PLAN LOCAL D'URBANISME

de la commune d'Orrouy

3

Pièce n°3:
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Municipal en date du .....XX...../.....XX...../2021.....

Le Maire

cabinet GREUZAT

2, Bis Rue Louis Armand
60800 Crépy-en-Valois

Tél: 03.44.59.10.81
Fax: 01.60.09.19.72
Email: urbanisme@cabinet-greuzat.com
Web: www.cabinet-greuzat.com

Sommaire

sommaire

PRÉAMBULE **5**
PRÉSENTATION DES OAP **7**
1/ OAP LANGLÉE **9**
Description du site 9
Orientations d'Aménagement et de Programmation 10
SCHÉMA DE PRINCIPE 11
2/ OAP GRANDS JARDINS **13**
Description du site 13
Orientations d'Aménagement et de Programmation 14
SCHÉMA DE PRINCIPE 15
3/ OAP CLOS DIARRE **17**
Description du site 17
Orientations d'Aménagement et de Programmation 18
SCHÉMA DE PRINCIPE 19
4/ OAP RUE DE VISERY **21**
Description du site 21
Orientations d'Aménagement et de Programmation 22
SCHÉMA DE PRINCIPE 23

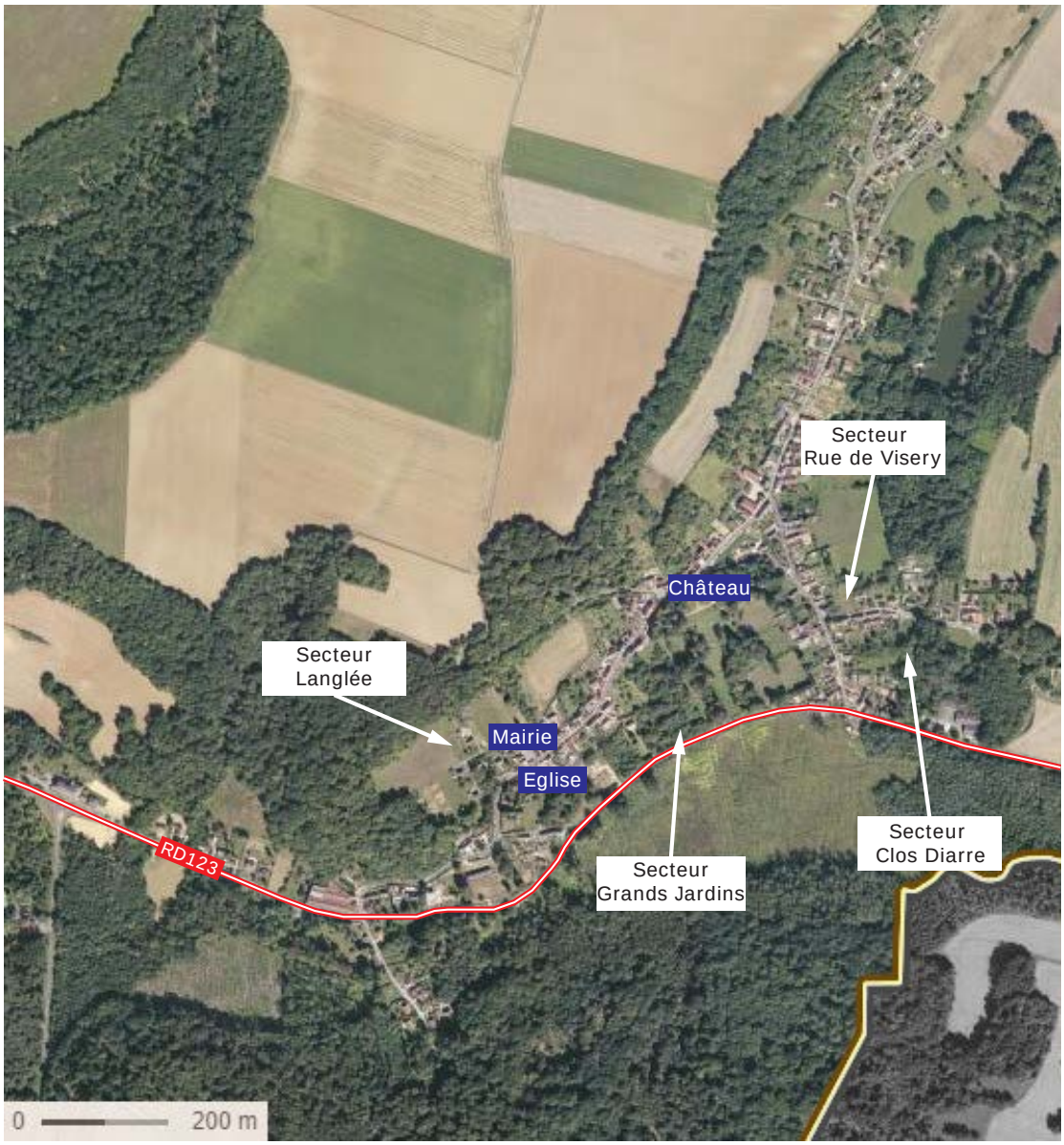
PRÉAMBULE

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme stipule:
«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.»

D'après **l'article L151-7**, elles 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»

Depuis la loi Grenelle II du 12 Juillet 2010, les orientations d'aménagement et de programmation sont des pièces obligatoires des plans locaux d'urbanisme. Opposables dans un rapport de compatibilité lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, elles doivent notamment concerner toute nouvelle zone à urbaniser comme le prévoit l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme.

PRÉSENTATION DES OAP



Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont applicables sur certains secteurs de la commune. Les secteurs concernés sont les suivants:

- Langlée
- Grands Jardins
- Clos Diarre
- Rue de Visery

Sur l'ensemble de ces sites, l'aménagement devra proposer un traitement paysager qualitatif afin d'assurer une bonne intégration du nouveau quartier à la composition urbaine existante.
De façon générale, le recours aux dispositifs permettant une gestion économe de l'énergie et le développement des énergies renouvelables seront encouragés. Les fourreaux permettant le raccordement à la fibre optique devront être prévus par l'aménageur.

