

PLAN LOCAL D'URBANISME

**COMMUNE DE SAINS-
MORAINVILLERS**

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date
du 26/10/2015



DEPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE DE SAINS-MORAINVILLERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION
<i>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 26/10/2015</i>

VERDI INGENIERIE SEINE PAE du Haut-Villé Rue Jean-Baptiste Godin 60000 BEAUVAIS	3
---	-----------------

Grille de révision

3	Juillet 2015	Approbation	-	-
2	Octobre 2013	Arrêt projet	FF	FF
1	Juillet 2012	Version 1	FF	FS
Indice de révision	Date	Commentaires	Emis par	Vérifié par

SOMMAIRE

SOMMAIRE	4
1.1. Rappel du contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	5
1.2. Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	6
1.3. Contexte et enjeux.....	7
1.3.1. Contexte.....	7
1.3.2. Enjeux urbains et objectifs.....	7
1.4. Principes d'aménagement.....	8
1.4.1. Zone 1AU en cœur de village.....	8
1.4.2. Zone U rue Henri Morel	10
1.5. Temporalité et phasage des opérations d'aménagement.....	10

1.1. Rappel du contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement 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 n°2000-788 du 12 juillet 2010, 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 privilégié un développement en cœur de village.

Deux des secteurs concernés font donc l'objet d'orientations d'aménagement qui définissent des principes permettant d'orienter l'évolution de ces espaces dans une logique d'aménagement d'ensemble de la commune.

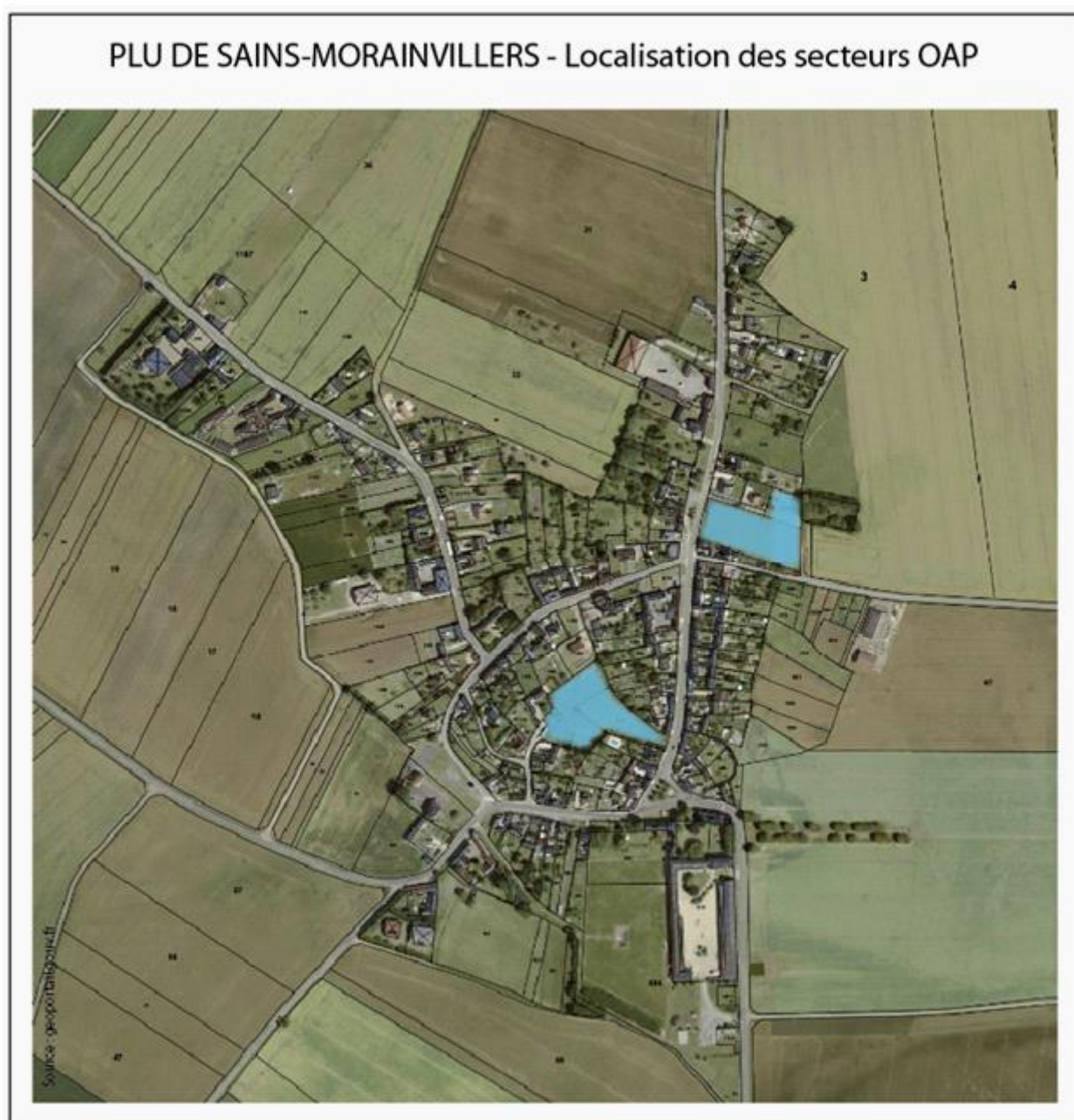
Ces orientations d'aménagement et de programmation forment ainsi une pièce obligatoire du dossier de PLU.

