
PLU d'Oppy

Orientations d'Aménagement et de programmation



Approbation
Vu pour être annexé
A la DCM du 15 décembre 2016

SOMMAIRE

<i>Sommaire</i>	2
<i>Avant-propos</i>	3
I. Le Plan Local d'Urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation.....	3
II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Friche de la station d'épuration	5
1. Contexte et enjeux	5
2. Orientations particulières.....	5
3. Schéma d'aménagement.....	7
III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – Secteur rue des Fourches	9
1. Contexte et enjeux	9
2. Orientations particulières.....	9
3. Schéma d'aménagement.....	11
IV. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES	13

AVANT-PROPOS

I. Le Plan Local d'Urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation

Dans le cadre de la concrétisation des orientations générales d'aménagement figurant au PADD, la commune a défini des secteurs sur lesquels sont envisagés une restructuration ou un aménagement particulier.

Il s'agit, dans le présent document, de préciser les conditions particulières d'aménagement et d'urbanisme de chacun de ces secteurs, en vue de garantir un minimum de qualité.

Ce document est établi conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 et R.151-6, R.151-7 et R.151-8 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.

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 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. »

Ces orientations sont opposables aux tiers : tout aménagement, installation, travaux, construction doit donc les respecter en terme de compatibilité, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Friche de la station d'épuration

1. *Contexte et enjeux*

Ce site d'étude dédié à une urbanisation mixte et principalement au logement se situe au nord du tissu urbain principal communal.

Il prend place sur l'ancien site géré par Noréade. Ainsi, des enjeux de renouvellement urbains sont présents.

Le projet urbanise en profondeur des espaces anciennement occupés par la station d'épuration mais également des espaces agricoles.

Le projet s'intercale entre :

Au nord : un chemin communal permettant la desserte agricole et accompagné d'un fossé et au-delà un ancien corps de ferme,

Au sud : des espaces agricoles et des fonds de jardins,

A l'Est : des espaces agricoles cultivés,

A l'ouest : des fonds de jardins des habitations de la RD50 (rue d'Arleux).

D'une superficie de 0,4Ha, il urbanise en profondeur ce secteur communal.

Il est actuellement occupé par un espace végétalisé en friche.

Il est actuellement accessible par un chemin de desserte agricole en impasse situé dans le prolongement de la rue d'Oppy au-delà de la rue d'Arleux (RD50).



Le chemin de desserte à restructurer et le fossé à maintenir



Une partie de la zone d'étude

L'intégration du projet de 0,4Ha dans un environnement mêlant espaces cultivés, naturels, et résidentiels est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. *Orientations particulières*

Accès au site

Un accès à la zone sera aménagé de façon sécurisée. Il sera dédié aux accès routiers et piétonniers et prendra appui sur le chemin existant.

Cet accès sera aménagés en double-sens de circulation et permettront d'entrer et de sortir de la zone. Cet accès pourra supporter la voirie de desserte.

Voirie

Une voirie primaire desservira la zone depuis l'accès routier précité. Celle-ci structurera la zone d'étude.

La voirie primaire, en double-sens de circulation, sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.

La voirie devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers. Cette voie pourra prendre la forme d'une voie partagée. Afin de faciliter les manœuvres et de fluidifier la circulation, une aire de retournement sera aménagée en bout de voirie de desserte.

Afin de permettre une bonne desserte du projet, le chemin situé au nord de la zone devra être restructuré afin d'apporter un confort et une sécurité pour les usagers. Il devra toujours remplir sa fonction de desserte agricole. Le fossé existant le long de ce chemin devra être préservé.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons.

Intégration paysagère et gestion des ressources naturelles

L'intégration paysagère du site passera par un traitement paysager sur ses limites.

Une haie existe en pourtour de zone, il conviendra de la conforter et de la prolonger le long des autres franges. Cette frange paysagère permettra la bonne intégration du projet dans son environnement et permettra de gérer les transitions entre les espaces, ainsi que les échanges sonores et visuels.

L'axe de desserte sera accompagné et mis en valeur sur toute sa longueur par un traitement paysager et le fossé bordant le chemin de desserte devra être préservé.

Afin d'agrémenter le cadre de vie des futurs usagers et de valoriser l'environnement local, des perspectives visuelles devront être aménagées à l'est vers la plaine agricole.