1/ OAP LANGLÉE

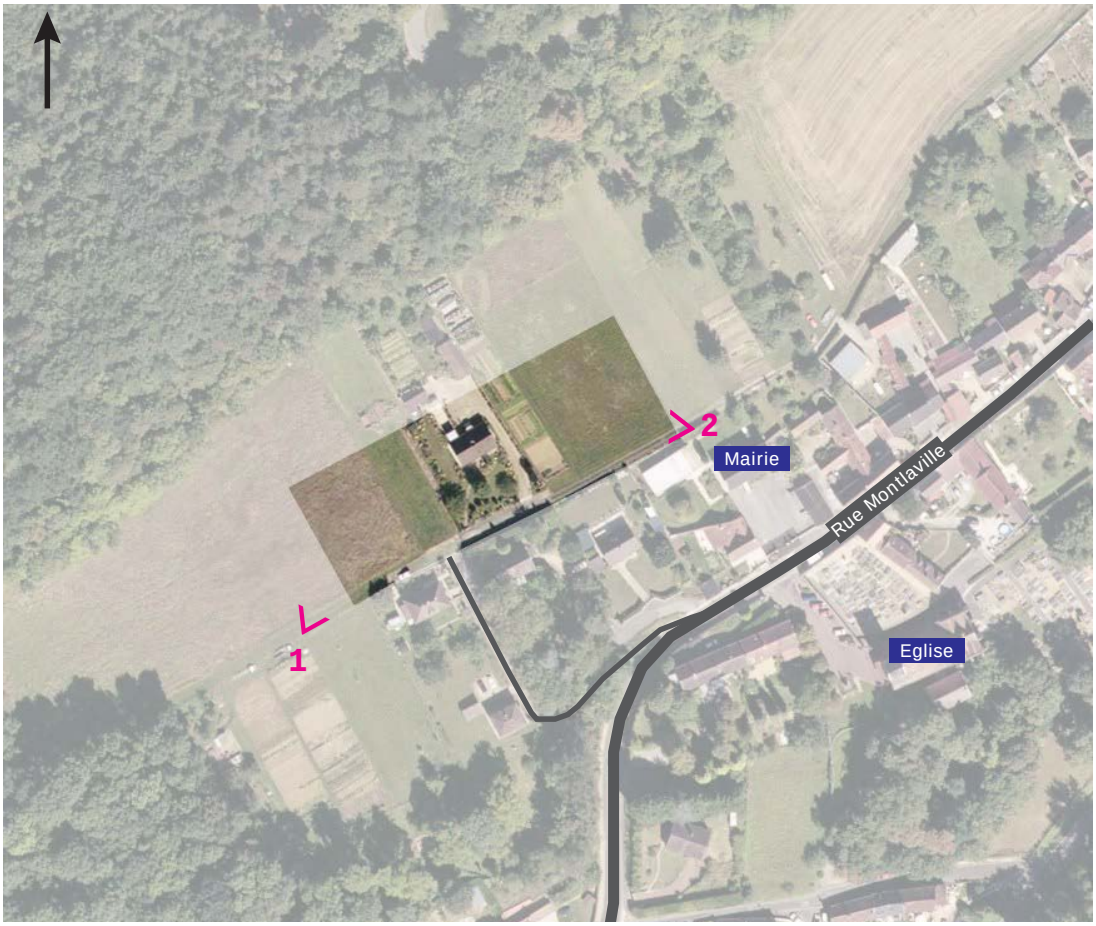
Description du site

Le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation se situe en frange Nord-Ouest de la commune, à proximité de la mairie et de l'église. La zone prend appui sur l'Impasse Langlée, voie destinée à être reclassée dans le domaine public qui s'accroche à l'axe principal constitué par la Rue Montlaville.
La surface totale de la zone couverte par l''OAP est d'environ 0,42 ha.

L'espace inclut une unité foncière constituée d'une parcelle déjà bâtie et de deux autres parcelles occupées par le jardin privatif de la construction principale.
Le reste de la zone est actuellement cultivé et partiellement couvert de potagers. Le secteur s'inscrit dans une zone pavillonnaire. L'urbanisation de la zone permettra de structurer l'aménagement du secteur en intégrant à l'espace urbanisé le pavillon isolé.

1. Secteur de projet - vue depuis l'Ouest du périmètre (Source: Cabinet Gossart)

2. Secteur de projet - vue depuis l'Est du périmètre (Source: Cabinet Gossart)



Localisation de l'OAP à l'échelle du bourg (Source: Cabinet Gossart)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

AMÉNAGEMENT

Paysage

Les habitations s'implanteront dans l'espace délimité sur la représentation graphique de l'OAP, afin de proposer une urbanisation en harmonie avec la configuration existante du quartier. La partie arrière de la zone sera laissée en jardins et ne devra pas comporter de constructions.
Afin de favoriser la transition entre le secteur bâti et les espaces agricoles et naturels, un « écran » végétal devra être aménagé par le porteur de projet, sous forme de haies d'essence locales et variées en franges Est et Ouest du secteur.

Une attention particulière sera portée à l'homogénéité et à la qualité architecturale du bâti, afin d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain.
La hauteur des constructions, à l'exception des annexes, est limitée à 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8 m au faîtage.

Environnement

La gestion des eaux pluviales est exigée à la parcelle. Le pétitionnaire veillera au traitement perméable de la parcelle qui facilitera l'infiltration des eaux pluviales. Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux seront encouragés. Les espaces publics et aires de stationnement devront permettre la mise en place de techniques favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

Mise en oeuvre

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation de la placette de retournement par la commune.
L'urbanisation du site pourra ensuite être entreprise sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve d'être compatible avec l'aménagement de la zone décrit dans la présente OAP.

HABITAT

La programmation envisagée est de 5 nouveaux logements,

ACCÈS ET DÉPLACEMENTS

Les habitations seront desservies par une seule voie qui sera réalisée dans le prolongement de l'Impasse Langlée. La voirie sera aménagée de sorte à offrir un cheminement piéton et du stationnement destiné aux visiteurs. Les places de stationnement pourront être regroupées afin de libérer l'espace et faciliter les conditions de circulation des piétons. Elles devront être traitées dans des matériaux perméables. Une sente piétonne sera créée afin de maintenir l'accès aux hauts de coteau à des fins de promenade.

Le chemin rural qui traverse la zone devra être maintenu afin de permettre l'accès aux champs.

