

MAREUIL-SUR-OURCQ

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :



SOMMAIRE



■ I / RAPPEL REGLEMENTAIRE	<i>Page 5</i>
■ II / ORIENTATIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT	<i>Page 7</i>
■ III / PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES AU	<i>Page 13</i>
■ OAP 1 : sous-secteur 2AUh « La grosse haie »	<i>Page 14</i>
■ OAP 2 : sous-secteur 1AUh « Fontenille »	<i>Page 17</i>
■ OAP 3 : sous-secteur 2AU « Chemin de la rivière »	<i>Page 20</i>
■ OAP 4 sous-secteur 1AUe « le clos Regret »	<i>Page 23</i>



I / RAPPEL 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 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 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.



II / ORIENTATIONS THEMATIQUES



Principes généraux applicables aux nouvelles opérations

Thématiques densité et diversité des formes bâties

L'aménagement des zones urbaines et à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'existant et les nouvelles opérations.

Pour autant, la diversité des formes architecturales devra être recherchée. La densité brute moyenne visée des opérations nouvelles dans les zones à urbaniser ne pourra quant à elle être inférieure à 17 logements à l'hectare. Aucune densité n'est imposée dans les zones urbaines même si une densité minimale proche de celle des zones à urbaniser est souhaitée.

Pour atteindre cette densité, il pourra être recouru à des formes d'habitat individuel ou collectif mais également à des formes d'habitat intermédiaire. L'habitat collectif ne pourra être envisagé que sous la forme de cellule de 6 logements maximum dans les zones à urbaniser.

L'habitat intermédiaire est entendu ici comme l'agrégation, horizontale ou verticale, de logements ayant chacun une entrée privative et disposant chacun d'un espace extérieur privatif (terrasse ou jardin) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour se faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération d'ensemble une répartition entre les tailles de logements.



Exemple de formes urbaines possibles pour des projets d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé.

Dans un souci de développement durable et de confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à :

- L'optimisation des apports solaires ;
- La préservation des nuisances sonores ;
- La préservation de l'intimité des résidents ;
- Le rapport à l'espace public.



Thématique accessibilité et desserte interne

L'accès et la desserte interne des nouvelles zones d'aménagement devront être conçus de façon à intégrer les principes suivants :

- hiérarchisation des voies ouvertes à la circulation automobile. Si la dimension de l'opération le justifie, l'aménageur procède à une hiérarchisation des voies internes afin de faciliter les conditions de circulation et l'orientation des usagers à l'intérieur du quartier ;
- intégration de cheminements piétons-vélos et connexion au réseau communal de déplacements doux lorsque celui-ci existe ou est projeté à l'intérieur ou en périphérie du site. Ces liaisons internes sont établies notamment en vue de faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun, aux équipements scolaires ou sportifs et aux services de proximité ;
- aménagement de places de stationnement sur l'espace commun (*cf. OAP sectorielles*) facilement accessibles depuis les dessertes ;
- prise en compte de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Thématique qualité environnementale et paysagère

La qualité environnementale et le confort thermique des logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du pétitionnaire : économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, toitures végétalisées...), gestion des eaux pluviales (récupération et gestion des eaux pluviales à la parcelle...) dans le respect des normes en vigueur. Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère et environnementale des sites après aménagement.



Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants. Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées. Les haies seront constituées d'essences variées comportant au minimum trois espèces distinctes.

En cas d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Dans tous les cas, l'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et la gestion des ruissellements de surface prise en compte dans les aménagements.

Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions des OAP sectorielles lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

Les bâtiments à usage d'habitation seront orientés de telle sorte qu'ils permettent aux futurs occupants d'optimiser les apports solaires et de disposer d'une bonne régulation de la température à l'intérieur.



Thématique gestion des eaux pluviales dans les sous-secteurs 1AUh et 2AUh

La gestion des eaux pluviales se fera pas système commun de régulation avec un réseau de collecte défini en fonction des surfaces imperméabilisées.

Cet aménagement peut être soit paysager (de type noue par exemple), soit particulièrement destiné au stockage des eaux pluviales (bassin de rétention en génie civil ou naturel, enherbé...).

Dans tous les cas, son dimensionnement devra faire l'objet d'une étude en amont de la réalisation de l'opération d'urbanisation qui définira les volumes de rétention mis en jeu en fonction des superficies imperméabilisées et de la pluie d'occurrence retenue. Dans ce contexte, la pluie de période de retour 10 ans est bien adaptée à la configuration d'habitat de la commune. Le débit de fuite ainsi obtenu ne pas dépasser 3 litres/seconde/hectare.

