

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

Vu pour être annexé
à la délibération

du 19 Mars 2018

approuvant la révision du
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



Le Maire,
C. DENORMANDIE

PLU approuvé le 10 Mai 2004

Prescription de la révision du PLU le 22 Septembre 2014

Diffusion du dossier suite contrôle de la légalité

Dossier de révision 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 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 3

A / OAP 1 – Vers un « éco-lotissement »
(Préconisations pour la zone urbaine UC)

B / OAP 2 – Rue du Clos Jacquot
(Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1AU)

C / OAP 3 – les « Fours Bannaux »
(Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1AU)

D / OAP 4 – Rue Basse
(Préconisations pour la zone urbaine UC)

E / OAP 5 – Pont Hubert (Friche de l'ancienne scierie)
(Préconisations pour les zones d'urbanisation future 1AU1 et 1AU2)

F / OAP 6 – Villevoque
(Préconisations pour la zone urbaine UC)

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 L.151-6 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 L.151-7 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.

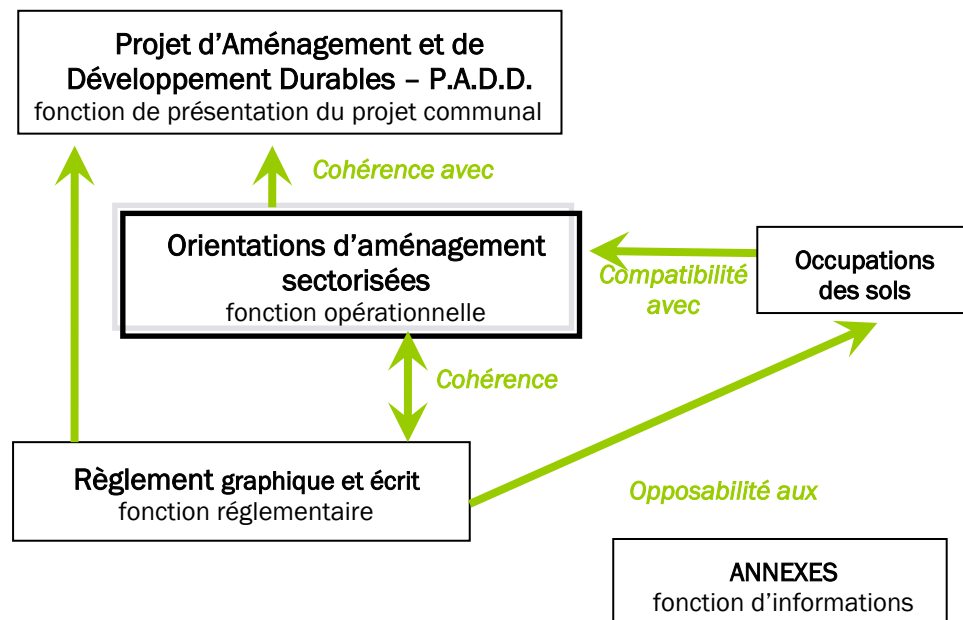
B / Les orientations

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 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A / OAP 1 – Vers un « éco-lotissement » (Préconisations pour la zone urbaine UC)

Situation de l'OAP



OAP - Lotissement de Montbraux



1- La création d'un nouveau tissu urbain en lien avec son environnement

L'urbanisation de ce secteur a pour but de vouloir rompre avec la monotonie des formes urbaines des lotissements de Montbraux. De ce fait, il sera nécessaire de venir penser l'urbanisation de ce secteur comme une opération d'ensemble afin de marquer cette rupture avec l'existant tout en affirmant le caractère résidentiel de la zone.

Cette volonté communale s'explique au travers de l'idée d'implanter un découpage parcellaire nouveau qui par sa taille, sa densité et ses formes pourra permettre l'implantation de nouveaux modes d'habiter. De ce fait, il s'agira de développer le parcellaire autour d'une trame viaire, elle-même centrée autour de la création d'un aménagement paysager.

De ce fait, l'opération pourra comprendre une **densité d'environ 10 logements par hectare** avec la création de plus d'une **vingtaine de logements sur des parcelles comprises entre 800 et 1500m²**.

Les constructions pourront présenter différents types de logements allant de la **résidence pavillonnaire et aux logements intermédiaires**.

Ce secteur pourrait accueillir des constructions atypiques si elles répondent à des critères de type BBC, HQE©, ...

