



Département de la Loire

Commune de NOLLIEUX

## Élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)



### Pièce n° 3 - PIÈCES GRAPHIQUES

**Orientations d'Aménagement et de Programmation**

**P.L.U. arrêté le : 3 Juin 2016**  
**P.L.U. approuvé le : 20 Janvier 2017**



Bureau d'études OXYRIA  
Le Plat Coupy  
42 470 FOURNEAUX  
tel : 04 77 62 48 57  
@ : oxyria.fourneaux@oxyria.fr



## + **PROPOSITION D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P)**

Afin de s'assurer du respect des objectifs fixés dans le P.A.D.D => mise en place de 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)

### **Rappel définition et objectifs des O.A.P :**

**Introduites par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues, depuis la loi Urbanisme et Habitat, un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le Rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développements Durables (PADD) ou le règlement et les annexes.**

**Définies par l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme**, les OAP « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.*

*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. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.»*

## + LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



### OAP n°1\_ « secteur BOURG entrée EST »

parcelles cadastrales : section B parcelles n°89 et 93  
zonage P.L.U : 2AU et 1AUa  
superficie : 0,7 ha



### OAP n°2\_ « secteur BOURG centre »

parcelles cadastrales : section B n°105  
zonage P.L.U : 1AUa  
superficie : 0,2 ha

**+ PHASAGE DES SECTEURS SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**



**OAP n°1\_ « secteur BOURG entrée EST »**  
parcelles cadastrales : section B parcelles n°89 et 93  
zonage P.L.U : 2AU et 1AUa  
superficie : 0,4 ha

**PHASE II - ÉCHÉANCE À LONG TERME**

**PHASE I - ÉCHÉANCE À COURT/MOYEN TERME**



**OAP n°2\_ « secteur BOURG centre »**  
parcelles cadastrales : section B n°105  
zonage P.L.U : 1AUa  
superficie : 0,2 ha

**+ Localisation des secteurs soumis à O.A.P.**

## + OAP n°1 - « Secteur BOURG entrée EST »

### + Localisation



#### Enjeux :

- Densifier ce secteur
- Reconnecter la partie Nord avec le centre historique



### + Le site dans son contexte

Situé à l'entrée Est du bourg, les parcelles cadastrées B n°89 et 93 représentent un tènement de 4 480 m<sup>2</sup>. Jouissant d'une localisation stratégique, en continuité immédiate du centre-bourg (proximité de la Mairie, de l'Église) et du point de ramassage scolaire, la commune souhaite densifier ce secteur.

L'urbanisation de ce secteur doit notamment permettre de reconnecter la partie « Nord » du bourg (parcelles situées au Nord de la RD n°21) avec le centre historique.

Il s'agit également d'assurer une continuité urbaine avec les actions de mise en valeur des espaces et équipements publics programmés dans l'étude d'aménagement de bourg.

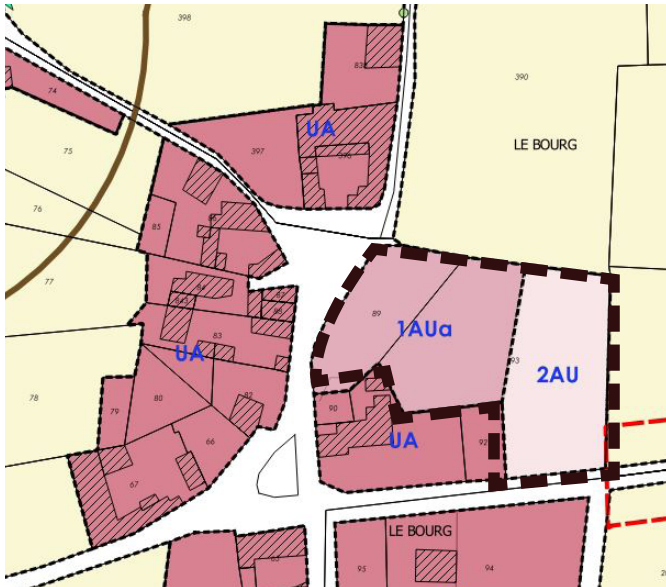
Afin d'encadrer et accompagner l'aménagement de ce secteur, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été mise en place.

**Cette dernière concerne la totalité des parcelles cadastrées B n°89 et 93, cependant l'urbanisation du secteur sera réalisée en deux phases afin de respecter le rythme de développement fixé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).** Aussi, seul le secteur classé en zone 1AUa au plan de zonage du P.L.U est directement constructible pour la période 2015-2025.