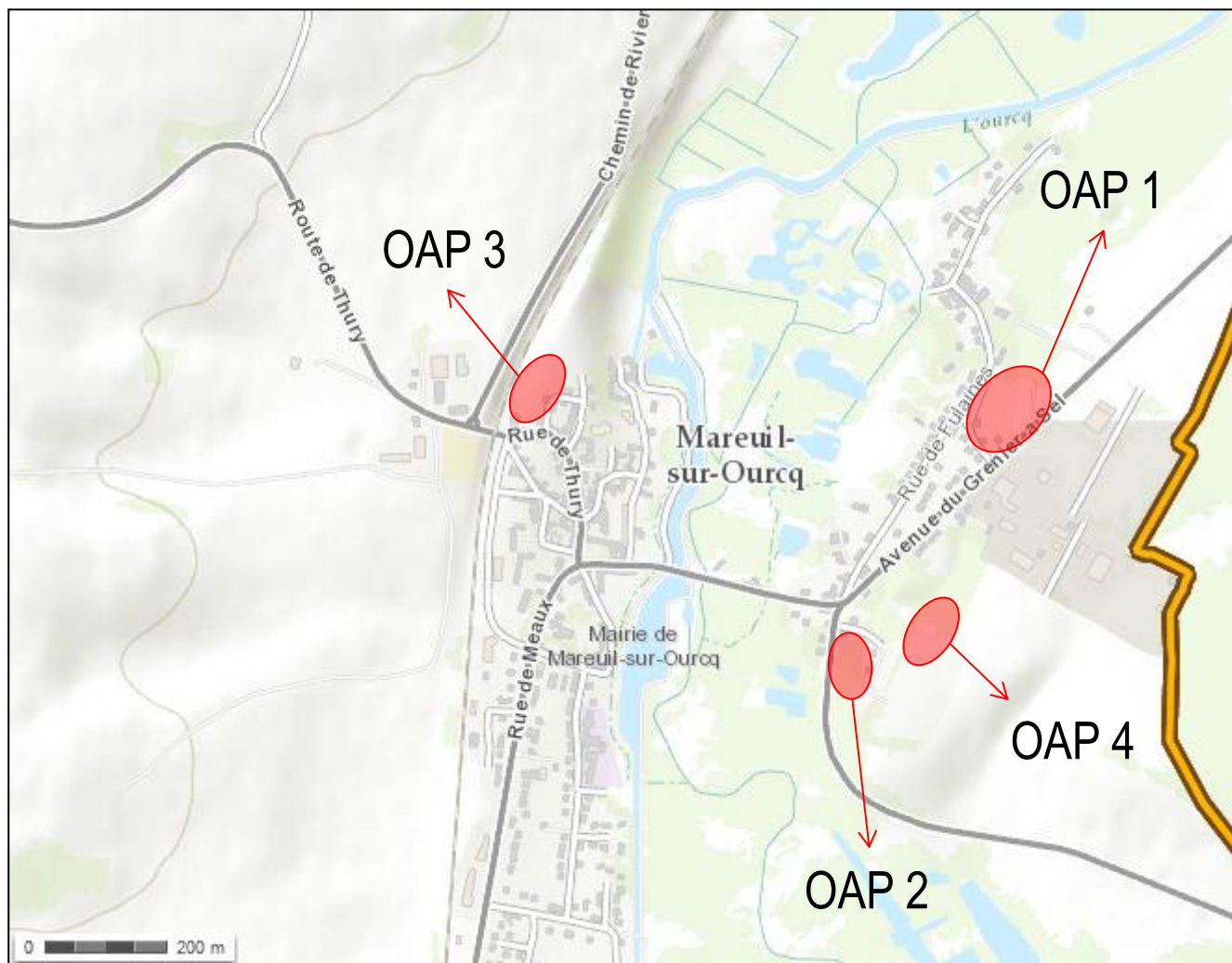
Par ailleurs, l'aménagement urbain devra faire l'objet d'un document réglementaire au titre de la loi sur l'eau, en visant les rubriques de la nomenclature officielle relative aux rejets d'eaux pluviales et aux superficies desservies.

Enfin l'aménagement et la gestion de ces ouvrages de régulation pourra être privé ou communal. Il a été retenu par la collectivité que l'ensemble de ces éléments restera à la charge de l'aménageur. Celui-ci devra alors réserver dans son périmètre concerné, une zone dédiée à la gestion des eaux pluviales et respecter les éléments notifiés dans le règlement du PLU (procédure à suivre et principaux éléments de dimensionnement...).



