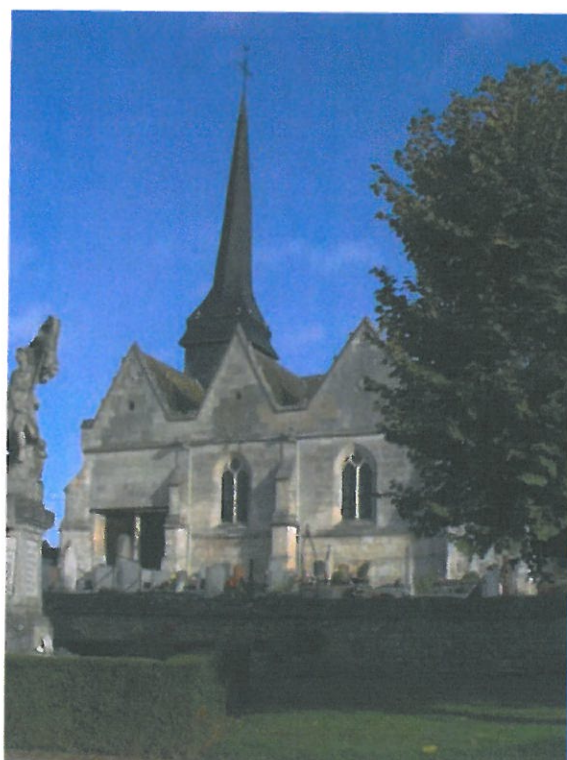




Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pièce n°3

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CROSVILLE-LA-VIEILLE

9 rue de l'Eglise

27110 CROSVILLE LA VIEILLE

Prescrit le : 12 juillet 2011

Arrêté le : 18 septembre 2013

Approuvé le : 17 avril 2014

Vu pour être annexé à la DCM du 17/04/2014

Le Maire,



Cabinet FORTEAU
Géomètre-Expert
Consultant en Urbanisme
13 Rue Delacroix - 28260 ANET
Tel 02.37.41.97.88 – cabinet.forteau.anet@wanadoo.fr



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) : généralités

Cadre réglementaire : article L123-1-4 du code de l'urbanisme

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

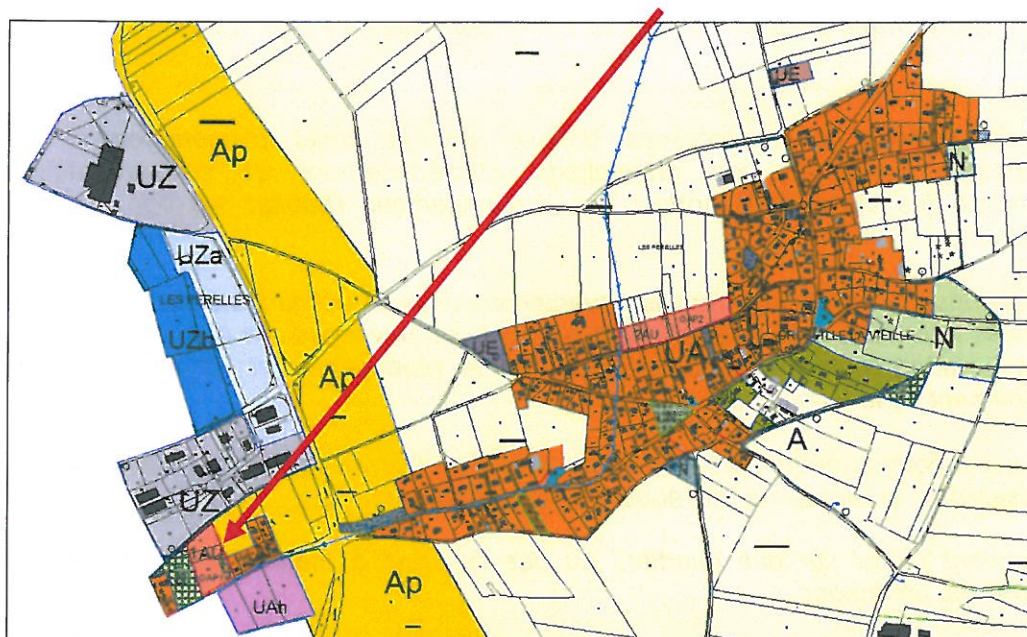
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

