



Urbanisme



La Chapelle aux Brocs Elaboration du PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation

(Janvier 2024)

Sommaire

1	Informations règlementaires	4
2	Présentation des secteurs d'études	5
3	OAP 1 : Le Bourg	6
3.1	Description du site	6
3.2	Schéma de principe de l'OAP	9
3.3	Principes d'aménagement	10
3.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	10
3.3.2	La qualité environnementale et la prévention des risques	11
4	OAP 2 : Pont du Cayre	12
4.1	Description du site	12
4.2	Schéma de principe de l'OAP	15
4.3	Principes d'aménagement	16
4.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	16
4.3.2	La qualité environnementale et la prévention des risques	16
5	OAP 3 : Germane	18
5.1	Description du site	18
5.2	Schéma de principe de l'OAP	21
5.1	Principes d'aménagement	22
5.1.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	22
5.1.2	La qualité environnementale et la prévention des risques	23

1 Informations réglementaires

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

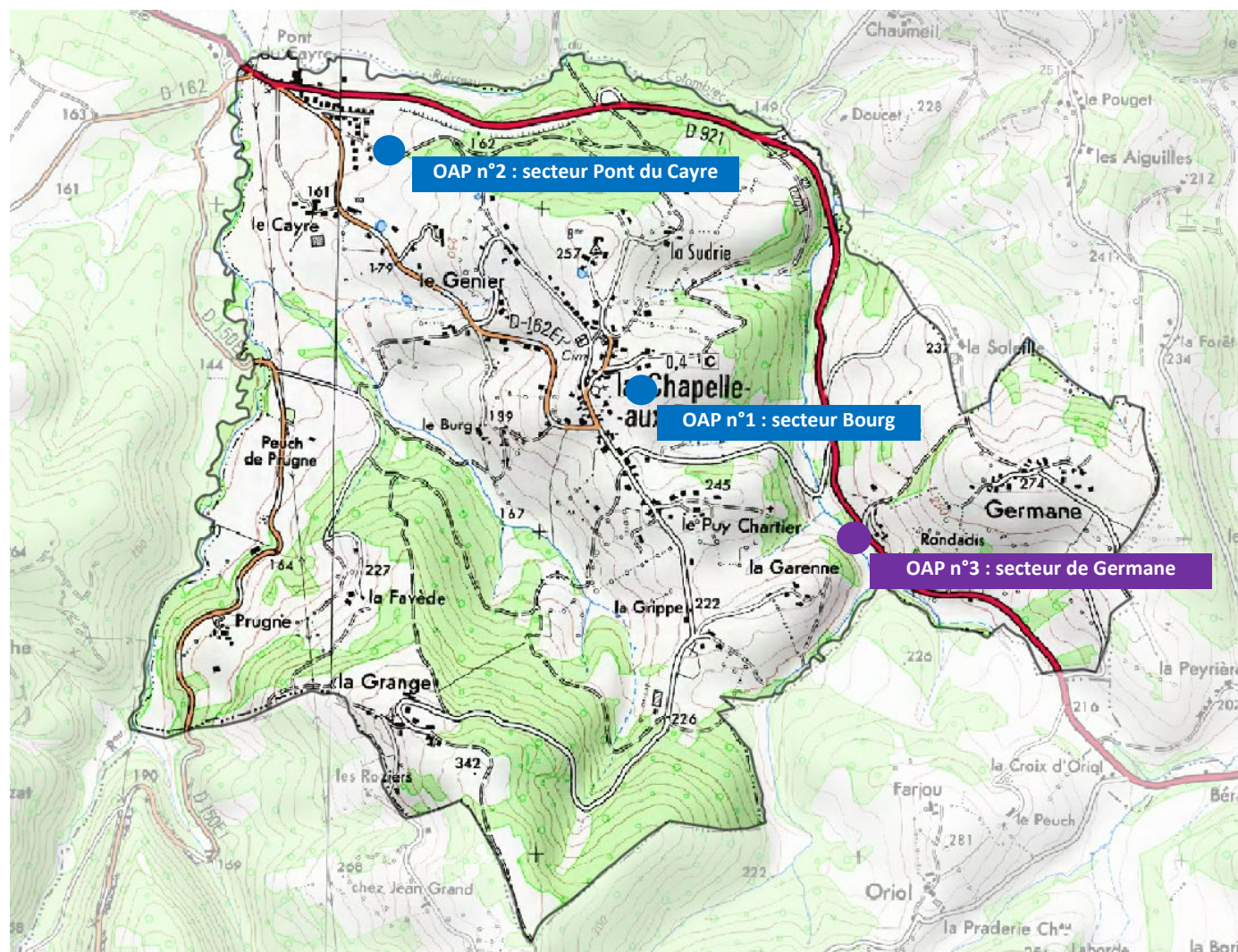
L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