III / ORIENTATIONS SECTORIELLES

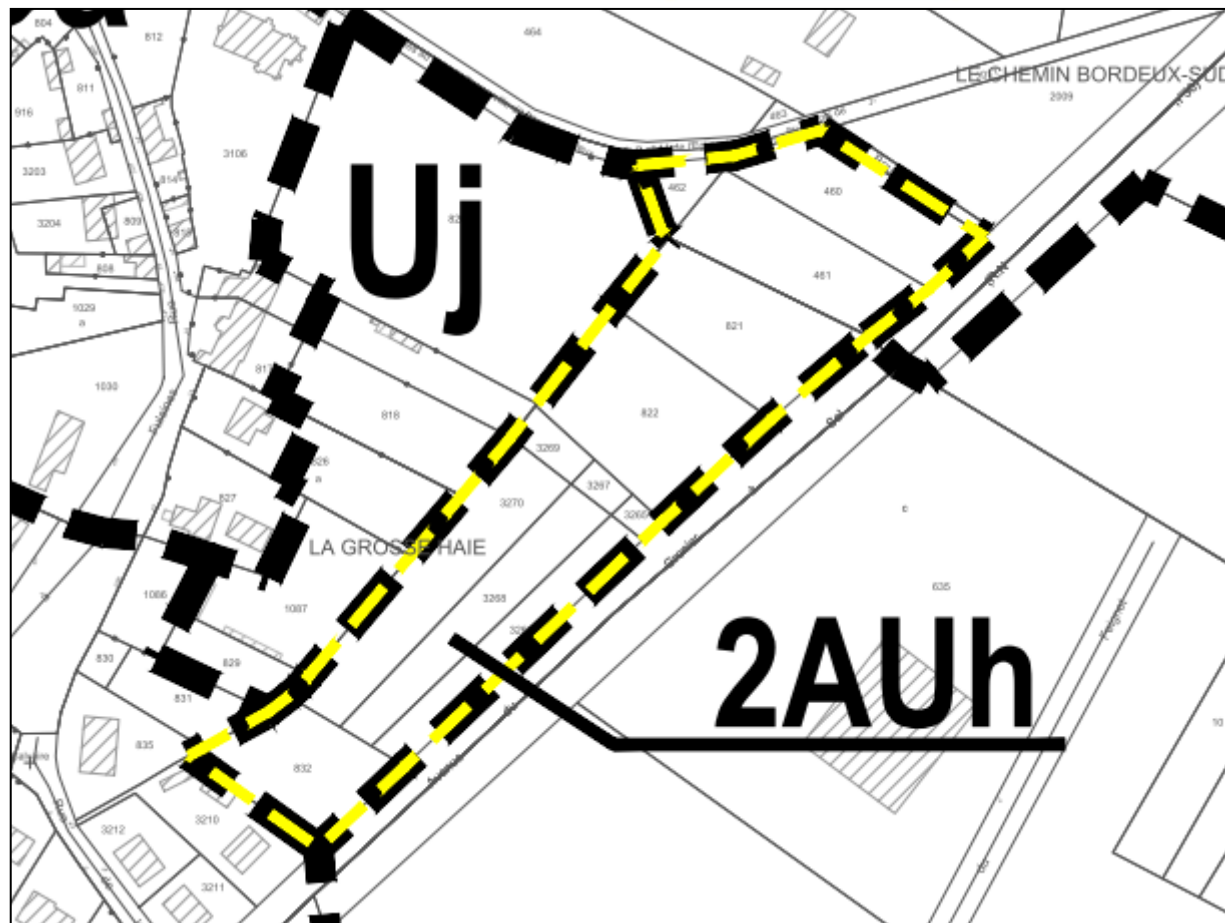
Localisation des OAP sur le territoire



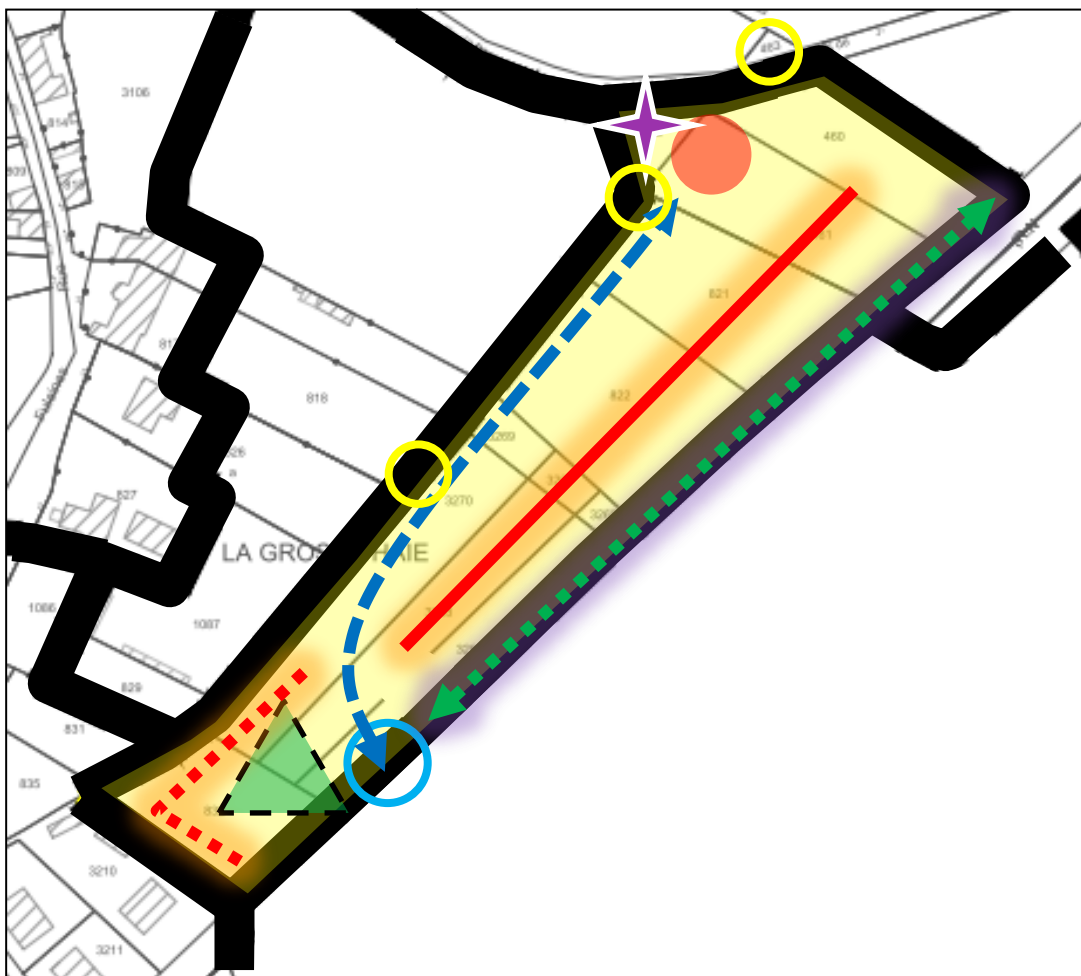
OAP 1 : sous-secteur 2AUh « La grosse haie »