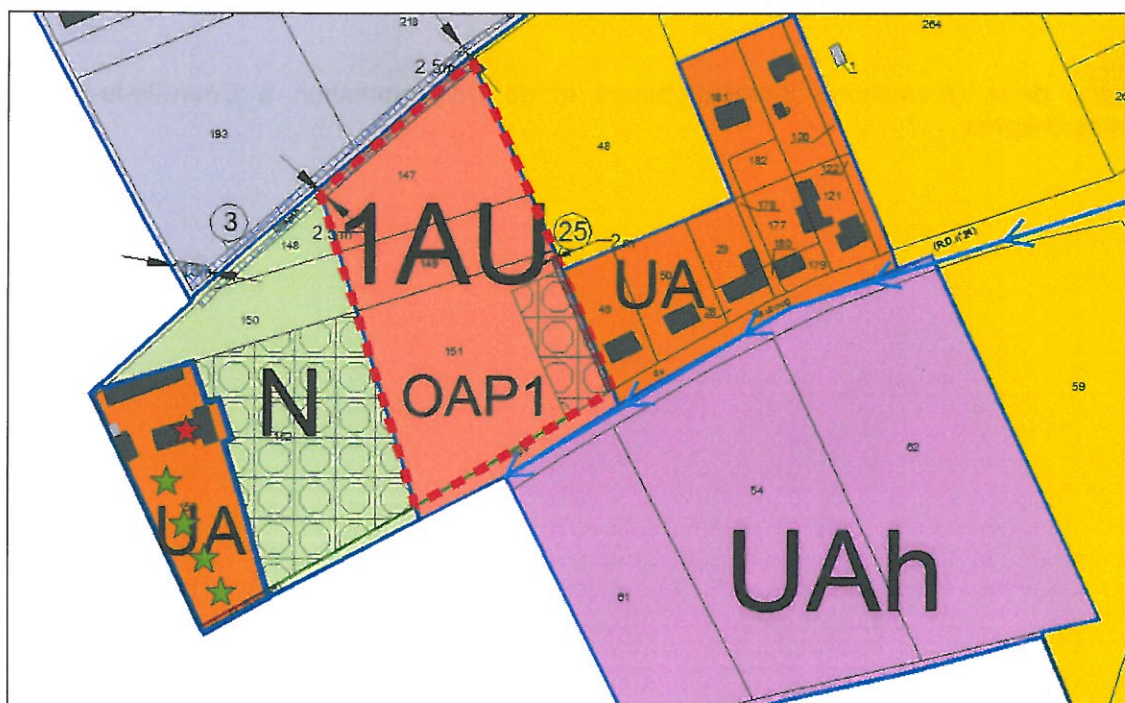
Il existe deux Orientations d'Aménagement et de Programmation à Crosville-la-Vieille, décrites ci-après.

