

# COMMUNE DE CAPPEL



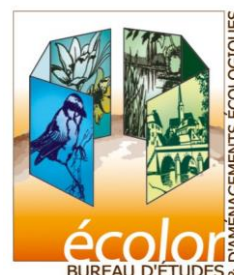
## PLAN LOCAL D'URBANISME



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document annexé à la DCM du 23.02.2021

Le Maire  
M. Hubert BUR



***Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la Commune.***

Des zones U et AU peuvent faire l'objet d'OAP en lieu et place du règlement écrit : OAP sectorielles d'aménagement sans disposition réglementaire, selon l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

## **Préambule**

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.  
(article L 151-6 du Code de l'Urbanisme)

Selon l'article L 151-7 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.

En application de l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme, **tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.**

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux orientations d'aménagement et de programmation retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

Le document d'orientations peut selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation entre l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, positionnement des constructions, ...)

**Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.**

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.  
Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la configuration du village a ainsi conduit à définir :

**- Une seule zone d'urbanisation à moyen terme (zone IAU)**

La zone se raccroche à l'enveloppe urbanisée initiale, dans le prolongement du lotissement rue des vergers et rue des jardins.

La seule zone IAU fait l'objet d'une OAP.



## I. LA ZONE IAU SITUEE A L'EST DU VILLAGE

L'aménagement de cette zone IAU pourra se faire par phases en respectant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les nouvelles orientations fixées par le Grenelle de l'Environnement fixent deux axes forts pour limiter la consommation foncière et s'adapter au changement climatique en cours :

- favoriser le renouvellement urbain et densifier les enveloppes urbaines existantes.
- éviter l'étalement urbain.

**La zone IAU (2,3 ha) est actuellement occupée par des prairies de fauche.**

**La quasi-totalité de la zone IAU est propriété privée.**

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.



## Principales orientations d'aménagement et de programmation

Le secteur est voué à accueillir des équipements collectifs, des commerces, de l'artisanat, des logements intermédiaires, collectif et/ou des logements individuels. Il existera une mixité fonctionnelle.

### Règles de densité

Les **formes urbaines les plus denses** seront privilégiées, à hauteur de 10 % minimum de la superficie de la zone IAU pour de l'habitat collectifs et individuels groupés.

L'objectif de **densité moyenne minimale nette (hors voirie et espaces communs) est de 16 logements à l'hectare.**

### Accès au site

**L'accès à la zone se fera à partir de la rue des vergers et de la rue des Jardins et à partir de la RD 656.**

La **voirie principale** sera aménagée en double sens de circulation.

Les conditions de circulation des engins agricoles et la desserte des îlots cultureux devront être analysées et préservées ou recrées lors de l'opération d'aménagement.

Des **modes de déplacement doux** seront réalisés pour permettre des circulations piétonnes au sein de la zone et notamment en connexion avec le réseau transport en commun.

Une continuité piétonne sera réalisée entre la zone et l'amorce de chemin existant depuis la rue de la Libération.

### Equipements

Le secteur sera traité en assainissement collectif.

Le traitement des eaux pluviales à la parcelle sera privilégié.

## Qualité architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

**L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée.**

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage.

Les aménagements devront respecter les normes techniques en vigueur de façon à avoir des **équipements performants** du point de vue des **économies d'énergie.**

**L'aménagement bioclimatique du site** sera privilégié en prenant en compte des performances énergétiques globales du projet.

Des plantations paysagères entre la zone et l'espace agricole au Nord seront réalisées.

L'aménagement de la zone comprendra, au minimum, 10% de logements individuels groupés et 90% de logement individuels (conformément au SCOT

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de CAPPEL

-  Limite zone 1AU (2,3 ha)
-  Voirie existante
-  Sentier existant
-  Voirie de desserte de la zone 1AU
-  Liaison douce à créer
-  Plantation paysagère
-  Espace public à créer

Proportion minimale de logements : 10% de  
logements individuels groupés et/ou collectifs  
et 90% de logements individuels

RD 656