- La surface du sous-secteur 2AUh est de 1,09 ha.
- La voirie et l'accès indiqués dans l'OAP sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- La création et le renforcement des réseaux et de la voirie sont à la charge du/des constructeur(s).
- L'ensemble de la zone devra respecter une densité de 17 logements à l'hectare (cf. page suivante).



OAP 1 : sous-secteur 2AUh « La grosse haie »



Bande boisée non continue de 5 à 10 mètres de large le long de la RD.



Voirie principale.



Espace public à créer pouvant être articulé avec des espaces de stationnement. Un traitement paysager devra être réalisé (2 arbres minimum).



Liaison piétonne avec Fulaines à maintenir.



Hauteur des constructions limitée à R+C sur tout le linéaire.



Hauteur des constructions limitée à R+1+C sur tout le linéaire.



Les bâtiments seront accessibles depuis l'intérieur de la zone, aucun accès individuel ne sera toléré à partir de la RD.



Une place de retournement aux caractéristiques adaptées est à aménager au bout de la voie.



Accès unique à la zone.



Les accès individuels aux logements du hameau de Fulaines présents au sein de la zone seront déplacés mais maintenus afin de garantir aux propriétaire un accès depuis leur jardin à la RD 936 via la nouvelle zone bâtie.

OAP 1 : sous-secteur 2AUh « La grosse haie »



Les espaces neutres et la densité

- Le parc de stationnement est estimé à 0,1 ha. Une cinquantaine de place en accès libre depuis la voie publique devra être réalisée sur l'ensemble des zones. Le stationnement devra également être réalisé sur les parcelles d'accueil de l'opération en respectant le règlement écrit du PLU.
- L'emprise de la voirie est estimée à 0,2 ha en comptabilisant la place de retournement et les voies douces.
- Les équipements publics sont estimées à 0,04 ha.

Les espaces neutres sont estimés à 0,34 ha, reste alors 0,75 ha pour l'aménagement de logements.

Compte tenu de la densité souhaitée à cet endroit par la commune soit 17 log/ha sur une surface de 1,10 hectare, le nombre de logements à créer est de 19. Afin de respecter la densité souhaitée, une réflexion devra être réalisée en matière de typologie des logements pour ne pas juxtaposer de simples parcelles uniformisées accueillant des pavillons. Un minimum de 25% de logements aidés devra être réalisé dans cette zone.

L'aménagement de la zone ne pourra se faire en plus de 3 opérations distinctes. Dans tous les cas, chaque opération ne pourra prévoir moins de 6 logements.