« 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.*

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

2 Présentation des secteurs d'études



Les secteurs d'études

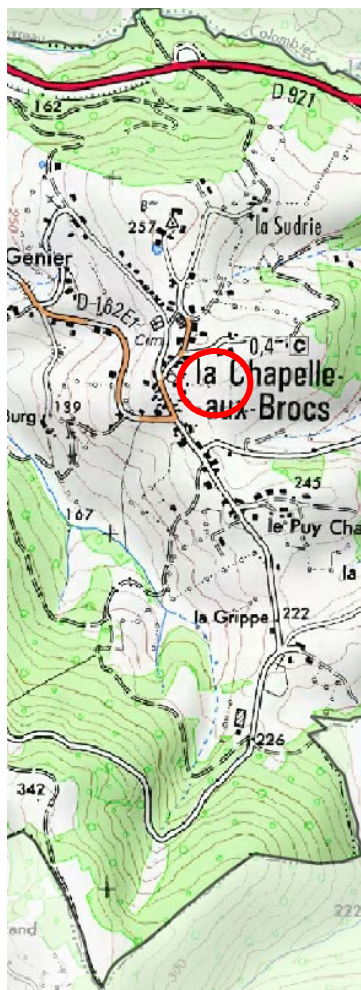
3 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont réalisées sur la commune de La Chapelle aux Brocs.

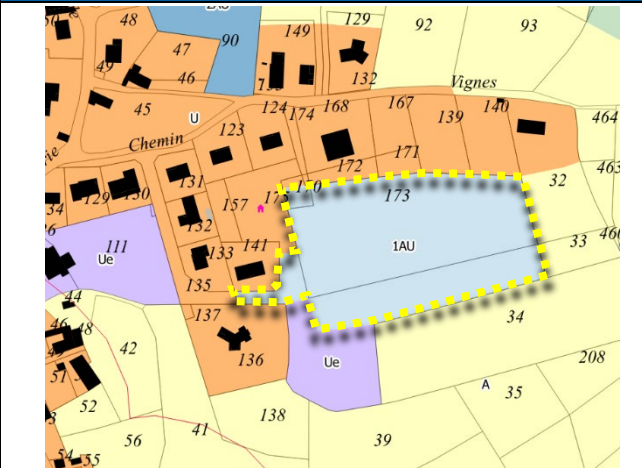
Deux OAP permettront d'accueillir une partie des besoins en logements qui ont été définis dans le PADD.

Une OAP devra permettre d'encadrer le développement d'activité sur la zone Ux de Germane