1.2. Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

En ce qui concerne le PLU de Sains-Morainvillers, les orientations relatives à certains quartiers concernent donc deux secteurs, l'un inscrit en zone 1AU pour une urbanisation à court ou moyen terme, et l'autre intégré à la zone urbaine.

La mise en œuvre de ces outils contribue à l'objectif d'intégration des futurs projets dans la commune.

La carte ci-dessous localise les secteurs qui font l'objet de ces OAP.



1.3. Contexte et enjeux

1.3.1. Contexte

Les études menées lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme montrent la nécessité d'avoir une extension de la trame bâtie raisonnée afin de répondre aux besoins en logements de la commune à l'horizon 2025.

Pour répondre à ces besoins, une zone 1AU a été définie en complément des dents creuses ; cette zone se situe au sein même de la zone urbanisée, en plein cœur du village. Un autre secteur, pouvant être considéré comme dent creuse, fait également l'objet d'une O.A.P. plus succincte. Cette zone, située rue Morel, ne prolonge la bande constructible de la zone urbaine que de quelques mètres et s'insère donc parfaitement dans les objectifs de densification et de centralité affichée dans le PADD de Sains-Morainvillers.

Les principes généraux définis dans ces O.A.P. permettront alors d'inscrire les futures constructions dans la continuité urbaine du village.

Afin d'accompagner le développement prévu, la commune a donc souhaité instaurer quelques grands principes d'aménagement sur les futures zones. Ces orientations sont volontairement simplifiées ; la commune n'a pas souhaité définir des orientations trop précises qui pourraient aller à l'encontre des futurs projets déposés.

En effet, le code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les O.A.P. et les travaux et aménagements qui seront réalisés sur les secteurs concernés.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La définition d'orientation trop précises pourraient engendrer certaines contraintes au moment d'établir les projets.

1.3.2. Enjeux urbains et objectifs

Les principaux enjeux et objectifs de ces secteurs de développement peuvent ainsi être exposés :

- Accueillir de nouveaux habitants sur la commune, le degré d'urbanisation potentielle des dents creuses n'étant pas précis.
- Etablir un îlot d'habitations en plein cœur de village composé de pavillons ou de maisons individuelles groupées.
- Permettre la diversification de l'offre avec la possibilité d'implanter quelques unités de locatifs et locatifs aidés, démarche plus difficilement applicable sur les « dents creuses ».
- Répondre aux objectifs de densité (minimum de 17 Logements à l'hectare).
- Assurer une continuité urbaine entre les différents secteurs déjà urbanisés.
- Anticiper le développement à plus long terme de la commune. En effet, si le PLU entend réduire les extensions linéaires, comme celle observée rue Henri Morel, et ce notamment afin de privilégier la centralité du village, il affiche également la volonté de venir combler, sur le long terme (au-delà de 2025), un secteur sur lequel le développement a déjà été initié.

