

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de
Pruniers en Sologne



(41)

3

Orientations d'aménagement et de programmation
O.AP

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : 07/11/2014

APPROUVANT la révision du PLAN LOCAL D'URBANISME
de la commune de Pruniers-en-Sologne.

Fait à Pruniers-en-Sologne, le 07/11/2014

La Maire de la commune



ISOCELE SARL D'ARCHITECTURE AU CAPITAL DE 7 000 €. RCS PARIS 3 378 186 282
10 RUE OBERKAMPF
75011 PARIS
Tel : 01 48 07 52 22  isocete.archi@wanadoo.fr

2 octobre 2014

Le principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Rappel du Code de l'urbanisme :

Article L.123-1-4 :

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.

1. Concernant 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.

2. Concernant l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique [...]

Elles tiennent lieu de programme local de l'habitat (PLH)[...]

3. Concernant les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu de plan de déplacements urbains [...]

Lorsqu'un PLU est établi et approuvé par une commune non membre d'un EPCI (ayant la compétence « urbanisme »), il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3.

Éléments à retenir

En application du code de l'urbanisme, le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation.

Les OAP concernent des **espaces de projet**.

Elles se présentent sous la forme d'un **document simple** composé de schémas de principes d'aménagement agrémentés d'un texte explicatif, et de tout autre élément permettant de fournir les informations nécessaires à la compréhension des intentions d'aménagement choisies par la collectivité.

Ces orientations traduisent les **axes de développement futur** de la commune.

Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'aménagement des différents secteurs en faveur d'une **qualité urbaine, paysagère et sociale**.

Les principes d'aménagement traduits par les orientations seront **à affiner lors d'études urbaines ou de faisabilité plus détaillées** à mener par la collectivité ou par le porteur de projet.

Tout projet d'aménagement ou de construction réalisé dans l'espace de l'orientation d'aménagement devra être compatible avec les orientations définies, et conforme aux dispositions réglementaires du présent PLU.

Secteur 1 : La Plaine de Pruniers**Description générale :**

Le site concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation est situé dans la partie ouest du bourg, à proximité d'espaces résidentiels préexistants et/ou du centre-bourg et de ses commerces et services.

Il concerne 2 espaces :

- **L'espace 1** : espace en cours d'urbanisation à vocation résidentielle ; il se situe en continuité du lotissement du « Domaine de la Plaine ». La partie restant à aménager présente une occupation originelle majoritairement forestière. Elle est desservie par une voie privée aménagée dans le cadre du lotissement réalisé au sud du site, connectée à la route communale du « Chêne Moreau » qui rejoint dans sa partie est, le cœur de bourg. Cette voie sera ensuite rétrocédée à la commune.



- **L'espace 2** : espace partiellement boisé, situé entre la rue Jean Jaurès, et la rue du Chêne Moreau ; il présente un accès public depuis cette dernière.

Ambiances :



Correspondance réglementaire au PLU :

Les espaces suscités sont classés en secteurs 1AU au PLU (secteurs à urbaniser à court terme, à vocation majoritairement résidentielle).

Objectifs / enjeux à prendre en considération lors de l'aménagement de l'espace 1 :

- ☉ créer un quartier qualitativement intégré à son environnement naturel et forestier ;
- ☉ assurer une connexion fonctionnelle avec le quartier voisin préexistant, avec les liaisons douces potentielles et les axes menant aux sites attracteurs (terrains de loisirs) ;
- ☉ rationaliser la place de la voiture au sein du futur aménagement ;
- ☉ préserver un espace tampon entre ce site de développement urbain et les espaces naturels limitrophes.
- ☉ consulter l'étude d'incidences Natura 2000 annexée au PLU.

Principes d'aménagement à respecter pour l'espace 1 :

- ☉ marquer l'entrée du quartier par un aménagement paysagé et végétal ;
- ☉ préserver une lisière boisée en limite ouest du site afin de conserver une bonne intégration des futures constructions dans les grands paysages ;
- ☉ aménager la voirie centrale préexistante afin de lui donner un caractère mixte (partagé entre véhicules motorisés/piétons/cycles) ;
- ☉ conserver dans le futur plan de composition du quartier, les plus beaux sujets arborés ;
- ☉ organiser les îlots résidentiels autour d'espaces de convivialité pouvant présenter plusieurs fonctions (espaces verts, stationnement des résidents, espace de loisirs inter-quartiers, etc) ;
- ☉ organiser le stationnement des visiteurs aux abords des lieux de résidence ;
- ☉ mettre en œuvre un règlement de lotissement assurant une plus-value paysagère au site notamment dans la gestion des zones de contact entre espace public ou collectif et espace privé (clôtures, espaces mitoyens etc).

Éléments de programmation à respecter pour l'espace 1 :

La surface du site 1 est de 4.90 ha.

