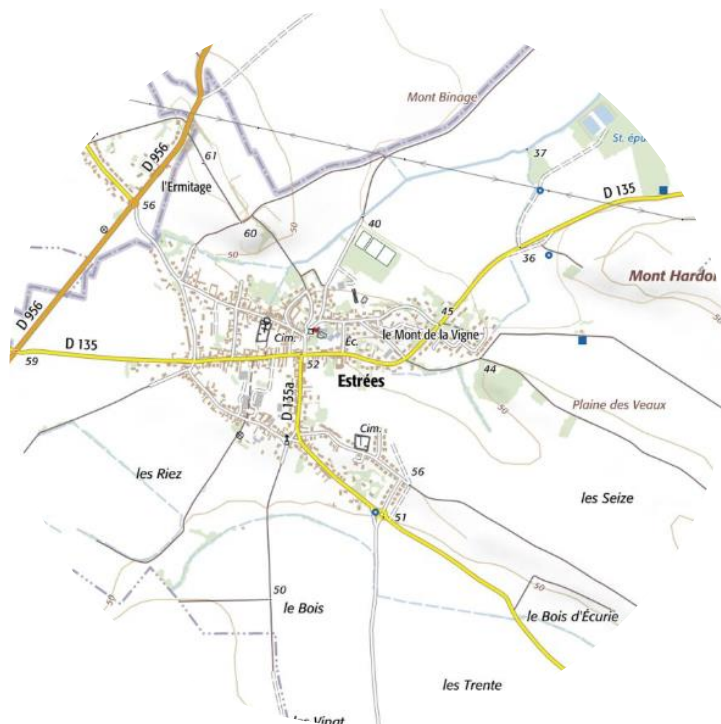


Commune d'

ESTREES

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération du 23/06/2025
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Estrées,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 24/06/2024

APPROUVÉ LE : 23/06/2025

Dossier 21035919

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Commune d'

ESTREES

Plan Local d'Urbanisme

Orientations
d'Aménagement et de
Programmation

Version	Date	Description
OAP V1	27/02/2023	Orientations d'Aménagement et de Programmation
OAP V2	27/11/2023	Orientations d'Aménagement et de Programmation

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	EP – Cheffe de Projet en Urbanisme	27/02/2023	
Validation	EP – Cheffe de Projet en Urbanisme	18/06/2024	

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. GENERALITES	9
1.1 Densités minimales.....	10
1.2 Echancier prévisionnel.....	10
CHAPITRE 2. L'OAP SECTORIELLE DE LA RUE DE L'EGLISE	11
2.1 Caractéristiques du site	13
2.2 Principe d'Aménagement	15
2.2.1 Aménagement du site et constructions.....	15
2.2.2 Accès, voiries, déplacements et réseaux	15
2.2.3 Ambiance paysagère, espaces verts et actions qui peuvent être mise en œuvre afin de préserver et renforcer les fonctionnalités des continuités écologiques	16
2.2.4 Mesures à mettre en place en phase chantier	16
CHAPITRE 3. L'OAP VALANT REGLEMENT DE LA RUE DU BOIS	19
3.1 Caractéristiques du site	21
3.2 Principe d'Aménagement	23
3.2.1 Aménagement du site et constructions.....	23
3.2.2 Accès, voiries, déplacements et réseaux	26
3.2.3 Ambiance paysagère, espaces verts et actions qui peuvent être mise en œuvre afin de préserver et renforcer les fonctionnalités des continuités écologiques	29

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles portent sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. Conformément à l'article R151-20 du Code de l'urbanisme, les zones à urbaniser (1AU) doivent obligatoirement comporter des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). A noter, les quartiers des zones urbaines peuvent également faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

En outre, conformément à l'article L151-6-2 du Code de l'Urbanisme, les OAP définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Le Plan Local d'Urbanisme peut contenir différents types d'OAP :

- **Les OAP sectorielles** : elles concernent des quartiers ou secteurs identifiés au sein du règlement et doivent prendre en compte la qualité architecturale, urbaine et paysagère des espaces dans la continuité desquels elles s'inscrivent la zone, notamment en entrée de ville ;
- **Les OAP valant règlement** : elles s'appliquent sur les zones urbaines ou à urbaniser dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires. Le projet d'aménagement défini au sein des OAP valant règlement doit garantir la cohérence avec le PADD, comporter un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur, et porter à minima 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.
- **Les OAP thématiques** : elles portent sur des actions spécifiques : elles peuvent ainsi favoriser la densification, définir les actions nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, lutter contre l'insalubrité, favoriser le renouvellement urbain, etc. ;
- **Les OAP patrimoniales** : elles peuvent porter sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification d'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. Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs.