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 : contexte

Localisation de l'OAP n°1 : en lieu et place de la zone 1AU



Extrait du plan de zonage



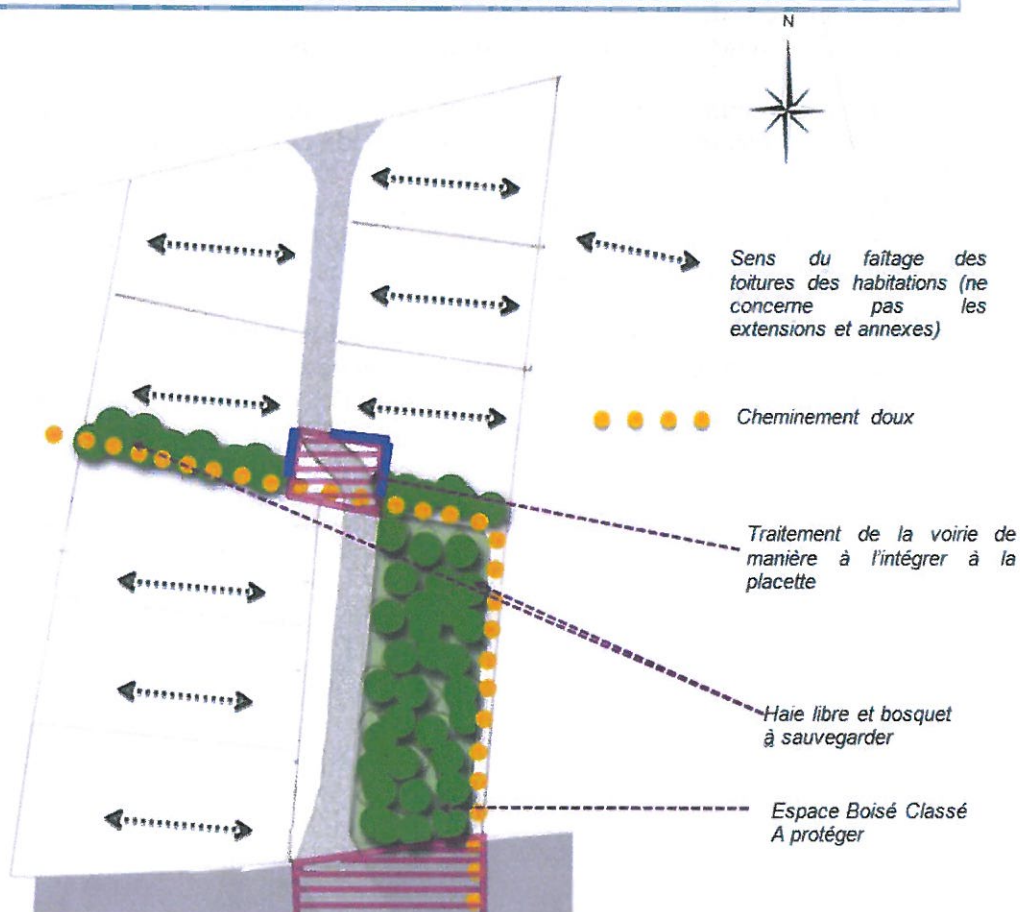
Zoom sur la zone 1AU faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation

Localisation de l'OAP n°1 : en lieu et place de la zone 1AU

Photographie aérienne



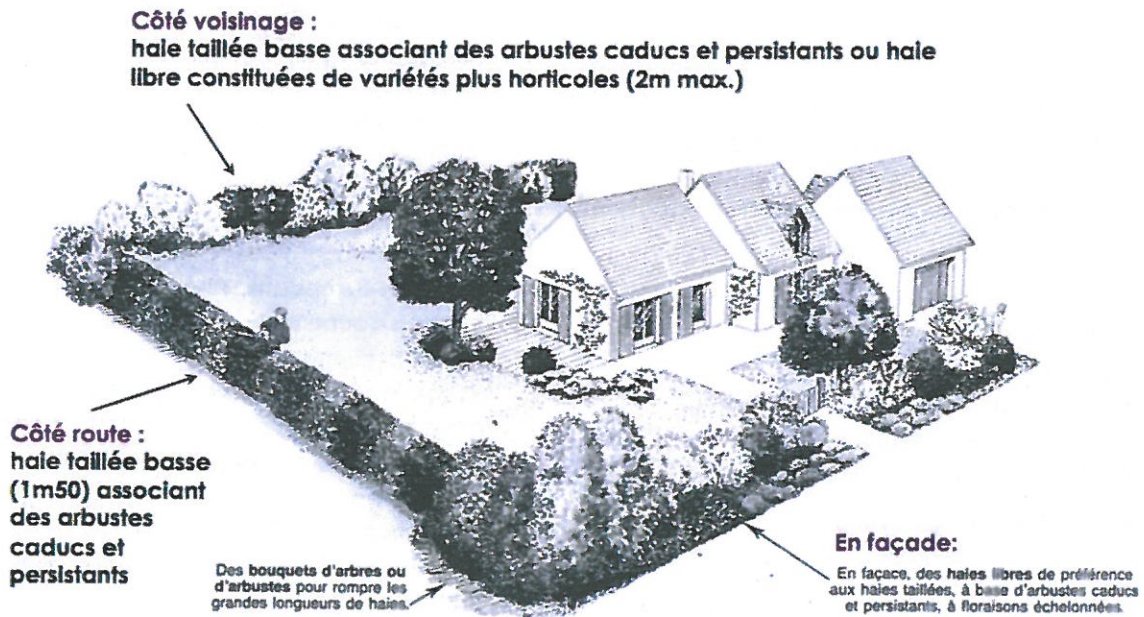
Principes de l'OAP n°1 à respecter



L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 a plusieurs objectifs :

