

PLAN LOCAL D'URBANISME

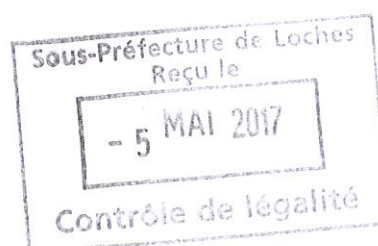
- PRESCRIPTION : délibérations du Conseil Municipal du 6 novembre 2008 et 3 mars 2015
- APPROBATION : délibération du Conseil Municipal du 2 mai 2017

 4	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
---	---

2 MAI 2017

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 02/05/2017
approuvant le P.L.U.

Le Maire, Cécile DERUYVER-AVERLAND



PLU DE SAINT QUENTIN SUR INDROIS : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
PRINCIPES COMMUNS AUX ZONES D'URBANISATION A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	3
A/ OAP DU SECTEUR OUEST DE L'ENCEINTE DU BOURG	4
B/ OAP DU SECTEUR EST DE L'ENCEINTE DU BOURG	5
C/ OAP DU SECTEUR NORD.....	6
D/ OAP DU SECTEUR MIXTE DE LA ZONE EST DU BOURG	8

INTRODUCTION

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.

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 du Code de l'Urbanisme.

ROLE DU PRESENT DOCUMENT

Le rôle des orientations d'aménagement et de programmation est de **spatialiser et rendre opérationnelles** les intentions affichées dans le PADD.

Elles cadrent les opérations futures sur certains secteurs en mettant en avant des principes d'urbanisation, mais sans figer leur contenu définitif. Applicables aux opérations de construction et d'aménagement, elles doivent être respectées « dans l'esprit » (ce qui laisse aux concepteurs agissant sur la zone une certaine latitude d'action).

Elles peuvent être exprimées sous forme d'orientations écrites et/ou graphiques.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont créées dans les secteurs à enjeux du bourg :

- Secteurs libres de l'enceinte de la rue des Prunellières
- Zone nord à urbaniser
- Zone mixte d'entrée de bourg

PRINCIPES COMMUNS AUX ZONES D'URBANISATION A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Tout aménagement ayant lieu dans les espaces faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) devra être compatible dans l'esprit avec les principes établis et le schéma correspondant.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les OAP figurant dans le présent document, y compris les aménagements en tranches. Les constructions réalisées hors opération d'aménagement d'ensemble devront également respecter les OAP, notamment en veillant à :

- ne pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ;
- étudier les réseaux en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

Les OAP visent à répondre aux objectifs d'**accueil de population** prévus dans le PADD, en **limitant la consommation d'espace** et en donnant la priorité à la **faisabilité financière des opérations**.

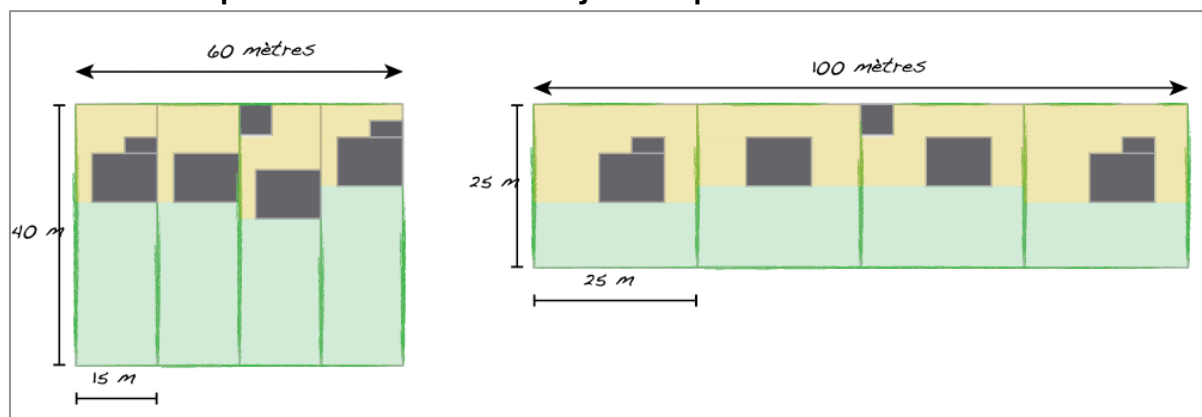
Cela implique la recherche d'une **densité** moyenne se rapprochant davantage de celle du tissu bâti ancien du bourg que de celle des constructions récentes. Afin de répondre aux besoins diversifiés des personnes, la **mixité des tailles de parcelles** (grands terrains, petits terrains, ...) doit être recherchée à l'échelle de chaque secteur.

