

Commune de LES BORDES

Plan Local d'Urbanisme

3. O.A.P

Orientations d'Aménagement et de Programmation



DEFINITIONS

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies par les dispositions de l'article **L151-6** 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 et les déplacements.

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 comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

En application des dispositions de l'article **L151-7** du code de l'urbanisme, 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.

RAPPEL DE LA PORTEE JURIDIQUE

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme :

*« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être **compatibles**, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques. »*

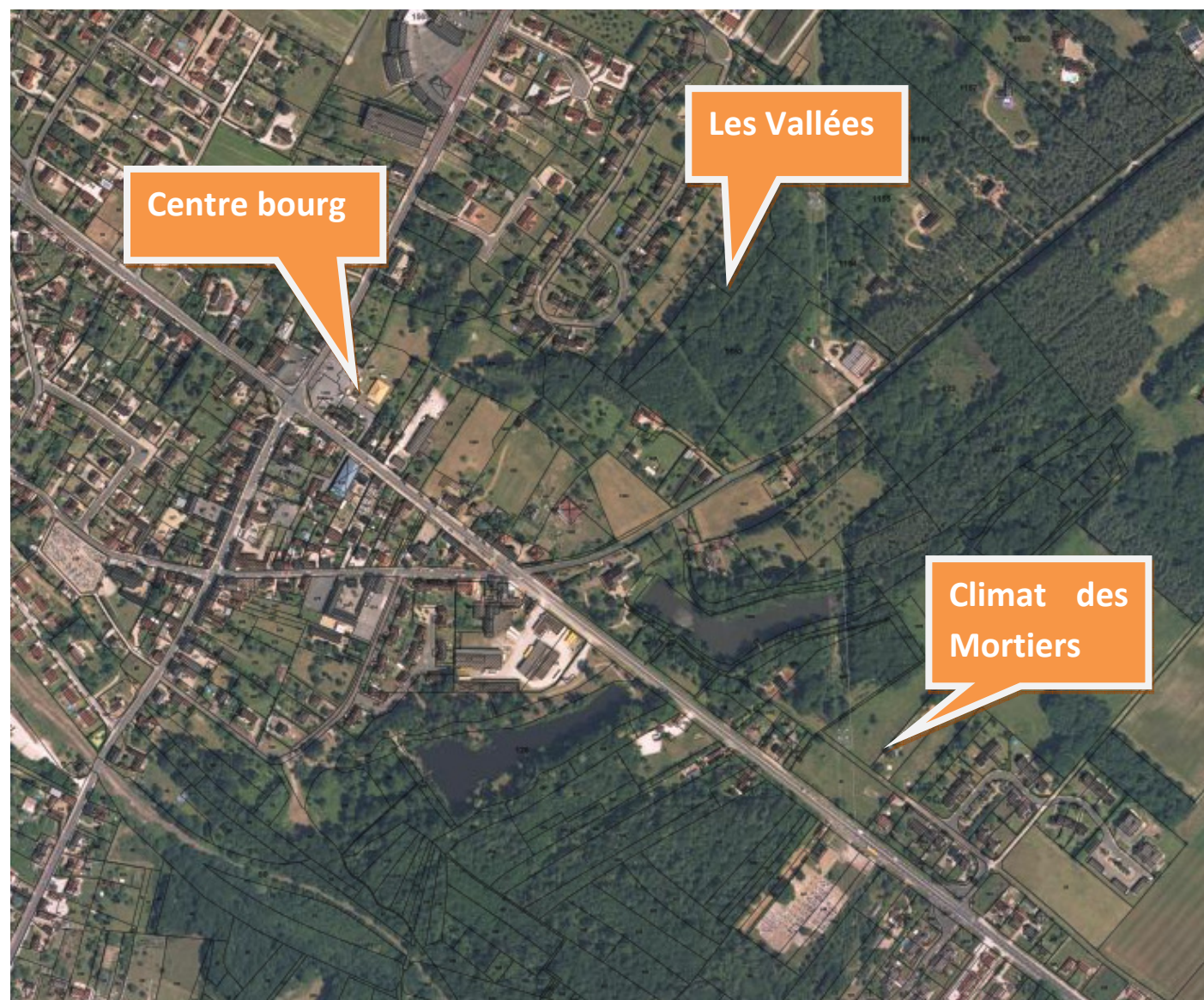
Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6 du Code de l'Urbanisme), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme supérieure et le document inférieur.

Celle de compatibilité implique que le document inférieur (l'autorisation d'aménagement) ne doit pas contredire la norme supérieure (les Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.



Secteur 1 – Les Vallées

Description du site

Le secteur des Vallées est situé dans le prolongement d'un lotissement.

Il est constitué de plusieurs parcelles qui s'étirent en bande relativement étroite en limite Est de ce lotissement.

