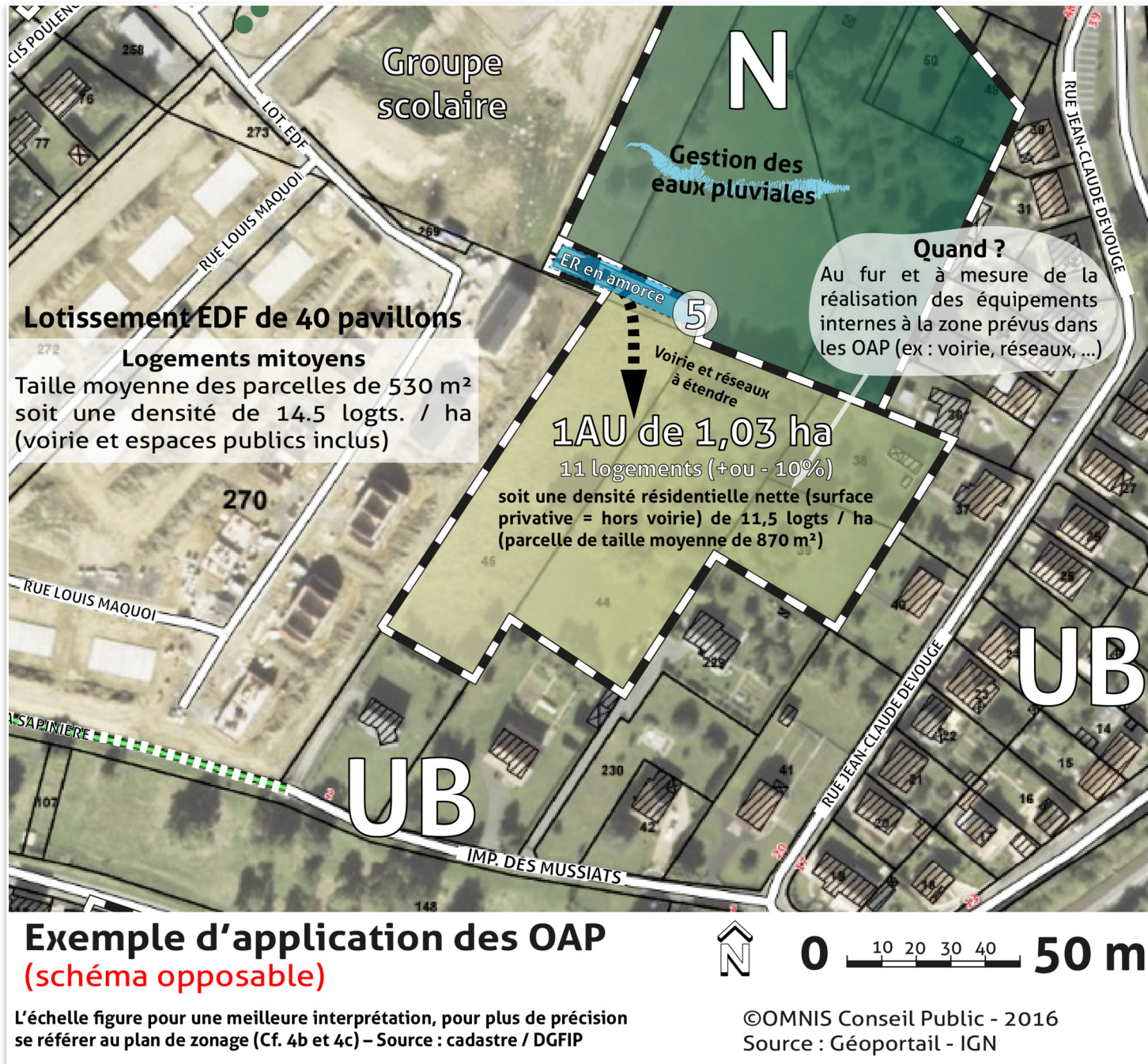
- Opter pour une gestion des eaux de pluies. Exemple de gestion globale : fossé d'infiltration planté, noue engazonnée. Exemple de gestion à la parcelle : stockage de l'eau de pluie via des citernes ou cuves,
- Possibilité de réutiliser les eaux de pluies à usage individuel : lavage des voitures, arrosage du jardin, etc...
- Limiter les surfaces imperméables dans le jardin privé afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies.

