



COMMUNE DE SAINT-SULPICE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approuvé

Vu pour être annexé à délibération du Conseil Municipal en date du 2 juillet 2018



SOMMAIRE

A.	Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation	4
B.	OAP n°1 : « La Grosse-Saulx »	6
C.	OAP n°2 : « Crécy »	8
D.	OAP n°3 : « Zone 1AUh, la Briqueterie »	10
E.	Annexe, à titre illustratif.....	12

A. Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont règlementées par plusieurs articles du Code de l'Urbanisme :

Article L.151-6 :

« 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. [...] »

Article L.151-7 :

« 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. »

Article R.151-6 :

« 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 R.151-7 :

« 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. »

Article R.151-8 :

« 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. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être comprises comme des intentions d'aménagement indiquant les principes de structuration et de requalification de secteurs à aménager ou à réhabiliter, et non comme la présentation d'un état fini.

Les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés par une OAP sont opposables dans un rapport de **compatibilité**. Ils ne peuvent pas être contraires aux principes d'aménagement retenus mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. Il faut en respecter l'esprit et non la règle. Seuls le règlement écrit et le règlement graphique sont opposables dans un rapport de **conformité** (application « à la règle ») aux autorisations d'urbanisme.

Au sein du PLU de Saint-Sulpice, trois Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies : la première concerne des parcelles du hameau de la Grosse-Saulx, la seconde pose une réflexion sur l'organisation du hameau de Crécy et la troisième oriente l'aménagement de la zone 1AUh, située au Sud du bourg dans le prolongement de la rue de la Brosserie.

B. OAP n°1 : « La Grosse-Saulx »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 couvre partiellement deux parcelles attenantes : AI 85 (partielle) et AI 135 (partielle). Il s'agit d'une dent creuse au centre du hameau de la Grosse-Saulx (pâtures), classée en zone UB (tissu bâti mixte). Les réseaux sont présents en façade : eau potable, Défense extérieure contre l'Incendie. Le hameau relève d'un assainissement non collectif. Le réseau électrique demeure suffisant pour accueillir quelques constructions (pas un lotissement). Le comblement de cette dent creuse permet de favoriser le renforcement limité de la trame bâtie du hameau.

Superficie : 4 595 m²

Vocation / Construction

La vocation du secteur sera uniquement liée à l'habitat. Les logements à usage d'habitation seront au nombre de 4 maximum. Il conviendra de produire des implantations et des hauteurs comparables à la morphologie urbaine des constructions environnantes, en tenant compte du règlement écrit de la zone UB.

Voirie / Accès

Tel que schématisé ci-après, quatre accès maximum pourront être créés sur la rue de la Grosse-Saulx, pour les constructions à usage d'habitation.

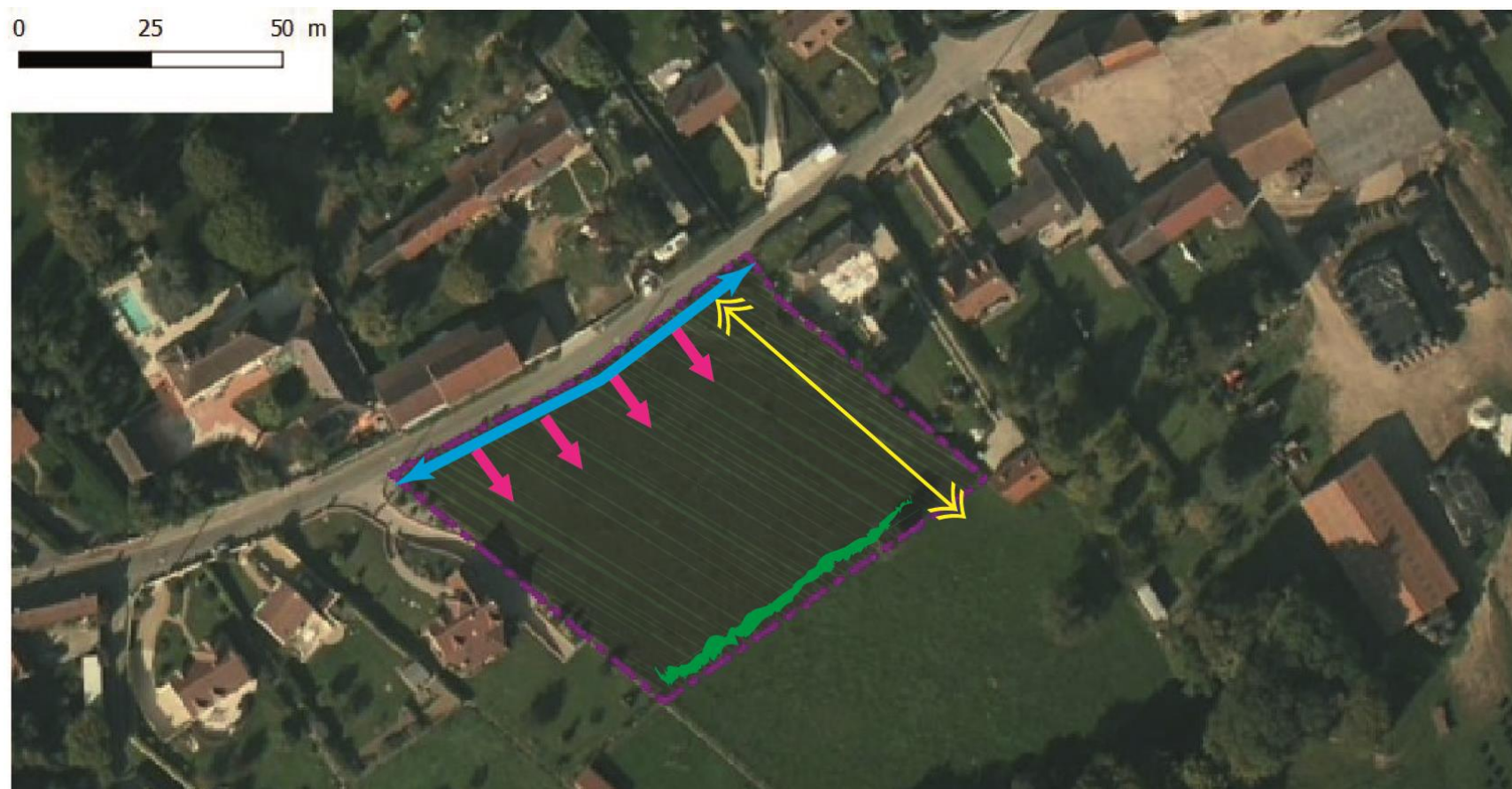
Un accès de 6m de large devra également être inscrit comme principe d'aménagement afin de desservir la parcelle agricole située en arrière des constructions (désenclavement agricole).

Le stationnement devra être réalisé sur le devant des constructions dans une bande de 3m à 5m de large par rapport à l'alignement (espaces de stationnement en dehors de la voie publique).

Environnement / Paysage

L'urbanisation du secteur ne doit pas dénaturer l'ambiance urbaine et paysagère du hameau et la qualité de son cadre de vie, liés à son identité rurale. De plus, l'urbanisation de la zone devra répondre à un principe directeur d'intégration paysagère et de mise en valeur de l'environnement se traduisant par :

- La création d'une lisière végétale de transition entre le secteur à bâtir et l'environnement agricole (haie, alignements d'arbres, ...) au Sud.



OAP n°1 "La Grosse-Saulx" : 4595 m²

■ Périimètre de l'OAP

▨ Zone à vocation d'habitat
Maximum 4 constructions / logements

➡ Principe d'accès aux constructions (maximum 4) à respecter

↔ Prévoir un espace de stationnement à l'avant des futures constructions
3 à 5 m de large.

↔ Principe de désenclavement des pâtures situées à l'arrière
Accès agricole de 6m de large à conserver

⋈ Principe de lisière végétale à créer (haie, alignements d'arbres, ...)