Le PLU d'Estrées est concerné par la présence d'OAP qui ont pour objectif d'encadrer l'aménagement de certains secteurs, en complément d'un règlement écrit. Le contenu des OAP est adapté aux enjeux de chaque site, qui découlent de leur taille, de leur localisation, du contexte dans lequel elles s'insèrent et de leur configuration.

LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

■ Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article [L. 141-5](#) et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article [L. 141-6](#).

■ Article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi.

■ Article L151-6-2 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

■ Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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, 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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](#) ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article [L. 141-5-3](#) du code de l'énergie.

II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

■ Article L151-7-1 du Code de l'Urbanisme

Outre les dispositions prévues à l'article [L. 151-7](#), dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

■ Article L151-7-2 du Code de l'Urbanisme

Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

■ Article R151-6 du Code de l'Urbanisme

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 du Code de l'Urbanisme

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](#).

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

■ Article R151-8 du Code de l'Urbanisme

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.

■ Article R151-8-1 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation applicables à une zone d'aménagement concerté créée par la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme en application de l'article [L. 151-7-2](#) comportent au moins :

- 1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale ;
- 2° Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté ;
- 3° La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone.

CHAPITRE 1. GENERALITES

1.1 Densités minimales

Conformément au Schéma de Cohérence Territorial du Grand Douaisis, la commune d'Estrées est définie, au sein de l'armature urbaine, comme une commune rurale non polarisée. Elle doit respecter une densité minimale de construction des logements de 25 logements à l'hectare (hors espaces publics et voiries).

1.2 Echancier prévisionnel

Conformément à l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, *les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.*

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrées, il est proposé de retenir l'échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation ci-dessous détaillé.

Orientations d'Aménagement et de Programmation	Echancier d'ouverture à l'urbanisation
OAP de la rue de l'église	Ouverture à l'urbanisation possible à partir de 2028
OAP de la rue du Bois	Ouverture à l'urbanisation dès l'approbation du PLU

CHAPITRE 2. L'OAP SECTORIELLE DE LA RUE DE L'EGLISE

2.1 Caractéristiques du site



- **Localisation** : rue de l'église ;
- **Superficie** : environ 5 790 m² ;
- **Nature** : agricole (prairie et constructions existantes de type hangar)
- **Vocation** : Mixte à vocation principale d'habitat ;
- **Densité minimale** : 25 logements à l'hectare hors espace public et voirie ;
- **Zone ou secteur** : zone U

1



2



3



Le site tient :

- **Au Nord** : aux constructions existantes de la rue de l'église ;
- **Au Sud** : aux fonds de jardins des constructions existantes rue du Général de Gaulle ;
- **A l'Est** : aux fonds de jardins des constructions existantes de la ruelle des Messes ;
- **A l'Ouest** : aux fonds de jardins des constructions existantes de la rue Octave Hérin.

La rue de l'église présente un profil assez étroit. L'environnement bâti aux abords du site projet se compose d'un mélange plutôt hétérogène composé :

- D'un habitat rural traditionnel des communes du Nord en R+1+C ou R+C. Les constructions sont denses, mitoyennes pour la plupart et implantées à l'alignement. Elles se composent de matériaux d'aspect varié : briques rouges, enduits clairs (ton pierre), et tuiles mécaniques (dans les tons bruns, ocres rouges, orange ou encore gris anthracite) ;
- De pavillons individuels des années 1990 (en rez-de-chaussée + combles aménagés). Les constructions sont implantées au milieu de la parcelle ou avec un recul. Les matériaux utilisés sont : briques rouges, enduits clairs (ton pierre), tuiles mécaniques (tons bruns, ocres ou gris anthracite).