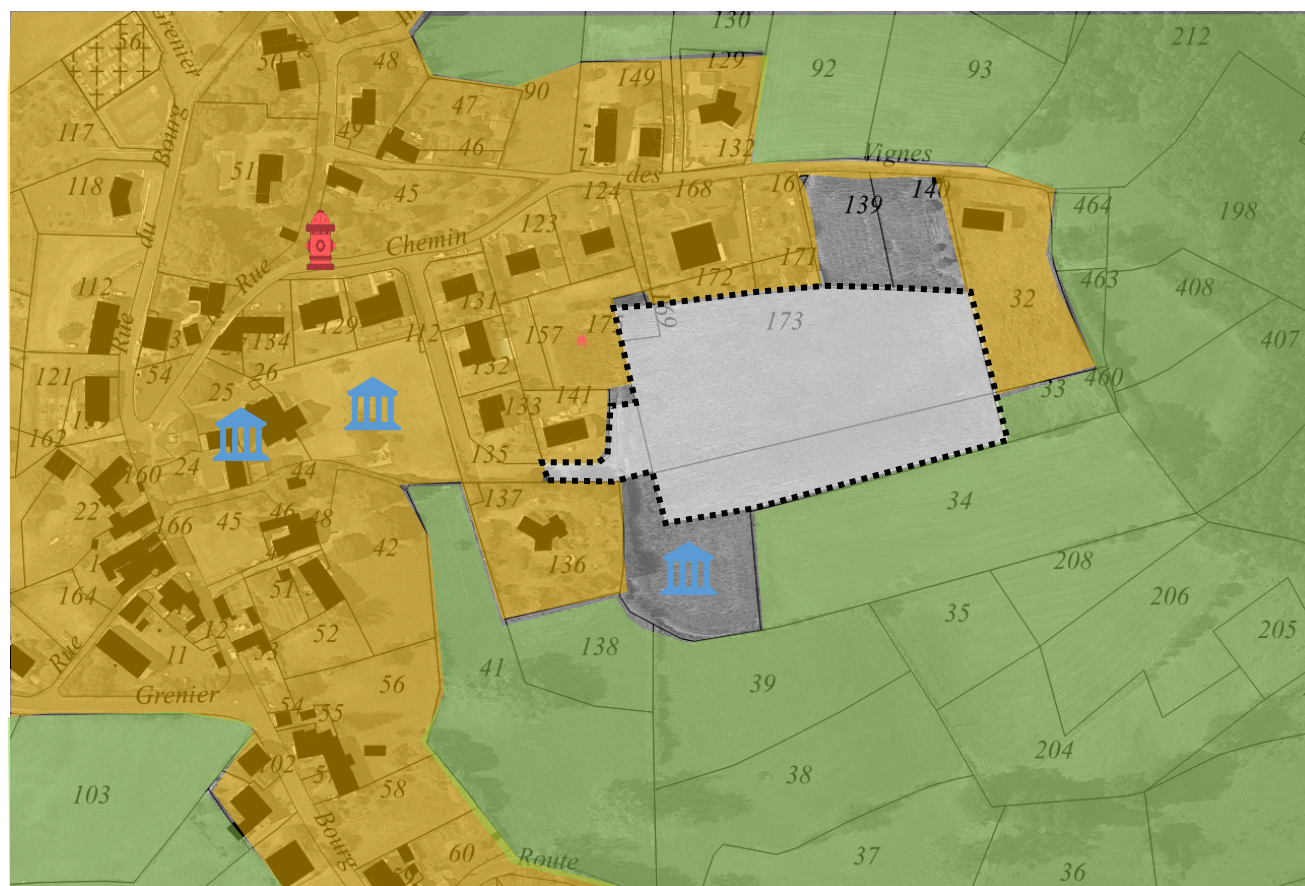
3 OAP 1 : Le Bourg

3.1 Description du site



Localisation	Secteur du Bourg	
Type de zone	Zone 1 AU	
Superficie	1,3 ha	
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme		Priorité n°1 2023/2025
Occupation du sol	Le secteur est actuellement occupé par une prairie.	
Desserte	Rue du 19 Mars	
Description du site	Le secteur concerné par cette OAP se situe dans l'enveloppe urbaine du Bourg de La Chapelle aux Brocs. Sur la partie Sud, il est bordé par une zone agricole et par une future zone d'équipement. Sur les autres parties, il est bordé par des parcelles bâties.	
Réseaux	AEP : Présent	AC : Présent
Zoom sur le secteur concerné		Extrait du PLU
		

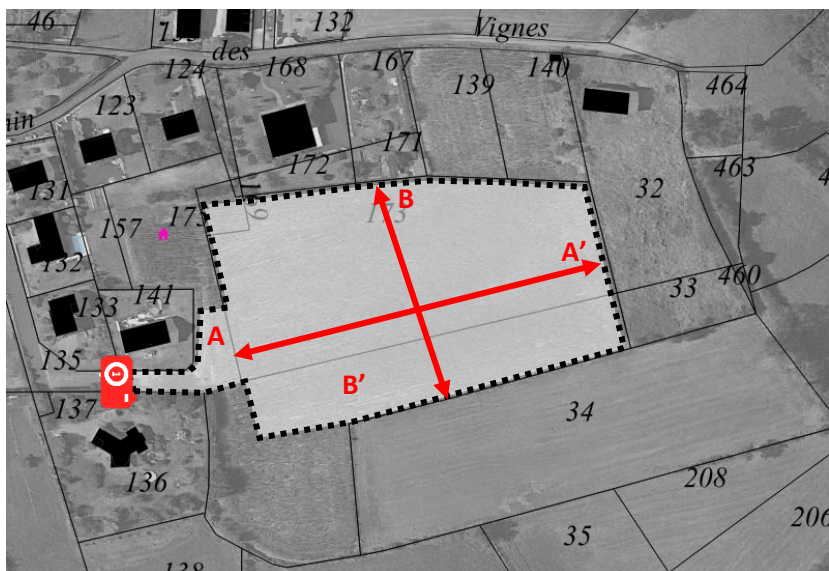
Occupation du sol du secteur



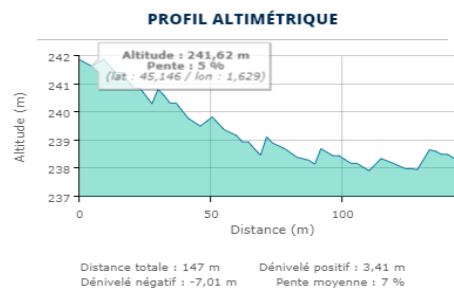
LEGENDE

-  Secteur concerné
-  Zone bâtie
-  Zone naturelle / agricole
-  Equipement communal existant ou en projet
-  Localisation défense incendie