Pour parvenir à rendre la densité acceptable, les aménagements devront intégrer :

- une réflexion sur l'**implantation des constructions**, guidée par :
 - o la rationalisation de l'espace et l'intimité des jardins individuels ; à ce titre, les constructions à l'alignement sur des parcelles de forme allongée sont conseillées.
 - o la prise en compte de l'ensoleillement pour l'exposition des constructions les plus denses.
- une réflexion sur les **éléments de continuité du bâti** à l'interface avec l'espace public ; pour les constructions en fort recul par rapport aux voies, des éléments peuvent assurer une certaine continuité visuelle le long de la voie publique (clôtures maçonnées ou végétales, extensions ou annexes implantées à l'alignement, etc).

Cette recherche de densité va de pair avec l'optimisation du linéaire de voirie à créer.

Illustration – optimiser l'utilisation des jardins privatifs et le linéaire de voirie





A/ OAP DU SECTEUR OUEST DE L'ENCEINTE DU BOURG

Cette orientation d'aménagement concerne les espaces situées en dent creuse dans l'enceinte formée par la rue des Prunellières, dans la parcelle est du secteur.

ORIENTATIONS - PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Il a été choisi un parti d'aménagement favorisant un aménagement immédiat du secteur et limitant les contraintes liées à un aménagement d'ensemble de la parcelle.

Capacités d'accueil et densité : Il est prévu que ce secteur, d'environ 6 200 m², accueille environ 8 constructions, soit une densité moyenne de 775 m² par parcelle y compris les espaces publics (13 logements/ha) ; des atténuations à cette densité seront admises pour tenir compte de l'absence d'assainissement collectif dans le secteur.

Accès et Desserte : Afin de limiter les coûts liés à la création de voie nouvelle interne au secteur, les accès automobiles individuels sont admis depuis la rue des Prunellières. Une emprise sera réservée pour un cheminement doux traversant la parcelle du sud au nord.

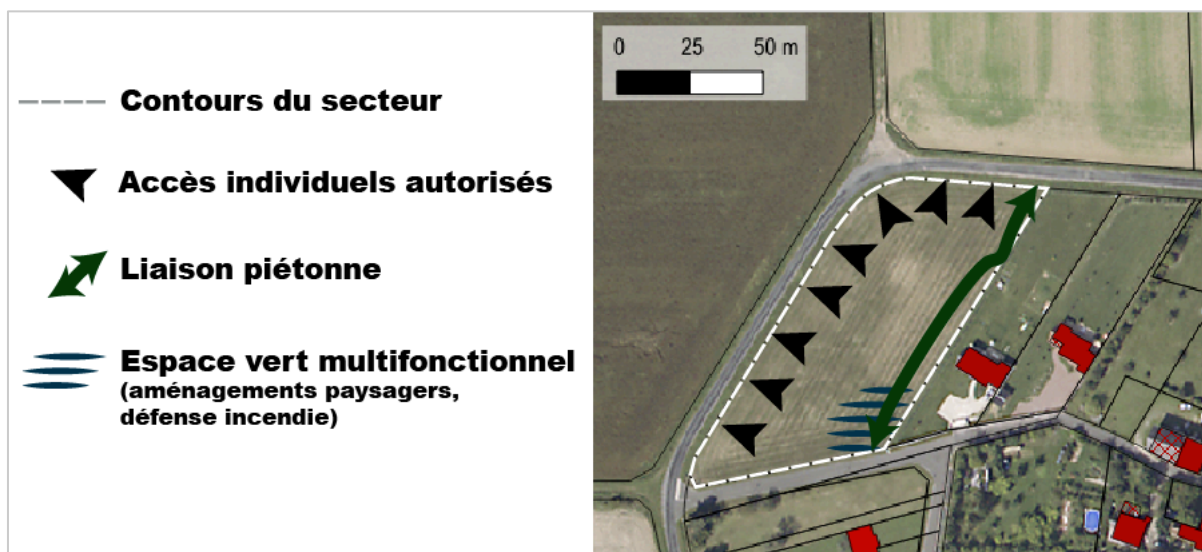
Implantation des constructions : Il est souhaité que l'aménagement soit guidé par les principes suivants :

