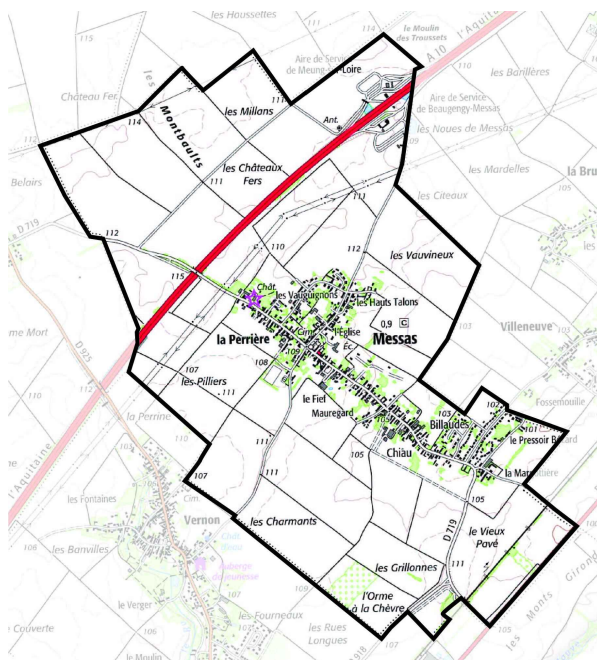




PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objet	Date
Approuvé le	29 juin 2023 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1. Préambule.....	2
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles « Habitat » - « La Margottière ».....	4

1. Préambule

Créées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement de 2010 (dite loi Grenelle II), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des pièces opposables du PLU, c'est-à-dire que les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent leur être compatibles.

Elles peuvent donc permettre d'identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer, définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée aux tissus urbains environnants ou aux objectifs de protection patrimoniale, etc.

Les OAP sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme et précisent que :

« 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.

Elles 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 à l'article L. 151-35. »

Ainsi, le présent document expose l'orientation retenue dans le cadre du PLU de la commune de Messas. Les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont « sectorielles ». Elles visent à définir des principes d'aménagement à suivre dans le cadre de traitement des secteurs à enjeux de la commune.



Figure 1 - Carte de localisation de l'OAP "La Margottière"

Conformément aux exigences de la Loi Climat et Résilience (août 2021), la commune de Messas a défini une programmation de l'ouverture à l'urbanisation de sa zone AU comme suit :

- Les parcelles ZD 258, ZD 259 et ZD 260 seront ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU ;
- Les parcelles ZD 162 et ZD 153 seront ouvertes à l'urbanisation dans un délai de trois ans, après l'approbation du PLU.

2. Les OAP sectorielles « Habitat » - « La Margottière »

Mode d'aménagement : ensemble
Superficie : 2,9 ha

CONTEXTE

Le secteur dit « La Margottière » se situe à proximité du lotissement « rue du Pressoir Bezard », au Sud-Est de la commune.

ENJEUX ET OBJECTIFS

L'objectif est de permettre le développement d'un secteur dédié à l'habitat, offrant un cadre de vie privilégié et favorisant la mixité sociale et générationnelle.

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

❖ *Desserte et déplacements*

La desserte des lots s'effectuera par le biais de la rue de Villeneuve. Deux voies internes seront également créées pour desservir l'intégralité de la zone. Une liaison douce devra être aménagée pour desservir la zone et rejoindre la rue de Villeneuve et le bourg.

Un espace de stationnement devra être créé à l'entrée de la zone pour servir à la fois au gymnase qui se trouve à proximité et aux logements qui seront créés.

❖ *Espaces verts, espaces publics et patrimoine*

Des aménagements paysagers (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.) seront à créer afin d'intégrer le projet et faciliter la transition avec la zone agricole à l'Est et de réduire les nuisances visuelles et sonores avec les activités économiques au Sud du secteur. La bande paysagère qui fait actuellement l'interface entre la zone agricole et la zone à urbaniser devra donc être conservée et prolongée en veillant à ce qu'elle fasse entre 5 et 10 mètres de largeur.

❖ *Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales*

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. Une étude de sol déterminera la solution adéquate pour le recueil des eaux pluviales. La gestion du pluvial devra être réalisée prioritairement en noues et en bassin paysager d'infiltration. Tout bassin bâché et grillagé est prohibé. L'objectif est de donner un usage récréatif au bassin en tant qu'espace vert paysagé. Pour ce faire, le mobilier adéquat devra être prévu. En cas d'incapacité technique, une gestion sous chaussée ou enterrée sera alors envisagée.

Orientations d'aménagement et de programmation «La Margottière»