Sur l'emprise de la parcelle, deux places de stationnement seront exigées.

SCHÉMA DE PRINCIPE

2/ OAP GRANDS JARDINS

Description du site

Le secteur concerné par l'OAP se situe au Sud du bourg. La zone est desservie par la RD 123, qui traverse la commune selon un axe Est-Ouest.
La surface totale de la zone est d'environ 0,45 ha.

L'espace est actuellement couvert de taillis et jardins et compte une parcelle communale permettant d'assurer la liaison entre la Rue Montlaville et la RD 123 via la Ruelle de la Garline.

1. Secteur de projet, vu depuis l'Ouest du site (Source: Cabinet Gossart)

2. Secteur de projet, vu depuis l'Est du site(Source: Cabinet Gossart)

Localisation de l'OAP à l'échelle du bourg (Source: Cabinet Gossart)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

AMÉNAGEMENT

Paysage

Les habitations s'implanteront dans l'espace délimité sur la représentation graphique de l'OAP, de façon à laisser la partie arrière de la zone en jardins.
Un aménagement paysager sera réalisé sous forme d'espace de transition, de façon à faire «écran» entre le bâti et la route départementale. Cet espace favorisera l'implantation des constructions dans leur environnement. Il sera planté de façon à former un filtre végétal en bordure Sud de la zone et accueillera des places de stationnement destinées aux visiteurs.
Afin de faciliter l'insertion paysagère des constructions dans le cadre arboré du secteur, les franges Est et Ouest des parcelles bâties devront être bordées de haies d'essences locales et variées.

Une attention particulière sera portée à l'homogénéité et à la qualité architecturale du bâti, afin d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement.

Environnement

La zone est soumise à un aléa faible de ruissellement. Les constructions devront être surélevées de 50 cm par rapport au terrain naturel. Les ouvertures de plain-pied sont interdites sur les façades exposées Nord, Est et Ouest. Les niveaux enterrés sont interdits.

La gestion des eaux pluviales est exigée à la parcelle.
Le pétitionnaire veillera au traitement perméable de la parcelle qui facilitera l'infiltration des eaux pluviales. Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux seront encouragés.
Les espaces publics et aires de stationnement devront permettre la mise en place de techniques favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

Mise en oeuvre

L'urbanisation du site devra être entreprise sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, après réalisation par l'aménageur des équipements internes à la zone et de l'ilôt paysager. Le défrichage devra se réaliser hors période de reproduction.

HABITAT

Un effort de diversification de l'offre est attendu afin de proposer des logements adaptés aux jeunes et jeunes ménages. Les constructions pourront prendre la forme de maisons de village (R + 1 + combles).

La programmation envisagée est de 6 logements.

ACCÈS ET DÉPLACEMENTS

Les habitations seront desservies par une seule voie à sens unique de circulation. Les points d'entrée et de sortie prendront appui sur la route départementale, la voie de desserte contournera l'ilôt paysager où des aires de stationnement destinées aux visiteurs seront matérialisées.
Au regard de la fréquentation importante de la RD 123, une vigilance particulière devra être portée à l'aménagement des deux intersections afin de garantir aux usagers des conditions de sécurité optimales.
La voirie sera aménagée de sorte à offrir un cheminement piétons qui permettra de rejoindre le coeur de bourg par la Ruelle de la Garline.
L'accès à la construction existante située au Sud de la Ruelle de la Garline devra être conservé.