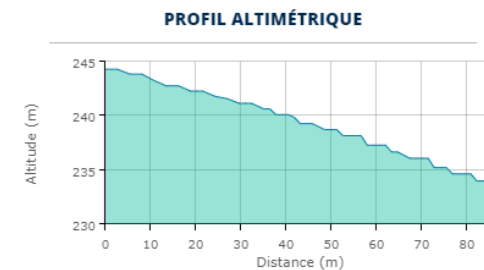
Le contexte paysager du secteur



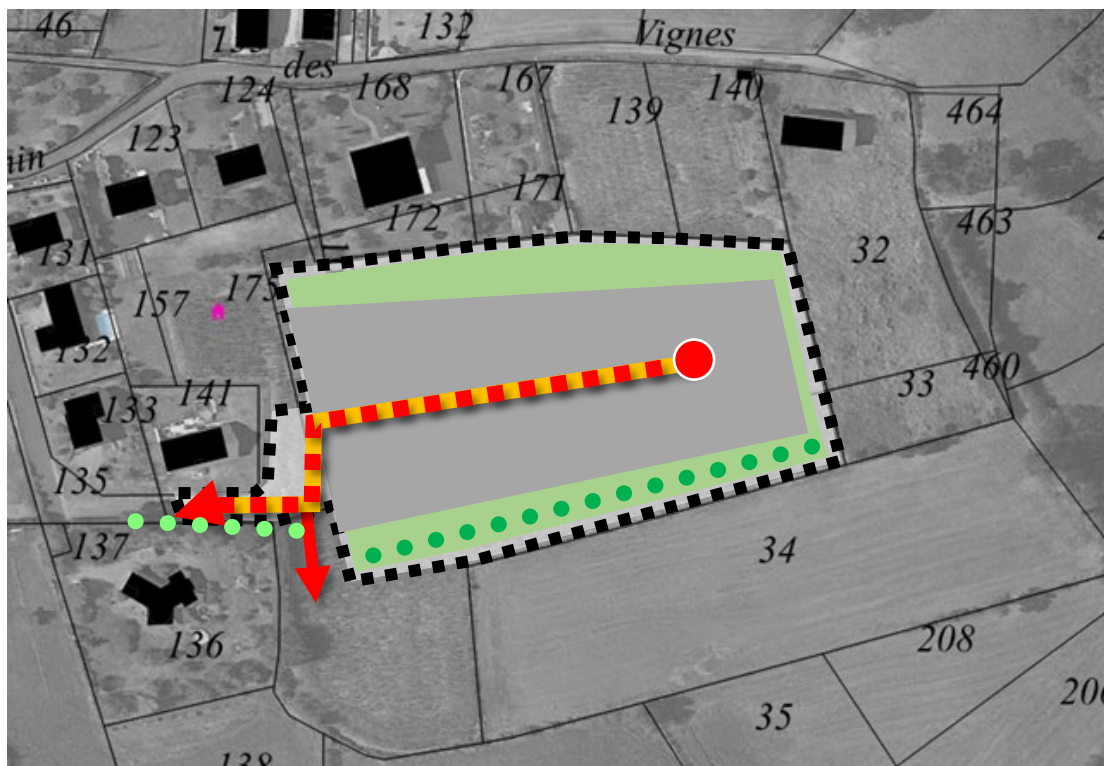
Profil Altimétrique AA'



Profil Altimétrique BB'



3.2 Schéma de principe de l'OAP



LEGENDE

-  Secteur concerné par l'OAP
-  Principe de voirie de desserte interne (voie principale et cheminement doux)
-  voie secondaire
-  Bande d'implantation des constructions
-  Espace de jardins privés
-  Haie de transition avec l'espace agricole à créer
-  Haie protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Superficie totale	1.3 ha
Surface constructible de l'OAP en hectare (après 20% d'abattement : travaux VRD, bassin de rétention...)	1 ha
Densité recherchée	10 logements/ hectare
Nombre de logements minimum	10

3.3 Principes d'aménagement

3.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, ainsi qu'un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble du secteur concerné, tout cela dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Constructions, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal. De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 10 logements devra être réalisé. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

3.3.2 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Une bande tampon d'espace vert constitué de jardins privés sera constituée afin de permettre de matérialiser une zone tampon entre la future zone aménagée et les constructions existantes. De plus, une haie de transition avec l'espace agricole devra être aménagée.

La haie présente en entrée de zone le long de la parcelle AB 136 fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'eau potable et d'assainissement collectif situé au droit de la parcelle au niveau de la rue du 19 Mars. A noter qu'au vu de la topographie du terrain, un poste de relevage devra être mis en place au sud des parcelles concernées.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...). Un stockage à la parcelle ainsi qu'un réusage des eaux pluviales étant fortement recommandés.

On notera la présence d'une borne incendie à environ 170 mètres des parcelles concernées par le projet.

L'accès

Un seul accès motorisé sera réalisé à partir de la Rue du 19 Mars, celui-ci se terminera par une plateforme de retournement.

La voie créée devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux devront être prévus le long de cet axe.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération ; ainsi Il est imposé de créer 2 places de stationnement par logement, dont 1 pouvant être le garage.