**Superficie : 4 480 m<sup>2</sup>**  
**Nombre de logements mini : 6**  
**logements mini**  
**Formes urbaines : 30 % groupé / 70 %**  
**individuel**  
**Densité : 14 logts/ha**



Exemples de formes d'habitat diversifié, de bassin de rétention aménagé et de cheminement piéton



Extrait plan de zonage

## + Les principes d'aménagement

### • PROGRAMMATION

Destinée à densifier le centre-bourg et à conforter l'effet de centralité de ce dernier, l'urbanisation du secteur devra obligatoirement respecter une densité minimale de 14 logements/ha sur l'ensemble du tènement, soit accueillir un minimum de 6 logements.

Afin de permettre la diversification du parc de logements et notamment assurer la réalisation d'un parcours résidentiel, l'aménagement du secteur devra respecter la ventilation suivante :

- accueillir un minimum de 30 % d'habitat groupé/en bande (type T2-T3)
- accueillir un maximum de 70 % d'habitat individuel pur

Conformément au plan de zonage et afin de respecter le rythme de développement fixé dans le PADD, l'aménagement du secteur devra obligatoirement être réalisée en deux tranches :

- 3 300 m<sup>2</sup> à court terme (zone 1AUa)
- 1 180 m<sup>2</sup> à long terme (après 2025 - zone 2AU)

La première tranche de réalisation devra obligatoirement concourir à diversifier le parc de logements.



Schéma de principes d'aménagement

NB : le schéma ci-dessus est un schéma de principe élaboré à partir des prescriptions décrites dans l'OAP ; il ne s'agit pas du plan de composition définitif.

### • DESSERTES

#### Desserte viaire

Afin d'assurer une continuité urbaine avec le tissu existant, la voie de desserte devra obligatoirement assurer une liaison entre la RD n°21 bordant l'extrémité Sud du tènement et la voirie communale située à l'Ouest.

#### Chemins modes doux

L'aménagement du secteur devra obligatoirement prévoir des cheminements piétons assurant une connexion entre la RD n°21 et la route du Moux en direction de la Place de la Mairie (projet de réaménagement dans le cadre du COCS).

#### Stationnement

L'aménagement du secteur devra obligatoirement prévoir des places de stationnement « collectif » destinées au stationnement ponctuel ou aux visiteurs.

#### • DESSERTES EN RÉSEAUX SECS

Les futurs aménageurs ont l'obligation de prévoir dans leurs projets la mise en souterrain des réseaux secs en collaboration et en coordination avec les concessionnaires de ces réseaux.

## + Schémas de principes d'aménagement



Déclinaison des enjeux urbains et liés à la trame viaire



Déclinaison des enjeux paysagers

NB : Pour les bassins de rétention, il est précisé que les excavations ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres au moins de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.

## + OAP n°2 - « Secteur BOURG Centre »

### + Localisation



#### Enjeux :

- Densifier ce secteur
- Comblé une dent creuse
- Diversifier le tissu bâti



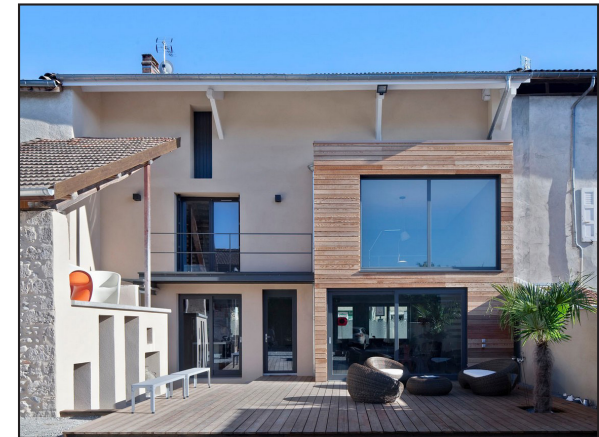
### + Le site dans son contexte

Situé au centre du bourg, la parcelle B n°105 constitue une dent creuse de 2700 m<sup>2</sup>.

Bénéficiant d'une localisation stratégique à proximité du point de ramassage scolaire, la commune souhaite urbaniser en priorité ce secteur.

