

Commune de : JUVANCOURT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

Vu pour être annexé
à la délibération

du 13 Avril 2018

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



Prescription du PLU le 05 Juin 2015

POS approuvé le 08 Septembre 1993, modifié le 05 Juin 1996

Diffusion du dossier suite délai contrôle de la légalité

Dossier du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

1 - Préambule 1

A/ Objectifs et définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation

B/ Les orientations

2 – L'Orientation d'Aménagement et de Programmation..... 4

OAP Chemin des Champs du Four

1 - PREAMBULE

La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a institué un nouveau document d'urbanisme dans les Plans Locaux d'Urbanisme : les Orientations d'Aménagement. Cette partie existait avant l'instauration de la loi Urbanisme et Habitat dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Désormais, ces parties forment deux documents distincts.

Depuis la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, celles-ci sont désormais obligatoires et leur terminologie a évolué : il s'agit désormais des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

A / Objectifs et définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est défini dans les articles suivants :

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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

Créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

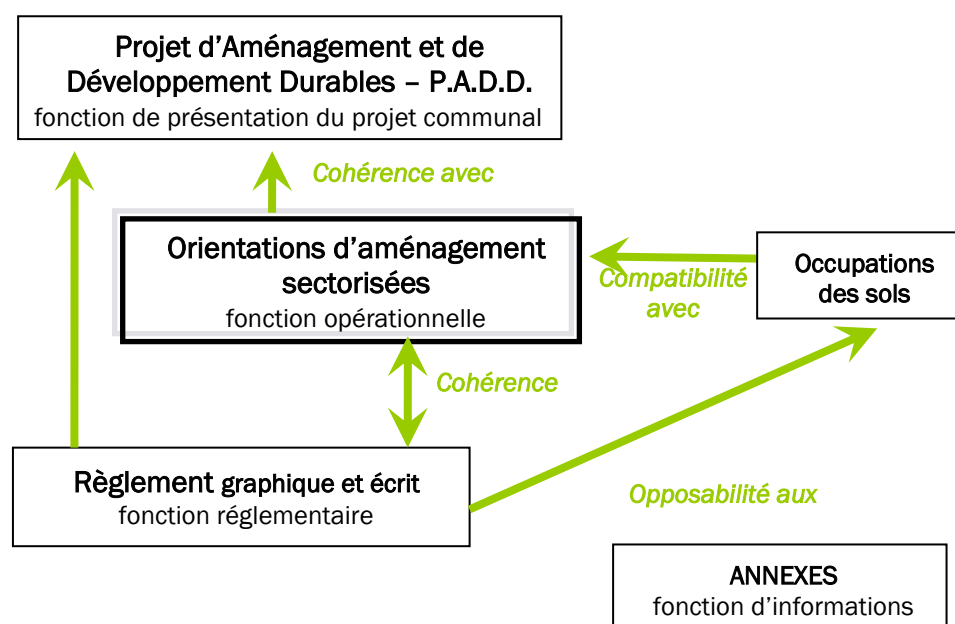
B / Les orientations

Ces orientations sont un élément important des P.L.U. Elles permettent une concrétisation et une matérialisation des enjeux de la commune sur des quartiers précis de celle-ci.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles sont un élément commun à l'ensemble des pièces du P.L.U. comme le montre le schéma suivant.

Schéma d'organisation des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (excepté le rapport de présentation)



2 – L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP - Chemin des Champs du Four

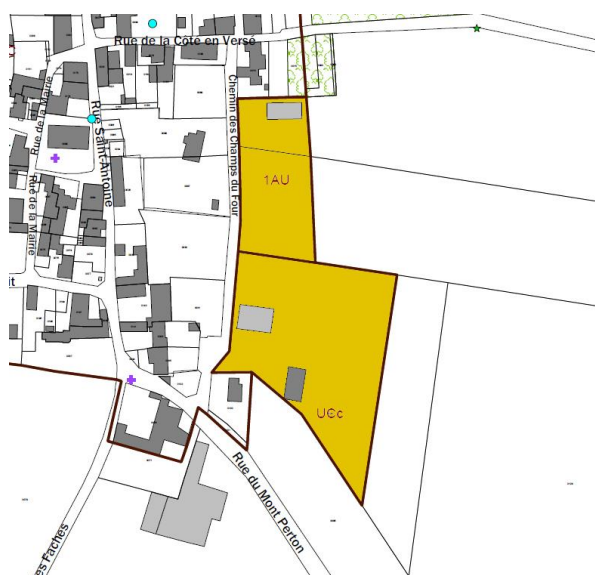
Le territoire communal de Juvancourt a fait le choix de réaliser une orientation d'aménagement commune au secteur UCc de la zone urbaine UC et à la zone 1AU, située sur la frange Est du bourg.

Cette volonté communale de soumettre ces deux zones à une seule et même OAP est issue des choix et réflexions qui ont été menés dans le précédent document d'urbanisme (POS).