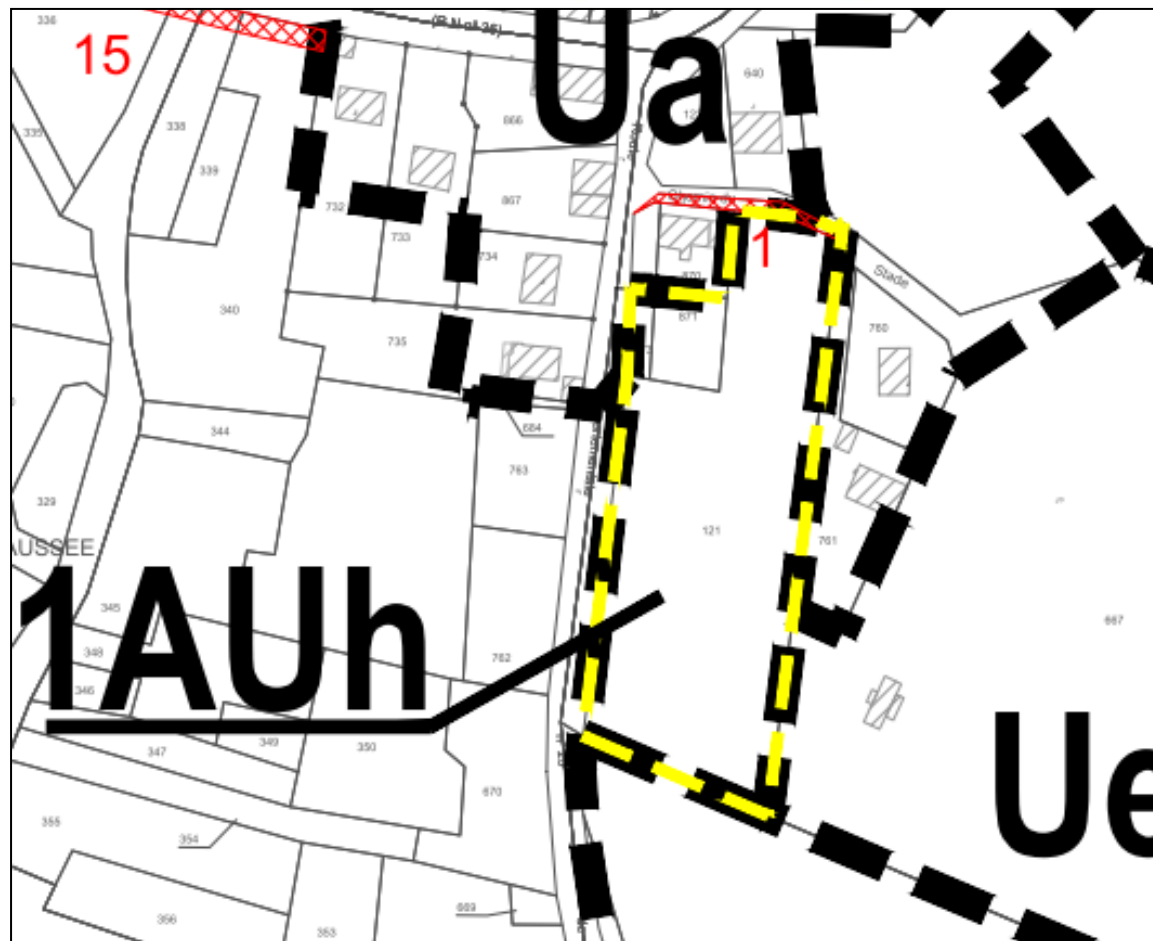
Autres principes d'aménagement

- Les clôtures privées seront composées de haies vives pouvant être doublées de grillage simple torsion au niveau des limites séparatives comme pour les limites d'emprise publique. Elles pourront être composées également d'un mur bahut d'une hauteur de 70 cm surmonté de grille à barreaux verticaux sur l'emprise publique. Dans tous les cas, les murs pleins sont à proscrire. Le passage de la microfaune devra être garanti au niveau de chaque clôture.
- Les haies vives seront d'essences locales.
- L'aspect des bâtiments rappellera l'architecture locale.
- Aucun autre accès que celui mentionné dans le schéma de principe ne pourra être réalisé sur la RD 936.

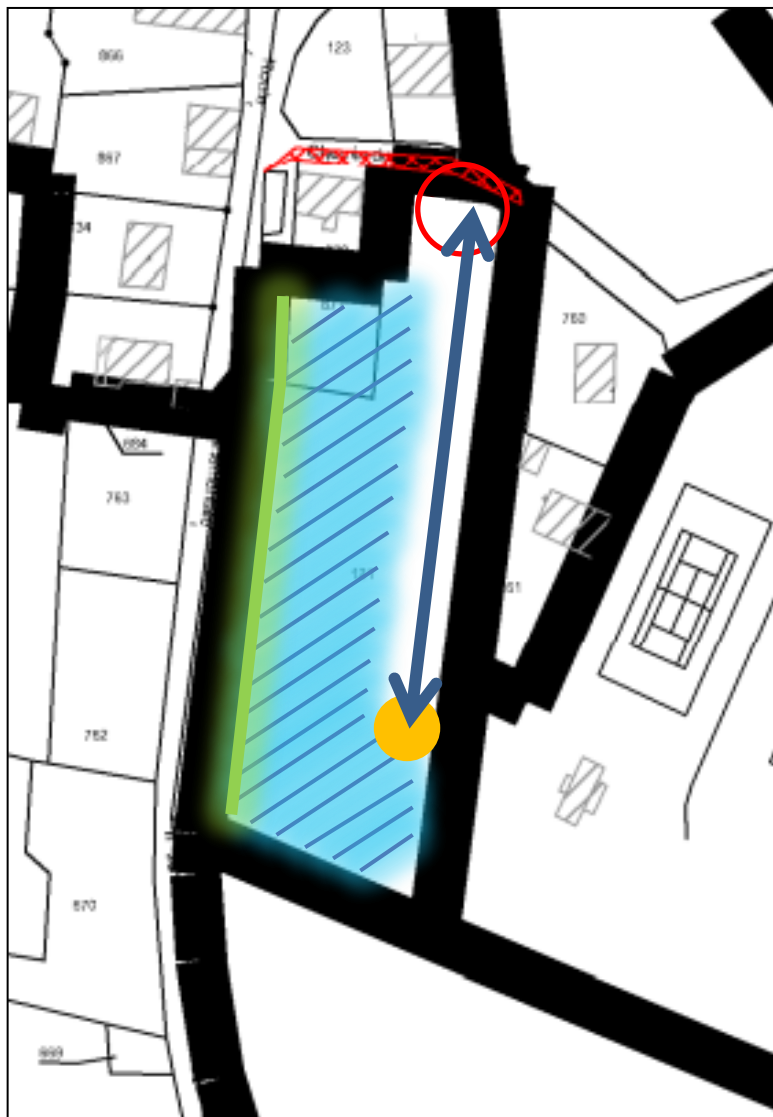
OAP 2 : sous-secteur 1AUh « Fontenille »



