



Buis-sur-Damville

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce n°

1

ABC

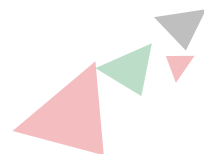
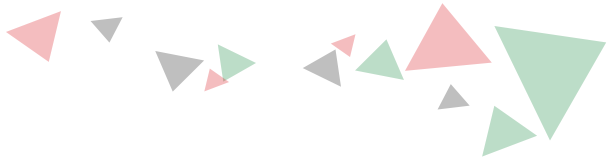
2

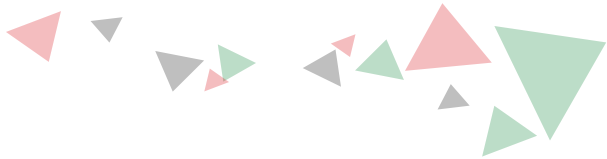
3

ABC

4

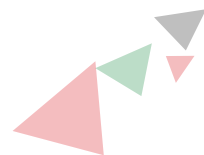
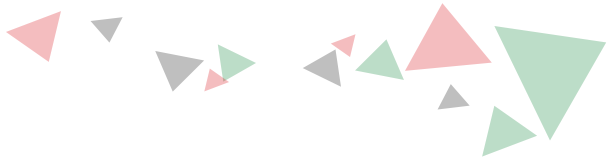
5

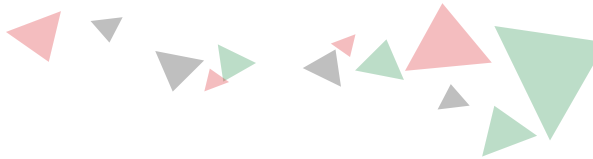




Rappel du contexte réglementaire	5
OAP N°1 : Le Fay	7







Rappel du contexte réglementaire

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, 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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. ».

Article L.151-7 du Code de l'urbanisme

« I. - 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, favoriser la densification 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 ;

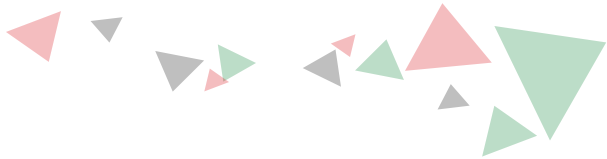
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

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. »

Article R.151-6 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10. »



Article R.151-7 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19. »

Article R.151-8 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissant la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

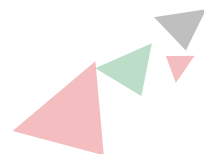
Elles portent au moins sur :

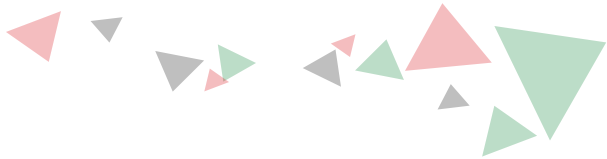
- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Secteur et surface de l'OAP de Buis-sur-Damville

N°	Nom	Superficie totale	Nombre de logements attendus
1	Le Fay	3 409 m ²	4





OAP N°1 : Le Fay (3 409 m²)

Organisation et vocation de l'espace

L'opération à développer sur le site du Fay sera à dominante d'habitat. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de produire environ **quatre logements** sur ce secteur, réalisés de préférence au coup par coup.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

Qualité environnementale, urbaine, et paysagère

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

En limite de zone A du PLU, la clôture doit être végétale, éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). La hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

Pour toute plantation, les essences locales seront exigées (à choisir parmi la liste annexée au règlement écrit du PLU).

Des haies ou alignements d'arbres sont attendus sur le pourtour du site, à l'est, nord et ouest, tel que représenté sur le schéma d'aménagement.

Desserte par les voies et réseaux

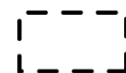
Les futures constructions seront desservies par la rue des Mésanges. L'opération ne nécessite pas de création de voirie interne.

Il est attendue une entrée charretière, de préférence commune pour deux logements ou plus.

Prise en compte des risques

Ce secteur étant soumis à un aléa moyen d'inondation par remontée de nappe, les sous-sols et constructions en excavation du sol seront interdits afin d'éviter l'exposition des biens et personnes aux risques.

Schéma d'aménagement (superficie : 3 409 m²)



Secteur d'OAP

ORGANISATION ET VOCATION DES ESPACES



Secteur préférentiel pour l'implantation de logements individuels



Espace naturel ou de jardin à préserver ou à créer

DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX



Principe de desserte des constructions, entrée charretière mutualisée

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES



Permettre une transition végétale avec les espaces naturels et agricoles et le passage de la petite faune sauvage



Assurer un traitement paysager qualitatif en limite de rue



Haies ou alignements d'arbres à créer