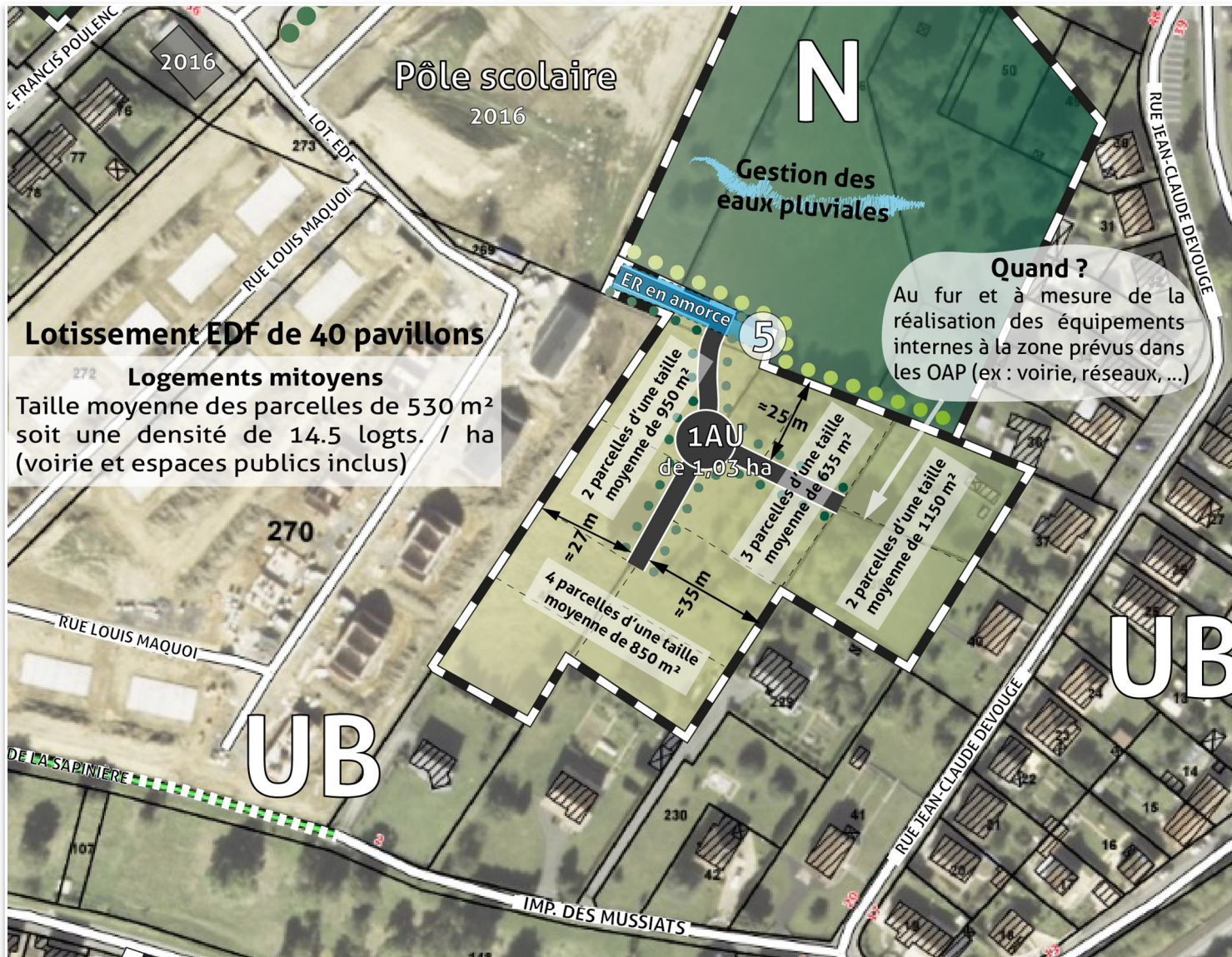
⇒ Énergie

- Répondre **au minimum** à la réglementation thermique en vigueur en matière de construction.