2- Une trame viaire en continuité pour rompre avec l'enclavement

Le projet se constituera autour de la création d'une voirie unique qui aura pour but de venir concrétiser une continuité dans les flux de la commune. Il s'agira notamment de ne pas répéter les schémas qui ont pu être implantés dans les lotissements de Montbraux. De ce fait, l'opération n'admet pas la création d'impasse et devra veiller à venir desservir directement toutes les parcelles de l'opération. Il s'agira de venir créer une **voirie respectant des courbes douces mais néanmoins anguleuses** afin de ne pas développer une impression de couloir et de zone de passage à grande vitesse.

De ce fait, l'opération pourra présenter un accès au Nord, en lien avec le tissu résidentiel existant et les futurs équipements sportifs, et un accès au Sud-Est, en s'appuyant sur l'emplacement réservé n°9, afin de raccorder l'opération à la rue du Stade.

A ce titre, le projet pourra comprendre une **aire de stationnement mutualisée à proximité de l'entrée Nord** de l'opération. Cette aire de stationnement devra pouvoir, par sa capacité, compléter l'offre de stationnement des équipements publics.

Il s'agira pour l'opération de présenter une voirie suffisamment large (une emprise d'environ 10 mètres de large) afin de permettre la création de quelques places de stationnements publics en lien avec le parc paysager. La voirie devra respecter un **principe de voirie partagée en double sens**.

Les modes de déplacement doux seront prépondérants.

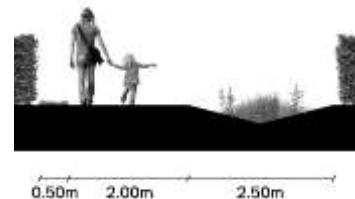
La voirie pourra constituer une transition entre les habitations et le parc paysager.

La voirie pourra présenter un profil en « V » permettant de récupérer les eaux pluviales au sein d'un caniveau central. Ces eaux pourront ensuite être traitées au sein du parc paysager.

Enfin, le projet pourra comprendre la création d'un **cheminement piéton direct permettant de traverser rapidement le projet et facilitant l'accessibilité aux PMR**. Ces cheminements pourront présenter une largeur suffisante afin d'être accompagnés d'une noue paysagère qui permettra de hiérarchiser la gestion des eaux pluviales.



Principe de voirie partagée en double sens



Principe de cheminement piéton

3-Un éco-lotissement autour d'un parc paysager

L'ensemble de l'opération devra répondre à la **volonté de conception d'un projet d'éco-lotissement**. Ainsi, le projet pourra se structurer autour d'un parc paysager permettant à la fois **d'intégrer une plus-value du cadre de vie des habitants mais également la gestion des eaux pluviales du site**. Par conséquent, le parc paysager pourra présenter une **surface dédiée à la réalisation d'un bassin de rétention et de récupération des eaux pluviales**. Les eaux pluviales pourront être acheminées jusqu'à ce dernier par un réseau de noue paysagère, qui récupéreront les eaux pluviales de la rigole centrale de la trame viaire.

Ce parc pourra présenter tous les équipements liés et nécessaires à la création d'un espace de convivialité et de détente pour le nouveau quartier mais également pour les habitants des quartiers voisins (bancs, aire de jeux et mobiliers divers...Etc.).

Le projet profitera de la création des deux entrées principales afin de **venir constituer un « sas paysager »**. Il s'agira, par leur traitement, de notifier aux usagers qu'ils sont entrés dans un quartier atypique et qui se veut proposer une qualité paysagère importante. Il s'agira d'appuyer la création de massifs arbustifs et de petits taillis.