- Insérer ces nouveaux secteurs en créant des liens avec le bâti existant.
- Assurer une cohérence d'ensemble sur la commune et intégrer de nouveaux projets qualitatifs.

Le classement d'un des secteurs en zone 1AU induit que les aménagements pourront se réaliser sur un court ou moyen terme. Ceci pourra se traduire par l'établissement d'un phasage et un aménagement en plusieurs tranches qui contribuera au développement progressif de la commune.

Les constructions sur ces secteurs se réaliseront en fonction des initiatives publiques et privées.

Le règlement de la zone 1AU prévoit donc une urbanisation sur forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement. Pour chaque secteur, les différentes tranches potentielles d'urbanisation devront respecter les prescriptions édictées sur l'ensemble de la zone.

Néanmoins, la présentation des orientations d'aménagement et de programmation sur ces secteurs ne précise pas d'échéancier prévisionnel dictant l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, la commune étant actuellement dans l'impossibilité de les définir.

Une représentation d'ensemble des secteurs de projets potentiels est cependant essentielle pour offrir une vision globale de l'aménagement envisagé, permettant ainsi d'appréhender la cohérence globale des axes de développement envisagés sur le PLU.

1.4. Principes d'aménagement

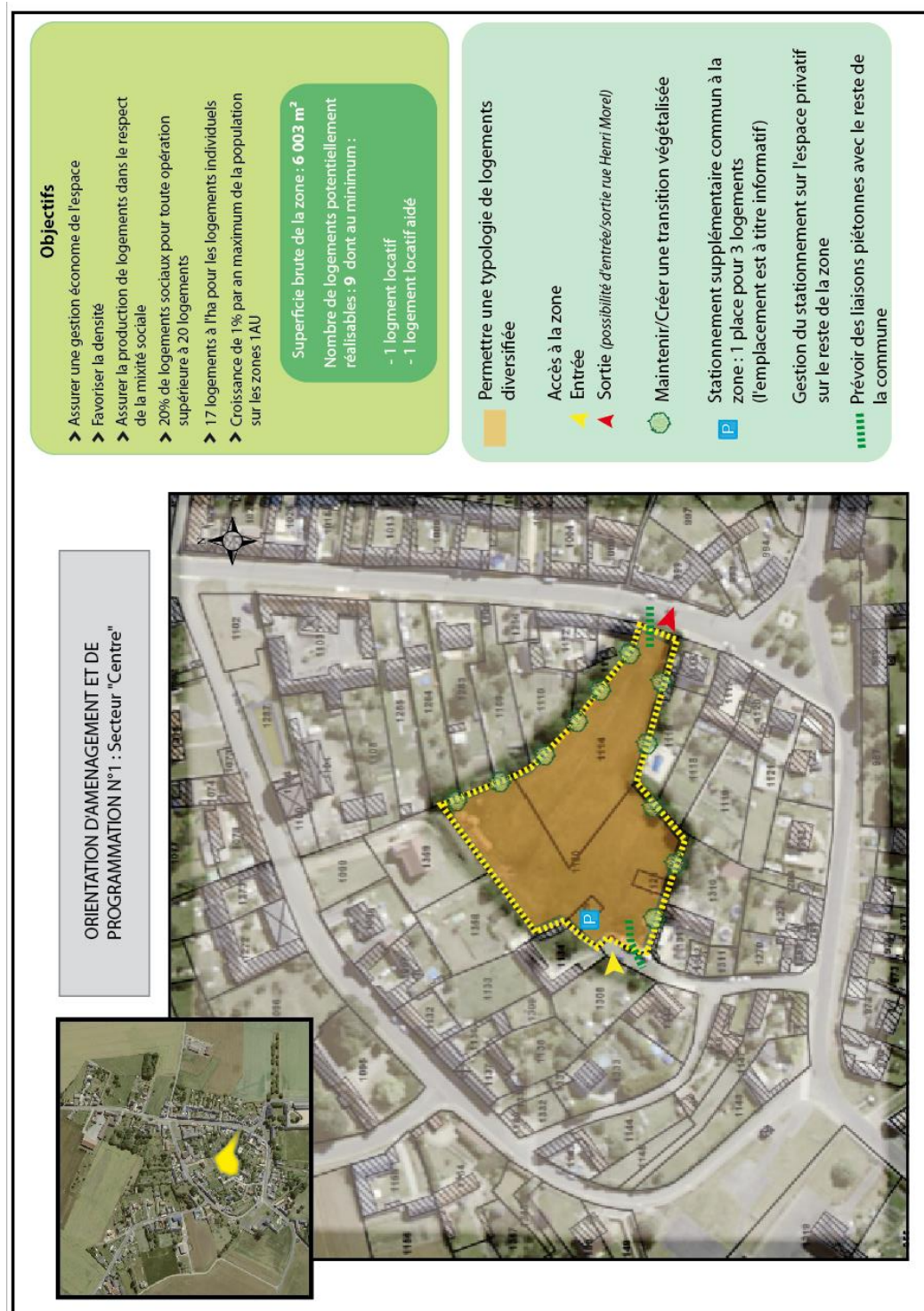
Au vu de la situation des zones concernées, les principes d'aménagement exposés ci-dessous, visent à créer un ensemble urbain cohérent.