- une **densité** contrastant avec les espaces environnants déjà bâtis formés de maisons au milieu de parcelle.
- une **mixité des formes et taille de parcelles**, pour répondre aux différents besoins de la population.
- une réflexion sur l'**implantation des constructions**, pour rationaliser les espaces individuels et les rendre attractifs.

Espace vert : Il est prévu la création d'un espace vert multifonctionnel dans la zone, qui pourra intégrer :

- la réalisation d'un espace végétalisé prenant en compte la gestion des eaux pluviales
- la réalisation d'un système de défense incendie intégré d'un point de vue paysager
- la prise en compte des vues sur l'église du bourg à cet endroit

SCHEMA D'AMENAGEMENT





B/ OAP DU SECTEUR EST DE L'ENCEINTE DU BOURG

Cette orientation d'aménagement concerne les espaces situées en dentrecroise dans l'enceinte formée par la rue des Prunellières, dans la partie ouest du secteur.

ORIENTATIONS - PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Il a été choisi un parti d'aménagement favorisant un aménagement immédiat du secteur et limitant les contraintes liées à un aménagement d'ensemble de la parcelle.

Capacités d'accueil et densité : Il est prévu que ce secteur, constitué de plusieurs parcelles totalisant 6 500 m², accueille environ 9 constructions, soit une densité moyenne de 722 m² par parcelle y compris les espaces publics (14 logements/ha) ; des atténuations à cette densité seront admises pour tenir compte de l'absence d'assainissement collectif dans la partie nord du secteur.

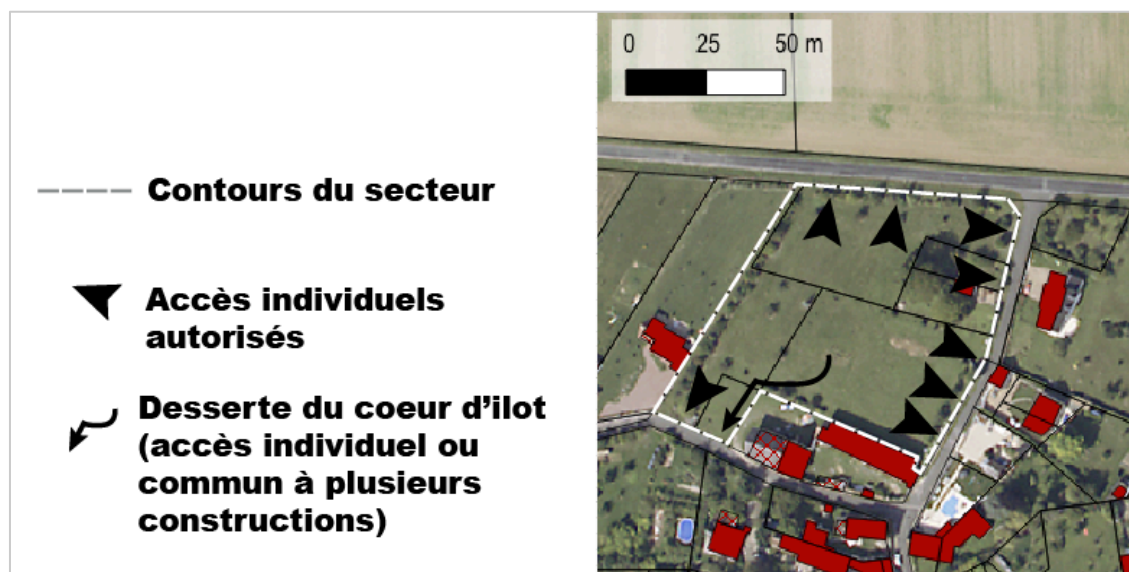
Accès et Desserte : Afin d'optimiser l'aménagement de la zone, il est prévu une **desserte des constructions depuis les voies existantes**. Un accès en impasse sera néanmoins nécessaire pour desservir le centre de la zone.