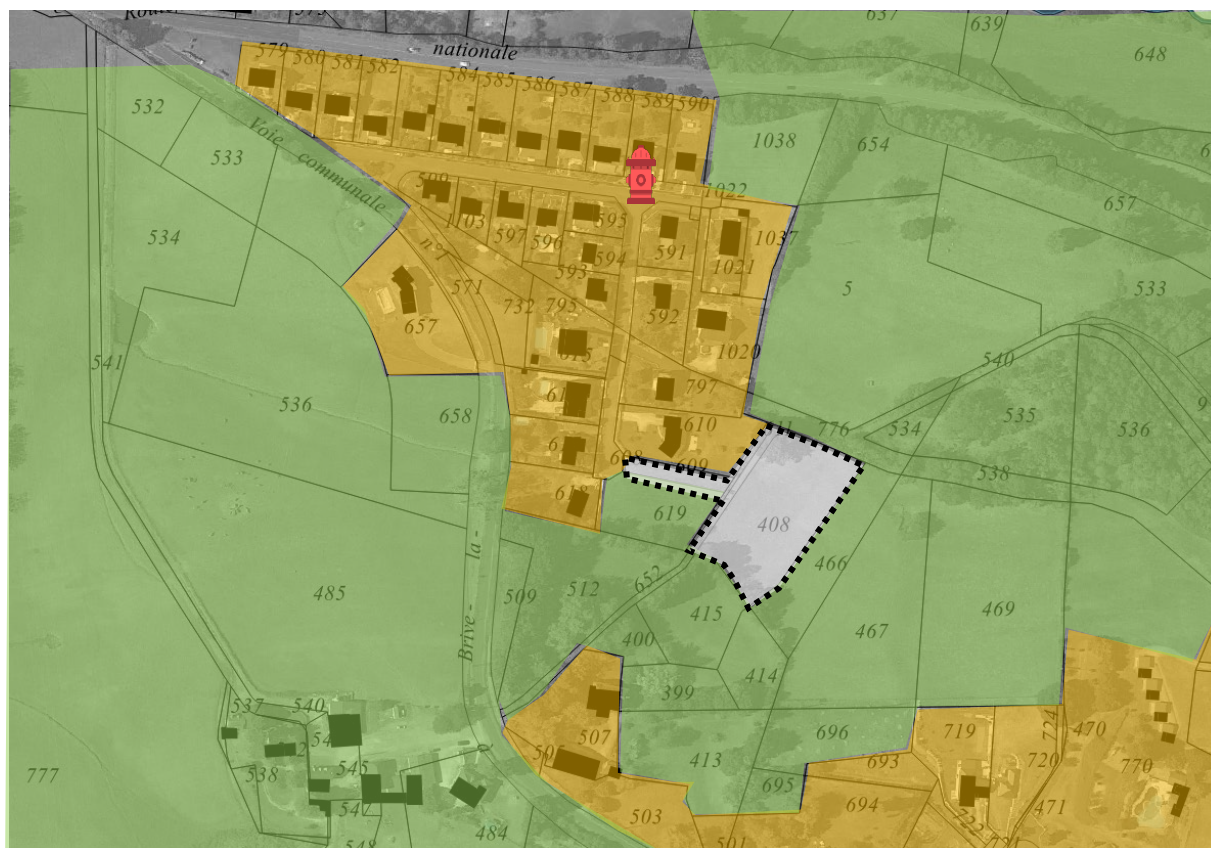
4 OAP 2 : Pont du Cayre

4.1 Description du site



Localisation	Secteur Pont du Cayre	
Type de zone	Zone 1 AU	
Superficie	0.48 ha	
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme		Priorité n°2 2024/2026
Occupation du sol	Le secteur est actuellement occupé par une prairie.	
Desserte	Rue du lotissement du Pont du Cayre	
Description du site	Le secteur concerné par cette OAP se situe en continuité du lotissement du Pont du Cayre, au Nord de La Chapelle aux Brocs. Sur la partie Sud, il est bordé par une zone agricole et par une future zone d'équipement. Sur les autres parties, il est bordé par des parcelles bâties.	
Réseaux	AEP : Présent	AC : Présent à proximité
Zoom sur le secteur concerné		Extrait du PLU

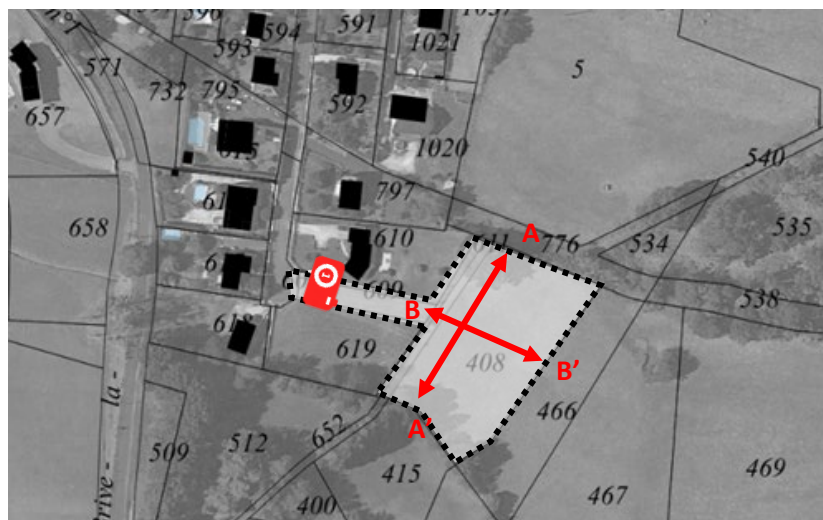
Occupation du sol du secteur



LEGENDE

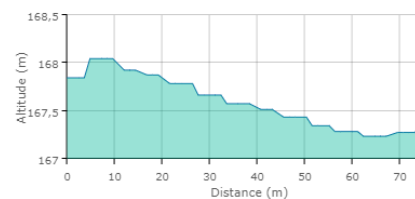
-  Secteur concerné
-  Zone bâtie
-  Zone naturelle / agricole
-  Localisation défense incendie

Le contexte paysager du secteur



Profil Altimétrique AA'