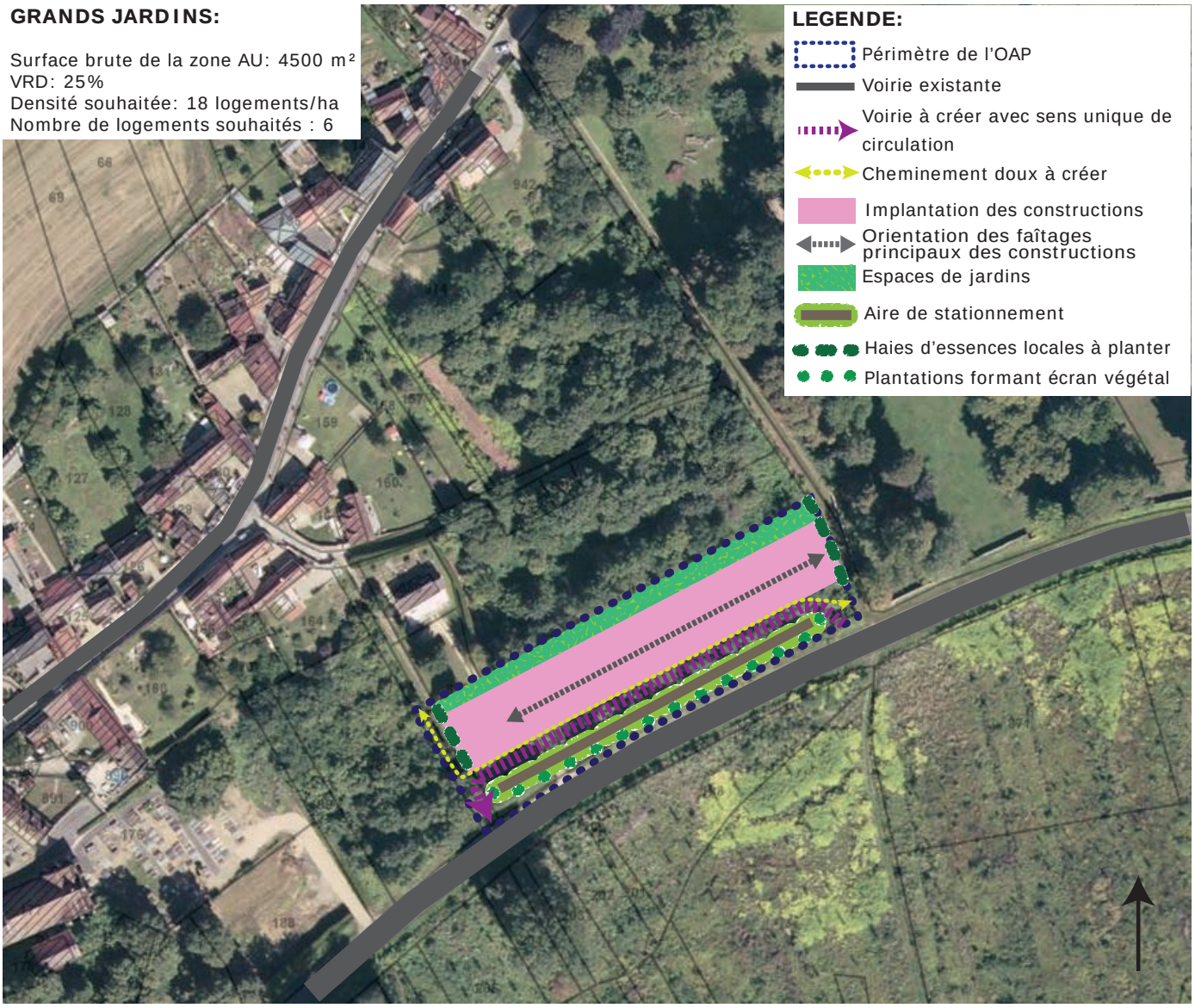
Sur l'emprise de la parcelle, deux places de stationnement seront exigées.

Les garages en sous-sol et sous-sols sont interdits.

SCHÉMA DE PRINCIPE

GRANDS JARDINS:

Surface brute de la zone AU: 4500 m²
VRD: 25%
Densité souhaitée: 18 logements/ha
Nombre de logements souhaités : 6



3/ OAP CLOS DIARRE

Description du site

Le secteur concerné par l'OAP est localisé au Sud-Est de la commune et s'accroche au nord à la Rue de Visery.
La surface totale de la zone est d'environ 0,42 ha.

Le secteur s'inscrit en coeur d'ilôt entre la Rue du Général Estienne et la Rue de Visery, constituées d'un bâti à caractère majoritairement ancien. La zone est actuellement couverte de parcelles en friches ou en jardins.