- 1) Répondre à l'orientation générale du PADD en matière d'habitat, à savoir « proposer un parcours résidentiel étendu à la population et permettre une mixité sociale et intergénérationnelle ».
- 2) Répondre à l'orientation générale du PADD en matière de transports et déplacements, à savoir « Mieux organiser la circulation sur la commune ». La commune prévoit des cheminements doux au sein du nouveau quartier d'habitation, permettant de relier les quartiers entre eux.
- 3) Répondre à l'orientation générale du PADD en matière d'urbanisme « proposer un urbanisme désirable afin d'offrir une qualité de vie aux futurs habitants ». L'enjeu étant d'intégrer les nouvelles habitations dans le paysage et faire en sorte de retrouver une ambiance de quartier. De plus, la haie existante qui longe les futurs cheminements doux doit être préservée tout comme l'espace boisé classé à l'entrée de la zone 1AU.
- 4) Tenir compte de l'orientation pour l'implantation des habitations : en effet, la commune a souhaité conseiller l'orientation du faîtage du bâtiment principal afin de sensibiliser la population à la prise en compte des économies d'énergies via une implantation du faîtage des constructions principales est-ouest.

CONSEILS : gestion des limites privatives



Dessin : « l'arbre et la haie » de Dominique Soltner

CONSEILS : plan de plantation pour haie taillée

Fig. 4-12 - QUATRE DISPOSITIONS DE PRINCIPES DES ARBUSTES EN HAIES TAILLÉES. A partir de ces dispositions, on peut varier à l'infini les compositions en changeant les espèces (de 3 à 6 espèces par haie, ou même davantage si l'on désire).

		QUELLE QUANTITE DE JEUNES PLANTS COMMANDER POUR 20 M DE HAIE ?	
1ère DISPOSITION : ENTIEREMENT CADUQUE		Charme (Ch).....	14
		Noisetier (No).....	14
2ème DISPOSITION : SEMI-CADUQUE SEMI-PERSISTANTE		Charme (Ch).....	10
		Erable champêtre (Ec)...	5
3ème DISPOSITION : 1/3 CADUQUE 2/3 PERSISTANTE		Troène atrovirens (Ta)...	5
		Troène de Chine (Tc)...	5
4ème DISPOSITION : ENTIEREMENT PERSISTANTE		Laurier tin (Lt).....	5
		Berberis julianae (Bj)...	5

« l'arbre et la haie » de Dominique Soltner

CONSEILS : liste de végétaux adaptés au terrain

Arbustes d'ornements

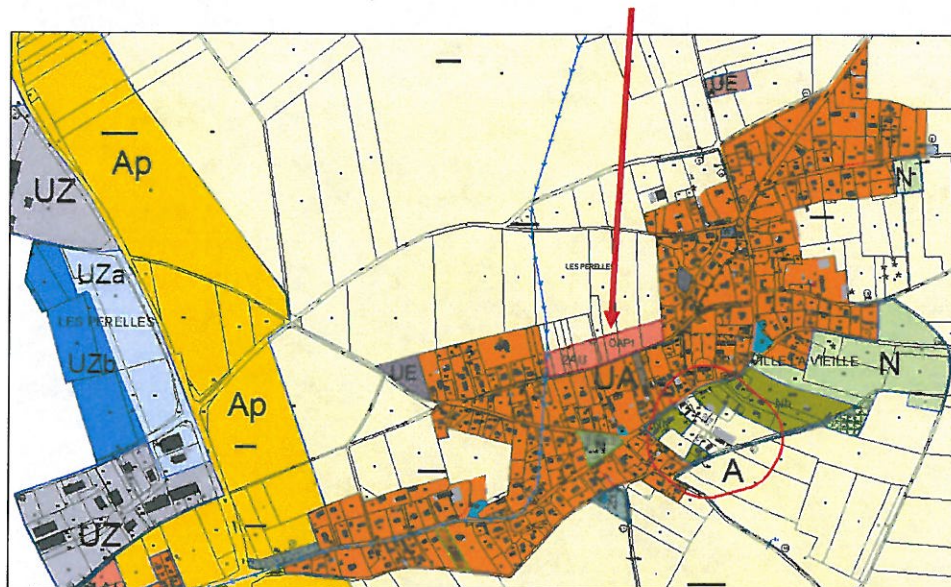
- **Abella** : Abelia
- **Amelanchier sp.** : Amélanchiers
- **Chosya ternata** : Oranger du Mexique
- **Deutzia gracilis** : Deutzia
- **Céanothus hybr. «Gloire de Versaille »** : Céanothe
- **Chaenomeles** : Cognassier du Japon
- **Spiraea sp.** : Spirées
- **Cornus alba** : Cornouiller blanc
- **Kolwitzia amabilis** : Kolwitzia
- **Lonicera fragrantissima** : Chèvrefeuille arbustif
- **Philadelphus sp.** : Seringats
- **Salix elaeagnos** : Saule à feuille de romarin
- **Syringa microphylla** : Lilas
- **Viburnum sp.** : Viornes
- **Weigelia sp.** : Weigelia