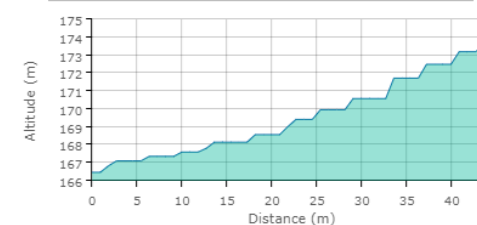
PROFIL ALTIMÉTRIQUE



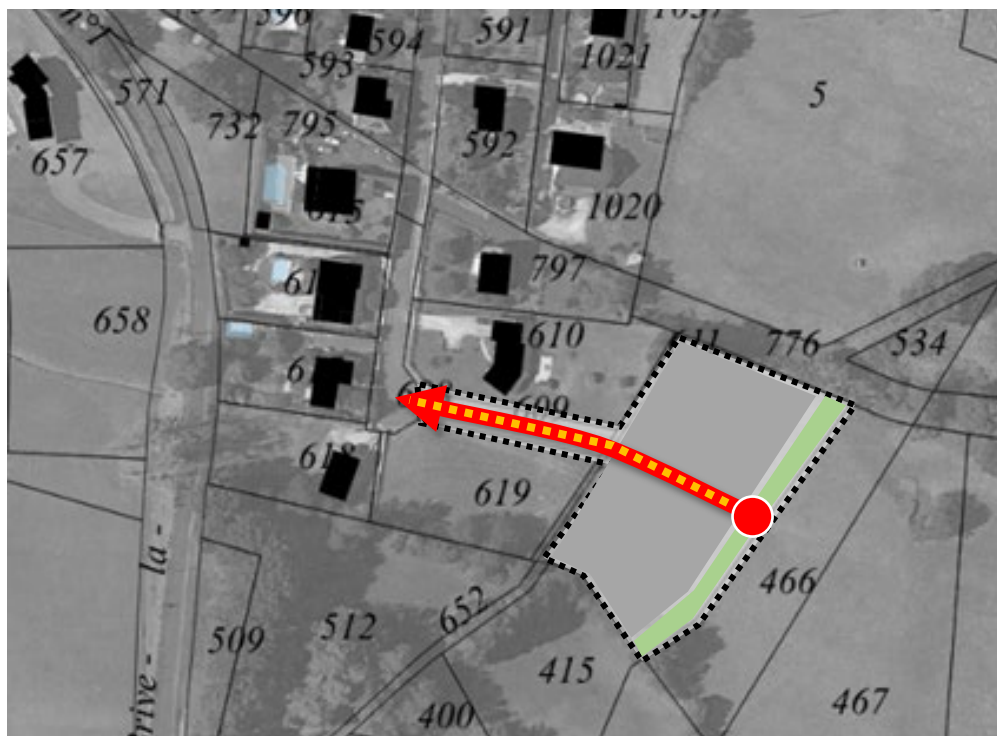
Distance totale : 77 m Dénivelé positif : 0,29 m
Dénivelé négatif : -0,81 m Pente moyenne : 1 %

Profil Altimétrique BB'

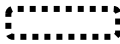
PROFIL ALTIMÉTRIQUE



4.2 Schéma de principe de l'OAP



LEGENDE

-  Secteur concerné par l'OAP
-  Principe de desserte interne
-  Cheminement doux à créer
-  Bande d'implantation des constructions
-  Espace de jardins privés

Superficie totale	0.48 ha
Surface constructible de l'OAP en hectare (après 20% d'abattement : travaux VRD, bassin de rétention...)	0.4 ha
Densité recherchée	10 logements/ hectare
Nombre de logements minimum	4

4.3 Principes d'aménagement

4.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'un découpage parcellaire permettant la création de quatre lots à bâtir avec un accès commun.

Constructions, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal. De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 4 logements devra être réalisé.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

4.3.2 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Une bande tampon d'espace vert constitué de jardins privés sera constituée afin de permettre de matérialiser une zone tampon entre la future zone aménagée et les constructions existantes.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'eau potable situé le long de la rue du lotissement du Pont du Cayre. Concernant l'assainissement collectif, la parcelle est desservie, cependant les lots au Sud devront prévoir un poste de relevage individuel suivant les hauteurs des futures habitations.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...). Un stockage à la parcelle ainsi qu'un réusage des eaux pluviales étant fortement recommandés.

On notera la présence d'une borne incendie à environ 150 mètres des parcelles concernées par le projet.

L'accès

Un seul accès motorisé sera réalisé à partir de la rue du lotissement du Pont du Cayre, permettant ainsi la desserte des quatre lots à bâtir.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération ; ainsi Il est imposé de créer 2 places de stationnement par logement, dont 1 pouvant être le garage.

