

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date
du 26/06/2019.

Par délégation du Président
Le 4e vice-président
Jean-Marcel DUMONT

Etude réalisée par :

TABLE DES MATIERES

1.	PRESENTATION DU SECTEUR	3
2.	OAP 1 – 0,78 HA	4
2.1.	LA LOCALISATION DU SITE	4
2.2.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	5
2.3.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	6

Préambule

Par délibération en date du **04 avril 2013**, la commune d'Eterpigny a décidé de prescrire l'élaboration de son **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) retenue par la commune d'Eterpigny**, se déclinent selon les dispositions de l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Les Orientations d'Aménagements instaurées en Décembre 2000 par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) étaient facultatives. La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « **Grenelle II** » les transforment en « **Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (**OAP**), désormais **obligatoires**.

- **Rappel des textes :**

Article L151-6 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

1. PRESENTATION DU SECTEUR

Le projet urbain s'appuie sur 1 **secteur à enjeux** pour la commune.

Le choix de ce secteur s'est appuyé sur :

- la présence des équipements publics et notamment de l'école ;
- le lien avec le tissu urbain existant ;
- la réutilisation de dents creuses et de délaissés ;
- le lien avec la présence des transports en commun ;
- le choix de préserver le cœur d'îlot vert de la commune en faveur de la qualité du cadre de vie ;
- la volonté de consommer le moins possible de terres agricoles.

Ainsi, le secteur d'urbanisation choisi est situé à proximité du centre du village tel que le présente la photo aérienne ci-dessous. Le secteur est concerné par un risque de remontées de nappes mais il est aisé de s'en préserver en interdisant les caves et les sous-sols sur le site et en prévoyant que les futures constructions ne seront autorisées que si elles sont relevées de 0,2 mètre par rapport au niveau naturel du terrain.



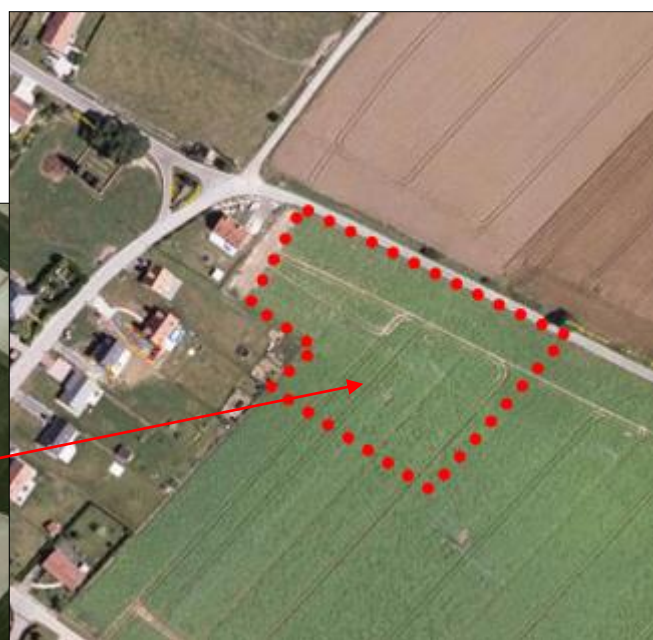
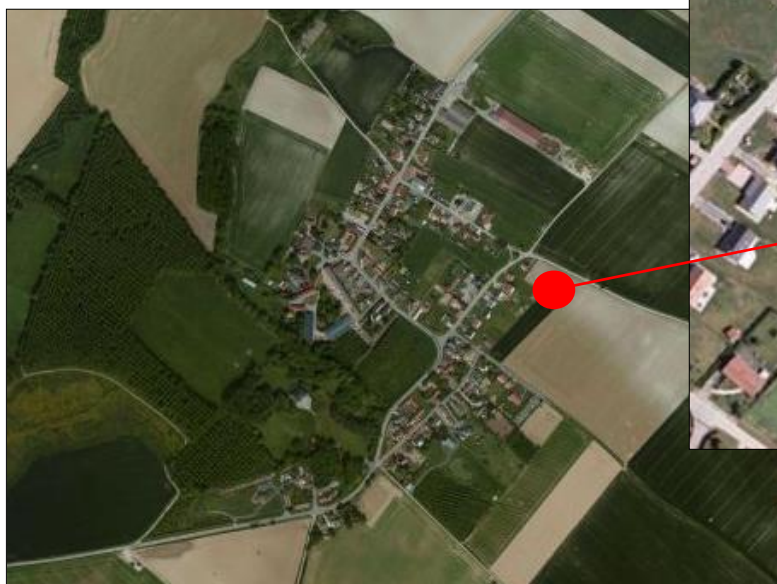
2. OAP 1 – 0,78 HA



