

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de
Sully sur Loire

(45)

3

Orientations d'aménagement
et de programmation
O.A.P

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du:

APROUVANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME,
De la commune de SULLY-SUR-LOIRE

Fait à SULLY-SUR-LOIRE, le:

Le Maire de la Commune de SULLY-SUR-LOIRE

P.L.U. arrêté le : 22 décembre 2016

P.L.U. mis à l'enquête publique le : 19 juin 2017

P.L.U. approuvé le :



ISOCELE
10 rue Oberkampf
75011 PARIS
Tel: 01.48.07.52.22
@ : isocle.archi@wanadoo.fr

DECEMBRE 2017

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.

Description générale :

Une urbanisation différée est programmée plus à l'est, au sud du secteur de la gare mais ne pourra s'ouvrir qu'à la suite d'une évolution réglementaire du PLU. Elle ne fait pas alors l'objet d'éléments de programmation.

[illegible]

Ils se situent en continuité des sites de développement urbain contemporain, et marquent la 2ème séquence de l'entrée de ville sud-ouest de Sully.



Le secteur concerné par l'OAP (cf photo ci-contre) encadré par 2 voies, fait face à un système urbain pavillonnaire. L'horizon affiche un équilibre végétal/bâti intéressant et le clocher de l'église se distingue en fond de scène.

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 des divers secteurs :

- marquer qualitativement la 2ème séquence de l'entrée de ville ;
- créer des quartiers intégrés à leur environnement naturel ;
- assurer tant que possible des connexions fonctionnelles avec les quartiers voisins pré-existants ;
- rationaliser la place de la voiture au sein des futurs aménagements ;

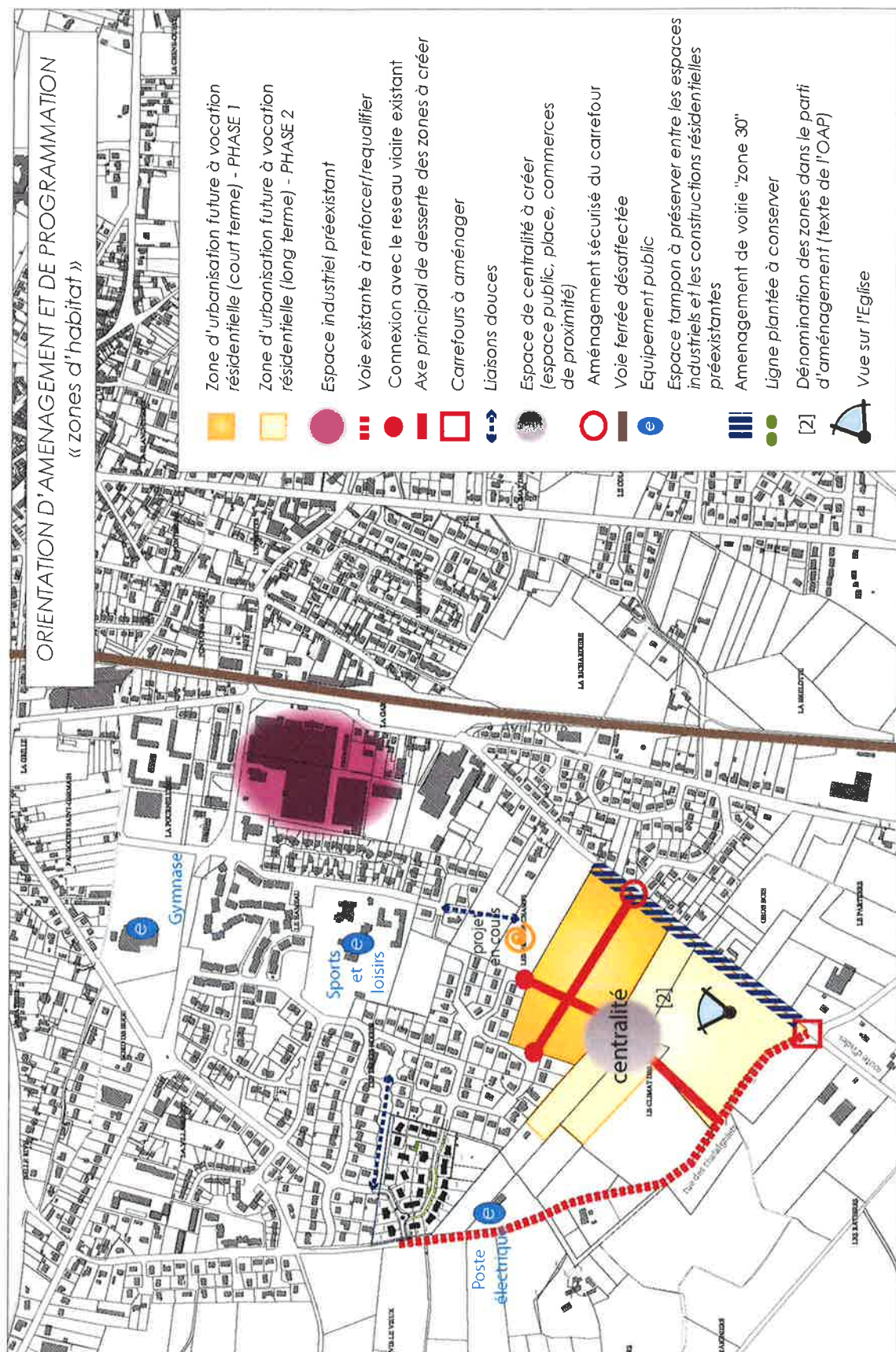
Principes d'aménagement à respecter :