La zone AU s'arrête au boisement existant.

Accès

L'accès se fait par la rue des Vallées qui dessert le lotissement. C'est une voie plutôt étroite et à sens de circulation unique. Dans le cas où l'opération se poursuivrait, une sortie vers la rue des Brières serait organisée pour ne pas augmenter la circulation du lotissement.

Paysage

On se trouve dans un espace fermé, avec d'un côté des constructions et de l'autre des boisements.

Pour l'instant, l'ensemble de l'espace est légèrement boisé et en fond on perçoit bien le boisement plus important

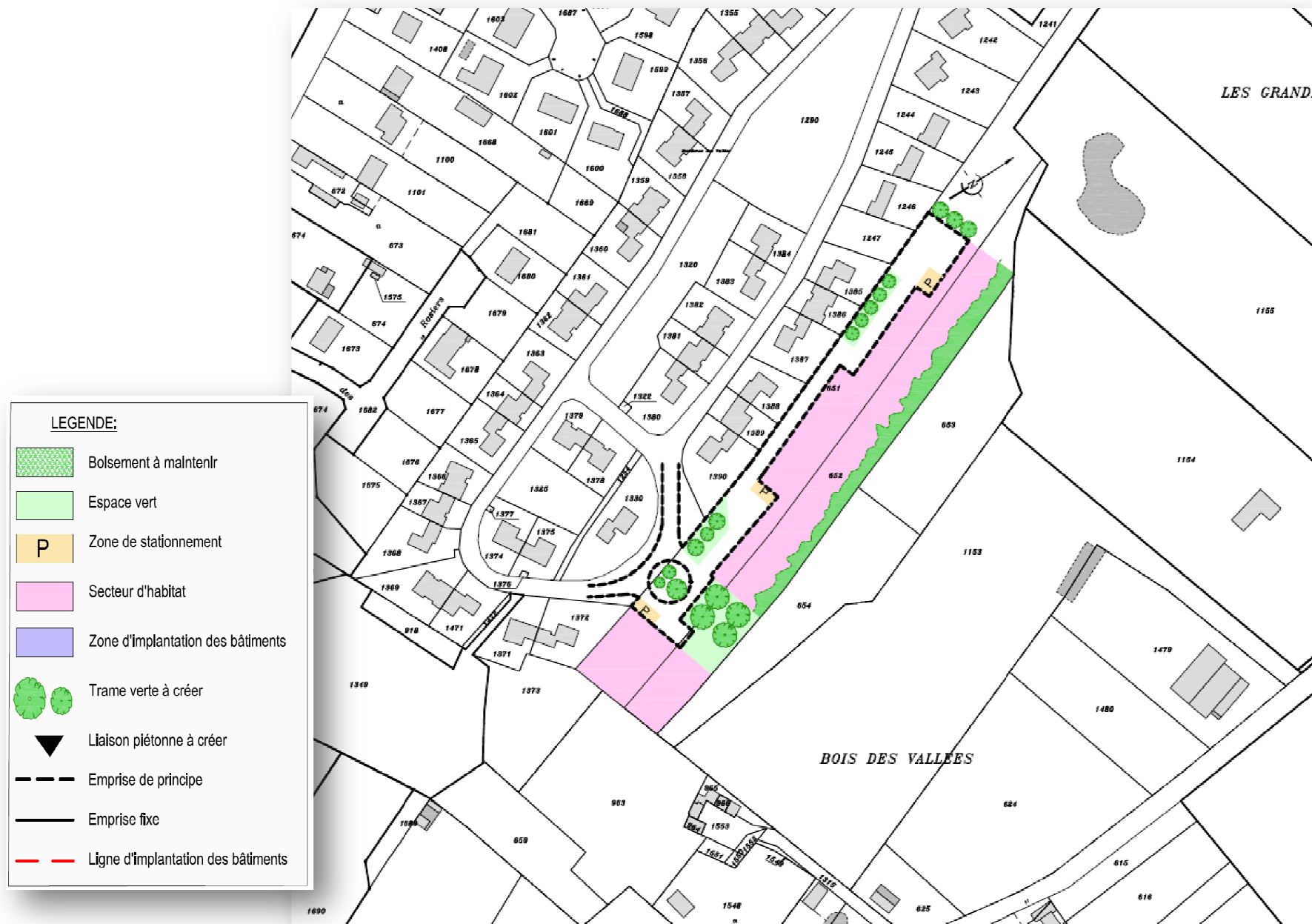


Principes d'aménagement

- ❖ L'accès à l'opération se fera par la rue des Vallées, et la réalisation d'une place plantée.
- ❖ La voie de desserte longera les limites bâties, constituant ainsi un écran entre le lotissement et l'opération nouvelle.
Elle se terminera par une placette de retournement. Le tracé non rectiligne permet quelques plantations et des places de stationnement
- ❖ Le tracé des voiries de desserte est indiqué sur le schéma ci-après. Les emprises de voirie ont au moins 6 m de large. Elles s'élargissent au niveau des placettes pour permettre des manœuvres, voire le retournement des véhicules.
- ❖ La composition réservera, en outre, un espace en vue d'une voie future rejoignant la rue des Brières, dans le cas où la zone urbaine s'agrandirait.
- ❖ Les boisements existants sont préservés en fond de parcelles