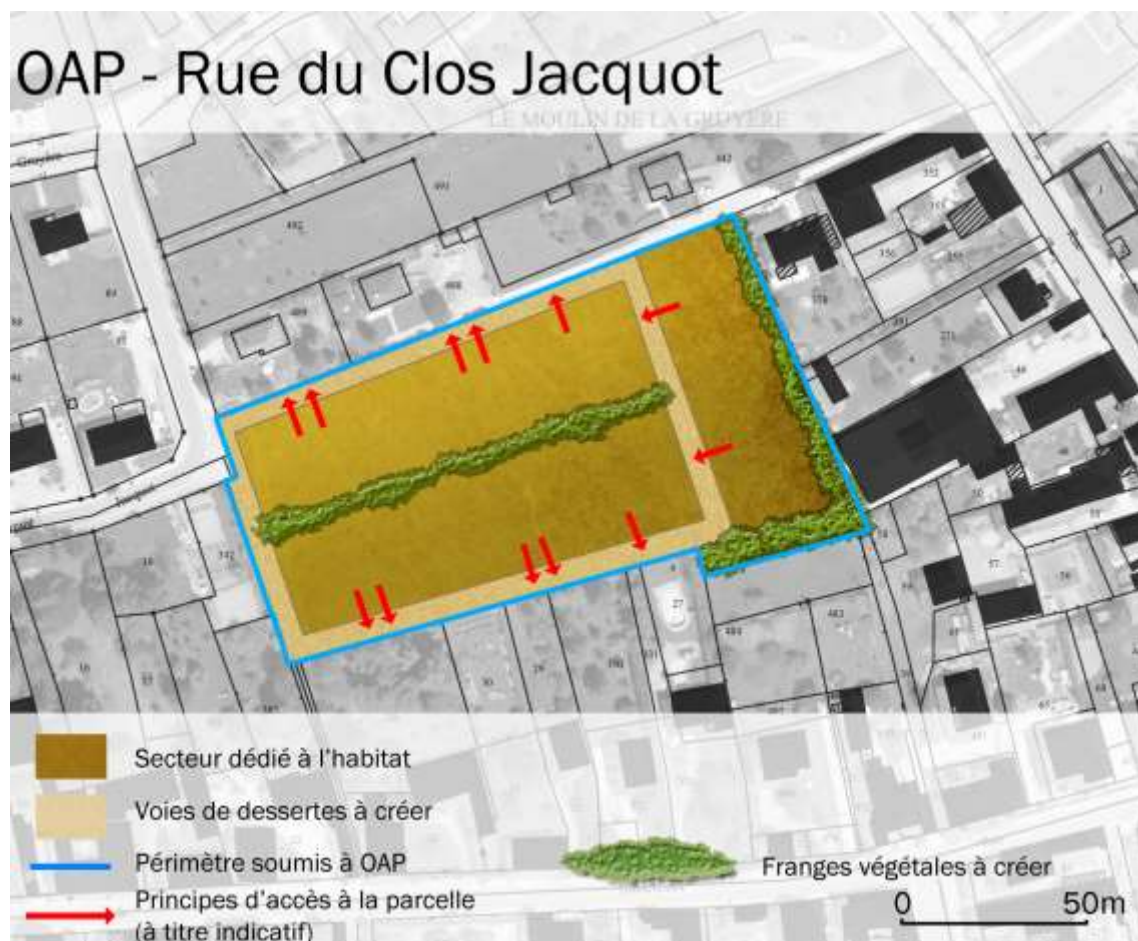
La limite Sud de l'OAP devra faire l'objet d'une frange végétale permettant de venir définir clairement la limite entre espaces urbains et les emprises des domaines ferroviaires. **Cette frange devra se constituer d'une bande d'espaces verts sur une profondeur de 5 mètres minimum qui s'étendra le long de cette emprise**. Elle devra être suffisamment épaisse afin de permettre de limiter les nuisances sonores et visuelles liées au trafic de la voie ferrée.

La limite Ouest présentera une frange végétale du même volume qui marquera la transition entre espaces urbains et espaces naturels. Il s'agit de s'appuyer sur la présence du bois du Braux qui se juxtapose à l'opération. Le choix des essences devra se faire en tenant compte de la constitution des boisements proches qu'il s'agisse des essences arborées ou des ensembles constituants les sous-bois.

La voirie devra être accompagnée d'alignement d'arbres d'essences locales qui viendront rythmer le linéaire viaire en lien avec les places de stationnements.

B / OAP 2 – Rue du Clos Jacquot (Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1AU)

Situation de l'OAP



1- De l'habitat entre récent et ancien

L'urbanisation de ce secteur devra prendre en compte le positionnement de ces différentes parcelles. En effet, le secteur soumis à OAP se situe entre les fonds de jardins des tissus résidentiels du centre ancien et les lotissements plus récents du Nord de la commune. De ce fait, l'opération permettra l'implantation de constructions présentant un caractère architectural et urbain suffisant compte tenu de sa proximité et de sa présence au sein de périmètres des Monuments Historiques. Il s'agit de présenter une **utilisation des formes, teintes et matériaux faisant écho à l'identité communale**.