1. Secteur de projet, vu depuis le Sud du Sud - (Source: Cabinet Gossart)

2. Secteur de projet, vu depuis le Nord du site - (Source: Cabinet Gossart)

Localisation de l'OAP à l'échelle du bourg (Source: Cabinet Gossart)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

AMÉNAGEMENT

Paysage

Les habitations s'implanteront dans l'espace délimité sur la représentation graphique de l'OAP. La partie arrière de la zone sera traitée en jardin de façon à laisser un îlot vert non bâti au coeur du secteur.

Une attention particulière sera portée à l'homogénéité et à la qualité architecturale du bâti, afin d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain.

Environnement

La gestion des eaux pluviales est exigée à la parcelle. Le pétitionnaire veillera au traitement perméable de la parcelle qui facilitera l'infiltration des eaux pluviales. Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux seront encouragés. Les espaces publics et aires de stationnement devront permettre la mise en place de techniques favorisant l'implantation des eaux pluviales.

Mise en oeuvre

L'urbanisation du site sera entreprise sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve d'être compatible avec l'aménagement décrit dans la présente OAP.

HABITAT

Un effort de diversification de l'offre est attendu afin de proposer des logements adaptés aux jeunes et jeunes ménages. Les constructions pourront prendre la forme de maisons de village (R + 1 + combles).

La programmation envisagée est de 6 logements.