Constructions rue de l'église

2.2 Principe d'Aménagement

2.2.1 Aménagement du site et constructions

- L'aménagement se fera sous la forme d'une opération d'ensemble et sera à vocation principale d'habitat ;
- L'opération devra respecter une densité moyenne minimale de 25 logements/ha hors espaces publics et voiries. Il conviendra toutefois de veiller à tendre vers une harmonie d'ensemble en conjuguant densification, cadre de vie, bien-être des habitants, et intégration paysagère et urbaine ;
- Le projet intégrera des typologies de logements variées notamment en termes de tailles et de formes ;
- Les bâtiments agricoles existants pourront faire l'objet d'une démolition afin de valoriser le foncier ;
- L'implantation des constructions veillera à ne pas nuire à la topographie du site. Il conviendra d'être attentif aux dénivellations naturelles du terrain et de s'appuyer sur les pentes existantes afin de gérer la collecte des eaux pluviales (création de noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, etc.). Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés conformément au projet et ne devront pas générer de nouveaux risques ;
- Il est recommandé de ne pas réaliser de caves et sous-sols ;
- Une réflexion devra être menée sur la thématique des déchets en lien avec l'organisme compétent (ex : création d'un point de collecte) ;
- L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.

2.2.2 Accès, voiries, déplacements et réseaux

- L'accès se fera depuis la rue de l'église. L'intersection sur la rue de l'église devra garantir la sécurité des usagers ;
- Des stationnements supplémentaires devront être prévus en entrée d'opération (c'est-à-dire en plus des stationnements obligatoires par habitation). Ces stationnements pourront soit être réalisés dans le cadre du projet de l'OAP, soit être réalisés en dehors du projet et intéresser un projet public permettant la création de stationnements dans le cadre du réaménagement de la rue de l'église en dehors de l'OAP ;
- Une voirie nouvelle au gabarit suffisant devra être créée afin de desservir le site ;
- Les voiries seront soit accompagnées de cheminements piétons sécurisés, soit traitées en zone de rencontre (limitée à 20 km/h), favorisant ainsi la mixité entre les piétons les deux-roues et les véhicules motorisés ;
- Une placette de retournement sera aménagée en fin de voirie au Sud de l'opération, afin de faciliter le demi-tour des véhicules. L'aire de retournement devra être dimensionnée de manière à garantir les manœuvres des véhicules de secours et de ramassage des déchets ;
- Les abords de la voirie devront être traités qualitativement et les aménagements permettront une gestion hydraulique des eaux pluviales afin de limiter les ruissellements en direction de la rue de l'église ;
- Le site est concerné par des Servitudes d'Utilité Publique, et notamment la servitude I3 relative à la canalisation de Gaz. Tout projet d'aménagement devra impliquer la consultation obligatoire des services de GRTgaz ;
- Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle (excepté en cas d'impossibilité technique avérée) et le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux sera privilégié (ex : noues, etc.) ;
- L'opération devra prendre en compte les besoins en réseaux sur la globalité de la zone.

2.2.3 Ambiance paysagère, espaces verts et actions qui peuvent être mise en œuvre afin de préserver et renforcer les fonctionnalités des continuités écologiques