- La surface du sous-secteur 1AUh est de 0,6 hectare.
- La voirie et l'accès indiqués dans l'OAP sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- La création et le renforcement des réseaux et de la voirie sont à la charge du/des constructeur(s).
- Une densité de 16 logements à l'hectare est imposée (cf. page suivante).



OAP 2 : sous-secteur 1AUh « Fontenille »



Les boisements existants seront maintenus le long de la RD sur une largeur de 5 mètres.



Les bâtiments seront sur la partie Ouest et Sud de la zone. Les logements seront mitoyens par groupe de deux du fait d'une configuration exigüe.



L'accès de la zone se fera exclusivement par le Nord, l'élargissement du chemin du stade matérialisé par un emplacement réservé (en croisillons rouges) améliorera les conditions de desserte.



La voirie distribuera les accès sur sa partie Ouest et des places de stationnement sur sa partie Est.



Une place de retournement aux caractéristiques adaptées est à aménager au bout de la voie.

OAP 2 : sous-secteur 1AUh « Fontenille »



Les espaces neutres et la densité

- Le parc de stationnement est estimé à 0,02 ha. Une dizaine de place en accès libre depuis la voie publique devra être réalisée sur l'ensemble des zones. Le stationnement devra également être réalisé sur les parcelles d'accueil de l'opération en respectant le règlement écrit du PLU.
- L'emprise de la voirie est estimée à 0,1 ha en comptabilisant la place de retournement.

Les espaces neutres sont estimés à 0,12 ha, reste alors 0,48 ha pour l'aménagement de logements.

Compte tenu de la densité souhaitée à cet endroit par la commune soit 16 log/ha sur une surface de 0,6 hectare, le nombre de logements à créer est de 9. Un minimum de 25% de logements aidés devra être réalisé dans cette zone.

L'aménagement de la zone devra se faire en une seule opération.