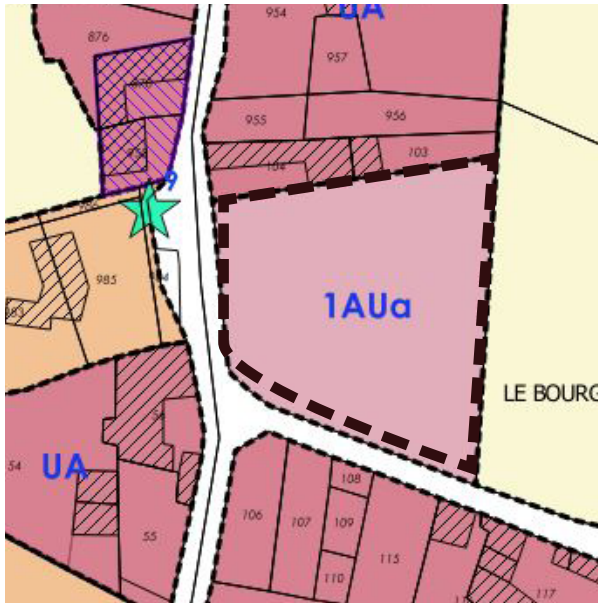
L'urbanisation de ce dernier a pour but de parachever l'urbanisation du bourg dans une logique de densification et de diversification du tissu bâti.

Afin d'encadrer et d'accompagner l'aménagement de ce secteur, une orientation d'aménagement et de programmation a été mise en place.



Exemples de formes d'habitat diversifié

**Superficie : 2 700 m<sup>2</sup>**  
**Nombre de logements mini : 4 logements mini**  
**Formes urbaines : 75 % groupé / 25 % individuel**  
**Densité : 12 logts/ha**



Extrait plan de zonage

### + Les principes d'aménagement

#### • PROGRAMMATION

L'urbanisation du secteur devra obligatoirement respecter une densité minimale de 12 logements/ha, soit accueillir un minimum de 4 logements.

Afin de permettre la diversification du parc de logements et notamment assurer la réalisation d'un parcours résidentiel, l'aménagement du secteur devra respecter la ventilation suivante :

- accueillir un minimum de 75 % d'habitat groupé/en bande (Type T2-T3)
- accueillir un maximum de 25 % d'habitat individuel pur

#### • DESSERTE

##### Desserte viaire

Afin de conforter l'effet de centralité du bourg et d'assurer une continuité dans le tissu bâti, des entrées/sorties pourront être autorisées depuis la RD n°21.

Schéma de principes d'aménagement



NB : le schéma ci-dessus est un schéma de principe élaboré à partir des prescriptions décrites dans l'OAP ; il ne s'agit pas du plan de composition définitif.

## + Schémas de principes d'aménagement



Déclinaison des enjeux urbains et liés à la trame viaire



Déclinaison des enjeux paysagers

- **EAUX PLUVIALES**

Les rejets des eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'échelle de l'ensemble du site, notamment en assurant une rétention à la parcelle et en limitant le coefficient d'imperméabilisation.

- **DESSERTE EN RÉSEAUX SECS**

Les futurs aménageurs ont l'obligation de prévoir dans leurs projets la mise en souterrain des réseaux secs en collaboration et en coordination avec les concessionnaires de ces réseaux.

## + SYNTHÈSE DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE À VOCATION D'HABITAT POUR LES DEUX O.A.P.

Zones	Potentiels constructibles	Nombre théorique de logements	Densité	Formes urbaines théoriques
1AUa	2700 m <sup>2</sup>	4 logements	12 logts/ha	75 % groupé / 25 % individuel
1 AUa 2 AU	4480 m <sup>2</sup>	6 logements	14 logts/ha	30 % groupé / 70 % individuel
<b>TOTAL</b>	<b>7 180 m<sup>2</sup></b>	<b>10 nouveaux logements</b>	<b>13.9 logts/ha</b>	

L'objectif de ces deux Orientations d'Aménagement et de Programmation est de promouvoir une offre de logements diversifiée pour un parcours résidentiel complet (conformément aux objectifs fixés dans le P.A.D.D qui sont de « promouvoir une offre de logements diversifiés tant par la forme (à la maison individuelle traditionnelle, le P.L.U devra proposer des formes alternatives : maisons groupés, habitat en bande...) que par la taille (l'offre de nouveaux logements devra permettre la réalisation d'un parcours résidentiel. Compte-tenu de la composition actuelle du parc de logements, les T2 ou T3 seront à privilégier »).

