



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SARCY

## 5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation APPROBATION

Elaboration :  
Projet arrêté le 19/12/2019  
Transmission en Sous-Préfecture en annexe  
de la délibération du : .....  
approuvant l'élaboration du PLU

Pour la Présidente,  
La Vice-Présidente,

Nathalie MIRAVETE





## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>5</b>
<b>1. LA PORTÉE DES ORIENTATIONS .....</b>	<b>5</b>
1.1 Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux orientations d'aménagement.....	5
1.2 Les effets juridiques des OAP .....	6
1.3 L'articulation avec les autres pièces du PLU .....	6
1.4 La lecture des présentes OAP .....	6
<b>2. LES OBJECTIFS ET LES RÉSULTATS RECHERCHÉS .....</b>	<b>7</b>
2.1 Le contenu des orientations par secteur.....	7
<b>3. IDENTIFICATION DES SECTEUR OAP .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs urbains.....</b>	<b>9</b>
4.1 Secteur rue de la Gare.....	9
4.2 Secteur rue de l'Abbaye.....	13
4.3 Secteur rue Saint Just.....	15
4.4 Secteur Derrière le Village .....	17



## PREAMBULE

### 1. LA PORTÉE DES ORIENTATIONS

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), modifiée par la loi Urbanisme et Habitat puis la Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) prévoit que le PLU soit assorti d'orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs en vue de prévoir des actions spécifiques et cohérentes avec le PADD. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Ces orientations d'aménagement et de programmation et les schémas doivent être établis en cohérence avec le PADD, ce qui signifie qu'ils ne doivent pas comprendre de dispositions qui lui seraient contraires.

De plus, les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en complémentarité du règlement en proposant un parti d'aménagement pour un secteur, un site, un quartier. Cette complémentarité interdit toute confusion. Ce qui relève du domaine réglementaire figure dans le règlement.

En revanche, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent donner un sens ou une précision au règlement, sans constituer, en elles-mêmes, des prescriptions. Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions locales et précisent par voie graphique les principes d'aménagement retenus sur chacun des sites de projet. Il s'agit bien de rechercher un rapport de compatibilité avec tous les travaux ou autorisations du droit des sols car ces orientations générales ont une portée juridique renforcée.

#### 1.1 LES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

**Article L151-2 :** « Le plan local d'urbanisme (...) comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques... »

**Article L151-6 :** « 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.

**Article L151-7 :**

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, favoriser la densification 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.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

**Article R151-7** « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

## 1.2 LES EFFETS JURIDIQUES DES OAP

### **Article L151-2 :**

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. **Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation** ». La compatibilité avec les OAP signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux OAP retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.

## 1.3 L'ARTICULATION AVEC LES AUTRES PIÈCES DU PLU

### ❖ Avec le PADD

Ces OAP sont établies en cohérence avec le PADD.

### ❖ Avec les dispositions réglementaires

Les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :

- Compatibilité dans le cadre des OAP
- Et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires

La cohérence entre les OAP et les règles d'urbanisme s'exprime ainsi à travers un zonage ou des règles écrites.

## 1.4 LA LECTURE DES PRESENTES OAP

Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité, uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés aux schémas ci-joint. Pour des raisons de lisibilité, des principes de liaisons sont parfois représentés en dehors des périmètres des OAP, ces principes n'ont pas de valeur juridique et ne sont données qu'à titre strictement illustratif.

## 2. LES OBJECTIFS ET LES RÉSULTATS RECHERCHÉS

La commune de SARCY affirme au travers son projet d'aménagement et de développement durable :

- Sa **volonté** de permettre une croissance démographique raisonnable du village,
- La **nécessité** de prévoir un développement urbain organisé, maîtrisé, de prévoir des potentialités d'accueil de population et d'activités économiques, mais en veillant à modérer la consommation des espaces agricoles et naturels,
- L'**ambition** de préserver le cadre de vie, le patrimoine naturel et la qualité paysagère de la commune.

Dans le cadre des orientations arrêtées dans le PADD.

Qui sont :

1. **Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de paysage et d'urbanisme,**
2. **Orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques,**
3. **Les orientations générales concernant l'habitat,**
4. **Les orientations générales concernant les transports et les déplacements,**
5. **Les orientations générales concernant le développement des communications numériques,**
6. **Les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,**
7. **Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Plusieurs secteurs ont été identifiés par la commune et font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à :

- L'aménagement (mise en valeur de l'environnement pour orienter et assurer le développement de la commune),
- L'habitat,
- Les transports et les déplacements,
- L'activité économique

### 2.1 LE CONTENU DES ORIENTATIONS PAR SECTEUR

Les orientations d'aménagement sur les secteurs et sites sont ici présentées suivant les orientations choisies par la commune pour le développement futur de son territoire.

Les orientations d'aménagement se présentent selon trois volets :

1. Une partie graphique exprimée sous forme de schéma, dont les informations indiquées établissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et implantations.
2. Une partie écrite présentant les enjeux pour l'aménagement du secteur, du quartier ou du site.
3. Une partie écrite indiquant les dispositions qualitatives relatives au schéma d'orientations d'aménagement.

Pour chaque grand secteur, la collectivité publique a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futurs développements.

Le choix de localisation des secteurs correspond aux orientations générales du PADD qui prévoit une articulation entre les secteurs bâtis et les éventuelles mutations des espaces dans un objectif de valorisation des espaces et de gestion économe du foncier.

### 3. IDENTIFICATION DES SECTEUR OAP

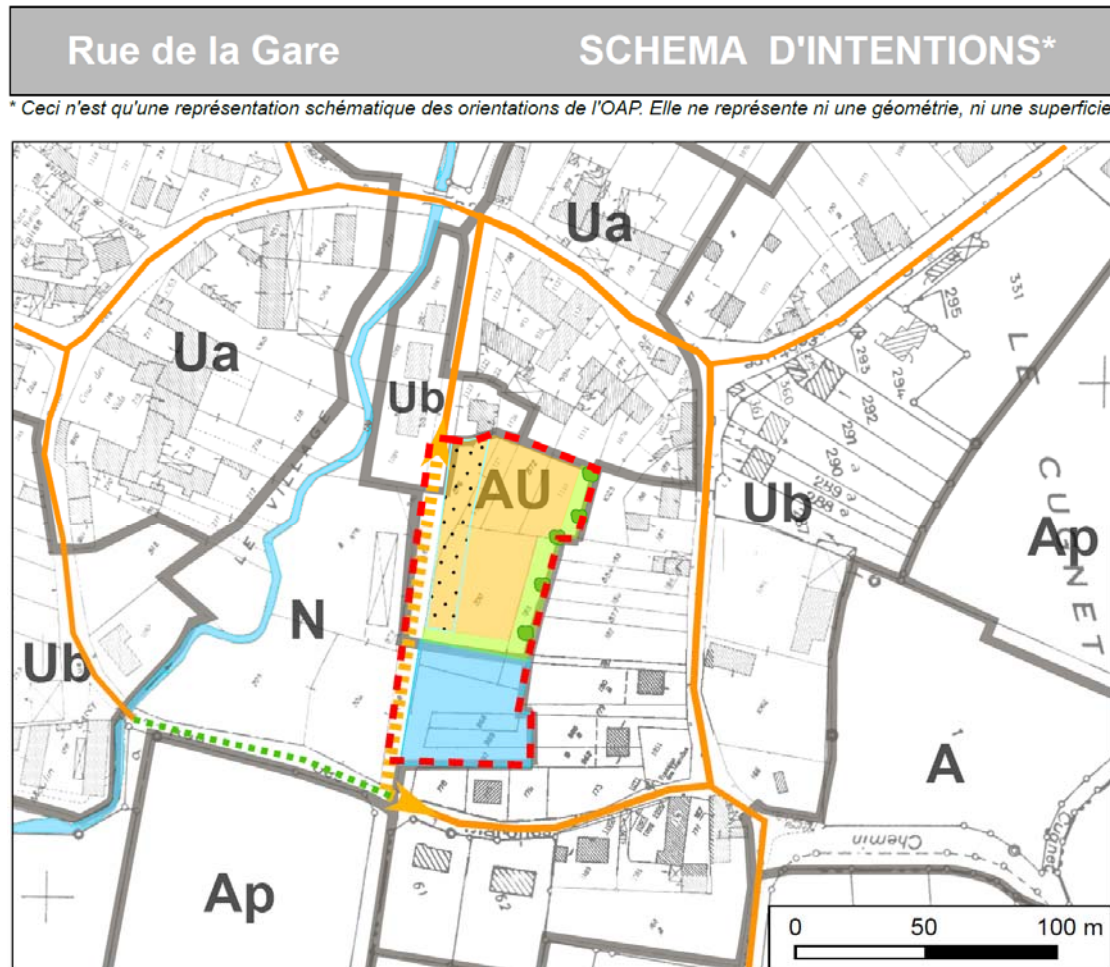
---

Localisation des divers secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



## 4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SECTEURS URBAINS

### 4.1 SECTEUR RUE DE LA GARE



	Limite de zone
	Limite de l'OAP
	Voirie existante
	Principe de voirie à créer
	Chemins à préserver/développer
	Végétalisation à prévoir (paysagement, anti-ruissellement, etc.)
	Zone d'implantation des constructions à privilégier
	Zone humide à protéger
	Zone inondable à éviter ou remblayer

Ce secteur situé au sud du village dans la continuité du cœur ancien. Ce secteur est desservi par un sentier communal

#### **Les enjeux pour l'aménagement du secteur**

- prévoir une organisation cohérente des accès et la desserte du secteur en voirie.
- créer une offre nouvelle de logements pour l'accueil de familles et de répondre aux besoins
- favoriser la qualité environnementale des constructions, installations et aménagements, notamment aux abords des zones humides,
- prendre en compte le risque d'inondation par remontée de nappe

#### **Les dispositions relatives au schéma**

L'ouverture à l'urbanisation du secteur se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, selon le schéma d'intentions précédent.

#### **Type d'habitat**

Ce secteur est destiné à la création de maisons de type individuel ou individuel groupé.

En cas de programme de logements, le projet devra respecter une densité minimale de 12 logements à l'hectare, soit environ 4 logements au total :

Dans le cas d'un aménagement au coup par coup il est recommandé de réaliser une division parcellaire permettant le respect d'une densité minimale de 12 logements à l'hectare.

#### **Traitement paysager et environnemental**

Il est demandé à ce que les fonds de parcelles constructibles soient traités en espaces verts, espaces de jardin afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelles et de limiter le ruissellement ou la stagnation des eaux.

La partie inondable à l'avant des parcelles pourra faire l'objet de remblais, uniquement sur l'accès d'entrée à la propriété.

Les clôtures devront assurer une perméabilité pour l'écoulement des eaux.

L'imperméabilisation des sols (constructions, couvert d'asphalte, béton, terrasse, etc.) ne devra pas excéder 50% de la surface de la parcelle. Les revêtements et dispositifs perméables ne sont pas concernés.

Les sous-sols sont interdits dans l'ensemble du secteur. Il sera demandé la mise en place d'un vide sanitaire.

Des plantations d'accompagnement seront prévues en limite et/ou sur la parcelle afin d'assurer l'insertion paysagère des aménagements.

Les plantations des essences exotiques envahissantes annexées au règlement du PLU sont proscrites.

Les travaux et aménagements devront limiter leurs impacts sur la zone humide voisine classée en zone Naturelle (N).

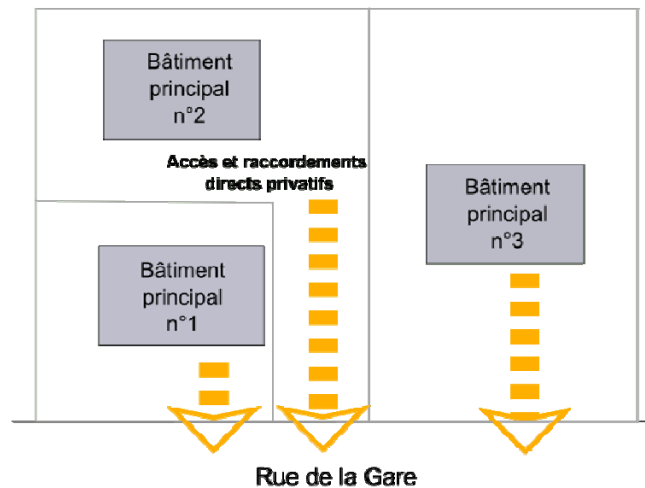
### **Qualité architecturale et urbaine**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.
- soit dans le prolongement de la façade des constructions voisines.

Les parcelles ne pourront être construites que si le découpage parcellaire assure un accès direct à la rue de la gare (parcelle située en bordure, ou avec passage prévu au cadastre).

#### **Division parcellaire permettant l'accès direct à la voie principale**



Les constructions devront assurer une cohérence urbaine par rapport aux constructions voisines.

Une qualité architecturale devra être recherchée ainsi qu'une intégration architecturale et urbaine avec l'habitat limitrophe sans créer de rupture avec celle-ci.

### **Voirie, stationnement et réseaux**

Les accès et raccordement aux réseaux des constructions se feront via la rue de la Gare et la rue des Marolles, une fois que l'ensemble des réseaux seront réalisés.

Le stationnement nécessaire aux constructions devra être prévu en dehors de la voirie publique.

Il est particulièrement recommandé de mettre en place une zone de rencontre (zone limitée à 20km/h) afin de permettre le partage de la voirie entre piétons et motorisés, y compris les engins agricoles, en toute sécurité.

Les travaux de mise en place des réseaux devront limiter leur impact par rapport aux zones humides situées de part et d'autre de la route.

La largeur de la voirie principale ne pourra être inférieure à 5 mètres. L'accès sera suffisamment dimensionné et aménagé de manière à répondre aux exigences de sécurité routière en laissant des vues suffisamment dégagées de part et d'autre de l'accès.

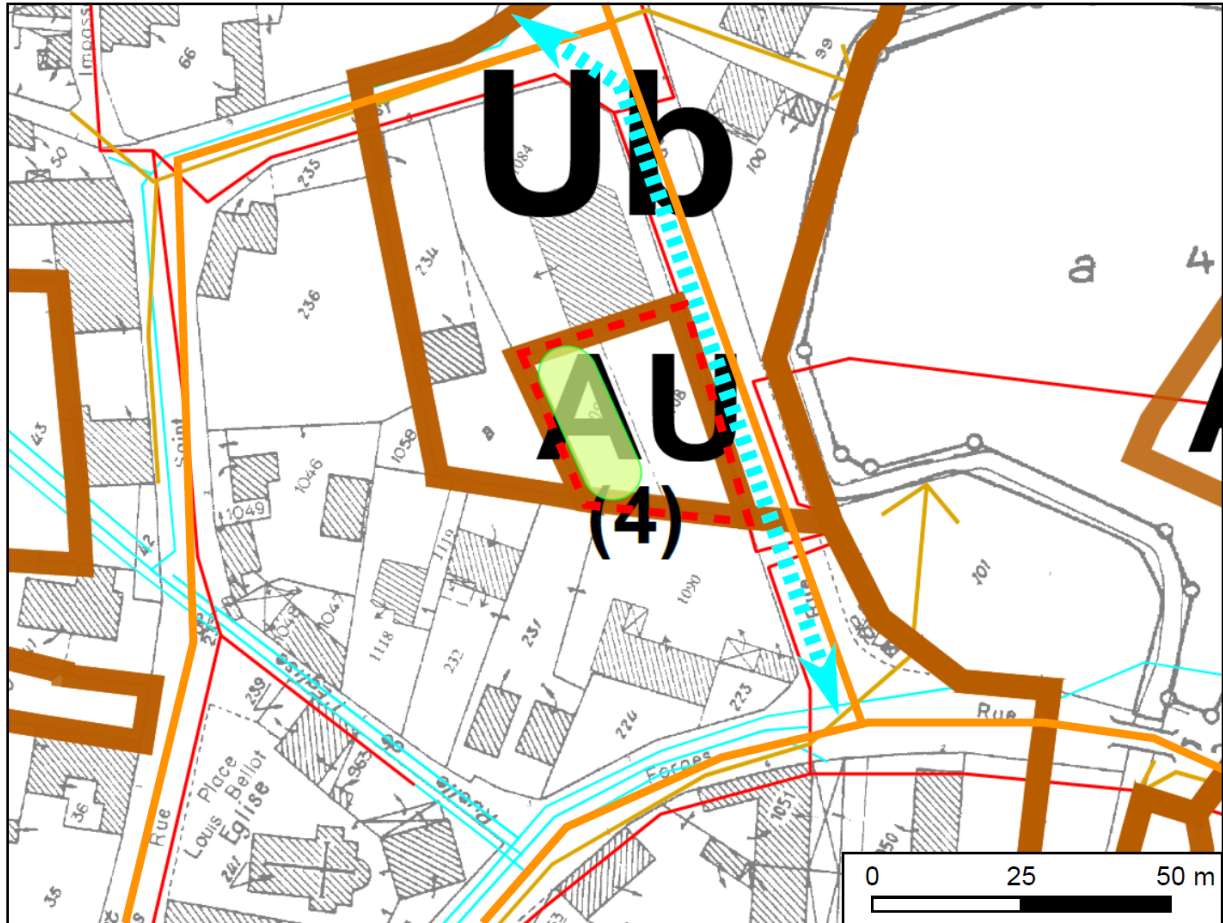








## 4.2 SECTEUR RUE DE L'ABBAYE

Rue de l'Abbaye

SCHEMA D'INTENTIONS\*

\* Ceci n'est qu'une représentation schématique des orientations de l'OAP. Elle ne représente ni une géométrie, ni une superficie.



	Limite de zone
	Limite de l'OAP
	Voirie existante
	Réseaux existants : électricité, eau potable
	Réseau d'eau potable à compléter
	Privilégier les jardins en arrière de parcelle

Ce secteur est un jardin en cœur de village, qui pourrait être construit, cependant, les réseaux d'eau potables ne passent pas dans la rue.

#### **Les enjeux pour l'aménagement du secteur**

Les enjeux sont :

- prévoir une organisation cohérente des accès et la desserte du secteur en voirie.
- permettre d'optimiser l'utilisation d'une dent creuse.

#### **Les dispositions relatives au schéma**

Le secteur pourra être urbanisé lorsque les réseaux d'eau potables seront mis en place au droit de la parcelle.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, selon le schéma d'intentions précédent.

#### **Type d'habitat**

Ce secteur est destiné à la création de maisons de type individuel ou individuel groupé.

#### **Traitement paysager et environnemental**

Il est demandé à ce que les fonds de parcelles constructibles soient traités en espaces verts, espaces de jardins.

Les plantations des essences exotiques envahissantes annexées au règlement du PLU sont proscrites.

#### **Qualité architecturale et urbaine**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.
- soit dans le prolongement de la façade des constructions voisines.

Une intégration architecturale et urbaine avec l'habitat limitrophe devra être recherchée sans créer de rupture avec ceux-ci.

#### **Voirie, stationnement et réseaux**

La construction pourra avoir un accès et se raccorder aux réseaux existants, dès que les réseaux d'eaux potables seront mis en place.

Le stationnement nécessaire aux constructions devra être prévu en dehors de la voirie publique.



Ce secteur situé en hauteur en cœur de village est déjà desservi par tous les réseaux.  
Sa vocation est d'accueillir des habitations.

### **Les enjeux pour l'aménagement du secteur**

Les enjeux sont :

- assurer la qualité architecturale et paysagères des nouvelles constructions,
- assurer un accès aux nouvelles constructions en toute sécurité

### **Les dispositions relatives au schéma**

L'ouverture à l'urbanisation du secteur se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, selon le schéma d'intentions précédent.

### **Type de constructions**

Ce secteur est destiné à la création de maisons de type individuel ou individuel groupé.

Il est recommandé d'assurer, lors de la division parcellaire permettant la construction, un découpage des terrains permettant le respect d'une densité de 15 logements à l'hectare.

### **Traitement paysager et environnemental**

Il est demandé à ce que les fonds de parcelles constructibles soient traités en espaces verts, espaces de jardins.

Les plantations des essences exotiques envahissantes annexées au règlement du PLU sont proscrites.

### **Qualité architecturale et urbaine**

Une qualité architecturale devra être recherchée au sein du programme d'urbanisation ainsi qu'une intégration architecturale et urbaine avec l'habitat limitrophe sans créer de rupture avec celle-ci.

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres au faitage, 7 mètres à l'acrotère.

### **Voirie, stationnement et réseaux**

Les accès aux parcelles se feront par la rue Saint-Just, ou la rue de l'Abbaye, mais sont à proscrire dans le carrefour reliant ces deux rues.

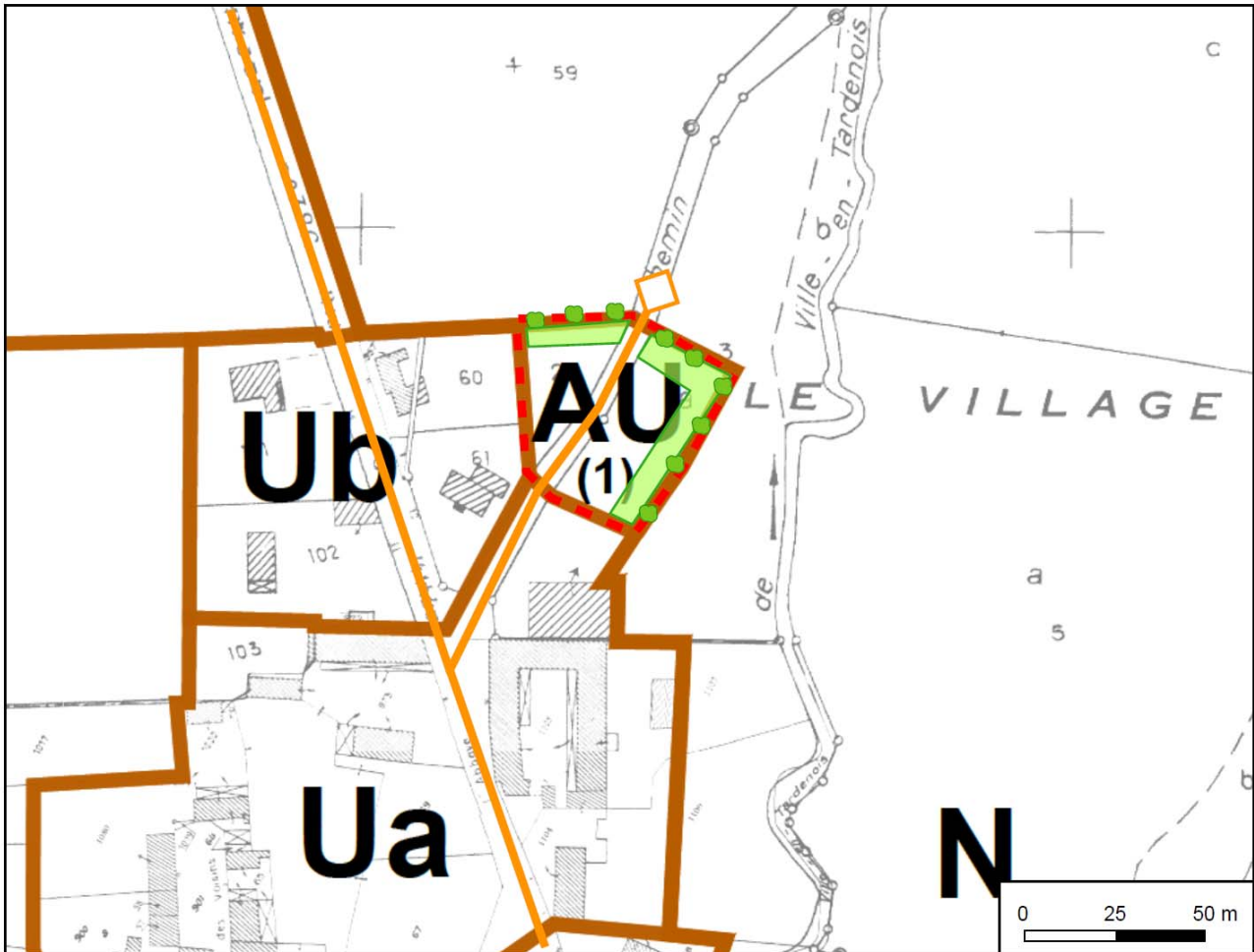
Le stationnement nécessaire aux constructions devra être prévu en dehors de la voirie publique.

## 4.4 SECTEUR DERRIERE LE VILLAGE

Derrière le village


SCHEMA D'INTENTIONS\*


\* Ceci n'est qu'une représentation schématique des orientations de l'OAP. Elle ne représente ni une géométrie, ni une superficie.



 Limite de zone

 Limite de l'OAP

 Voirie existante et dispositif de retournement des véhicules à prévoir

 Prévoir un espace tampon (laissé en jardin) planté d'une haie en limite du domaine agricole

Ce secteur situé au Nord-Est du village est desservi un chemin vicinal, en continuité d'une zone urbaine. Il intègre des jardins en arrière de constructions, permettant l'implantation d'habitations.

### **Les enjeux pour l'aménagement du secteur**

Les enjeux sont :

- prévoir une organisation cohérente des accès et la desserte du secteur en voirie
- créer une offre nouvelle de logements pour l'accueil de familles et de répondre aux besoins.
- favoriser la qualité environnementale et paysagère des constructions, installations et aménagements.

### **Les dispositions relatives au schéma**

Le secteur pourra être ouvert à l'urbanisation lorsque la carrossabilité de la voirie et la desserte par les réseaux d'eau et d'électricité seront réalisés.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, selon le schéma d'intentions précédent.

En cas de programme de logements, le projet devra respecter une densité minimale de 15 logements à l'hectare, soit environ 3 logements.

En cas d'aménagement L'ouverture à l'urbanisation du secteur se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, selon le schéma d'intentions précédent. Il est recommandé d'assurer, lors de la division parcellaire permettant la construction, un découpage des terrains permettant le respect d'une densité de 15 logements à l'hectare.

### **Type d'habitat**

Ce secteur est destiné à la création de maisons de type individuel ou individuel groupé.

### **Traitement paysager et environnemental**

Il est demandé à ce que les fonds de parcelles constructibles en limite avec la zone naturelle (N) soient traités en espaces verts, espaces de jardins, permettant de préserver un espace tampon de 5 mètres minimum avec la zone N.

Il sera demandé la plantation d'une haie d'une hauteur égale à 2 mètres en limite de la zone N.

Les plantations des espèces exotiques envahissantes annexées au règlement du PLU sont proscrites.

### **Qualité architecturale et urbaine**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.
- soit dans le prolongement de la façade des constructions voisines.

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres au faitage, 7 mètres à l'acrotère.

Une qualité architecturale devra être recherchée au sein du programme d'urbanisation ainsi qu'une intégration architecturale et urbaine avec l'habitat limitrophe sans créer de rupture avec celle-ci.

**Voirie, stationnement et réseaux**

Le sentier existant devra être renforcé et rendu carrossable depuis la rue de l'Abbaye jusqu'au droit des parcelles constructibles. Les accès aux habitations auront lieu depuis cette voie.

Les réseaux d'eaux potables, d'électricité et numériques devront être étendus depuis la rue de l'Abbaye, jusqu'au droit des parcelles constructibles.

L'accès sera suffisamment dimensionné et aménagé de manière à répondre aux exigences de sécurité routière en laissant des vues suffisamment dégagées de part et d'autre de l'accès.

Il est particulièrement recommandé de mettre en place une zone de rencontre (zone limitée à 20km/h) afin de permettre le partage de la voirie entre piétons et motorisés, y compris les engins agricoles, en toute sécurité.

Le stationnement nécessaire aux constructions devra être prévu en dehors de la voirie publique.

Un aménagement devra être assuré à l'extrémité Nord de la zone AU, permettant aux véhicules de sécurité et de services publics de faire demi-tour.