Niveau de compatibilité

- Un accès unique au secteur par la rue des Vallées
- La tracé de la voie de desserte devra suivre au plus près possible les indications du schéma ci-contre
- La position des espaces plantés et des places de stationnement peut varier en fonction du programme de construction et de la composition du projet.



Secteur 2 – Centre bourg- carrefour entre les routes départementales

Description du site

On se trouve à un carrefour sans réelle dimension qui donne sur un espace vide, plutôt à usage de parking.

Les feux tricolores de la route départementale 952 (Orléans<>Gien) et de la route départementale 961 (Sully-sur-Loire <> Lorris) gèrent le trafic.

La RD 952 passe le long d'un ensemble de constructions anciennes, avec un commerce et un logement mais qui n'ont pas d'effet structurant.

La RD 961 vers Lorris longe le parking et ces terrains communaux actuellement sans destination.

Le sol du parking actuel n'est pas suffisamment stable pour un programme de constructions.

Plat dans la première partie, le secteur affiche une pente, d'environ 3,5 % de la zone boisée vers la RD 952.



Principes d'aménagement

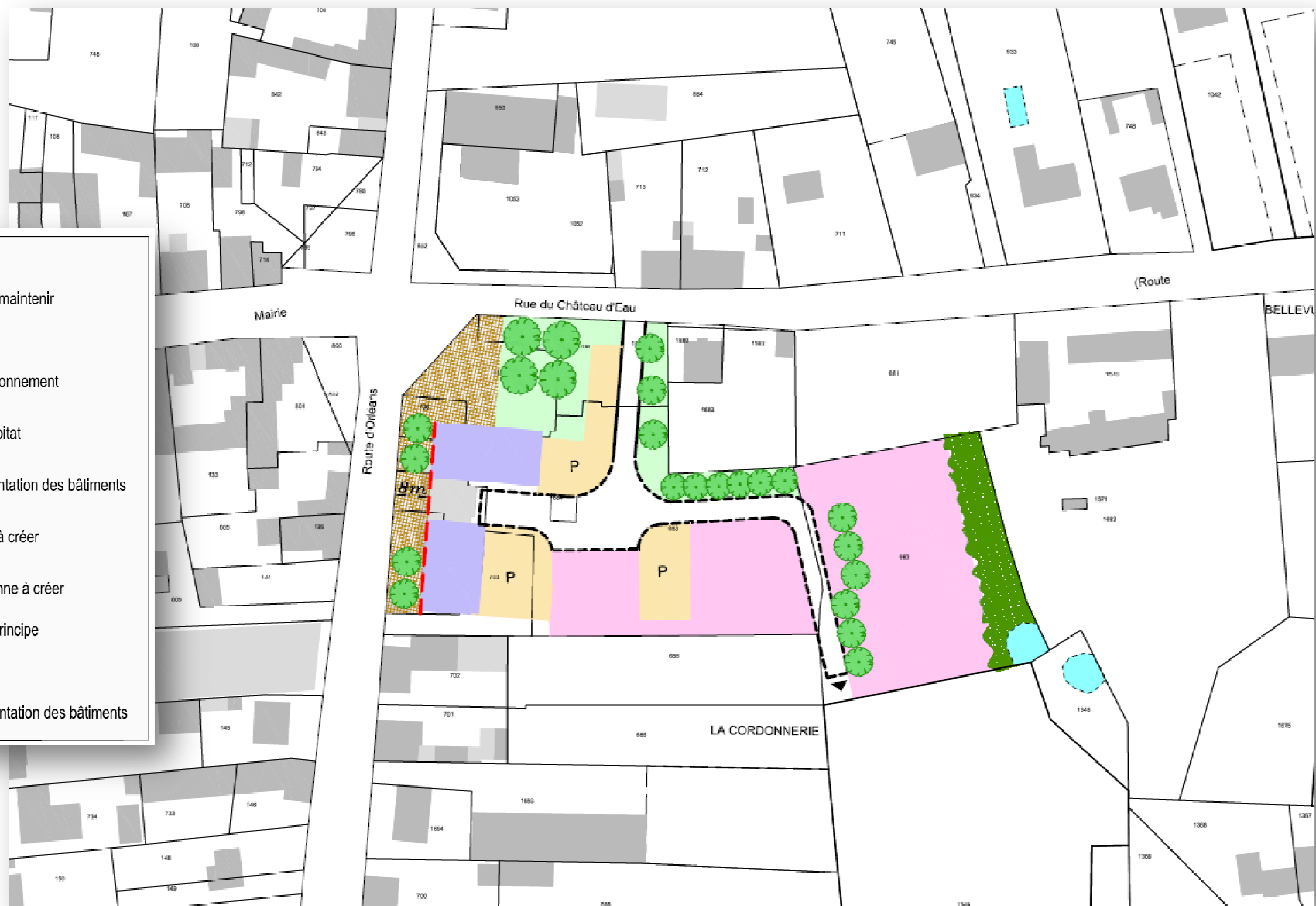
- ❖ Aucun accès par et sur la RD 952, classée voie à grande circulation.
- ❖ La RD 962 a une fréquentation moins importante qui permettra de dégager un accès (sensiblement à l'endroit du parking actuel)
- ❖ Sur le principe, le projet prévoit une façade commerciale sur la RD 952, par restructuration ou reconstruction de l'existant. Cette façade commerciale peut être composée de bâtiments perpendiculaires ou à 135° qui suivraient le pan coupé du carrefour.
- ❖ Devant ces bâtiments le long de la route, une esplanade ouverte délimitée par du mobilier urbain empêchant le stationnement près du carrefour, qui laisse ouverte la vue vers la partie commerciale. Ce qui présente beaucoup d'intérêt pour le repérage commercial et les vitrines éventuelles.
- ❖ En remontant vers l'accès, une zone de plantation qui vient en appui vertical au droit des bâtiments en retour, on peut aussi trouver un espace engazonné bordé de parkings.
- ❖ Aires de stationnement pour le secteur à caractère commercial
- ❖ Soit un petit immeuble sur 1 ou 2 niveaux, ou bâtiments en bande, de petits logements par exemple, pour des personnes âgées se retrouvant ainsi en centre bourg.
- ❖ Envisager un lien avec la zone des vallées et le secteur déjà planté du bassin de rétention des eaux pluviales.
- ❖ Végétation aux abords des voies et des zones de stationnement.
- ❖ Organisation à partir de la RD 952 d'une percée visuelle vers les secteurs bâtis en retrait de la place.