- L'aménagement du site devra veiller à s'intégrer dans l'environnement urbain et paysager existant. Le projet devra ainsi garantir une insertion paysagère de qualité dans le tissu urbain ;
- L'alignement d'arbres (frênes communs) implanté en partie Sud du site devra être conservé ;
- Les espaces paysagers devront prendre en compte la topographie existante ;
- Tous les types de rejets sont interdits en direction des milieux naturels ;
- Il conviendra de faire de la trame bâtie un support de la nature en ville : les jardins privés, parcs urbains et espaces publics, aménagements paysagers, participent pleinement au développement de la biodiversité en ville et à la lutte contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbain ;
- Il est recommandé de tendre vers un développement urbain raisonné, résilient et adapté au contexte environnemental et paysager et aux changements climatiques ;
- Il est conseillé de prévoir des aménagements paysagers de qualité lors de tous projets d'aménagement ;
- Dès que cela s'avère envisageable, il conviendra d'enrichir le nombre de strates végétales dans les plantations ;
- Toutes les plantations devront être choisies parmi les essences locales. Il conviendra de limiter les plantations monospécifiques, et, au contraire, de tendre vers une plus grande diversité d'espèces. La plantation d'espèces invasives, protégées ou rares est interdite ;
- Il conviendra de privilégier des modes de gestion alternatifs qui permettent un enrichissement des sols plutôt que leur appauvrissement (plan de gestion différenciée, fauche tardive, plantes vivaces endémiques, limiter l'usage d'engrais et herbicides...) ;
- Il est recommandé de limiter la création d'obstacles au sein des corridors écologiques. Par exemple : prévoir des perméabilités dans les clôtures pour le passage de la petite faune, ou, si cela s'avère nécessaire, mener une réflexion sur la création d'ouvrage de franchissement (de type passage à faune, aménagement de nichoirs pour les oiseaux, installation de gîtes à chauve-souris, etc.) ;
- Il est conseillé d'adapter les revêtements en fonction des usages : privilégier l'utilisation de matériaux perméables afin de maintenir au maximum la fonction écologique des sols.
- Afin de limiter au maximum la pollution lumineuse pour protéger la faune nocturne et crépusculaire, il est recommandé de prévoir :
 - Une orientation adaptée des faisceaux lumineux ;
 - Une modulation des intensités lumineuses ;
 - Une température de couleur adaptée notamment s'agissant d'éclairage LED ;
 - Une extinction des lumières la nuit ou un système de déclenchement automatisé ;
 - Une hauteur des mâts adaptée.

2.2.4 Mesures à mettre en place en phase chantier

Ces mesures ont pour objectifs de limiter au maximum l'impact des phases de travaux sur la biodiversité. Ainsi, il conviendra de veiller à ce que le démarrage des travaux commence hors période de reproduction des oiseaux (soit un démarrage entre fin août et fin février) afin d'éviter tout dérangement en période de nidification voire de destruction de nids ou couvées.



Légende :

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès
-  Liaisons piétonnes
-  Espace de stationnement en entrée d'opération
-  Bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'une démolition
-  Alignement de frênes communs à conserver

CHAPITRE 3. L'OAP VALANT REGLEMENT DE LA RUE DU BOIS

3.1 Caractéristiques du site



- **Localisation** : rue du Bois ;
- **Superficie** : environ 2 577 m² ;
- **Nature** : jardins potagers
- **Vocation** : Mixte à vocation principale d'habitat / hébergement ;
- **Densité minimale** : 25 logements à l'hectare hors espace public et voirie ;
- **Zone ou secteur** : zone 1AU

①



②



③



④



Le site tient :

- **Au Nord** : aux constructions existantes de la rue d'Arleux ;
- **Au Sud** : aux parcelles agricoles cultivées ;
- **A l'Est** : aux fonds de jardins des constructions existantes de la rue d'Arleux ;
- **A l'Ouest** : aux constructions existantes de la rue du Bois.

La rue du Bois présente un profil assez étroit et permet de desservir quelques habitations. L'environnement bâti aux abords du site projet se compose de pavillons individuels des années 1990 en rez-de-chaussée + combles aménagés. Les constructions sont implantées au milieu de la parcelle. Les matériaux utilisés sont : briques rouges, tuiles mécaniques (tons bruns, ocres ou gris anthracite). Les habitations de la rue du Mont et de la rue du Calvaire sont caractéristiques d'un habitat rural traditionnel des communes du Nord en R+1+C ou R+C. Les constructions sont mitoyennes pour la plupart et implantées à l'alignement. Elles se composent de matériaux d'aspect varié : briques rouges, enduits clairs (ton pierre), et tuiles mécaniques (dans les tons bruns, ocres rouges ou orange) ;

A noter la présence du calvaire identifié comme élément de patrimoine à préserver.