Implantation des constructions : Il est souhaité que l'aménagement soit guidé par les principes suivants :

- une **densité** faisant le lien entre le prolongement du tissu dense du bourg et les espaces non dense de la périphérie du bourg
- la reconstitution d'un **front bâti** le long de la rue des écoles, ou une recherche dans l'alignement des constructions entre elles si elles sont en recul, afin d'assurer un prolongement du tissu bâti du bourg
- une **mixité des formes et taille de parcelles**, pour répondre aux différents besoins de la population
- une réflexion sur l'**implantation des constructions**, pour rationaliser les espaces individuels et les rendre attractifs.

Végétalisation : En l'absence d'espaces publics au sein de la zone, une attention particulière sera portée à la place laissée aux espaces verts dans les parcelles et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

SCHEMA D'AMENAGEMENT





C/ OAP DU SECTEUR NORD

Cette orientation d'aménagement concerne les espaces situées au nord est de la rue des Prunellières

ORIENTATIONS - PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Il a été choisi un parti d'aménagement favorisant soit une opération d'ensemble sur le secteur, avec une réalisation en tranches possible, soit plusieurs opérations successives.

Capacités d'accueil et densité : Il est prévu que ce secteur de 1,9 ha accueille environ 21 à 22 constructions, soit une densité moyenne de 890 m² par parcelle y compris les espaces publics (11 à 12 logements/ha), répartie selon différentes tailles de terrains.

Accès et Desserte : L'accès principal à la zone se fera à partir de la rue des Prunellières. La desserte des lots aura lieu par la création d'une **voie principale interne au secteur**.

Une **liaison douce** permettra de connecter cette voie avec la rue des Prunellières (cf. schéma). Cette liaison pourra également faire l'objet d'une circulation automobile apaisée. Il faudra prendre en compte le classement de cette portion à titre conservatoire par le PDIPR (Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée).

Des emprises devront être conservées pour des **accès ultérieurs** et raccordements avec les extensions possibles de la zone.

Des voies en impasse avec placettes permettant de faire demi-tour seront réalisées dans l'attente des bouclages du secteur.

Implantation des constructions : Il est souhaité que l'aménagement soit guidé par les principes suivants :

- une **mixité des formes et taille de parcelles**, pour répondre aux différents besoins de la population
- une réflexion sur l'**implantation des constructions**, pour rendre la **densité** acceptable et cohérente (reculs, alignements, continuités visuelles, ...)