2- Une trame viaire continue

L'opération devra se constituer autour d'une trame viaire continue de manière à ne pas créer un tissu urbain se finissant en impasse. De plus, il est important de veiller à **ne pas enclaver les parcelles constituant les fonds de jardin des logements du centre ancien**. Il s'agit donc de venir développer la **trame viaire selon une boucle venant prendre son accroche sur la rue du Clos Jacquot**. Cette voirie pourra être en sens unique et édifiée selon un principe de voirie partagée. Il s'agit de venir développer une **trame de desserte secondaire au sein de laquelle les modes doux pourront se déplacer librement**. Les automobilistes devront ainsi ressentir le caractère résidentiel du quartier. Il s'agit ainsi de développer une trame permettant une desserte optimale tout en garantissant une accessibilité simplifiée des véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

3- Maintien du caractère végétal des anciens vergers

L'ensemble des parcelles de l'opération et des fonds de jardin du centre ancien constituent d'anciens potagers ou vergers se situant au sein de la zone urbaine de la commune de Piney. De ce fait, ces parcelles ont toujours constitué une part des espaces de respiration pour la commune ; **l'opération devra veiller à urbaniser le secteur en s'assurant de préserver l'ambiance initiale de la zone**. Il s'agira de venir constituer des franges végétales constituées d'essences locales en fond de parcelles mais également de respecter l'aménagement de 30% de la surface initiale de chaque parcelle en espaces verts ou aménagements paysagers (hors stationnement), conformément aux règlements de la zone.

C / OAP 3 – les « Fours Bannaux » (Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1AU)

Situation de l'OAP





1- Affirmer une continuité urbaine au sein du bourg

Ce secteur a pour but d'affirmer un épaississement du bourg sur sa limite Est, entre les logements le long de la RD960 et les bâtiments de la friche de l'ancienne scierie. Globalement, il s'agit d'assurer une continuité entre les différentes zones UC existantes autour du centre ancien.

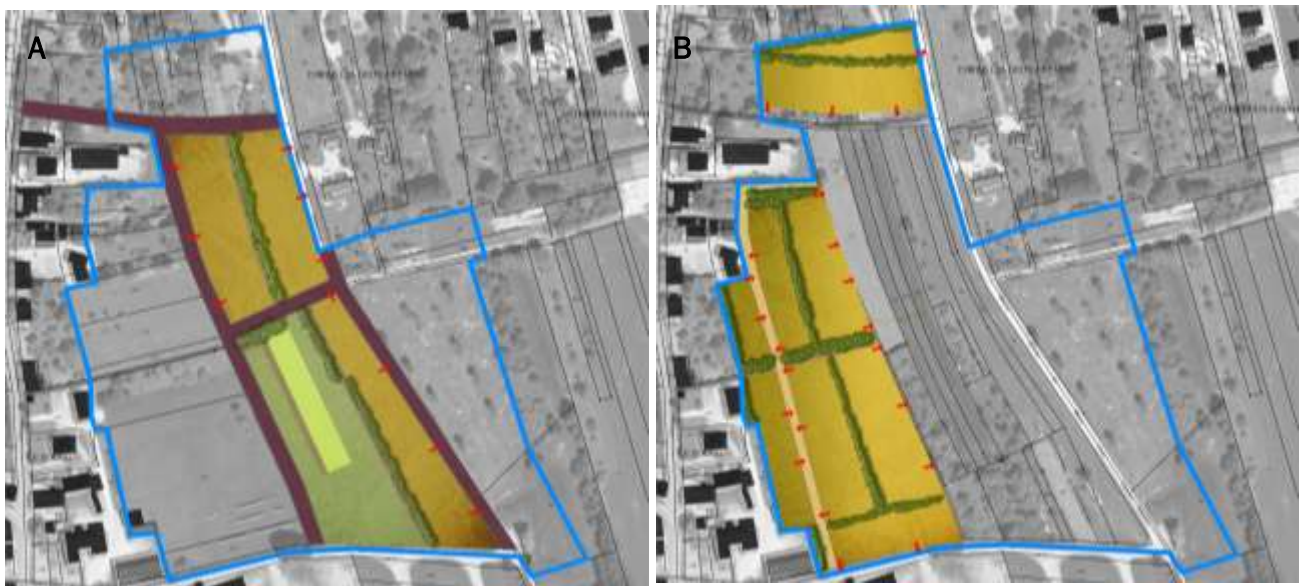
De cette manière, le projet devra veiller à apporter une diversité dans les modes d'habitats, il s'agit de permettre l'implantation de maisons pavillonnaires, ainsi que de logements de type intermédiaire. L'ensemble de l'opération pourra présenter une part de logements locatifs aidés.