Pour la gestion des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Densité

Il conviendra de respecter une densité minimale de 16 logements par hectare sur l'ensemble de la zone.

L'objectif de production est de 6 logements.

Evolution future

Des perméabilités devront être conservées vers le sud de la zone de projet dans l'optique d'un développement futur et d'un raccordement à la rue Augustin Ramon. Ceci limitera l'enclavement de la zone et permettra des échanges inter-quartiers.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Risques

La zone peut être sensible aux inondations par remontée de nappe (aléa moyen). Des dispositions pourront être prises lors de l'aménagement de la zone (interdiction des caves et sous-sols par exemple, ou rehausse des nouvelles constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement).

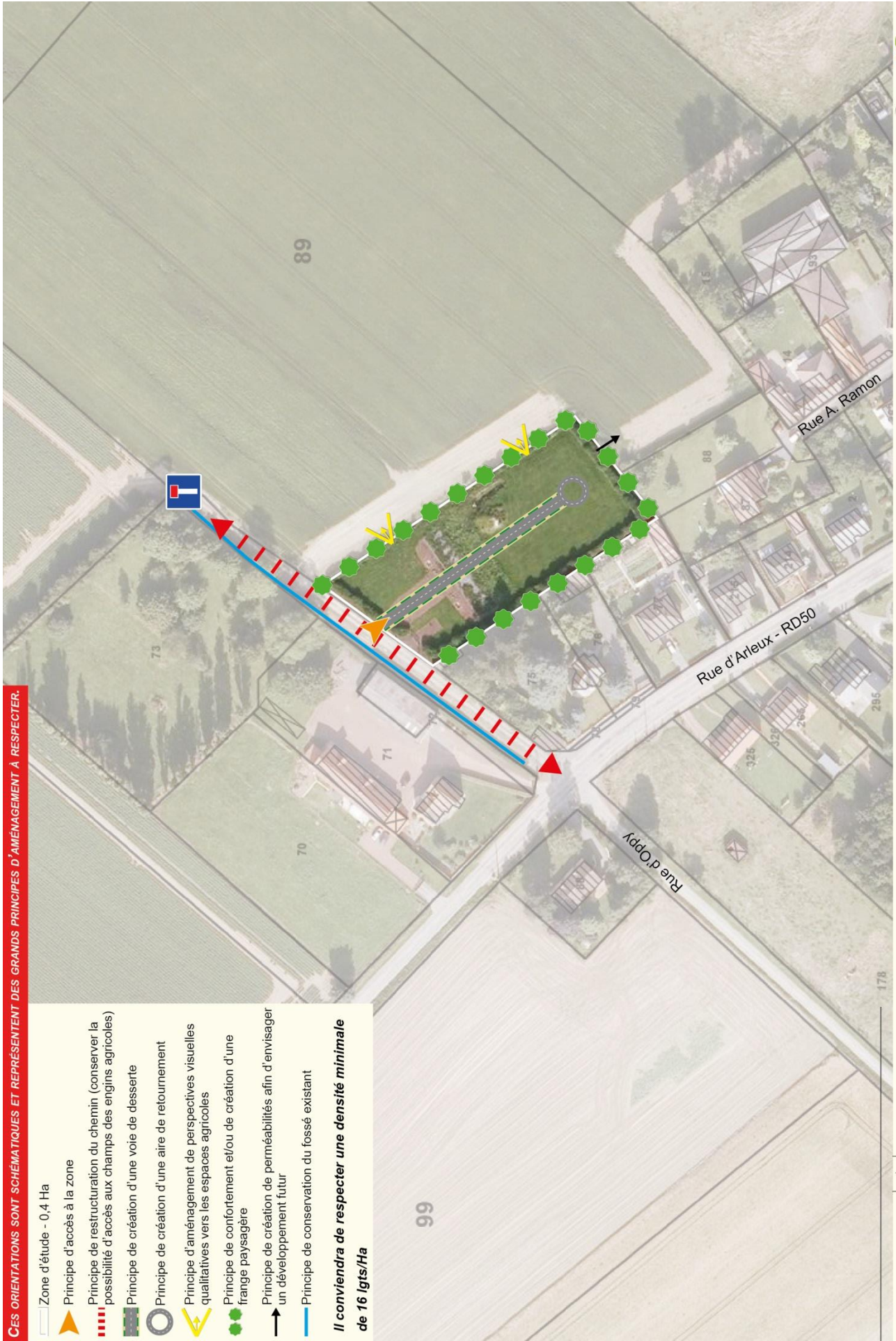
3. *Schéma d'aménagement*

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER.