Les grands arbustes :

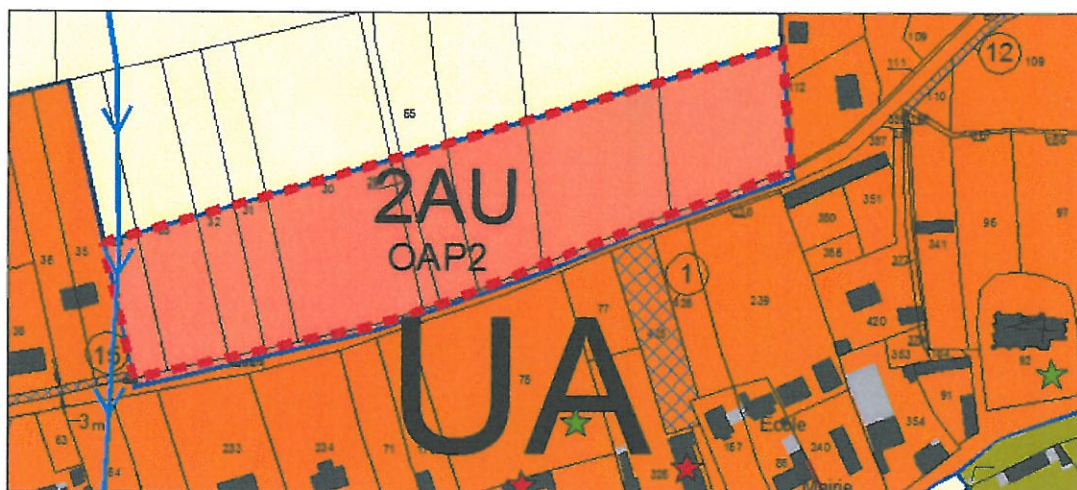
- **Crataegus laevigata** : Aubépine épineuse
- **Crataegus monogyna** : Aubépine monigyne
- **Cornus mas** : Cornouiller mâle
- **Cornus sanguinea** : Cornouiller sanguin
- **Labunum anagyroides** : Cytise
- **Euonymus europaeus** : Fusain d'Europe
- **Rhamnus catharticus** : Nerprun purgatif
- **Corylus avellana** : Noisetier
- **Malus sylvestris** : Pommier sauvage
- **Prunus spinosa** : Prunellier
- **Salix cinerea** : Saule cendré
- **Salix caprea** : Saule marsault
- **Salix atrocinerea** : Saule roux
- **Salix triandra** : Saule à trois étamines
- **Sambucus nigra** : Sureau noir
- **Ligustrum vulgare** : Troène
- **Viburnum opulus** : Viorne obier

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 : contexte

Localisation de l'OAP n°2 : en lieu et place de la zone 2AU



Extrait du plan de zonage



Zoom sur la zone 2AU faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation

Localisation de l'OAP n°2 : en lieu et place de la zone 2AU



Photographie aérienne

- Terrain à aménager et paysage environnant





Principes de l'OAP n°2 à respecter



Accès de principe à la parcelle cultivée

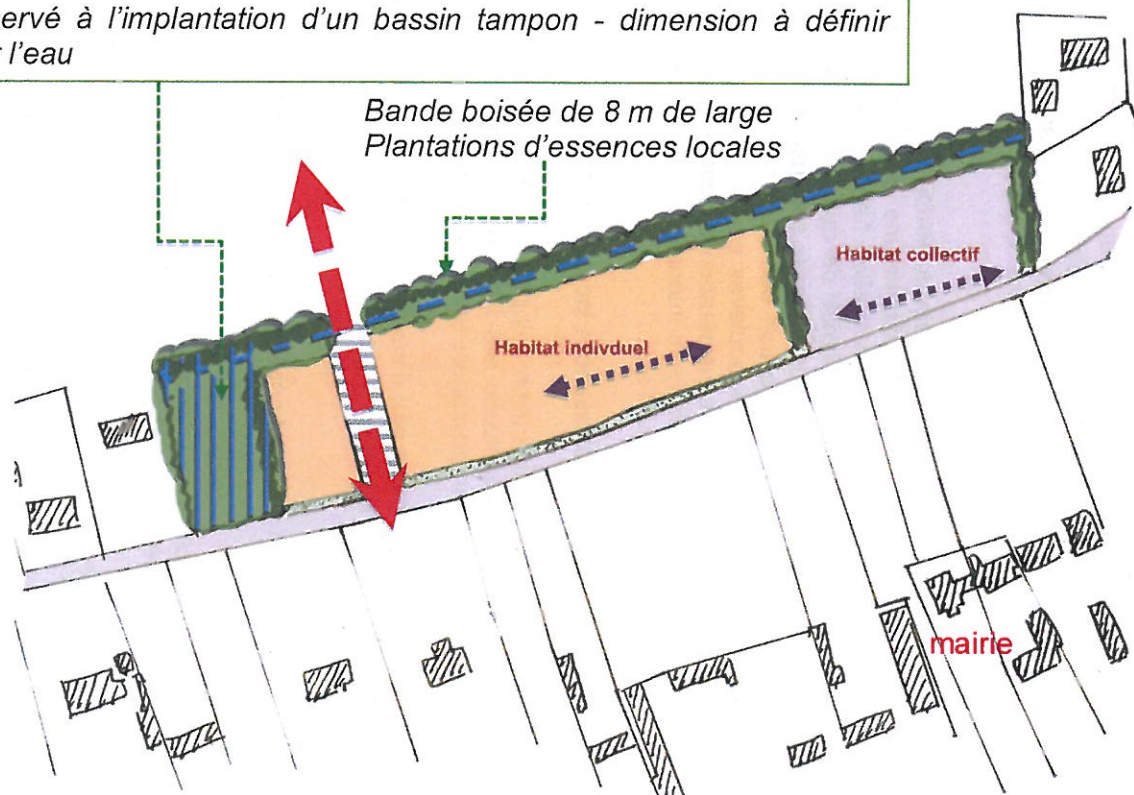


Noue, bassin d'orage



Sens du faîtage principal conseillé de l'habitation principale

Espace arboré réservé à l'implantation d'un bassin tampon - dimension à définir selon l'étude loi sur l'eau



L'orientation d'aménagement et de programmation n°2 a plusieurs objectifs :

- 5) Répondre à l'orientation générale du PADD en matière d'habitat, à savoir « proposer un parcours résidentiel étendu à la population et permettre une mixité sociale et intergénérationnelle ». En effet, la commune prévoit au sein même de la zone 2AU, une zone de densité moyenne (type pavillonnaire) ainsi qu'une zone de densité accentuée à travers la création de logements locatifs en collectif. L'objectif étant de parvenir à une quinzaine de logements.
- 6) Répondre à l'orientation générale du PADD en matière de transports et déplacements, à savoir « Mieux organiser la circulation sur la commune ». La commune prévoit ainsi de sécuriser les déplacements au sein du village en aménageant le chemin des écoliers. L'accès aux parcelles de la zone 2AU se fera donc depuis cette voirie.
- 7) Répondre à l'orientation générale du PADD en matière d'urbanisme « proposer un urbanisme désirable afin d'offrir une qualité de vie aux futurs habitants ». L'enjeu étant d'intégrer les nouvelles habitations dans le paysage et faire en sorte de retrouver une ambiance de quartier. Grâce à la création d'une zone d'habitat collectif induisant une densité supérieure, il a été possible de prévoir un espace paysager et de gestion des eaux conséquent à l'ouest de l'opération pour répondre aux enjeux soulevés par l'étude du bassin versant. En effet, le projet devra prendre en considération la gestion du ruissellement correspondant à l'ensemble des écoulements interceptés par le bassin versant naturel et faire l'objet d'une étude loi sur l'eau.