En effet, dans le zonage du POS, ces deux zones faisaient l'objet d'un classement au sein d'une zone INAA en tant que zone d'urbanisation future à vocation d'habitat.

La commune souhaite donc poursuivre la réflexion menée sur les parcelles partiellement construites, celles du secteur UCc. Elle prévoit donc de garder une partie de l'ancienne zone d'urbanisation future du POS, en continuité de l'enveloppe bâtie existante en zone 1AU, pour rejoindre le secteur UCc.

Ainsi, cette orientation d'aménagement a pour principe de poursuivre la réflexion de la commune autour de la création d'un lotissement communal qui viendrait s'intégrer en épaisseur du bourg, tout en permettant la création d'un lotissement plus dense et favorisant la mixité sociale (possibilité de logements locatifs aidés).



Extrait du zonage du PLU



Vue aérienne Géoportail



1 / Une opération favorisant la diversification et de renforcement de l'habitat

L'urbanisation de cet ensemble, est envisagée par la commune comme une seule et même opération. Toutefois, compte tenu des besoins actuels, il serait possible d'**anticiper le développement de l'opération selon un phasage**. Ainsi, le phasage proposé sur le schéma d'OAP n'est présent qu'à titre indicatif et ne représente pas une hiérarchisation du développement de ce secteur. Ainsi, la phase A peut intervenir avant la phase B et vice-versa.

Il s'agit pour la commune de pouvoir développer cette opération, à hauteur d'une densité supérieure à ce qui est connu dans le bourg. **L'OAP présente ainsi une densité moyenne de l'ordre de 10 logements à l'hectare**, bien que la densité communale avoisine les 5 logements à l'hectare. Le projet comprendrait ainsi près de moins d'une **dizaine de parcelles**.

Globalement, au travers de cette opération, il sera nécessaire de proposer, des **typologies et des tailles d'habitat présentant une certaine diversité**. La commune souhaite permettre l'accès à la propriété de jeunes ménages. Ainsi, il faudra présenter une **part de logements locatifs aidés qui pourront à plus long terme s'orienter vers une accession à la propriété**.

Il s'agira de permettre la création d'un parcours résidentiel cohérent sur l'ensemble du territoire communal.

Les constructions devront donc comprendre des logements type **maisons pavillonnaires ou logements intermédiaires**. L'aspect extérieur et la forme architecturale des logements devront présenter des caractéristiques communes du bourg afin que ces dernières s'harmonisent et s'intègrent dans le paysage.

2 / Un raccordement sur le réseau viaire actuel

Afin de réaliser une opération d'aménagement en lien avec le bourg, il sera nécessaire de raccorder les constructions du secteur UCc, aux réseaux existants, tout en veillant à créer une liaison douce raccordant la zone 1AU au secteur UCC en frange de cette dernière ; l'accès des parcelles de la zone 1Au se faisant par l'intermédiaire du chemin des Champs du Four.

Il s'agira donc de structurer une trame viaire, connectée à la rue du Mont Perton. L'aménagement de la voirie permettra de **créer une voirie à double sens se terminant par une place de retournement** de manière à permettre aux véhicules de services (secours, ramassage des déchets, etc...) de pouvoir s'engager dans la rue sans ressortir en reculant. Cette place de retournement pourra par la suite laisser la possibilité au raccordement d'un cheminement piéton, reliant la rue de la Côté en Versé. Pour ce qui est de la desserte des constructions de la zone 1AU, il s'agira de **s'appuyer sur la trame existante** afin de mettre en place une voirie présentant les capacités nécessaires à assurer les déplacements quotidiens d'une zone d'habitat.

De manière générale, la trame viaire devra **respecter le même profil de voirie que les voiries communales existantes**. Il faudra également prévoir la mise en place de cheminement piéton de manière à permettre la création d'espaces dédiés aux modes de déplacements doux. En plus, du cheminement reliant la place de retournement à la rue de la Côté Versé, l'opération pourra également étendre un cheminement reliant la voirie de la phase B à la voirie du chemin des Champs du Four.

La réalisation de la trame viaire ne sera pas nécessairement un facteur à prendre en compte pour la réalisation du phasage. En effet, chaque phase est pensée pour fonctionner de manière indépendante, pour former un tout cohérent à terme.

3 / Une frange végétale à créer

La commune insiste sur sa volonté de préserver une continuité végétale et une bonne intégration des constructions au sein du bourg.

Pour se faire, le projet devra comprendre la **création de frange paysagère en fond de parcelles qui pourra venir constituer une transition entre espace urbain et espace agricole**. Il s'agira de bien délimiter la différence entre chaque zone par ce biais. Il s'agira de venir constituer **des franges suffisamment denses pour garantir une limitation des nuisances pouvant être provoqué par l'activité agricole**.

Ces franges devront se constituer d'essences locales de manière à s'intégrer de manière optimale dans le territoire communale et venir constituer des maillons de la trame verte et bleue locale.