La forme des parcelles pourra varier de manière à ne pas constituer un tissu urbain trop homogène et monotone.

L'ensemble de l'opération pourra faire l'objet d'un **phasage** permettant soit de procéder à l'urbanisation du secteur en commençant par les parcelles à proximité des vergers (éléments du paysage), soit de procéder au développement urbain à partir des tissus résidentiels existants. Ce phasage permettra ainsi d'assurer un développement progressif et cohérent du secteur à long terme, mais veillera également à intégrer le projet dans son environnement et à prendre ce dernier en compte (notamment au travers de la place donnée aux éléments de paysage).

Chacune des deux phases (A et B) pourront donc être indépendantes, interchangeable et garantir le bon fonctionnement du tissu urbain. Il convient de préciser qu'au sein même de la phase A ; celle-ci peut être découpée en deux phases. Il n'y a pas de calendrier imposé.

L'identité architecturale de l'opération devra respecter les prescriptions dictées dans le règlement. Il s'agira de **respecter l'identité architecturale locale et de faire en sorte que l'opération s'intègre dans son paysage local mais également vis-à-vis du tissu urbain qui se juxtapose.**



Deux possibilités de phasage pour débiter la programmation du projet

2- Une trame viaire en prolongement de l'existant

L'urbanisation de l'opération viendra s'appuyer sur le développement d'une **hiérarchie viaire nouvelle venant elle-même s'appuyer sur la trame viaire actuelle**. Il s'agira pour l'opération de venir prolonger les chemins et voiries de dessertes existantes afin de développer sa trame viaire.

Ainsi l'opération devra étirer la rue du Pont et le chemin dit « Entre deux chemins ». Il s'agira de requalifier ces axes de manière à ce qu'ils puissent présenter le **profil suffisant pour garantir le bon fonctionnement du tissu résidentiel**. Le reste de la trame viendra s'appuyer sur les chemins existants propres aux fonctionnements des praires et vergers. Le projet pourra présenter une **trame viaire principale, constituée d'un profil de voirie d'environ 8m de large** afin de permettre la création d'une circulation en double sens. **Les voiries de dessertes secondaires devront quant à elles présenter un profil de voirie d'une largeur de 6m** permettant la circulation en sens unique et en respectant un principe de voirie partagée.

La troisième phase d'urbanisation viendra s'appuyer sur le chemin rural dit « du Clos » requalifiant et élargissant ce dernier (en lien avec l'emplacement réservé n°2 prévu à cet effet).

L'ensemble de l'opération devra également articuler une trame de cheminement piéton, de manière à poursuivre et prolonger la trame de cheminements existants. **Il s'agira de permettre le développement d'une trame spécifique afin de développer les modes de déplacements doux.**

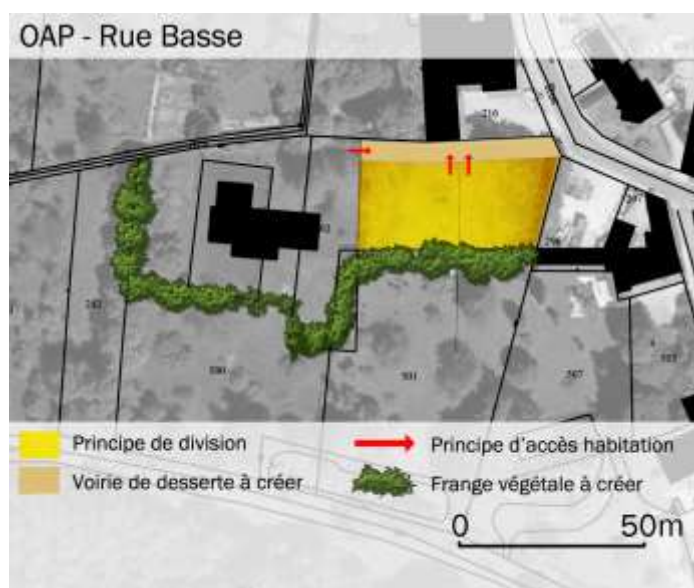
3- Une intégration du paysage local

L'ensemble de l'opération devra veiller à **intégrer les éléments de paysage « verger » qui ont été identifiés au sein du PLU**. Il s'agira de réserver un cœur d'îlot végétal propre à cette identification. Certaines parcelles sont entremêlées avec ces parcelles de vergers. Ces dernières présentent une emprise trop étroite pour garantir leur urbanisation. Le projet devra donc veiller à les intégrer en lien avec les vergers avec par exemple la **création de jardins partagés ou familiaux**.