Vue sur le terrain visé par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.1.LA LOCALISATION DU SITE

Le **site retenu par les élus pour la réalisation du nouveau quartier d'habitat** se trouve entre la rue Daniel Bernard, la rue du Calvaire et la Grand Rue sur un site agricole occupé par une exploitation dont le chef d'exploitation a 70 ans et ne dispose pas de repreneur. Le projet permettra donc de réutiliser une friche agricole située dans le centre de la commune.



Le terrain retenu se trouve **dans le prolongement du centre du village, à environ 300 mètres de l'école**. Le terrain est actuellement occupé par des terres labourables. Il est entouré par l'urbanisation à l'ouest, une route au nord et des terres labourables sur ses autres limites.

2.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

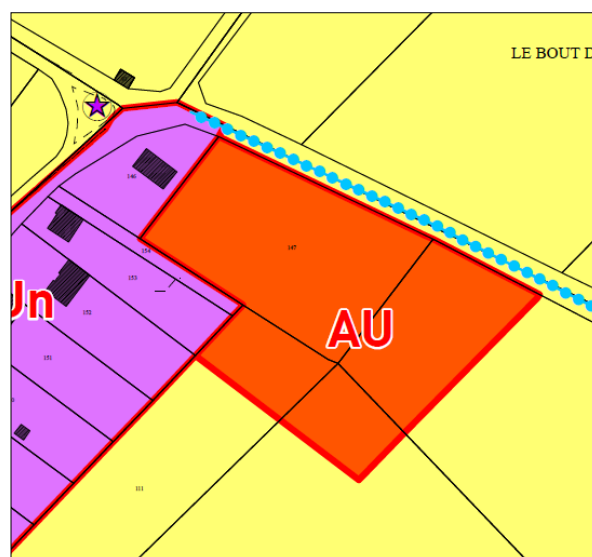
Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

- **Créer au minimum 12 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) ;
- **10 % des logements seront des logements aidés ;**
- **Desservir le nouveau quartier par une voie** de type en impasse dans un premier et pouvant être prolongée à long terme depuis la route de Dury ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **16 logements par hectare ;**
- **Créer des places de stationnement** sur une emprise dédiée ;
- **Intégrer le nouveau quartier dans le site** en réalisant des plantations permettant un traitement paysager de qualité ;
- Orienter les nouveaux logements de manière à ce que les **façades soient orientées nord-ouest / sud-est ;**
- Orienter les nouveaux logements de manière à **limiter les co-visibilités avec les logements existants** au nord du site afin de préserver l'intimité de tous ;
- Garantir le **maintien des possibilités d'urbaniser les fonds de jardins** des habitations existantes dans un second temps ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone AU** sur le zonage. L'extrait du plan de zonage ci-dessous montre bien que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été accompagnée par :

- La protection des éléments de patrimoine au titre de l'article L151-19 ;
- La protection des chemins existant par sa protection au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

Extrait du règlement graphique du PLU



2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols** et le **projet envisagé par les élus** sur le long terme.



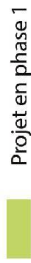
Orientation d'Aménagement Secteur du calvaire

Éléments existants :



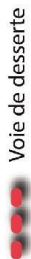
Bâti existant

Éléments à créer (Principe) :



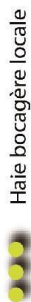
Projet en phase 1

Projet en phase 2 avec scénario de bouclage
viaire (à long terme)



Voie de desserte

Espace de retournement phase 1 (provisoire)



Haie bocagère locale