Les futurs projets d'aménagement devront être compatibles avec les principes ci-dessous.

Il est rappelé qu'il ne s'agit que de schéma de principe, le positionnement des espaces dédiés au stationnement n'a aucune portée réglementaire, les projets pourront intégrer ce principe tout en opérant une localisation différente de celle figurant sur les OAP.

1.4.1. Zone 1AU en cœur de village

Ce secteur a souvent été identifié comme « poumon vert » de la commune. Néanmoins, compte-tenu des objectifs affichés dans le PADD (limiter l'extension urbaine et la consommation d'espaces agricoles) et des objectifs de densification, ce secteur est apparu comme une des zones potentielles de développement permettant de répondre à ces enjeux majeurs du PLU.



Cette O.A.P. ne définit volontairement pas le positionnement de la voirie interne de desserte de la zone, et ce afin de laisser une plus grande souplesse aux éventuels projets proposés. L'aménagement devra respecter les principes d'accès à la zone définis dans l'O.A.P.

1.4.2. Zone U rue Henri Morel

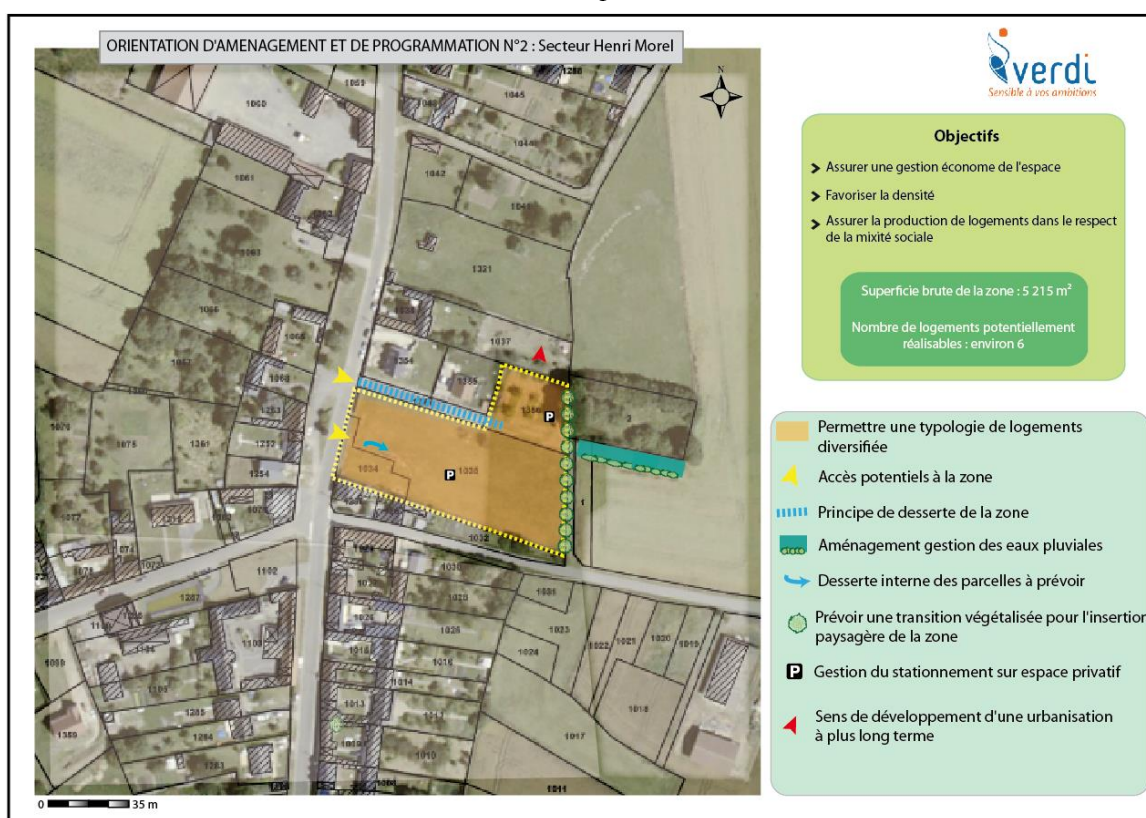
Ce secteur se situe au sein de la zone urbaine. L'O.A.P vise à établir une cohérence et une logique d'aménagement d'ensemble de la zone, compatible avec la zone urbaine existante et les constructions déjà réalisées sur ce secteur. Une logique d'urbanisation à plus long terme pourrait permettre à la commune d'envisager le développement sur les terrains situés en continuité de cette zone, aujourd'hui maintenus à l'état de pâtures car rattachés au zonage de l'exploitation agricole située en face.

La commune évoque donc cette orientation, sans toutefois la concrétiser dans son PLU. La réflexion sera menée dès que les terrains urbanisables auront été comblés, soit probablement lors d'une révision générale du document.

En effet, la priorité à l'horizon 2025 est donnée au comblement des dents creuses et au renforcement de la centralité du village. Le développement de la commune ayant vocation à se concentrer rue Henri Morel sur ces dernières années, la commune souhaite poursuivre en ce sens, en affichant cependant la volonté de résorber les extensions en sortie de village observées sur cette même rue. Elle utilise donc les potentialités foncières présentes au cœur du village, d'autant que l'exploitant a précisé que ces terrains ne disposent d'aucune valeur agronomique et que ces terrains, enclavés au cœur du village, n'ont plus vocation à être exploités.

Le principe affiché dans le PADD visant à combler les dents creuses tout en renforçant la centralité du village est donc pleinement respecté.

Les principes édictés sont là encore volontairement très succincts. L'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales est prévu en limite de cette zone pour sécuriser davantage toute une partie du centre du village. Néanmoins, à ce stade, aucun dimensionnement de l'ouvrage n'a été réalisé.



1.5. Temporalité et phasage des opérations d'aménagement.

La logique de la commune affichée dans le PADD est d'établir un développement progressif et mesuré de la commune.

Toutefois, les orientations d'aménagement et de programmation sur ces secteurs ne précisent pas d'échéancier prévisionnel dictant l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Les constructions sur ces secteurs se réaliseront en fonction des initiatives publiques et privées.

Pour la zone située en cœur de village, l'aménagement pourrait se faire par tranches successives.

La possibilité d'un phasage des opérations est affichée dans le règlement ; il sera établi ou non en fonction des projets potentiels, que la commune ne peut appréhender à ce jour.