Constructions rue du Bois



Constructions rue du Calvaire



Constructions rue du Mont

3.2 Principe d'Aménagement

3.2.1 Aménagement du site et constructions

■ Mixité fonctionnelle et sociale

- L'aménagement se fera sous la forme d'une opération d'ensemble et sera à vocation mixte, en permettant d'accueillir principalement de l'habitat, de l'hébergement et/ou des équipements associés ;
- Le projet intégrera des typologies variées de logements permettant de répondre au parcours résidentiel des ménages (exemples : habitat intergénérationnel, hébergements seniors, petits logements adaptés, etc.) ;
- L'opération devra respecter une densité moyenne minimale de 25 logements/ha hors espaces publics et voiries. Il conviendra toutefois de veiller à tendre vers une harmonie d'ensemble en conjuguant densification, cadre de vie, bien-être des habitants, et intégration paysagère et urbaine ;
- Les destinations et sous-destinations autorisées sont les suivantes :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	1AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	×
	Commerce de gros	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×
	Hébergement hôtelier et touristique	×
	Cinéma	×

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	1AU
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Equipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✗
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

■ Qualité de l'insertion architecturale et urbaine

- Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ;
- L'implantation des constructions veillera à ne pas nuire à la topographie du site. Il conviendra d'être attentif aux dénivellations naturelles du terrain et de s'appuyer sur les pentes existantes afin de gérer la collecte des eaux pluviales (création de noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, etc.). Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés conformément au projet et ne devront pas générer de nouveaux risques ;
- Une réflexion devra être menée sur la thématique des déchets en lien avec l'organisme compétent (aménagement d'un point de collecte, etc.) ;
- L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil. Il est recommandé d'utiliser des matériaux innovants ou biosourcés notamment pour assurer le confort thermique des bâtiments et tendre vers davantage de sobriété énergétique. Lorsqu'ils sont liés à une démarche environnementale et thermique, l'emploi de matériaux réfléchissants et/ou le recours à des installations spécifiques sont autorisés (exemple : revêtements à albedo élevé s'ils ne génèrent pas un éblouissement, etc.), sous réserve de justifier d'une intégration paysagère et architecturale de qualité.
- Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée (soit R+2 ou R+1+Combles aménageables), sans dépasser 9 m de hauteur. Les extensions des constructions doivent présenter une hauteur inférieure ou égale à celle la construction principale ;
- Dans le cas d'un béguinage les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (soit R+1 ou R+Combles aménageables), sans dépasser 6 m de hauteur. Il conviendra de prévoir les locaux et espaces communs adaptés au projet (local poubelles, salle commune, etc.) ;
- Les autres constructions auront une hauteur maximale de 9 m ;
- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- Les serres et abris de jardin, d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives ;
- L'emploi brut de matériaux normalement destinés à être recouverts (exemples : parpaings, briques creuses, etc.) est interdit. Ces derniers devront obligatoirement être enduits, peints, disposer d'un bardage ou d'un parement ;
- La pente des toitures n'est pas réglementée. Sont autorisés les toits plats, les toitures terrasses et végétalisées.

3.2.2 Accès, voiries, déplacements et réseaux

■ Desserte des terrains par les voies

- L'accès se fera depuis la rue du Bois ;
- Une voirie nouvelle au gabarit suffisant devra être créée afin de desservir le site ;
- Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée ;
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de faciliter le demi-tour des véhicules. L'aire de retournement devra être dimensionnée de manière à garantir les manœuvres des véhicules de secours et de ramassage des déchets. Ainsi, les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m ;
- Les voiries seront soit accompagnées de cheminements piétons sécurisés, soit traitées en zone de rencontre (limitée à 20 km/h), favorisant ainsi la mixité entre les piétons les deux-roues et les véhicules motorisés ;
- Des liaisons douces devront être créées afin de faciliter les déplacements piétons en direction du centre village ;
- Les abords de la voirie devront être traités qualitativement et les aménagements permettront une gestion hydraulique des eaux pluviales afin de limiter les ruissellements.

■ Besoins en matière de stationnements

- Le projet devra garantir des espaces de stationnements en dehors des voies publiques. Les stationnements devront correspondre aux besoins des constructions et installations et devront respecter la législation en vigueur concernant les emplacements réservés aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Aucune place de stationnement ne pourra être réalisée le long de la voirie (rue du Bois) ;
- Il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logements (hors garage) pour les nouvelles constructions ou dans le cas de changement d'affectation ;
- Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ;
- Dans le cas de projet d'hébergement, il conviendra de prévoir une place de stationnement visiteur par logement ;
- Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
 - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;
 - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

- Dans les zones et secteurs où les possibilités de stationnement apparaissent limitées, il peut être envisagé de mutualiser tout ou partie des aires de stationnement, notamment pour les projets comportant plusieurs destinations ou sous-destinations.
- Les aires de stationnements devront privilégier l'emploi de matériaux drainants (hors impossibilité technique avérée : zone de cavités, terrain argileux, etc.).
- Toute aire de stationnement destinée à un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles, aux salariés, aux usagers ou agents du service public, à la clientèle... devra disposer d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
- Pour les stationnements vélos, la surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m² hors espaces de dégagement.

Nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement des vélos pour des constructions nouvelles

Catégories de construction	Nombre d'emplacements vélos
Habitations collectives <i>(groupant au minimum 2 logements)</i>	2 emplacements par logement
Activités et services publics	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

■ **Desserte par les transports en commun**

- L'opération devra garantir la création de cheminements piétons en direction du centre village et notamment de l'arrêt de bus localisé rue du Calvaire.

■ Desserte des terrains par les réseaux

- L'opération devra prendre en compte les besoins en réseaux sur la globalité de la zone.

• Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

• Eaux usées domestiques

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction, sauf en cas d'impossibilité technique avérée. En l'absence de réseau collectif, il conviendra de se rapprocher du gestionnaire de réseau afin de connaître les préconisations en matière de réseau d'assainissement individuel.

• Eaux pluviales

- Il est recommandé de procéder au stockage et à la récupération des eaux de pluie. Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est à privilégier (récupération et réutilisation des eaux pluviales).

- Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle au plus près de sa source (excepté en cas d'impossibilité technique avérée) et le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux sera privilégié (ex : noues, etc.). L'impact des rejets ou infiltration doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées.

• Réseau unitaire

- Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

- Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

• Télécommunications numériques et autres réseaux

- La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

- Pour toute opération d'aménagement créant une voirie, il sera posé des fourreaux pour le déploiement de la fibre optique.

3.2.3 Ambiance paysagère, espaces verts et actions qui peuvent être mise en œuvre afin de préserver et renforcer les fonctionnalités des continuités écologiques

■ Qualité de l'insertion paysagère

- L'aménagement du site devra veiller à s'intégrer dans l'environnement urbain et paysager existant. Le projet devra ainsi garantir une insertion paysagère de qualité dans le paysage d'interface entre la zone agricole et le tissu urbain ;
- Les espaces paysagers devront prendre en compte la topographie existante ;
- Les plantations ne devront créer aucune gêne pour la circulation et la sécurité publique ;
- Il est recommandé de prévoir la création d'une frange végétale en périphérie Sud et Est de l'opération. Cette frange paysagère multi-strates sera composée d'espèces indigènes locales (haies végétales diversifiées, haies mixtes, massifs arbustifs, etc.) :
 - En partie Est : Conserver l'espace boisé. Il est recommandé de densifier la frange végétale existante;
 - En partie Sud : Maintenir la perspective sur la zone agricole et les clochers des communes voisines (il est recommandé de prévoir une haie basse diversifiée et continue).
- Une partie des espaces verts en bordure du site pourra éventuellement être conservée en jachère ou traitée en gestion différenciée (ex : « coins sauvages », prairie fleurie, fauchage tardif) afin de préserver une zone d'alimentation et de déplacement pour les chiroptères ;
- Toutes les plantations devront être choisies parmi les essences locales. La plantation d'espèces invasives, protégées ou rares est interdite.
- Il est recommandé de mener une réflexion sur la perméabilités en partie basse des clôtures pour le passage de la petite faune, ou, si cela s'avère nécessaire, sur la création d'ouvrage de franchissement ou de gîtes (de type passage à faune, aménagement de nichoirs pour les oiseaux, installation de gîtes à chauve-souris, etc.) ;
- Afin de limiter au maximum la pollution lumineuse pour protéger la faune nocturne et crépusculaire, il est recommandé de prévoir :
 - Une orientation adaptée des faisceaux lumineux ;
 - Une modulation des intensités lumineuses ;
 - Une température de couleur adaptée notamment s'agissant d'éclairage LED ;
 - Une extinction des lumières la nuit ou un système de déclenchement automatisé ;
 - Une hauteur des mâts adaptée.



Perspective sur les agricoles paysages et clochers depuis la rue du Bois

■ Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité des usagers aux carrefours.