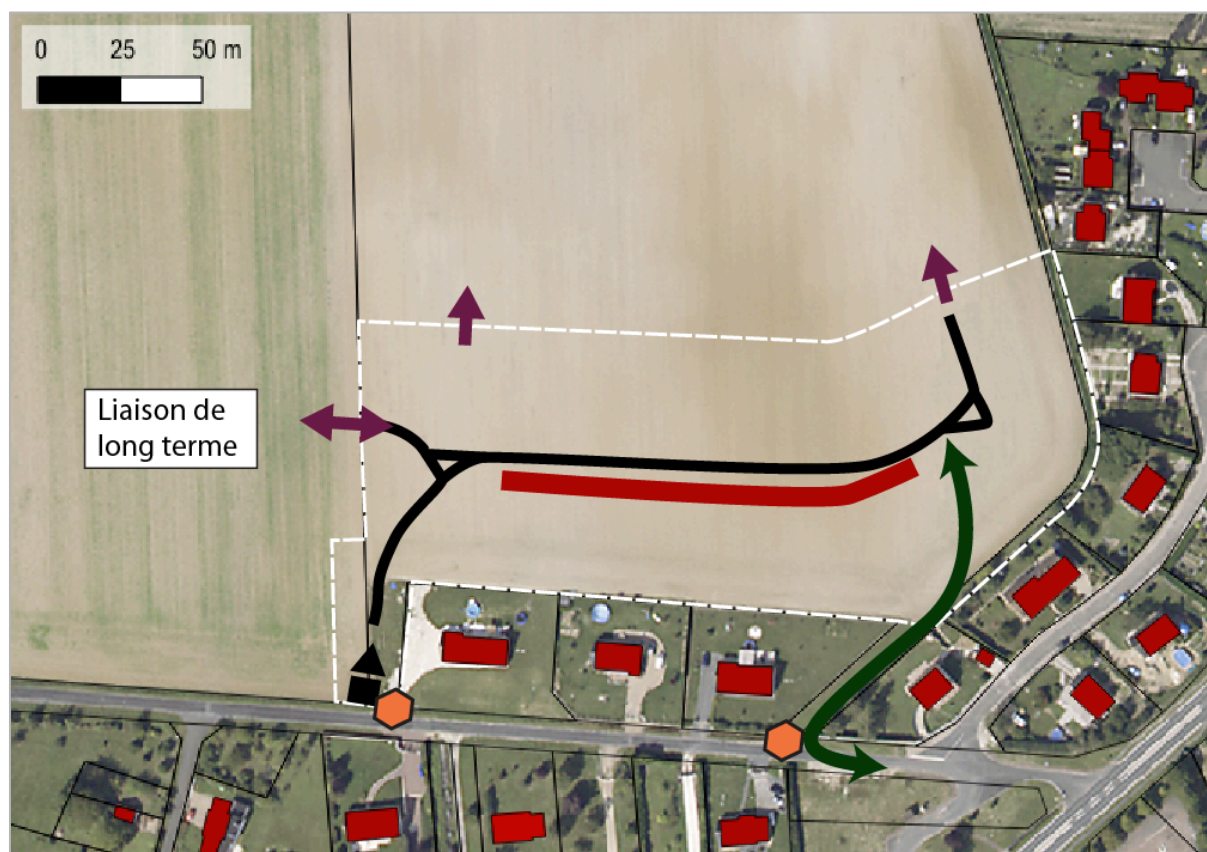
Réseaux : le raccordement au réseau d'eaux usées se fera depuis le réseau programmé rue des Prunellières.

Espaces publics : Afin de mettre en valeur le cadre de vie et l'environnement, les espaces publics seront accompagnés d'une trame verte végétale, ponctuée d'arbustes d'**essences locales** pouvant être regroupés en ilots.

La prise en compte de la **gestion des eaux pluviales** pourra s'intégrer à l'aménagement paysager du secteur. Pour **limiter l'imperméabilisation des sols**, il peut être pertinent conserver des emprises et cheminements de l'eau (noues) végétalisés, et de prévoir les liaisons douces et piétonnes en revêtements poreux.

Les **espaces de stationnements** sur les espaces publics devront être prévus en nombre suffisant pour répondre aux besoins du secteur.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



- Contours du secteur
- ▶ Accès principal à la zone
- Principe de voirie principale
- ➡ Emprise à conserver pour accès ultérieur
- ↗ Liaison piétonne ou voie à sens unique
- Sur les espaces mieux exposés : Privilégier les parcelles en lanière avec accès nord et jardin sud
- ⬡ Possibilités de raccordement à l'assainissement collectif des eaux usées



D/ OAP DU SECTEUR MIXTE DE LA ZONE EST DU BOURG

Cette orientation d'aménagement concerne les espaces situées à l'arrière de la salle des fêtes

ORIENTATIONS - PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Capacités d'accueil et densité : ce secteur permettra d'accueillir des installations et constructions à vocation mixte (équipements publics, commerce rural, ...)