Enfin, une haie vive d'essences locales est imposée :

- en limite nord de l'opération, qui pourra être déplacée à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation éventuelle des terrains jouxtant la zone 2AU. Le but étant de créer une transition paysagère entre l'urbanisation nouvelle et la plaine agricole,
 - en limite est et ouest afin d'insérer au mieux les futures constructions dans leur environnement immédiat et permettre de gérer de façon cohérente les limites de propriétés.
 - Entre la partie d'habitat collectif et la partie d'habitat individuel, pour les mêmes raisons.
- 8) L'OAP prévoit aussi l'accès aux parcelles cultivées afin de ne pas enclaver les terrains situés à l'arrière de l'opération. Le but étant double : prévoir, pour dans un avenir plus lointain, les principes d'accès à une éventuelle zone d'urbanisation.
 - 9) Tenir compte de l'orientation pour l'implantation des habitations : en effet, la commune a souhaité conseiller l'orientation du faitage du bâtiment principal afin de sensibiliser la population à la prise en compte des économies d'énergies via une implantation du bâti est-ouest.

CONSEILS : liste de végétaux adaptés au terrain

Arbustes d'ornements

- **Abelia** : Abelia
- **Amelanchier sp.** : Amélanchiers
- **Choisya ternata** : Oranger du Mexique
- **Deutzia gracilis** : Deutzia
- **Céanothus hybr. «Gloire de Versaille »** : Céanothe
- **Chaenomeles** : Cognassier du Japon
- **Spiraea sp.** : Spirées
- **Cornus alba** : Cornouiller blanc
- **Kolwizia amabilis** : Kolwizia
- **Lonicera fragrantissima** : Chèvrefeuille arbustif
- **Philadelphus sp.** : Seringats
- **Salix elaeagnos** : Saule à feuille de romarin
- **Syringa microphylla** : Lilas
- **Viburnum sp.** : Viornes
- **Weigelia sp.** : Weigelia

Les grands arbustes :

- **Crataegus laevigata** : Aubépine épineuse
- **Crataegus monogyna** : Aubépine monogyne
- **Cornus mas** : Cornouiller mâle
- **Cornus sanguinea** : Cornouiller sanguin
- **Labunum anagyroides** : Cytise
- **Euonymus europaeus** : Fusain d'Europe
- **Rhamnus catharticus** : Nerprun purgatif
- **Corylus avellana** : Noisetier
- **Malus sylvestris** : Pommier sauvage
- **Prunus spinosa** : Prunellier
- **Salix cinerea** : Saule cendré
- **Salix caprea** : Saule marsault
- **Salix atrocinerea** : Saule roux
- **Salix triandra** : Saule à trois étamines
- **Sambucus nigra** : Sureau noir
- **Ligustrum vulgare** : Troène
- **Viburnum opulus** : Viome obier