L'ensemble de la trame végétale devra s'appuyer sur les vestiges paysagers existants mais également sur la création des nouvelles voiries et cheminements afin de développer une frange paysagère en limite de secteur. Les fonds de parcelles devront également présenter la création d'une frange végétale permettant de faire la transition entre espaces urbains et espaces agricoles. Les alignements, boisements et autres franges devront être constitués d'essences locales.

D/ OAP 4 – Rue Basse (Préconisations pour la zone urbaine UC)

Situation de l'OAP



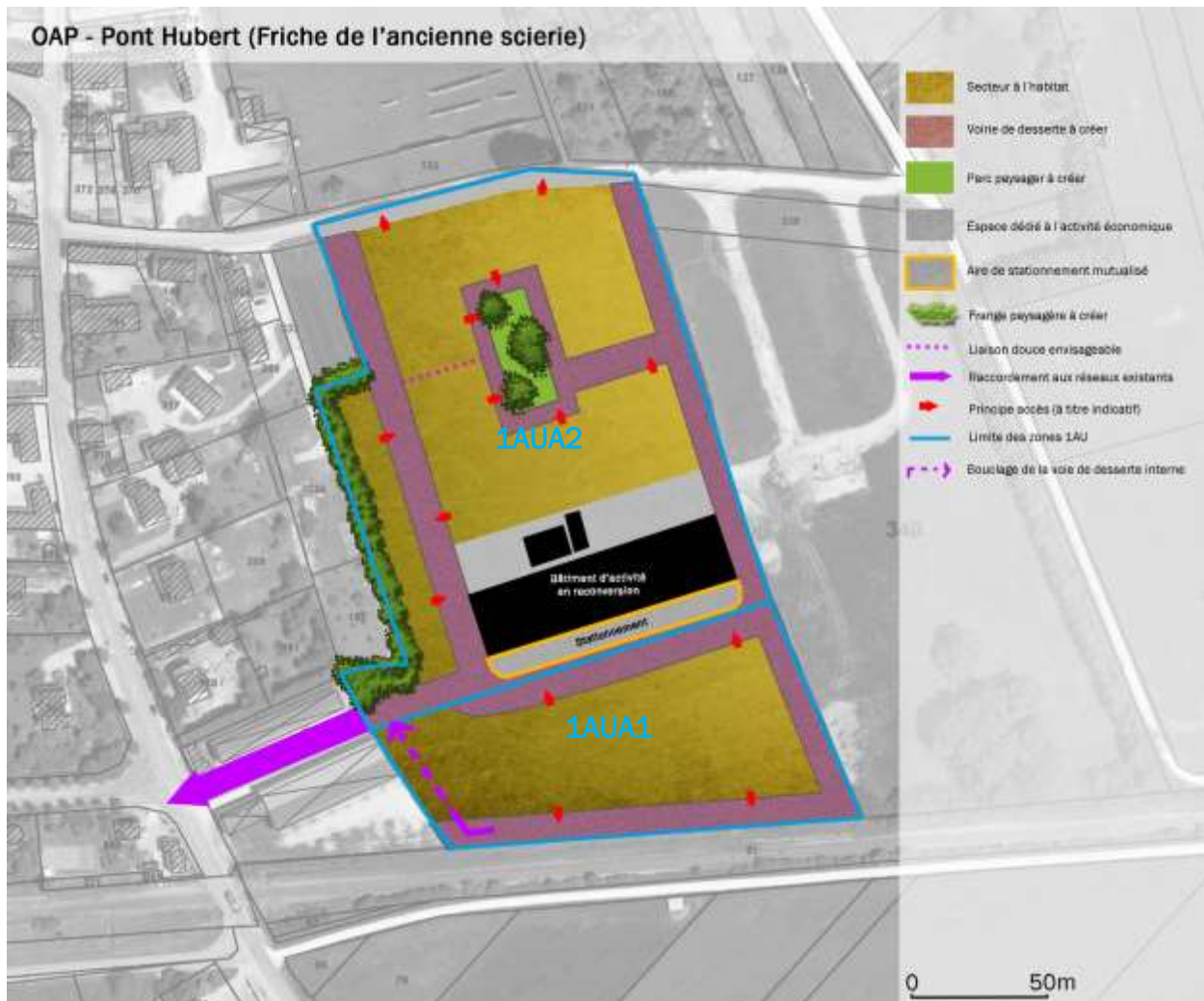
Cette OAP propose un principe de desserte afin de desservir la parcelle 499, si ces dernières étaient amenées à être construites. Ces parcelles devront ainsi faire l'objet d'un **accès commun à partir de la création d'une voirie de desserte présentant un profil suffisant pour la desserte quotidienne d'un espace résidentiel**. L'aménagement devra ainsi anticiper la création d'un seul raccordement avec la rue Basse.