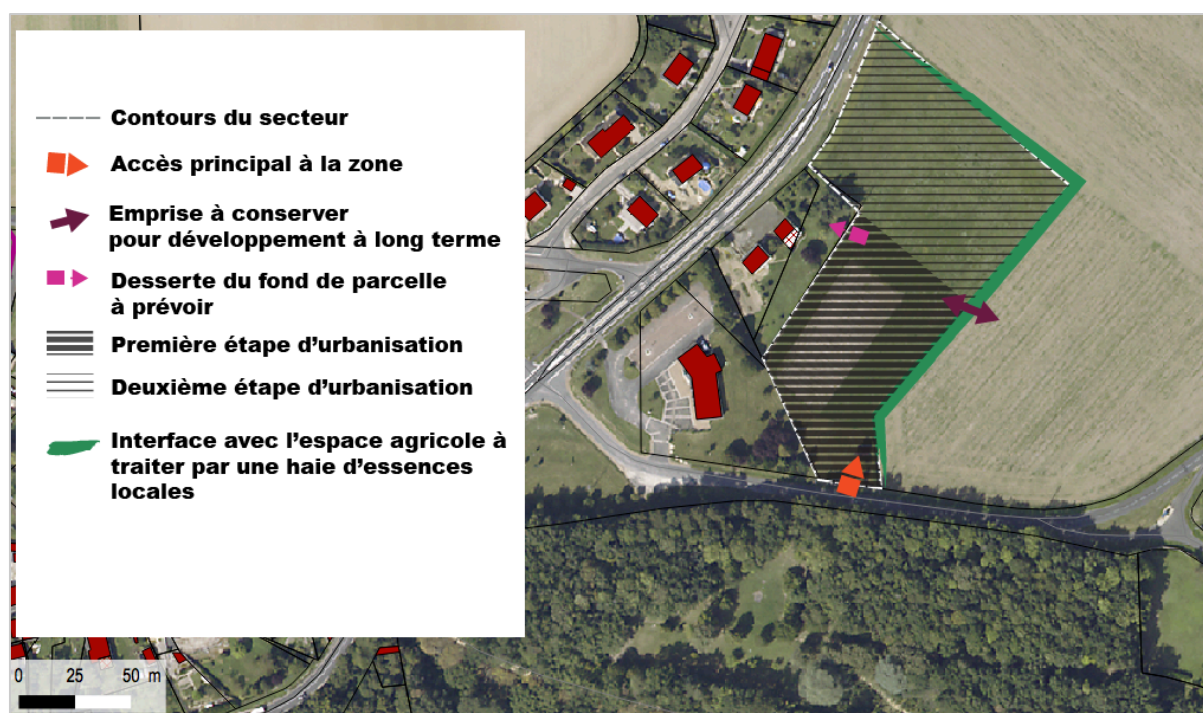
Accès et Desserte :

L'accès principal à la zone aura lieu depuis la RD10. Une voie interne au secteur permettra de desservir plusieurs lots. Des emprises devront être conservées pour des **raccordements ultérieurs** éventuels vers les espaces agricoles situés à l'est du secteur, et vers le fond de parcelle de la construction implantée le long de la RD31.

Traitement paysager :

- une haie d'essences locales sera implantée sur les pourtours du secteur au fur et à mesure de l'édification des constructions.
- les espaces publics seront accompagnés d'une trame verte végétale, ponctuée d'arbustes d'essences locales pouvant être regroupés en ilots.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Dans l'hypothèse d'une réalisation d'un équipement public soumis à conditions d'éloignement par rapport aux habitations existantes, ce dernier pourra être réalisé dans la partie « deuxième étape d'urbanisation ».