Dans cet espace, il conviendra de :

- ☉ respecter une densité minimale de construction de 10 logements par hectare, permettant d'assurer une occupation optimale de la partie réservée à l'implantation de logements.
- ☉ de varier la typologie du foncier à bâtir (taille diversifiée des lots).
- ☉ de varier la typologie des logements tant dans leur forme (individuelle et collective) que dans leur statut futur d'occupation ou leur implantation. L'ensemble du projet devra permettre la création à minima de 30% de logements locatifs.

Objectifs / enjeux à prendre en considération lors de l'aménagement de l'espace 2 :

- créer un quartier qualitativement intégré à son environnement naturel et urbain ;
- compléter l'accessibilité du site.
- consulter l'étude d'incidences Natura 2000 annexée au PLU.

Principes d'aménagement à respecter pour l'espace 2 :

- donner une fonction d'entrant et sortant à l'accès préexistant rue du Chêne Moreau (à l'est du futur quartier) ;
- aménager un axe entrant sur la rue Jean Jaurès (au sud du futur quartier) ;
- aménager un axe entrant et sortant depuis la rue du Chêne Moreau ;
- organiser en partie centrale du quartier, un espace collectif permettant du stationnement mutualisé.

Eléments de programmation à respecter pour l'espace 2 :

La surface du site 2 est de 2.74 ha.

Dans cet espace, il conviendra de :

- respecter une densité minimale de construction de 10 logements par hectare, permettant d'assurer une occupation optimale de la partie réservée à l'implantation de logements.
- de varier la typologie du foncier à bâtir (taille diversifiée des lots).
- de varier la typologie des logements tant dans leur surface habitable que dans leur statut futur d'occupation. L'ensemble du projet devra permettre la création à minima de 30% de logements locatifs.

Secteur 2 : Les Bâtres

Description générale :

Le site concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation est situé en partie ouest du bourg, au sud de la rue Jean Jaurès.

A ce jour il possède une proximité immédiate avec les équipements techniques nécessaires à sa viabilisation mais présente un foncier complexe.



Correspondance réglementaire au PLU :

Cet espace est classé en secteur 1AU au PLU (secteurs à urbaniser à court terme, à vocation majoritairement résidentielle).

Objectifs / enjeux à prendre en considération lors de l'aménagement du secteur 2 :

- créer un quartier qualitativement intégré à son environnement naturel et urbain ;
- compléter l'accessibilité du site.

Principes d'aménagement à respecter pour le secteur 2 :

- créer un sens de desserte unique sur le site ;
- permettre la création de logements collectifs.

Éléments de programmation à respecter pour le secteur 2 :

La surface du site est de 1.23 ha.

Dans cet espace, il conviendra de :

- respecter une densité minimale de construction de 10 logements par hectare, permettant d'assurer une occupation optimale de la partie réservée à l'implantation de logements.
- de varier la typologie du foncier à bâtir (taille diversifiée des lots).
- de varier la typologie des logements tant dans leur typologie, surface habitable que dans leur statut futur d'occupation. L'ensemble du projet devra permettre la création à minima de 50% de logements locatifs.

Secteur n°3 : Cœur nord du Bourg**Description générale :**

Le site concerné par l'orientation se situe en centre-bourg, en sa partie nord/nord-ouest, et présente une multifonctionnalité de l'espace : résidentiel, artisanal-commercial, sports et loisirs etc.

Il fait partie de l'enveloppe urbaine du bourg.

Il recouvre actuellement des espaces publics et privés, dont un concerné par un projet de construction de logements sociaux.

Ambiances :**Correspondance réglementaire au PLU :**

Les espaces suscités sont classés en secteurs U, Uy, UI et NI au PLU (secteurs urbains à vocations résidentielle, d'activités économiques et de sports/loisirs).

Objectifs / enjeux à prendre en considération lors du complément d'aménagement du site :

- ☞ compléter les fonctions urbaines du secteur ;
- ☞ améliorer son accessibilité ;
- ☞ conserver des espaces tampons entre espace naturel et espace autre, entre espace urbanisé et espace à bâtir.
- ☞ consulter l'étude d'incidences Natura 2000 annexée au PLU.

Principes d'aménagement à respecter :

- ☞ créer un accès au nord-est du site ;
- ☞ aménager une liaison douce est-ouest ;
- ☞ réserver un espace à vocation naturelle pouvant accueillir des aires de jeux pour enfants ;
- ☞ organiser le stationnement des véhicules accédant au site ;
- ☞ aménager une voirie de desserte pour le futur lotissement, depuis la rue Victor Hugo ;
- ☞ créer un lien sud-nord, entre le futur lotissement et l'espace « sports et loisirs » préexistant ;
- ☞ préserver la lisière ouest de l'espace devant accueillir le futur lotissement.

Éléments de programmation à respecter :

- ☞ gestion foncière de l'espace nécessaire à la création d'une voirie d'accès au site depuis la rue Victor Hugo ;
- ☞ valorisation du cheminement piéton au nord de l'actuel stade ;
- ☞ gestion foncière du futur espace naturel de loisirs ;
- ☞ prévision long terme de la construction d'un gymnase.

Schématif d'ensemble :

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT et de PROGRAMMATION «Le Bourg»