L'emploi brut de matériaux normalement destinés à être recouverts (exemples : parpaings, briques creuses, etc.) est interdit. Ces derniers devront obligatoirement être enduits, peints, disposer d'un bardage ou d'un parement.

• Clôtures sur rue et dans la marge de recul

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 1,60 m peuvent être constituées :

- D'un grillage (souple ou rigide) avec ou sans soubassement béton, doublé ou non d'une haie vive ;
- De grilles ;
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté de grilles ou grillages ou dispositif à claire voie, édifié en harmonie avec la construction principale.

Les murs pleins, occultants, brises-vue, canisses, gabions et dispositifs à claire voie sont autorisés dans une limite de 1,60 m. Une hauteur de 2 m est autorisée pour les pilastres et piliers.

Les matériaux d'aspect plaques béton sont interdits. Toutefois, ils sont autorisés pour les soubassements béton des grillages.

Pour des raisons de sécurité, aux carrefours et à l'angle de deux rues, sur 10 m de part et d'autre, la hauteur des clôtures est limitée à 0,80 m.

• Clôtures en limites séparatives

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m. Sont autorisées :

- Les grillages (souples ou rigides) avec ou sans soubassement béton, doublés ou non dispositifs occultants (haie vive, occultants, etc.) ;
- Les murets et murs bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non d'un dispositif à claire voie (grilles en fer forgé...) ;
- Les clôtures en bois, gabions ou matériaux composites disposant ou non d'un soubassement ;
- La pose de brise-vue ou d'occultant d'aspect plastifié ;

Les dispositifs d'aspect similaires aux plaques béton d'une hauteur supérieure à 0,50 m ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation.

Exceptions :

- Une clôture de hauteur maximale de 2,50 m est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

■ Qualité environnementale et prévention des risques

- Les nouvelles constructions et aménagements devront veiller à ne pas générer de nouveaux risques ;
- Il conviendra de favoriser le recours aux ouvrages d'hydraulique douce dans la gestion des eaux pluviales ;
- Tous les types de rejets sont interdits en direction des milieux naturels ;
- Il conviendra de faire de la trame bâtie un support de la nature en ville : les jardins privés, parcs urbains et espaces publics, aménagements paysagers, participent pleinement au développement de la biodiversité en ville et à la lutte contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbain ;

- Il est recommandé de tendre vers un développement urbain raisonné, résilient et adapté au contexte environnemental, climatique et paysager ;
- Il est recommandé de prévoir des aménagements paysagers de qualité lors de tous projets d'aménagement ;
- Dès que cela s'avère envisageable, il est recommandé d'enrichir le nombre de strates végétales dans les plantations ;
- Il est recommandé de traiter les lisières urbaines : soigner la transition lors de constructions et d'aménagements implantés en limite entre la zone urbaine et la zone naturelle et/ou agricole (franges urbaines). Ces aménagements paysagers participent également à l'identité rurale de la commune (village courtill) ;
- Toutes les plantations devront être choisies parmi les essences locales. Il conviendra de limiter les plantations monospécifiques, et, au contraire, de tendre vers une plus grande diversité d'espèces. La plantation d'espèces invasives, protégées ou rares est interdite ;
- Il est recommandé de privilégier des modes de gestion alternatifs qui permettent un enrichissement des sols plutôt que leur appauvrissement (plan de gestion différenciée, fauche tardive, plantes vivaces endémiques...) ;
- Il est recommandé de limiter la création d'obstacles au sein des corridors écologiques. Par exemple : prévoir des perméabilités dans les clôtures pour le passage de la petite faune, ou, si cela s'avère nécessaire, mener une réflexion sur la création d'ouvrages de franchissement (de type passage à faune) ;
- Il est conseillé d'adapter les revêtements en fonction des usages : privilégier l'utilisation de matériaux perméables afin de maintenir au maximum la fonction écologique des sols ;
- Il est recommandé de ne pas réaliser de cave et sous-sol et de prévoir l'adaptation des fondations pour prévenir des risques de retrait/gonflement des argiles.



Légende :

- 
 Périmètre de l'OAP
- 
 Principe d'accès
- 
 Liaisons piétonnes
- 
 Perspective
- 
 Élément de patrimoine à préserver : le calvaire
- 
 Principe de frange végétale à planter (recommandation)