Le découpage parcellaire de l'OAP ne présente ici qu'un principe de division à titre indicatif. En revanche, les **différentes habitations devront accompagner leurs parcelles respectives de franges végétales/paysagères, dotées d'essences locales, notamment sur les limites de parcelles en lien direct avec la zone naturelle (zone N)**.

E / OAP 5 – Pont Hubert (Friche de l'ancienne scierie) (Préconisations pour les zones d'urbanisation future 1AUA1 et 1AUA2)

Situation de l'OAP





1- Une friche industrielle requalifiée en 2 phases

L'urbanisation de ce secteur a pour but de venir requalifier une friche industrielle sur laquelle était autrefois implantée une ancienne scierie.

L'enjeu de cet aménagement est de reconvertir les lieux en une zone d'habitat compte tenu de sa situation en entrée de commune, à proximité des équipements et du centre du bourg.

De plus, ce lieu, est déjà entouré d'une urbanisation à vocation résidentielle. Enfin, les zones d'activités de la commune sont suffisamment nombreuses actuellement pour ne pas augmenter les surfaces dédiées aux activités économiques.

Afin de requalifier le site, il est toutefois nécessaire de penser l'intégration progressive de ce site au sein de l'enveloppe urbaine.

De ce fait, l'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une ou deux opérations d'aménagement par le traitement de la zone 1AUA1, puis de la zone 1AUA2 en faisant l'objet d'un tissu dédié à l'implantation d'habitat ; à moins que l'ensemble de la zone soit aménagé en une seule opération sous réserve qu'il soit prouvé que les sols ne sont pas pollués et que les bâtiments d'activités soient démolis.

L'aménagement pourra néanmoins se faire en deux phases pour prendre en compte la réalité actuelle des activités économiques qui subsistent sur le site. Toutefois, les activités qui seront maintenues dans les bâtiments existants devront être compatibles avec le caractère résidentiel du reste de la zone et des environs. La phase 2 ne pourra ainsi voir le jour qu'après vérification de la pollution des sols qui réside du caractère industriel de l'ancienne vocation du site.

2- Le développement d'une nouvelle trame viaire

La trame viaire devra comprendre une **emprise d'une largeur maximale de 10m, comprenant une voie carrossable de 6m de largeur, ménageant des espaces nécessaires à la création de trottoirs et d'espaces permettant la circulation des modes doux.** La trame viaire de la zone 1AUA1 pourra envisager le raccordement rue des Ponts par la création d'une voirie entre les anciens bâtiments de la friche.

La zone 1AUA2 se raccordera quant à elle à la trame viaire de l'opération de la zone 1AUA1 pour s'étendre jusqu'au chemin de Villiers.

L'opération de la phase 2 devra également **ménager une placette en cœur d'îlot afin de garantir une desserte optimale pour l'ensemble des habitations de la seconde phase.**

L'opération veillera à observer des distances minimales entre les limites des parcelles dédiées à l'habitation et les principaux bâtiments d'activités (distance d'environ 20m). L'accès des bâtiments d'activités devra se faire sur voirie. Ces derniers donneront sur la **création d'un stationnement mutualisé entre les bâtiments d'activités et les habitations du secteur.** Cet espace devra garantir des finitions paysagères suffisantes, permettant d'intégrer les bâtiments d'activités dans une logique urbaine propice à la mixte.