Niveau de compatibilité

- Un accès unique au secteur par la rue du Château d'eau. Pour la position de cet accès, on suivra les indications du schéma.
- Une voie de desserte fixe dans le premier tronçon. L'emprise est ensuite de principe.
- Le secteur commercial est desservi par la voie nouvelle.
- La façade commerciale est fixée à + 2 m maximum de l'alignement
- La trame verte doit être respectée en dimension selon les indications du schéma, notamment aux abords de la maison voisine et du parc qui la jouxte.

LEGENDE:

-  Boisement à maintenir
-  Espace vert
-  Zone de stationnement
-  Secteur d'habitat
-  Zone d'implantation des bâtiments
-  Trame verte à créer
-  Liaison piétonne à créer
-  Emprise de principe
-  Emprise fixe
-  Ligne d'implantation des bâtiments



Secteur 3 – Le Climat des Mortiers

Description du site

En entrée de bourg, au-delà de la première bande construite, l'ensemble est composé de deux secteurs de surfaces et configuration différente.

En limite Est, une parcelle non bâtie est comprise entre deux zones bâties, dont une où sont édifiés des immeubles collectifs.

Vers le bourg, avant le Thalweg de l'Etang du Moulin, le lotissement existant laisse un espace de prairie par endroits légèrement boisé.

Un accès sécurisé existe à partir de la RD 952.

La ligne de transport d'énergie électrique surplombe le secteur en angle Sud-Ouest.



Principes d'aménagement

- ❖ Accès par prolongement des itinéraires existants et organisation de la circulation en prenant en compte, le tronçon étroit (impossible à modifier) du chemin situé entre les deux opérations.
- ❖ La trame végétale limite le secteur au Nord et sépare le secteur d'habitat collectif de l'urbanisation future. On conservera les plantations existant aux abords du lotissement en limite Ouest. Deux espaces boisés existants sont conservés et complétés par la trame végétale projetée
- ❖ Pour le secteur Est, les constructions devront être édifiées en respectant une densité moyenne de 12 logements à l'ha. Compte tenu de la configuration du terrain, les parcelles constructibles jouxteront à la fois la voie nouvelle et le chemin rural.

Niveau de compatibilité

- Les voies sont fixes en position dans les zones d'accès mentionnées au schéma, mais leur tracé peut varier pour la composition intermédiaire
- La trame verte doit être respectée en dimensions et position selon les indications du schéma