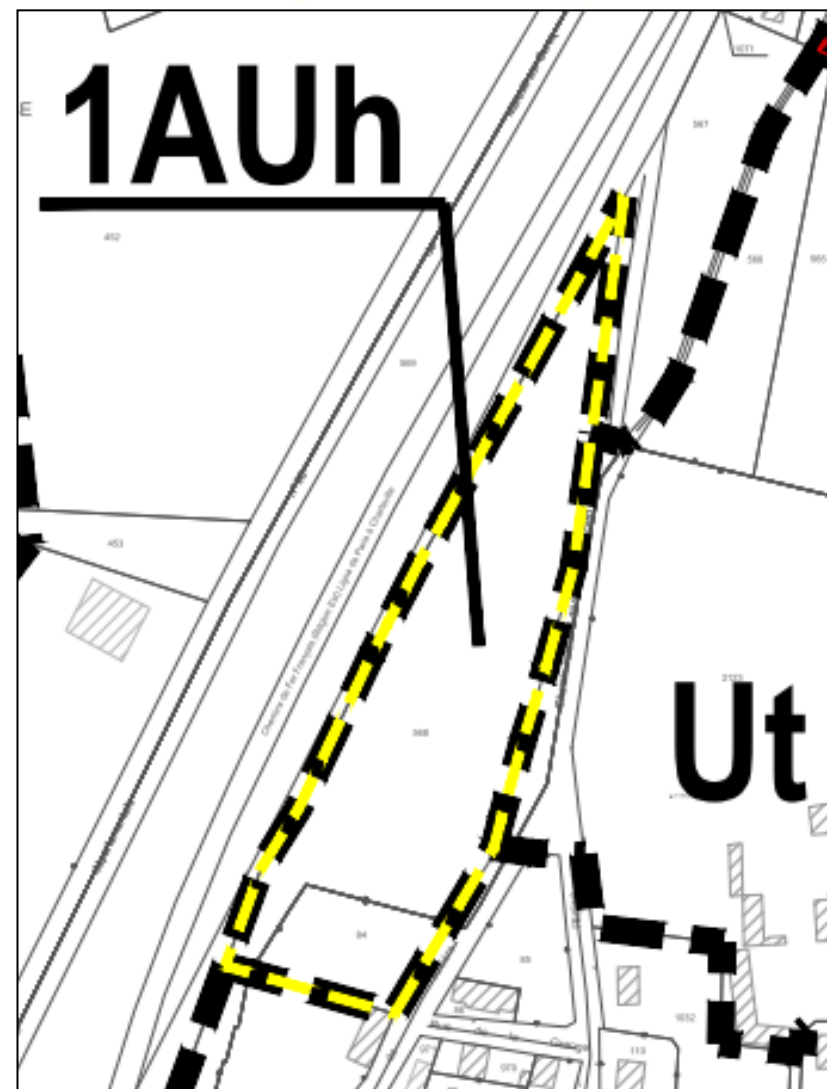
Autres principes d'aménagement

- Le passage de la microfaune devra être garanti au niveau des éventuelles clôtures.
- Les haies vives seront d'essences locales.
- L'aspect des bâtiments rappellera l'architecture locale.

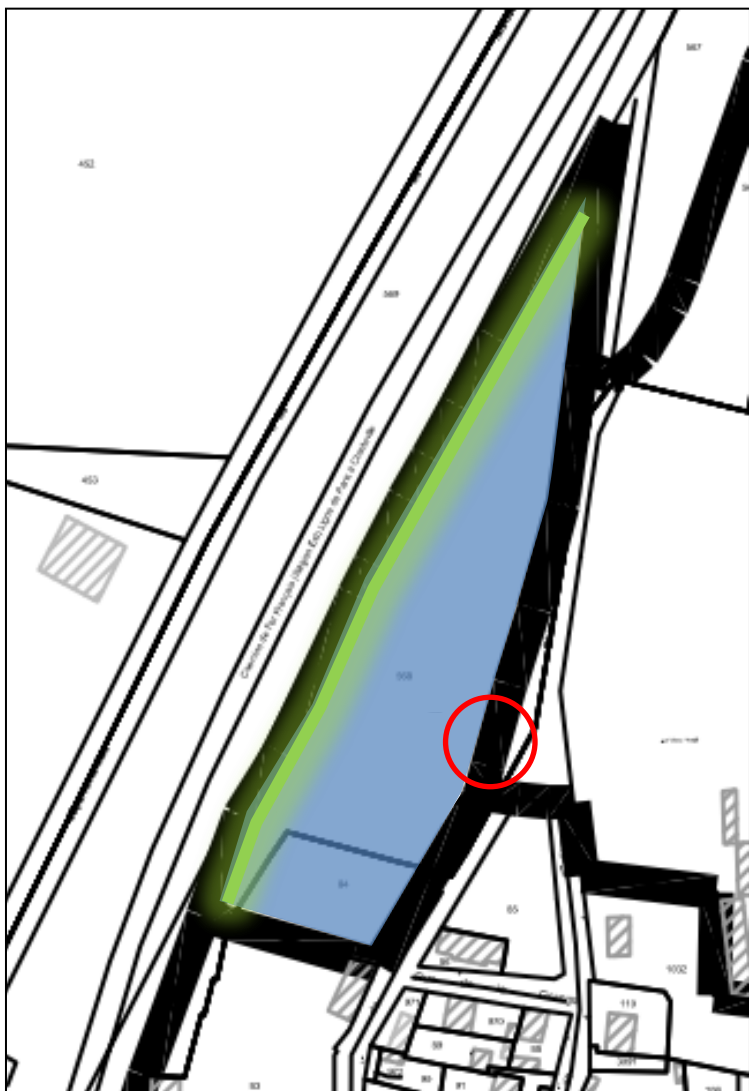
OAP 3 : sous-secteur 1AUh « Chemin de la rivière »



- La surface du sous-secteur 1AUh est de 0,97 hectare.
- La voirie et l'accès indiqués dans l'OAP sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- La création et le renforcement des réseaux et de la voirie sont à la charge du/des constructeur(s).
- Une densité de 18 logements à l'hectare est imposée (cf. page suivante).



OAP 3 : sous-secteur 1AUh « Chemin de la rivière »



Aménagement paysager à créer sur l'ensemble de la zone articulé avec des équipements publics de type « jeux » et « stationnements ». Une réflexion sur des logements adaptés aux personnes âgées pourra permettre de répondre totalement ou partiellement au besoin de logement de la zone.

Aménagement paysager et protection renforcé le long de la voie de chemin de fer afin de protéger les futurs résidents contre les nuisances sonores.

Accès unique à la zone.

OAP 3 : sous-secteur 1AUh « Chemin de la rivière »



Les espaces neutres et la densité

- Le parc de stationnement est estimé à 0,04 ha. Une vingtaine de place en accès libre depuis la voie publique devra être réalisée sur l'ensemble des zones. Le stationnement devra également être réalisé sur les parcelles d'accueil de l'opération en respectant le règlement écrit du PLU.
- L'emprise de la voirie est estimée à 0,1 ha.

Les espaces neutres sont estimés à 0,14 ha, reste alors 0,83 ha pour l'aménagement de logements.