⇒ Gestion des déchets

- Gestion des déchets semblable à celle appliquée au sein de la commune : collecte des ordures ménagères et tri sélectif.





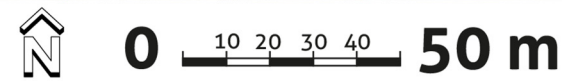
Lotissement EDF de 40 pavillons

Logements mitoyens
 Taille moyenne des parcelles de 530 m²
 soit une densité de 14.5 logts. / ha
 (voirie et espaces publics inclus)

Quand ?
 Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans les OAP (ex : voirie, réseaux, ...)

Exemple d'application des OAP
 (schéma non opposable - souhaitable)

L'échelle figure pour une meilleure interprétation, pour plus de précision se référer au plan de zonage (Cf. 4b et 4c) – Source : cadastre / DGFIP



©OMNIS Conseil Public - 2016
 Source : Géoportail - IGN

CONTEXTE		PROJECTION DU PROJET	
Secteur « Campagne d'Amion » Par la Rue Pierre Viénot	Environ 0,645 ha soit 6 450 m ²	Potential de construction = 4 activités artisanales ou commerciales (+ ou – 10%)	Environ 0,645 ha de surface privative Densité résidentielle nette de 6 construction / ha en moyenne soit des parcelles de taille moyenne de 1610 m ²
Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Secteur cultivé (RGP 2012 et visites de terrains). ▶ Pas de maîtrise foncière, il y a, a priori pas de blocage foncier. 		
Type d'urbanisation attendue	<p>Le potentiel de logement est calculé en fonction des surfaces réellement aménageables en déduisant notamment les parties à réserver à la voirie et aux espaces publics.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Construction en front bâti, secteur avec une topographie clémente ▶ Un chemin d'accès aux parcelles agricoles devra être prévu ; ▶ Ce secteur à vocation de développement de l'artisanat et des commerces sous forme de cellule commerciale ou bâtiment de stockage (en bande – en front bâti) ; 		
CARACTÉRISTIQUES DU SITE			
Conditions Assainissement / Eaux pluviales	Bonne	Desserte incendie	Suffisante, présence d'une borne incendie à l'entrée de la zone 1AU
Proximité Assainissement / Eaux usées	Immédiate	Capacité en eau potable	Satisfaisante
Spécificité urbanistique et paysagère			
Topographie	Clément (altitude de 137 m à 144 m cf. schéma contexte). Mesures : Hauteur des constructions règlementés et jardin d'agrément à réaliser	Desserte / Désenclavement	Prévoir l'aménagement du chemin en limitant l'imperméabilisation
Paysage	Prairie et silhouette urbaine vers le lotissement EDF, vers le groupe scolaire	Proximité du centre-ville et des équipements	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur à la proximité immédiate des équipements publics (salle polyvalente, groupe scolaire, ...) et des axes de communication majeures - Secteur relativement proche du centre originel (750 m à pied de la mairie)

À RETENIR :