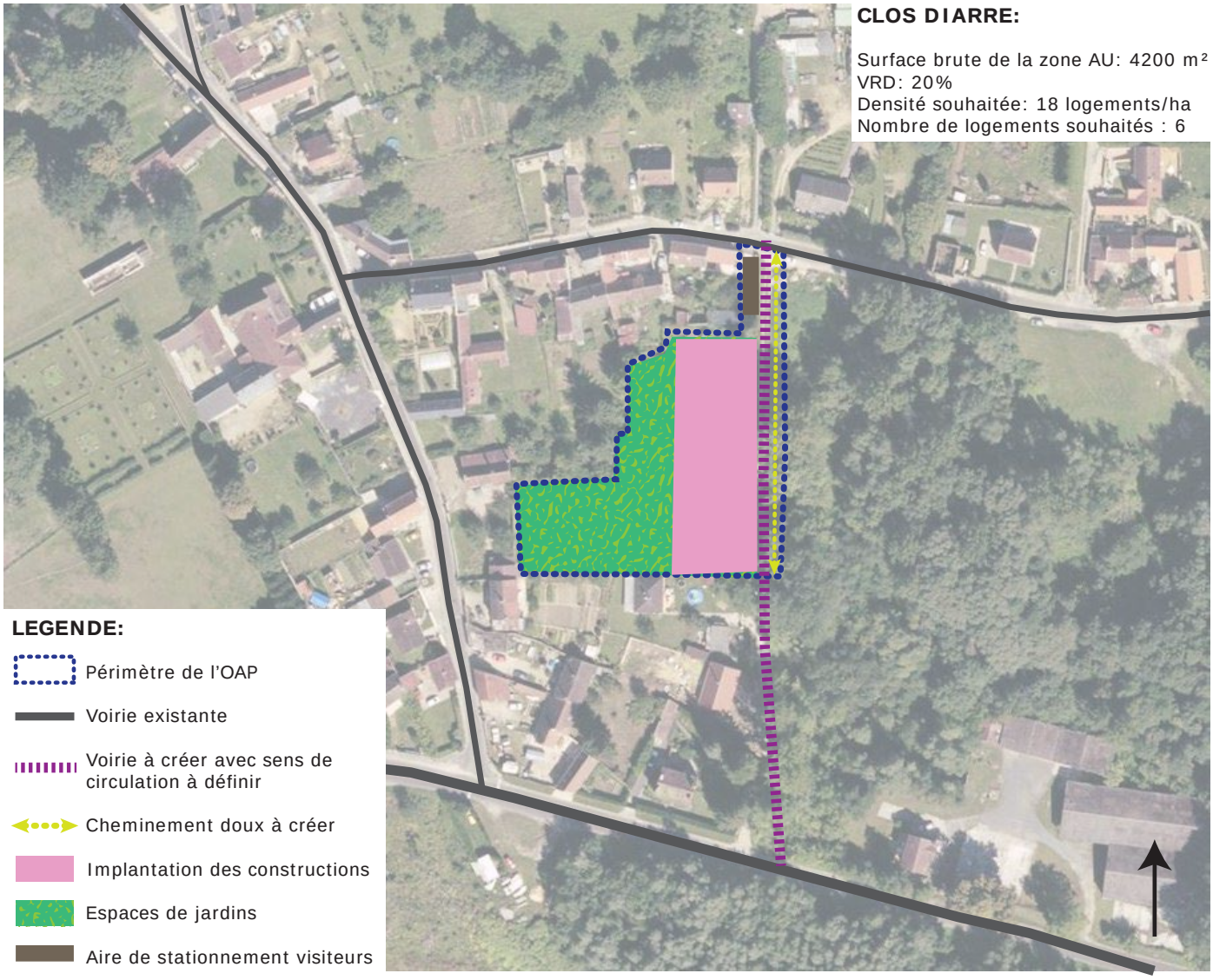
ACCÈS ET DÉPLACEMENTS

Les habitations seront desservies par une seule voie qui s'accrochera au Sud sur la RD 123 pour rejoindre au Nord la Rue de Visery. Une vigilance particulière devra être spécifiquement portée à l'aménagement du carrefour au niveau de la Départementale afin de garantir aux usagers des conditions de sécurité optimales.
La chaussée sera accompagnée d'un cheminement doux qui permettra de rejoindre la Rue de Visery. Des places de stationnement pour les visiteurs seront regroupées à la sortie du quartier à l'approche de la Rue de Visery.

Sur l'emprise de la parcelle, deux places de stationnement seront exigées.

Les garages en sous-sol et sous sols sont interdits.

SCHÉMA DE PRINCIPE



4/ OAP RUE DE VISERY

Description du site

Le secteur concerné se situe au Sud-Est de la commune et est desservi par la Rue de Visery. La zone constitue un espace laissé libre dans l'urbanisation linéaire de la rue de Visery et fait la transition entre le bâti ancien de la Rue du Général Estienne à l'ouest, et les constructions plus récentes de type pavillonnaire implantées à l'Est, le long de la Rue de Visery. Le secteur fait face au front bâti continu qui caractérise la première partie de la Rue de Visery.

La surface totale de la zone est d'environ 0,31 ha.
L'espace s'inscrit en second rideau des constructions de la Rue du Général Estienne et de celles de la Rue de Visery. Il s'agit d'un espace ouvert artificialisé, couvert de jardins et de potagers.

Environnement du secteur de projet (Source: Cabinet Gossart)

Localisation de l'OAP à l'échelle du bourg (Source: Cabinet Gossart)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

AMÉNAGEMENT

Paysage

Les habitations devront s'implanter avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à la Rue de Visery.