- s'appuyer tant que possible sur des éléments naturels préexistants pour contribuer à l'intégration paysagère des constructions ;
- mettre en œuvre des règlements de lotissements 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) ;
- préserver des vues sur le clocher de l'église depuis la route d'Isdes ;
- créer un lieu de centralité afin d'établir un lien urbain entre les sites de développement court terme et long terme ;
- renforcer les voies d'accès existantes et aménager le carrefour entre la route d'Isdes et la rue des châtaigniers afin de sécuriser les flux motorisés ;
- organiser le stationnement des visiteurs aux abords des lieux de résidence.

Éléments de programmation à respecter dans les futures opérations d'aménagement :

Dans ces espaces, il conviendra de :

- respecter une densité minimale de construction de 14 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.
- Autoriser (voire favoriser ou encourager) une mixité fonctionnelle compatible avec la vocation première de ce quartier d'habitation.
- Imposer une connexion viaire (voiture, piéton, cycle) entre les différents projets d'aménagement de cette zone.
- Autoriser une hauteur R+2+C autour de la place à créer dans la « zone dite de centralité » et y favoriser l'implantation à RDC de commerces de proximité, d'activité de bureaux et de service



Modifié Décembre 2016

Orientation d'aménagement et de programmation « zones industrielles sud » :

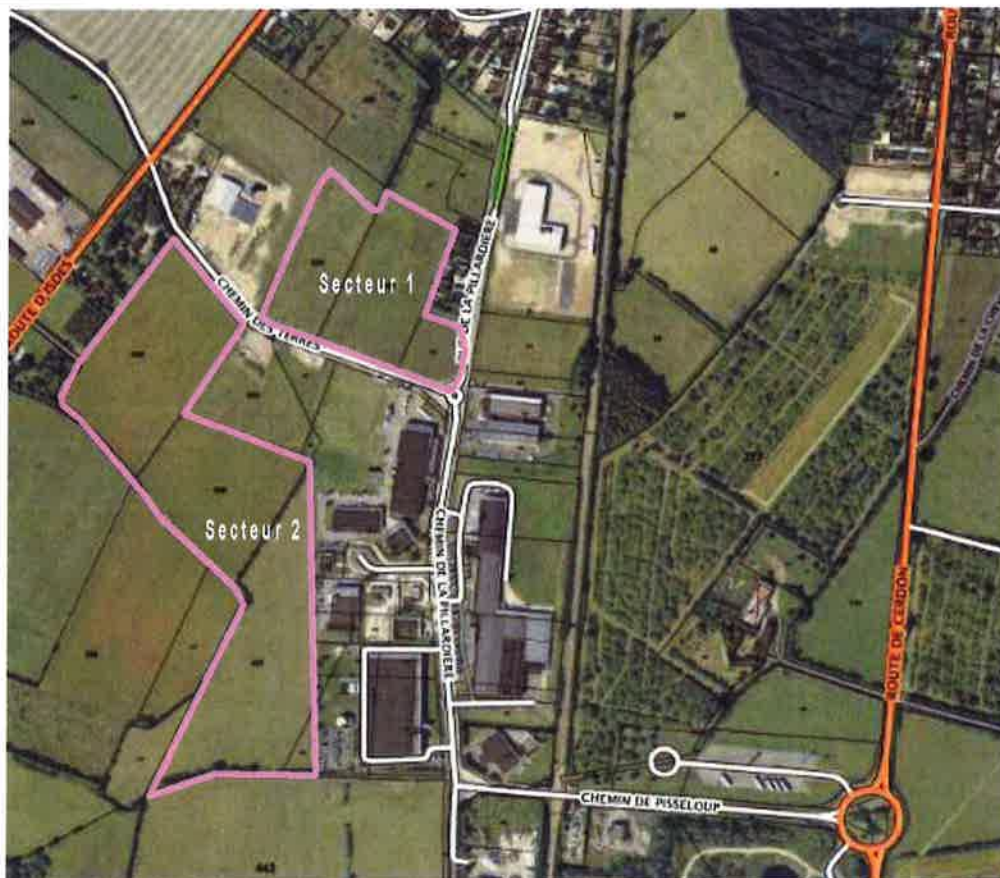
Description générale :

L'espace de projet compose la première séquence de l'entrée sud-est de la ville.

Il se localise entre la route d'Isdes et la voie ferrée désaffectée.

Il présente une continuité avec les espaces économiques préexistants, et est concerné par le développement de zones économiques d'intérêt départemental, liées à la réalisation future de la voie de contournement de la ville.

Ambiances :



Le secteur 1 constitue un espace résiduel situé entre le centre technique communal et la nouvelle caserne des pompiers.

Il est actuellement desservi par le chemin des Terres et l'ensemble des réseaux techniques y sont présents.

Eloigné de la route d'Isdes, il n'impacte pas les paysages d'entrée de ville.

La décomposition foncière en permet une ouverture immédiate à l'urbanisation.

L'horizon bâti est masqué par des écrans végétaux préexistants composés d'arbres de haut jet, implantés de manière aléatoire sur des parcelles privées.

Modifié Décembre 2016



Correspondance réglementaire au PLU :

Les espaces suscités sont classés en secteurs Ui au PLU (secteurs urbain, à vocation économique).

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

- organiser un travail de composition de l'entrée de ville ;
- viser une intégration qualitative des futurs volumes économiques dans leur environnement paysager ;
- assurer une connexion fonctionnelle des différents espaces à la future voie de contournement ;
- préserver un espace tampon entre les écarts résidentiels préexistants et les espaces de développement économique.

Principes d'aménagement à respecter :

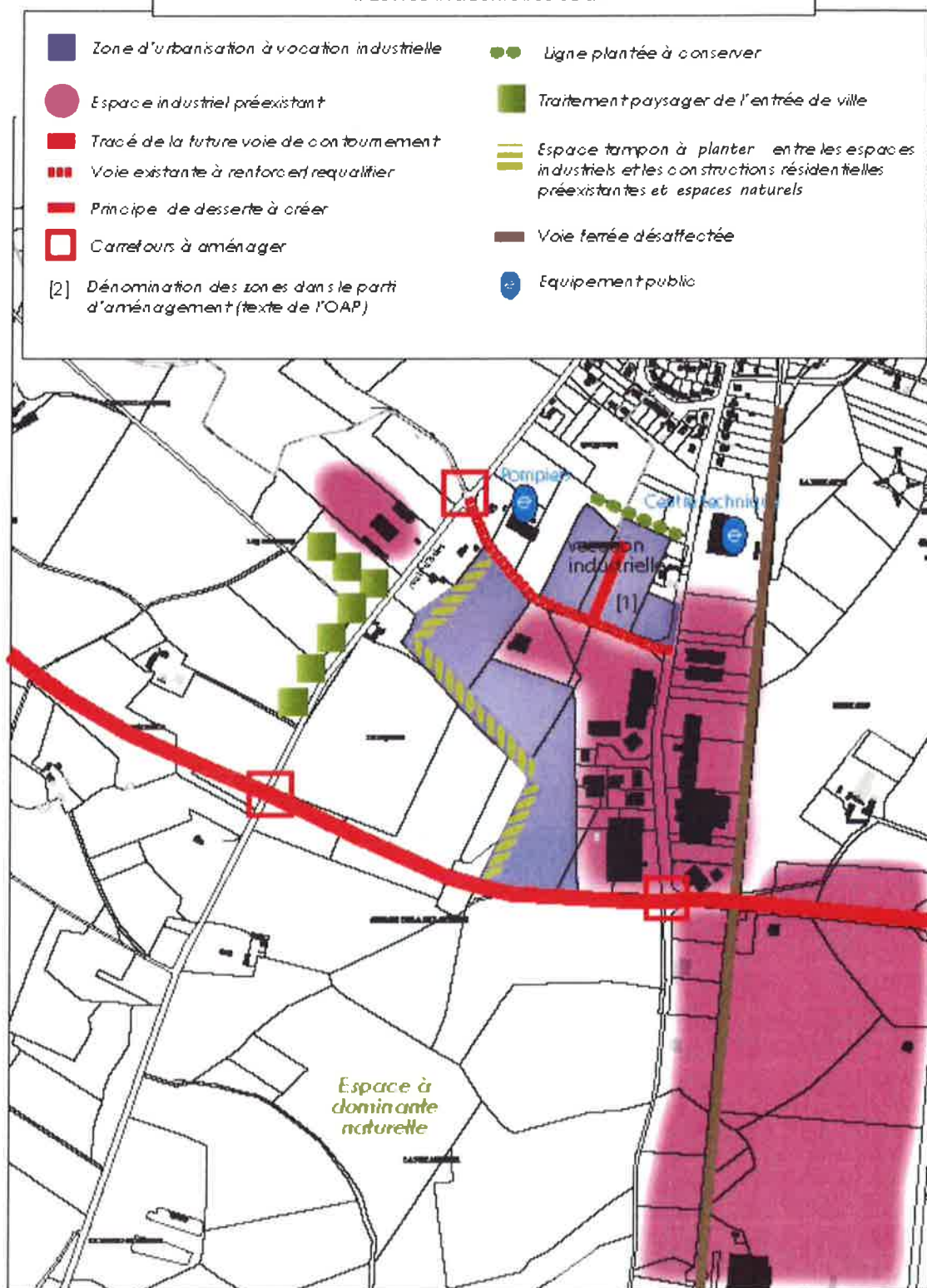
- marquer l'entrée de ville par un aménagement paysager et végétal ;
- préserver une lisière végétale en limite nord du secteur 1 afin de conserver une bonne intégration des futures constructions dans les grands paysages ;
- renforcer la voirie centrale préexistante implantée au sud du secteur 1 ;

Eléments de programmation à respecter :

Dans cet espace, il conviendra :

- d'accueillir des activités économiques diversifiées : industrielles, artisanales ou de services.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
« zones industrielles sud »



Modélisation ISOCELE sur fond ordonné