<u>Chiffres clés :</u>	Une taille moyenne des parcelles de 1610 m ² pour 4 constructions.	0,645 hectares (ha) en zone 1AUx = 6 450 m ²
	+ 4 activités artisanales et commerciales d'ici 2030.	4 constructions / lots (+ ou – 10%) Les réseaux sont présents
<u>Enjeux</u>	Redonner de l'épaisseur à l'urbanisation dans le cadre d'une opération « simple », présence de la voirie et des réseaux).	Activité non nuisante au secteur résidentiel
<u>Dispositions relatives aux OAP</u>	Connecter le projet au reste du bourg	Une insertion urbaine travaillée par des tampons végétaux et des hauteurs limitées.
Les haies et arbres à préserver ou plantations à réaliser : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitats et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter.	Les liaisons douces : quelques points d'accès pour des cheminements piétons sont indiqués pour favoriser les relations entre les divers quartiers sans être obligé d'avoir recours au véhicule motorisé. Ces accès complèteront également les liaisons vers les espaces de détente et les équipements structurants.	Favoriser les économies d'énergie : L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et anticiper les normes thermiques en vigueur.
L'urbanisation de la zone devra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble.		
Ce choix dépendra notamment de la surface de la zone à aménager, l'écriture du règlement devra être suffisamment étudiée pour garantir la cohérence de l'aménagement avec les OAP et le PADD.	Il est impossible de renvoyer à une procédure particulière, notamment la ZAC. Par conséquent une division parcellaire est souhaitable afin de répondre aux objectifs du PADD. Pour mémoire les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP et respecter les objectifs de lutte contre la consommation d'espaces figurant dans le PADD. Conformément aux objectifs du PADD, la densité résidentielle nette en moyenne pour les nouvelles constructions est de 12 logements par hectare (voirie et espaces publics inclus), soit des parcelles d'une taille moyenne de 830 m ² .	

Formes urbaines

Respect de la typologie urbaine voisine composée principalement d'habitat individuel. La volonté communale est de répondre aux besoins et attentes des habitants dans une cohérence urbaine.

Densité des constructions : actuellement, 4 constructions /lots (+ ou – 10%) sont envisagées sur le site, soit une densité résidentielle nette moyenne de 6 constructions à l'hectare voirie et espace public inclus (soit 4 parcelles de 1610 m² environ).

Desserte et réseaux

⇒ Les circulations :

Le tracé de principe proposé consiste à emprunter la rue Pierre Vienot existante.

Les réseaux et desserte incendie :

Réseaux

- Assainissement : garantir le bon fonctionnement de rejet des eaux usées ;
- Eau potable : raccordement au réseau public ;
- Communications numériques : garantir leur raccordement.

Desserte incendie

- Assurer une desserte incendie des nouvelles constructions (un réseau de distribution capable de fournir 120 m³ à un débit minimal de 60 m³/heure par des poteaux ou bouches d'incendie de diamètre 100 mm minimum et distants de 200 mètres des risques à défendre)