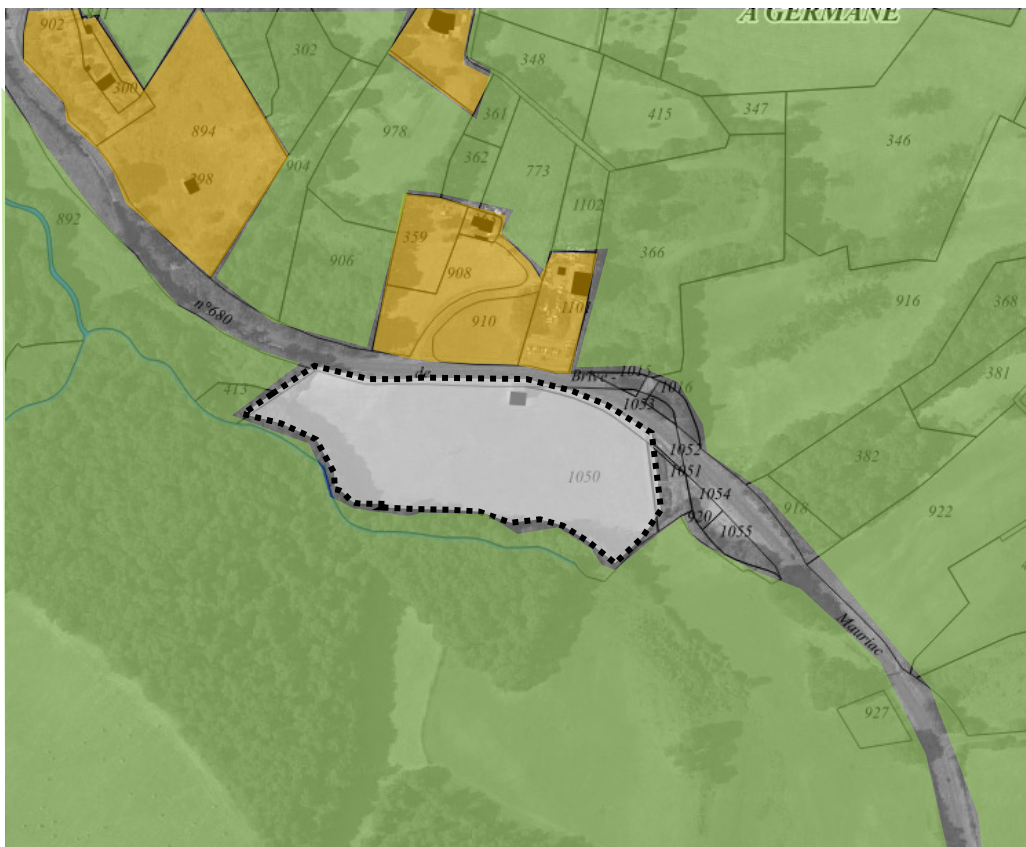
5 OAP 3 : Germane

5.1 Description du site



Localisation	Secteur de Germane	
Type de zone	Zone Ux	
Superficie	1.8 ha	
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme	Priorité n°1 2024/2026	
Occupation du sol	Le secteur est actuellement occupé par une prairie.	
Desserte	Route départementale 921 – avis du département obligatoire pour valider le principe d'accès	
Description du site	Le secteur concerné par cette OAP se situe à proximité d'un garage automobile. Sur la partie Sud, il est bordé par un cours d'eau qui a été préservé via la mise en place d'une zone Np, doublée d'un espace boisé classé.	
Réseaux	AEP : Présent Assainissement individuel à prévoir suivant le type d'occupation	
Zoom sur le secteur concerné		Extrait du PLU