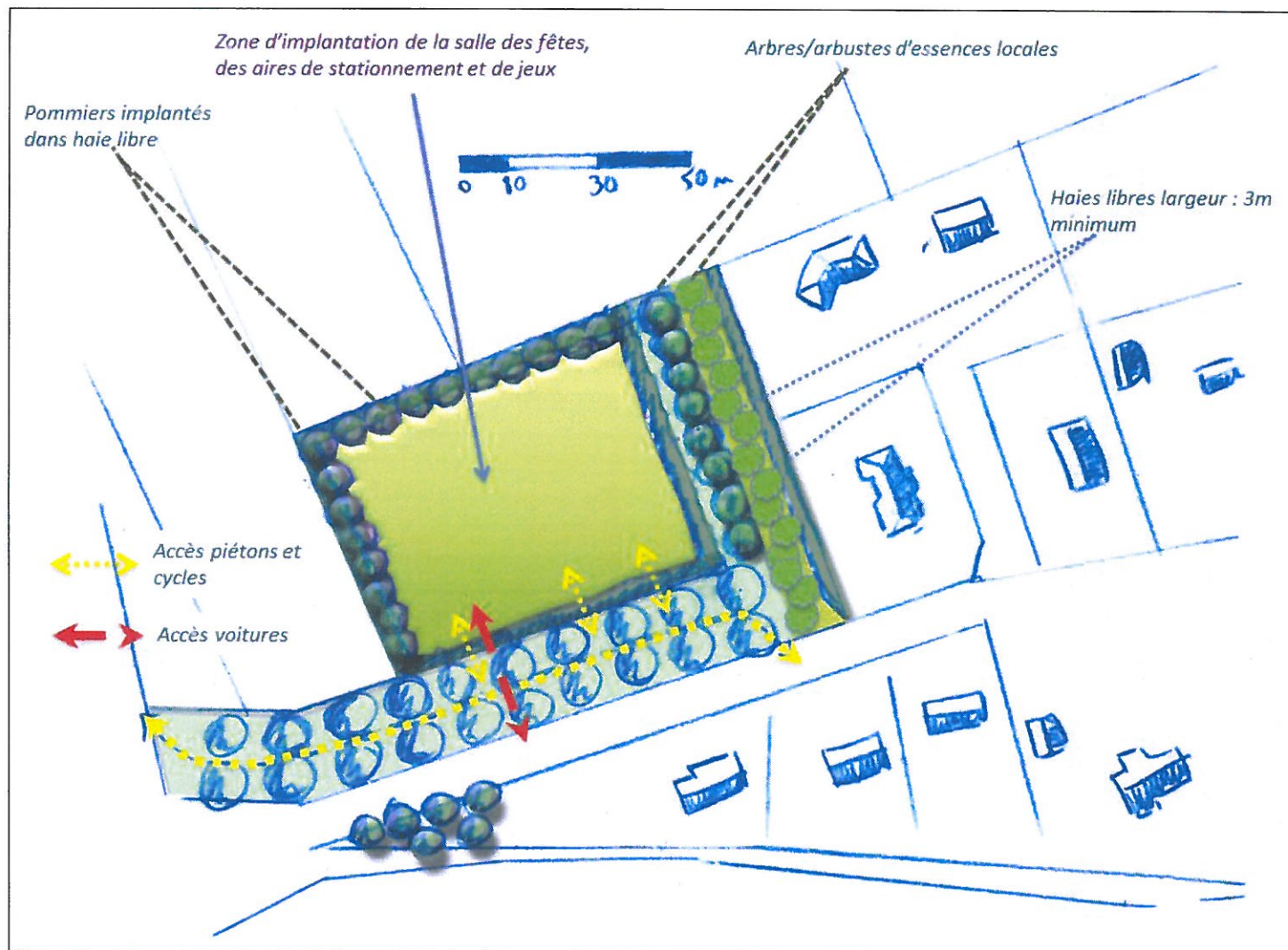
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU

L'urbanisation de la zone 1AU est soumise à une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Conditions d'urbanisation de la zone 2AU :

- L'urbanisation de la zone 2AU est soumise à une seule opération d'aménagement d'ensemble,
- L'urbanisation ne pourra se faire qu'après modification du présent Plan Local d'Urbanisme,
- La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation dans le délai théorique de 10 ans de l'application du PLU et dès que les besoins se feront ressentir et au minimum après le 1^{er} bilan d'application du PLU que réalisera la commune.

Principes de l'OAP n°3 à respecter



L'orientation d'aménagement et de programmation n°3 a plusieurs objectifs :

- 1) Répondre à l'orientation générale du PADD en matière d'équipements, à savoir : « renforcer les équipements de la commune afin de les adapter à une évolution positive de sa population ». La réalisation d'une salle polyvalente étant une des priorités communales pour proposer aux habitants un équipement public correspondant aux attentes et besoins des associations et des scolaires.
- 2) Répondre à l'orientation générale du PADD en matière d'urbanisme : proposer un urbanisme désirable afin d'offrir une qualité de vie aux futurs habitants.

La commune prévoit :

- Des zones-tampon entre les habitations existantes et la future salle des associations afin de générer le moins de nuisances sonores et visuelles,
- Des liaisons douces afin de faciliter l'accès des habitants à la future salle.