Appliquer une démarche qualitative et durable : les préconisations

⇒ Gestion de l'eau

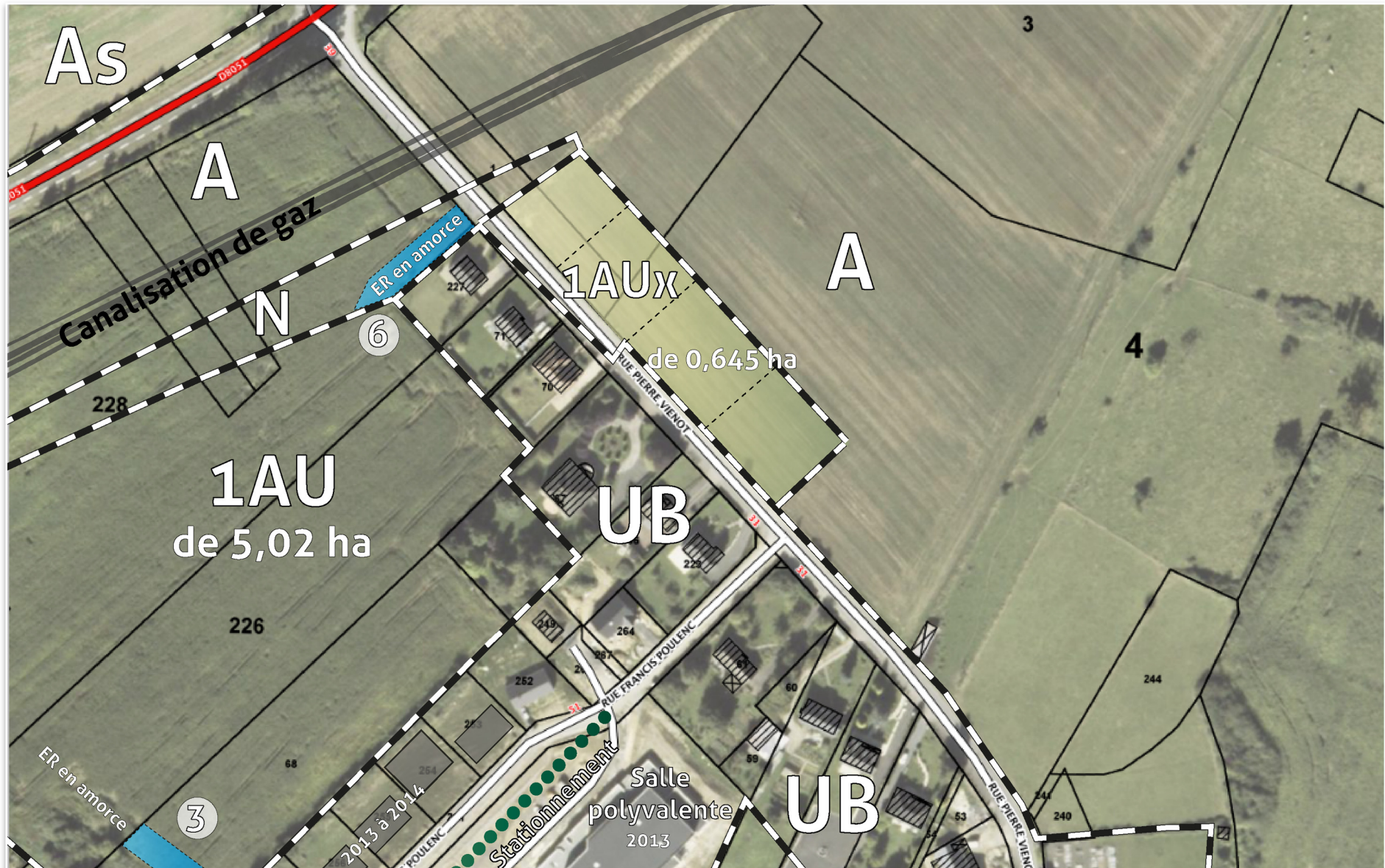
- Opter pour une gestion des eaux de pluies. Exemple de gestion globale : fossé d'infiltration planté, noue engazonnée. Exemple de gestion à la parcelle : stockage de l'eau de pluie via des citernes ou cuves,
- Possibilité de réutiliser les eaux de pluies à usage individuel : lavage des voitures, arrosage du jardin, etc...
- Limiter les surfaces imperméables dans le jardin privé afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies.

⇒ Énergie

- Répondre **au minimum** à la réglementation thermique en vigueur en matière de construction.

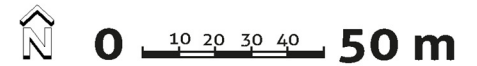
⇒ Gestion des déchets

- Gestion des déchets semblable à celle appliquée au sein de la commune : collecte des ordures ménagères et tri sélectif.



Exemples d'application des OAP
(schéma opposable)

L'échelle figure pour une meilleure interprétation, pour plus de précision se référer au plan de zonage (Cf. 4b et 4c) – Source : cadastre / DGFiP



©OMNIS Conseil Public - 2016
Source : Géoportail - IGN