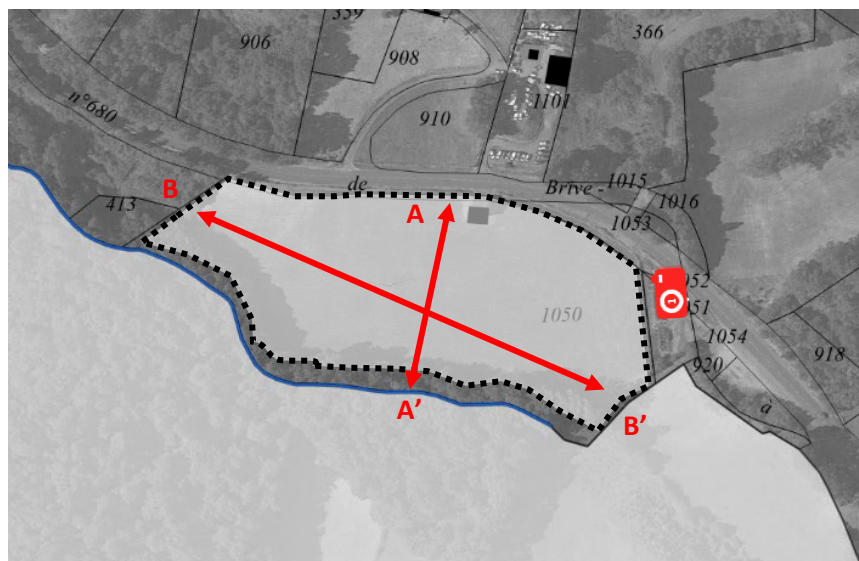
Occupation du sol du secteur



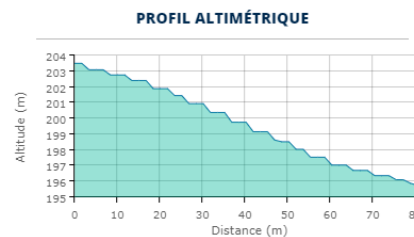
LEGENDE

-  Secteur concerné
-  Zone bâtie
-  Zone naturelle / agricole

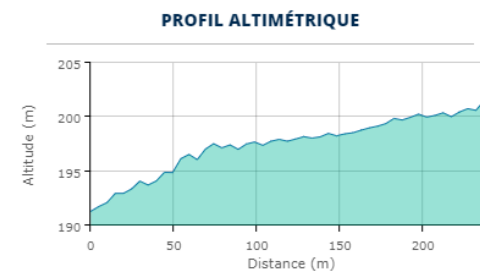
Le contexte paysager du secteur



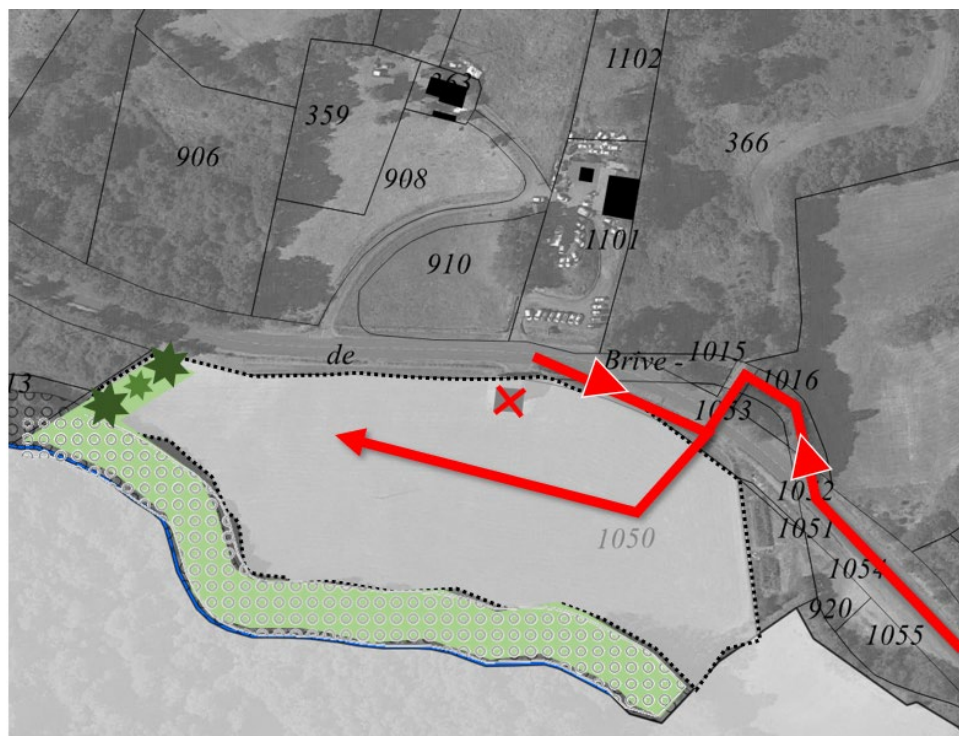
Profil Altimétrique AA'



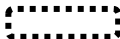
Profil Altimétrique BB'



5.2 Schéma de principe de l'OAP



LEGENDE

-  Secteur concerné par l'OAP
-  Principe de desserte interne et externe à créer
-  Obligation démolition grange
-  Espace vert à créer avec plantation d'arbres

Superficie totale	1.8 ha
Surface constructible de l'OAP en hectare (après 20% d'abattement : travaux VRD, bassin de rétention...)	1.4 ha

5.1 Principes d'aménagement

5.1.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, permettant d'accueillir des constructions et installations à usage d'activités artisanales ou industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnements.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, ainsi qu'un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble du secteur concerné, tout cela dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Le long de la route départementale, toute édification (haie, clôture, mur, enseigne,...), ou toute modification topographique susceptible de détériorer la visibilité seront proscrites en dehors des aménagement nécessaires à l'implantation des bâtiments et de la voie.

Constructions, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal. De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie doivent être prévus.

Gestion économe des sols

La démolition de la grange est impérative à la réalisation du projet afin de permettre une meilleure visibilité pour l'accès à la zone.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

5.1.2 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage. Les déblais/ remblais seront donc réduits au maximum.

A noter la présence d'une zone Np, doublée d'un espace Boisé Classé qui doit permettre de créer une bande tampon d'espace vert entre la future zone aménagée et le cours d'eau présent en fond de parcelle ; celle-ci ne devra pas faire l'objet d'aménagement.

De plus, une haie de transition avec l'espace agricole devra être aménagée sur le côté ouest de la parcelle.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'eau potable. Le service gestionnaire précise que la conduite d'alimentation en PVC diamètre 63mm se situe à environ 120m en suivant le chemin public d'accès au garage existant. Une extension sera nécessaire jusqu'à la route départementale. Le pétitionnaire aura à sa charge à minima les frais d'établissement du branchement en traversée de la route départementale et ce sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie pour la réalisation des travaux.

La parcelle n'étant pas intégrée dans l'étude relative au Schéma d'Assainissement Collectif. Les eaux usées seront donc traitées par un dispositif d'assainissement non collectif dimensionné en fonction des équipements raccordés. Une étude de sol déterminant la solution la mieux adaptée devra être fournie préalablement au dépôt du permis de construire.

La gestion du pluvial devra être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...). Un stockage à la parcelle ainsi qu'un réusage des eaux pluviales étant fortement recommandés.

On notera la présence d'une borne incendie à environ 1.6 kilomètres de la parcelle concernée par le projet.

L'accès

L'accès sera réalisé conformément au schéma de l'OAP, via l'aménagement d'un tourne à gauche (à charge de l'aménageur) depuis la route départementale 921 en provenance de la commune de Lanteuil. La desserte de la zone devra être située côté lagune pour se retrouver face au débouché du tourne à gauche par la droite. La voie ainsi créée se raccordera par une plateforme revêtue de 15,00 ml minimum avec une pente de 5% maximum afin de faciliter les manœuvres d'insertion sur la RD 921. La desserte de la zone sur la RD 921 sera régie par régime de "STOP" (à la charge de l'aménageur).

La voie créée devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération.