
Plan Local d'Urbanisme

**Pièce n°3 : Orientations d'aménagement et de
programmation**

COMMUNE D'HEUILLEY-COTTON

Département de la Haute-Marne



Arrêt en date du :

Approbation en date du :



SOMMAIRE

1.	RAPPELS	4
2.	PLAN DE SITUATION	6
3.	ORIENTATIONS	7

1. RAPPELS

Article L151-6

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.

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 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.

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

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.

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

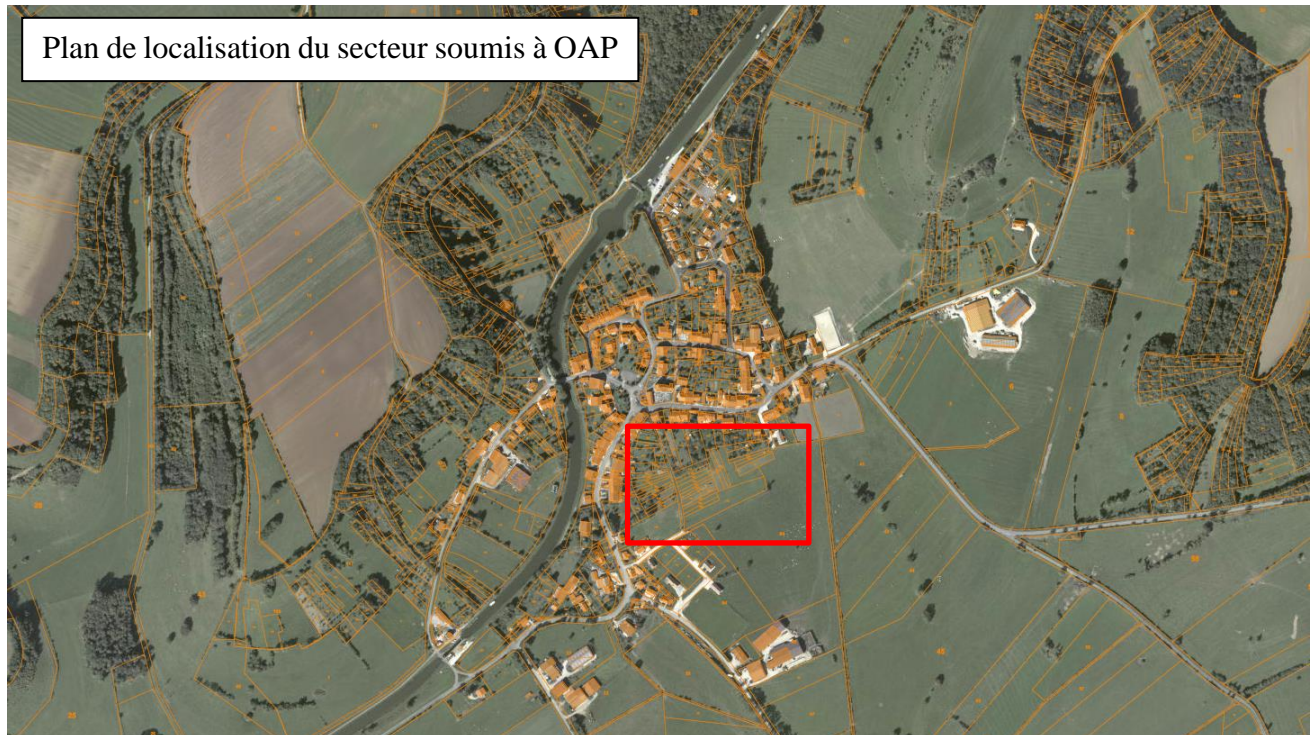
- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

2. PLAN DE SITUATION

Un seul secteur est concerné par des Orientations d'Aménagement et Programmation spécifiques.

Actuellement occupé par l'activité agricole, ce secteur sera à vocation principale d'habitat (environ 2,11ha). Cet espace s'inscrit dans la continuité des dernières constructions au Sud-est du centre-bourg. La zone sera accessible depuis la Rue des Chenevières et rejoindra la Rue du 13 septembre.



3. ORIENTATIONS

3.1. Zone 1AU et 2AU

Le secteur destiné à l'OAP est divisé en deux zones : 1AU et 2AU.

Ainsi, le secteur sera aménagé au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, aux frais de l'aménageur. L'aménagement doit néanmoins se faire dans le respect global de l'OAP, en anticipant notamment les questions de densité.

❖ Programme

La zone 1AU constitue l'espace prioritaire d'urbanisation. L'ouverture de la zone 2AU est conditionnée au remplissage de la zone 1AU et à une modification du document d'urbanisme. Le zonage 2AU deviendra caduc au bout de 9 ans si l'urbanisation n'y est pas entamée.

Si les zones 1AU et 2AU doivent être urbanisées par étapes, ce secteur constitue une entité homogène à l'interface entre le bourg et l'espace agricole. Il est bordé par un ensemble de jardins au Nord-ouest et l'espace agricole au Sud-est.

L'intégration dans le paysage de cet espace est donc une priorité afin de conserver la qualité du cadre de vie (conserver l'actuelle intégration du bourg en recréant une ceinture végétale).

Il est également indispensable de lier ce projet à la trame existante et de prendre en compte les liaisons douces déjà existantes sur le territoire communal.

La zone aménageable, intégrant 1AU et 2AU, couvre 21 100m².

❖ Environnement et intégration paysagère

Aucun espace vert public n'est prévu sur le secteur concerné par l'OAP. En revanche, une bande végétalisée plantée d'arbres fera office d'interface entre la bande roulante de la voirie (création d'une voirie entre les Rues de Chenevières et du 13 septembre) et les espaces privés. Cet espace végétalisé sera nécessairement entrecoupé de sections minéralisées, appartenant ou non à l'espace public.

Une bande inconstructible et plantée, de 5 m de profondeur, viendra également faire la liaison entre le secteur de l'OAP et le milieu agricole. Cette bande correspond aux fonds de jardins et contribue au respect de la législation concernant la distance aux zones d'épandage.

❖ Déplacements

Le réseau de déplacement sera constitué d'une voirie principale permettant de relier les Rues de Chenevières et du 13 septembre. Celle-ci sera de type voirie partagée afin de réduire son emprise et de correspondre au caractère rural du village. La largeur des rues du lotissement sera supérieure à 4m afin de respecter les normes de sécurité incendie.

Aucun accès automobile ne sera autorisé par la partie haute de la Rue de Chenevières qui sera maintenu en sente piétonne.

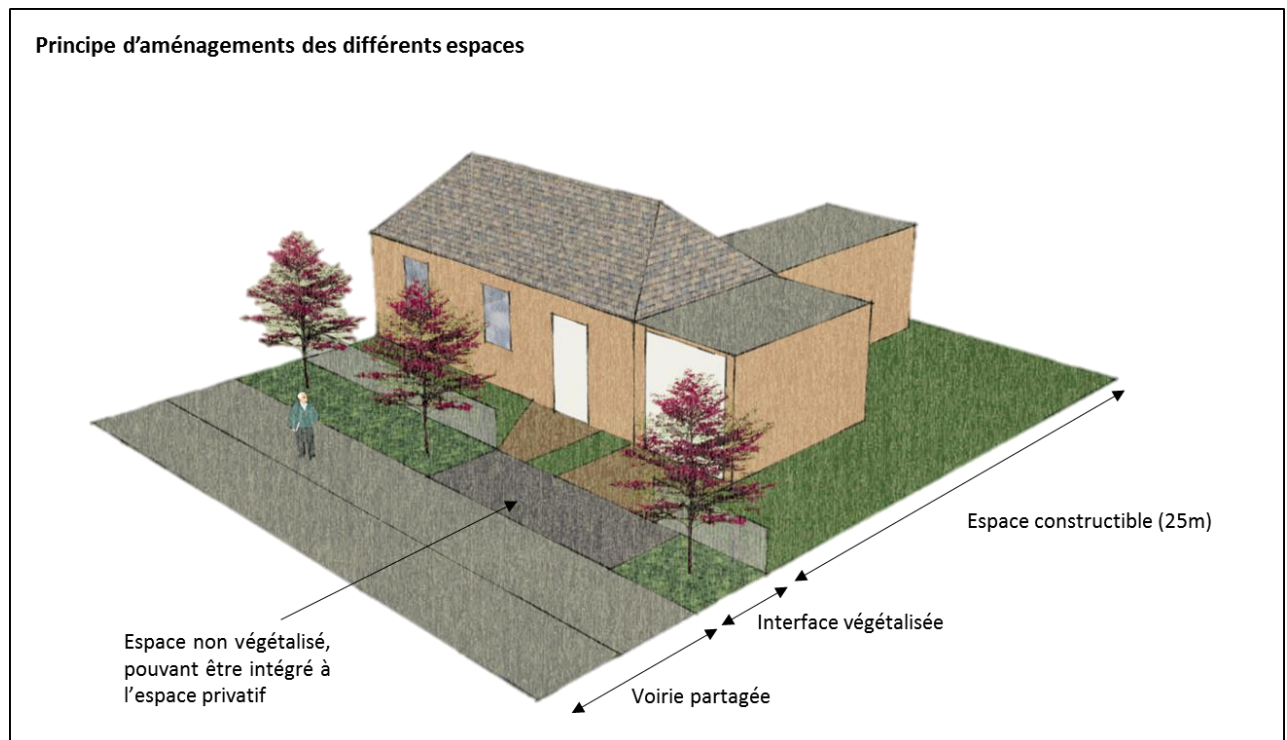
Deux petits espaces de stationnement seront aménagés le long de l'axe. Ils sont à vocation de stationnement d'appoint, pour les temps courts, les invités, les livraisons,...

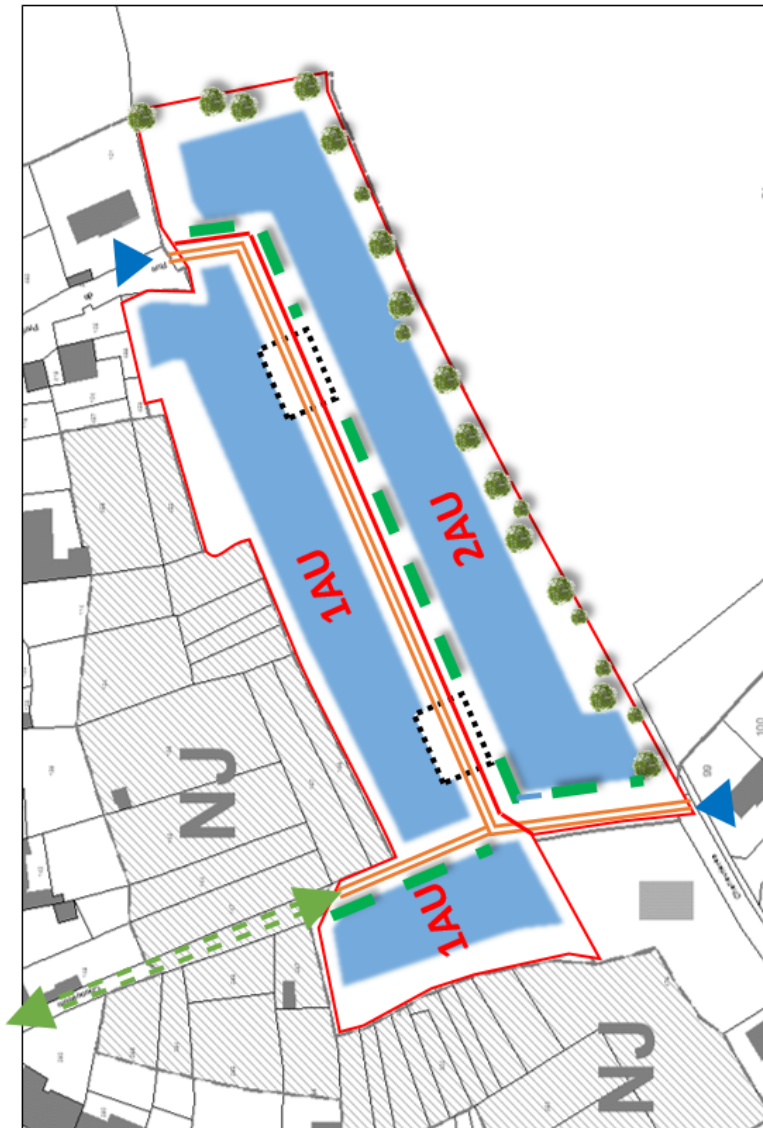
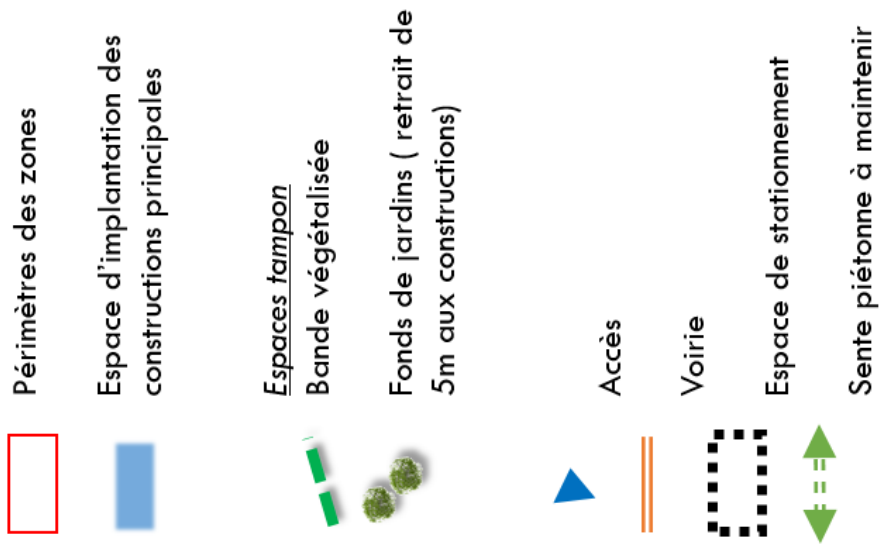
❖ Aménagement

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 25 m de profondeur par rapport à la limite de voie.

❖ Densité résidentielle

L'aménagement respectera une densité minimale de 10 logements par hectare, hors espaces verts et voiries.







C.D.H.U

Conseil Développement Habitat Urbanisme

11, rue Georges Pargéas – 10000 TROYES