Afin de favoriser le passage entre le secteur bâti et les espaces agricoles et naturels, une transition végétale devra être créée, sous forme de haies d'essence locales et variées en frange Nord du secteur.

Une attention particulière sera portée à l'homogénéité et à la qualité architecturale du bâti, afin d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain.

Environnement

La gestion des eaux pluviales est exigée à la parcelle. Le pétitionnaire veillera au traitement perméable de la parcelle qui facilitera l'infiltration des eaux pluviales. Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux seront encouragés. Les espaces publics et aires de stationnement devront permettre la mise en place de techniques favorisant l'implantation des eaux pluviales.

Mise en oeuvre

L'urbanisation du site sera entreprise sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

HABITAT

Les constructions pourront prendre la forme de maisons de village dont la hauteur maximale permettra la réalisation d'un rez-de-chaussée et d'un étage surmonté de combles aménageables, dans le prolongement de l'occupation actuelle du quartier.

La programmation envisagée est d'au moins 4 logements.

ACCÈS ET DÉPLACEMENTS

Les habitations seront desservies par une voirie interne qui viendra s'accrocher en un seul point à la Rue de Visery et se terminera en impasse. La voirie devra présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les accès en façade sur la Rue de Visery sont interdits.
Des places de stationnement accompagneront la placette et la voie d'accès. Celle-ci sera en plus accompagnée d'un cheminement piéton. Les places de stationnement pourront être regroupées de façon à libérer l'espace et faciliter les conditions de circulation des piétons.

Sur l'emprise de la parcelle, deux places de stationnement seront exigées.

SCHÉMA DE PRINCIPE