Compte tenu de la densité souhaitée à cet endroit par la commune soit 18 log/ha sur une surface de 0,97 hectare, le nombre de logements à créer est de 17. Une mixité dans la typologie des logements est attendue. Un minimum de 20% de logements aidés devra être réalisé dans cette zone.

L'aménagement de la zone devra se faire en une seule opération.

Autres principes d'aménagement

- Le passage de la microfaune devra être garanti au niveau des éventuelles clôtures.
- Les haies vives seront d'essences locales.
- L'aspect des bâtiments rappellera l'architecture locale.
- Les cônes de vue existants depuis le Nord de la commune sur l'église et le village ne devront pas être altérés lors de l'aménagement du site.
- L'aménagement futur devra prévoir la plantation de haies vives en port libre ou non, ainsi que des arbres de hautes tiges, afin de former une liaison végétale entre l'enveloppe urbaine et le secteur agricole.

OAP 4 : sous-secteur 1AUe « le clos Regret »



Emplacement réservé à acquérir



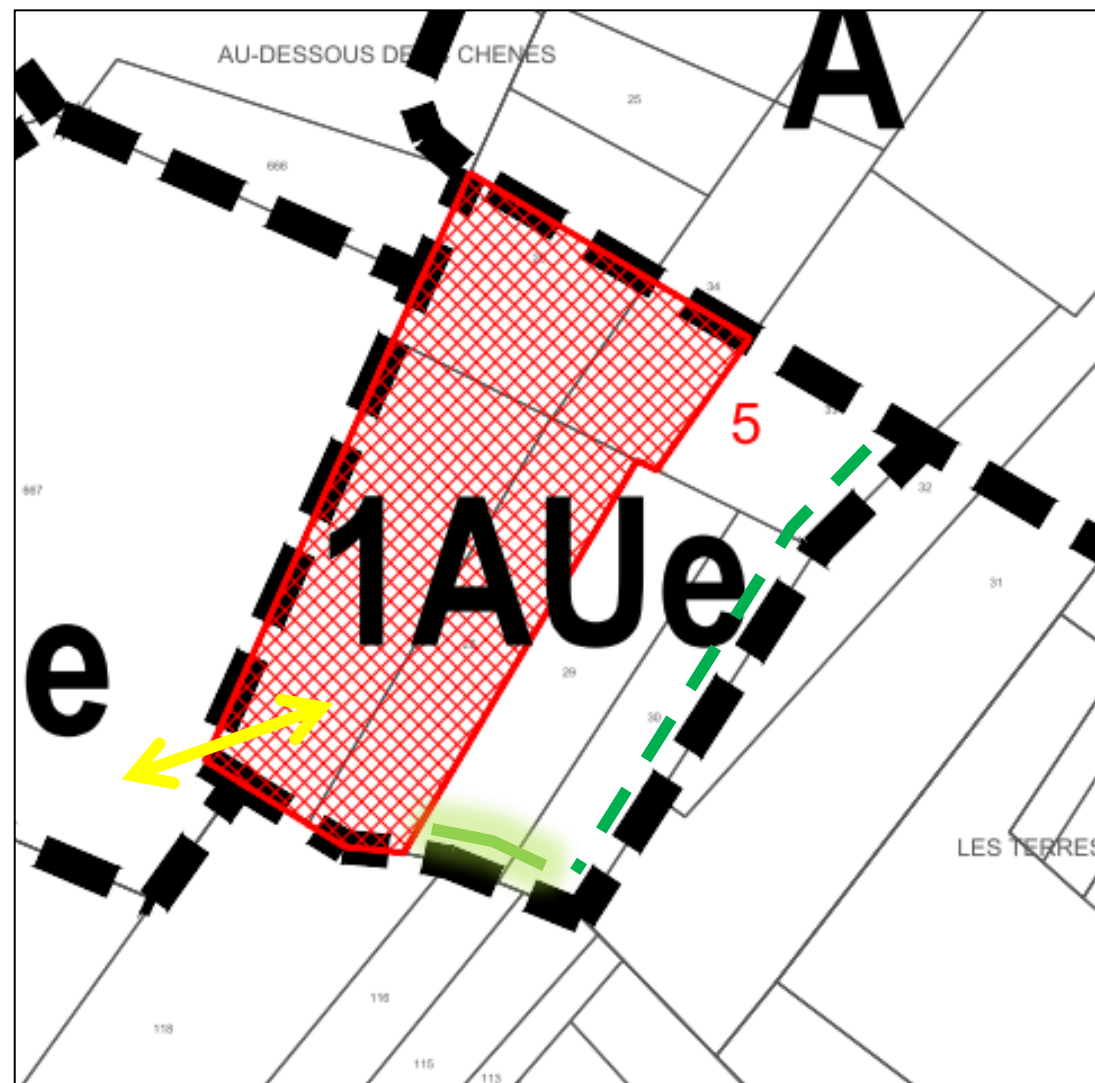
Liaison avec la zone d'équipement actuelle à assurer



Végétation actuelle à maintenir et à renforcer



Transition paysagère avec l'espace agricole à créer.





www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPPO TOPOS INGENIERING

