

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1. Rappel du contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation.	2
2. Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur Sacy-Le-Petit.....	3
3. Contexte et enjeux pour la zone 2AU	4
3.1.1. Contexte.	4
3.1.2 Enjeux urbains et objectifs.....	4
3.1.3 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	5
3.1.4 Planification	6

1.RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n°2000-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi « Grenelle 2 »), prévoit que le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation.

Celles-ci ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune. Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, créé par cette même loi, elles sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

En application de l'article L.123-5 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 par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ne peuvent être contraires aux orientations retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations par secteurs sont ainsi complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

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 commune a identifié deux secteurs de développement faisant l'objet d'orientations d'aménagement qui définissent des principes permettant d'orienter l'évolution de ces espaces.

Ces orientations d'aménagement et de programmation forment une pièce obligatoire du dossier de PLU.

2.LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SUR SACY-LE-PETIT.

La commune de Sacy-Le-Petit souhaite organiser le développement d'un secteur hautement stratégique pour la commune dans des délais moyens, en indiquant des orientations d'aménagement et de programmation qui s'ajoutent aux règles de la zone 2AU. Il s'agit de :

-la zone 2AU localisée au nord de la rue de la république ;

La mise en œuvre de ces outils contribue aux objectifs d'assurer un développement urbain harmonieux de ce secteur. Des principes d'aménagement seront ainsi déclinés dans le but de servir d'aide à la réalisation du projet d'aménagement futur.

Il ne s'agit pas de figer au travers de ces principes, un projet d'aménagement précis, mais au contraire d'ouvrir les échanges avec les futurs porteurs de projet, sur la base d'intentions communales fortes qui serviront d'assise au projet futur. Ces principes ne doivent pas être pris à la lettre, mais plutôt respecter dans l'esprit.

La carte ci-dessous localise le secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Sur le bourg



3.CONTEXTE ET ENJEUX POUR LA ZONE 2AU

3.1.1. Contexte.

Les études menées lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme montre la nécessité d'avoir une extension de la trame bâtie raisonnée afin de répondre aux besoins en logements de la commune d'ici 2030.

Pour répondre à ces besoins, l'urbanisation de la zone 2AU a été privilégiée car il s'agit d'une zone idéalement placée à proximité du centre bourg, cette zone pourrait accueillir entre 40 et 50 logements.

Dans le but d'avoir une vision globale sur l'ensemble du secteur, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été définie afin d'inscrire les futures constructions dans le prolongement des opérations réalisées aux abords du site.

3.1.2 Enjeux urbains et objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants;
- Etablir un îlot d'habitations aux modes d'implantation variés, composé de pavillons mais aussi de maisons individuelles groupées;
- Possibilités d'implantation de logements sociaux ;
- Consolider et moderniser le tissu urbain du centre-bourg ;
- Améliorer et développer les espaces publics en créant un espace urbain, véritable trait d'union avec le rue de la république ; établir une centralité autour de cet espace public
- Assurer une continuité urbaine entre les différents secteurs déjà urbanisés ;
- Créer une trame verte en lien avec celle des secteurs voisins ;
- Créer un bouclage piétonnier de la zone ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols.

Intensifier l'urbanisation au nord de Sacy-Le-Petit

Au nord-du bourg, le plan prévoit une zone 2AU pouvant recevoir une occupation mixte de logements locatifs de petites tailles, de logements adaptés pour des personnes âgées, de l'habitat individuel et individuel groupé, en capacité d'accueillir en plus des constructions à usage de bureaux ou de commerces et des équipements publics.

Pour atteindre ces objectifs, le schéma d'aménagement indique la création d'une nouvelle voirie entre la rue de la république et le nouveau secteur qui sera également relié aux chemins des rayettes et la rue du bois.

La liaison avec la rue de la république est prévue en sens unique, il ne sera autorisé que de rentrer dans le nouveau secteur. Cette mesure est prise pour deux raisons.

Un flux dans ce sens est beaucoup plus sécurisant pour la rue de la république, dont la circulation sera régulée différemment alors (possibilité de mettre un stop au niveau de la nouvelle desserte pour casser la vitesse.

Un flux mono sens permet d'aménager le terrain en accompagnement de la voie par une circulation piétonne sécurisée et un aménagement paysager préservant les propriétés voisines dont l'environnement change.

Une densité de l'ordre de 13 logements à l'hectare sera demandée pour l'habitat individuel et 25 logements à l'hectare pour le logement groupé dans la future opération.

De plus la répartition des différents modes de construire à respecter est d'environ : 70% en individuel, 30% en groupé. Ces chiffres peuvent être respectivement diminués au profit du logement collectif.

L'orientation d'aménagement laisse une grande liberté d'organisation urbaine et d'agencement des constructions au sein de la zone réservée aux logements. Certains d'entre eux devront néanmoins s'implanter de la voie à créer pour recréer l'ambiance des rues existantes. Les nouvelles formes architecturales ainsi que les éco-matériaux et les énergies renouvelables devront être favorisées dans le ou les programme(s) de construction.

A l'intérieur de la zone 2AU, des cheminements permettront de boucler les déplacements piétons sur l'ensemble de la zone, ainsi que pour rejoindre la rue de la république.

Une poche de stationnement permettra l'accueil des automobilistes se rendant en visite dans la nouvelle rue. Ceux-ci seront implantés au niveau du parc urbain.

La zone 2AU couvre une superficie de 3,7 hectares, la taille de la zone a été fixée plus en fonction des nécessités de liaisons viaires pour relier correctement la nouvelle rue à la trame existante et la forme du parcellaire existant. Sa superficie globale est importante au regard d'une seule opération de construction. La commune aimerait donc que la zone soit globalement aménagée en deux phases. L'impact sur les équipements publics en particulier école et cantine serait plus facilement absorbable.

Mais la commune fera avant de modifier son PLU pour ouvrir cette zone à l'urbanisation, une pré-étude de faisabilité pour juger du bilan financier de cette opération pour s'assurer de ses chances d'aboutir, avec une réalisation pour partie en lots libres mais aussi des locatifs et accession.