3- Une dimension paysagère à implanter

La requalification de l'ensemble de la friche industrielle, devra s'accompagner d'un traitement paysager permettant d'intégrer un cadre de vie agréable pour les riverains. Ces aménagements comprendront **un traitement paysager des principaux axes de dessertes,** au travers de la création de massifs herbacés ou arbustifs, et d'alignement d'arbres. Les essences devront faire écho aux milieux naturels locaux.

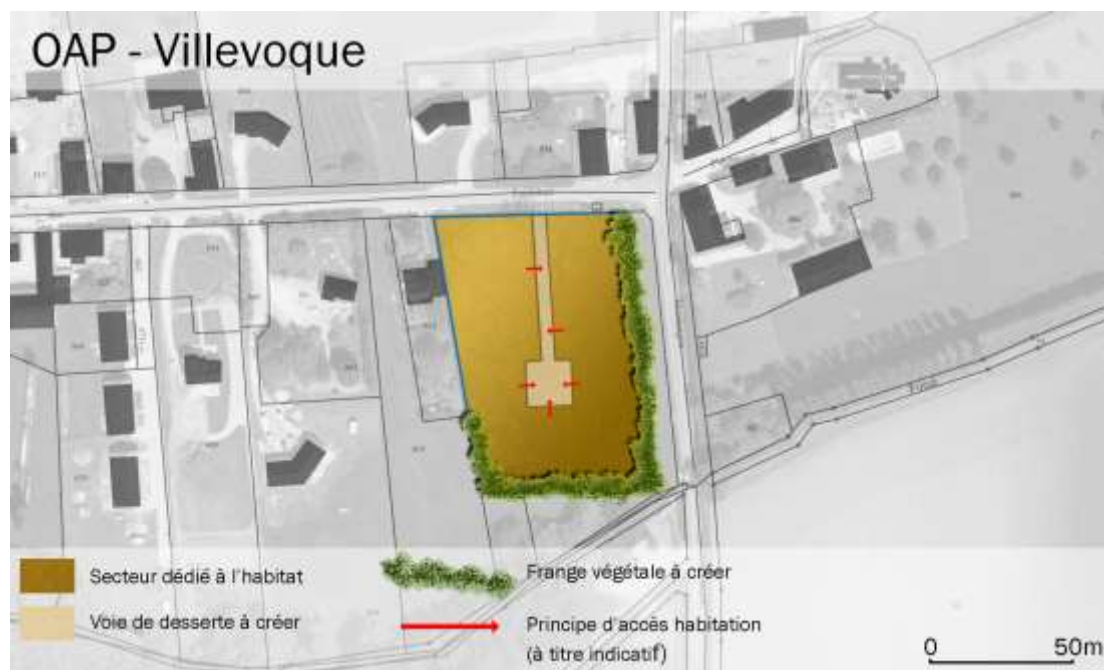
L'aire de stationnement mutualisée devra comprendre un traitement paysager permettant l'intégration des bâtiments d'activités de manière qualitative dans le tissu urbain résidentiel.

A l'Ouest de l'opération, le projet devra comprendre une **frange paysagère qui permettra d'assurer une transition entre les espaces de jardins des parcelles adjacentes avec les projets de développement de petits collectifs ou de maisons de types intermédiaires.**

Le cœur d'îlot de la zone 1AUA2 devra faire l'objet de la **création d'un parc paysager ou d'un aménagement de type square.** Il s'agira de proposer un espace de convivialité et de détente au sein du tissu résidentiel. Une jonction piétonne pourrait également permettre le raccordement de cet espace au reste de la zone.

F / OAP 6 – Villevoque (Préconisations pour la zone urbaine UC)

Situation de l'OAP



L'opération sur ce secteur devra, afin de permettre une viabilisation des parcelles, comprendre le développement d'une voirie présentant un **profil de voirie suffisant afin de garantir une circulation en double sens**. Compte tenu de la configuration de la parcelle 519, l'opération devra prévoir la réalisation d'une trame viaire se finissant en impasse. **L'impasse devra présenter une place de retournement** nécessitant un gabarit permettant l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Le parcellaire résidentiel viendra s'organiser autour de cette voirie. L'ensemble des limites de l'opération devra prévoir une **frange paysagère venant assurer une transition entre les espaces urbains et les espaces agricoles adjacents**.