-  Zone d'étude - 0,4 Ha
-  Principe d'accès à la zone
-  Principe de restructuration du chemin (conserver la possibilité d'accès aux champs des engins agricoles)
-  Principe de création d'une voie de desserte
-  Principe de création d'une aire de retournement
-  Principe d'aménagement de perspectives visuelles qualitatives vers les espaces agricoles
-  Principe de confortement et/ou de création d'une frange paysagère
-  Principe de création de perméabilités afin d'envisager un développement futur
-  Principe de conservation du fossé existant

Il conviendra de respecter une densité minimale de 16 lgts/Ha



OPPY

20m



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - ANCIEN SITE NORÉADE.



III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – Secteur rue des Fourches

1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié au logement se trouve au sud-est du tissu urbain principal communal d'Oppy. Il prend place sur des espaces cultivés et sur des espaces végétalisés en friche derrière des habitations existantes.

Le projet s'intercale entre :

Au nord : une voie communale : route de Montauban et au-delà un espace boisé,

Au sud : la rue des Fourches,

A l'Est : des espaces agricoles cultivés,

A l'ouest : des fonds de jardins des habitations de la rue des Fourches.

D'une superficie de 1,1Ha, il urbanise en profondeur ce secteur communal.

Il est actuellement accessible par la rue des Fourches au sud et par la route de Montauban au nord.



Le site d'étude se situe à droite de la rue des Fourches

L'intégration du projet de 1,1Ha dans un environnement mêlant espaces cultivés, naturels, et résidentiels est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. *Orientations particulières*

Accès au site

Deux accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés aux véhicules à moteur et aux piétons.

Ces deux accès routiers seront aménagés en double-sens de circulation. Ils prendront appui sur la route de Montauban au nord et sur la rue des Fourches au sud.

Ces accès seront mis en place afin d'entrer et sortir de la zone et supporteront la voirie de desserte.

Voirie

Une voirie primaire réalisera un bouclage viaire de la zone depuis les deux accès routiers précités. Celle-ci structurera la zone d'étude.

Cette voirie, en double-sens de circulation, sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.

Les voiries devront être sécurisées pour l'ensemble des usagers. Ces voies pourront prendre la forme de voies partagées.

Afin de permettre une bonne desserte du projet, la route de Montauban située au nord de la zone devra être restructurée afin d'apporter un confort et une sécurité pour les usagers. Elle devra toujours remplir ses fonctions actuelles de desserte agricole. Cette route sera en sens unique et permettra la circulation uniquement dans un axe Est/Ouest. Toutefois, elle restera circulaire en double-sens pour la desserte agricole.

Déplacement doux

Les déplacements doux se feront le long de la voirie.

Sécurisation des carrefours

Les accès et carrefours créés, particulièrement l'accès le plus sujet aux accidents (rue des Fourches), devront être sécurisés et lisibles afin de garantir des conditions d'évolution au sein de la commune les plus sûres pour tous.

Intégration paysagère et gestion des ressources naturelles

L'intégration paysagère du site passera par un traitement paysager sur ses limites, notamment en lien avec les habitations et la plaine agricole (voir plan).

Cette frange paysagère permettra la bonne intégration du projet dans son environnement et permettra de gérer les transitions entre les espaces, ainsi que les échanges sonores et visuels.

Les axes de desserte seront accompagnés et mis en valeur sur toute leur longueur par un traitement paysager.

Implantation des constructions

Les façades des constructions situées au nord de la voirie de desserte, le long de la route de Montauban, devront être orientées vers le chemin de façon à orienter les jardins vers le sud. Les constructions proches de la rue des Fourches devront orienter leur façade vers cette voie afin de créer un front bâti.

Le reste des constructions devra être implanté en front à rue de la voie de desserte nouvellement créée. Ceci permettra à ces maisons d'avoir un jardin orienté en partie vers le sud.

Densité

Il conviendra de respecter une densité minimale de 16 logements par hectare sur l'ensemble de la zone.

Mixité sociale

Il conviendra de respecter l'aménagement d'au moins 10% de logements locatifs aidés ou 10% de logements en accession sur la zone.









Équipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

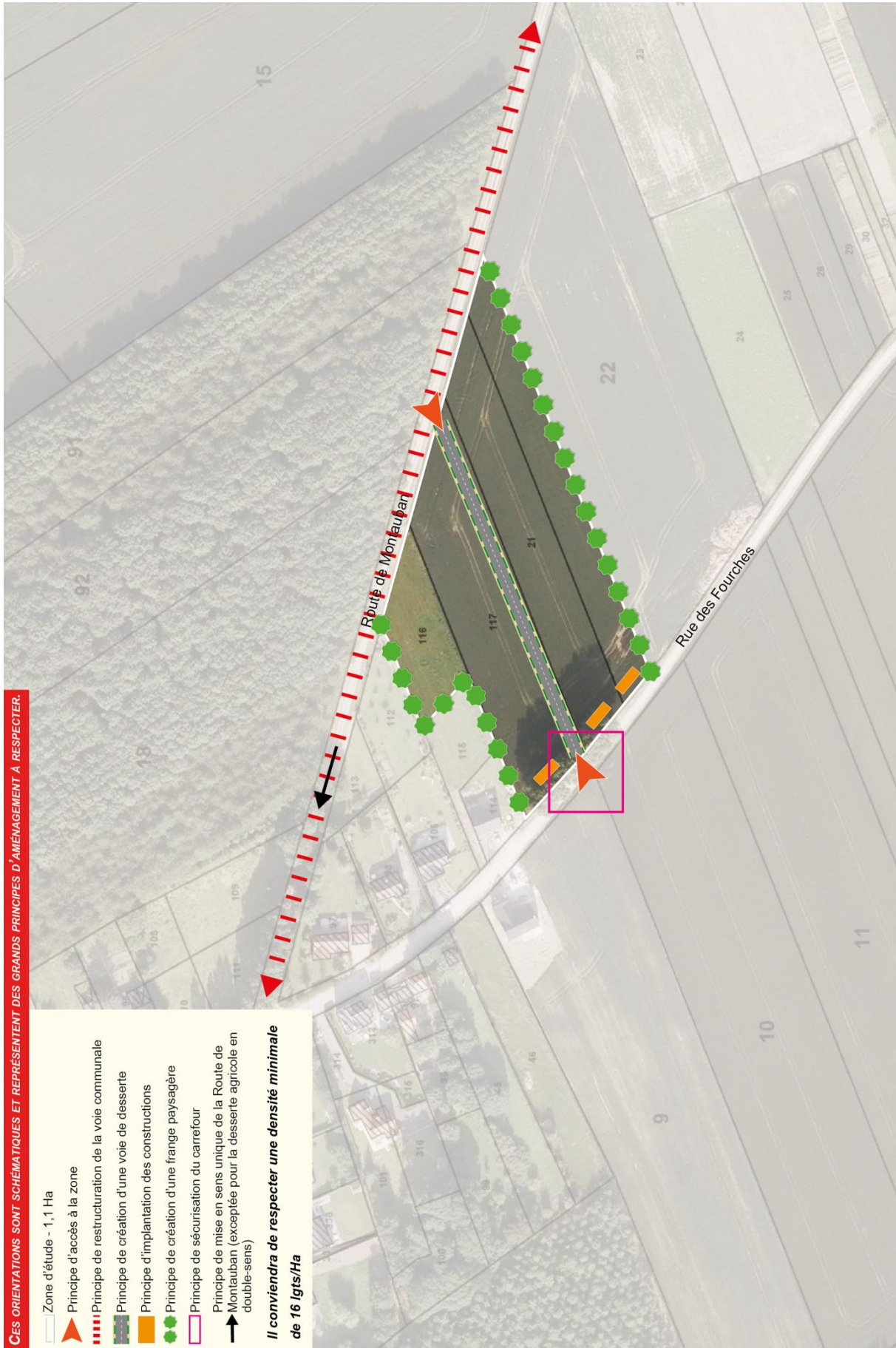
3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER.

-  Zone d'étude - 1,1 Ha
-  Principe d'accès à la zone
-  Principe de restructuration de la voie communale
-  Principe de création d'une voie de desserte
-  Principe d'implantation des constructions
-  Principe de création d'une frange paysagère
-  Principe de sécurisation du carrefour
-  Principe de mise en sens unique de la Route de Montauban (exceptée pour la desserte agricole en double-sens)

Il conviendra de respecter une densité minimale de 16 lgts/Ha



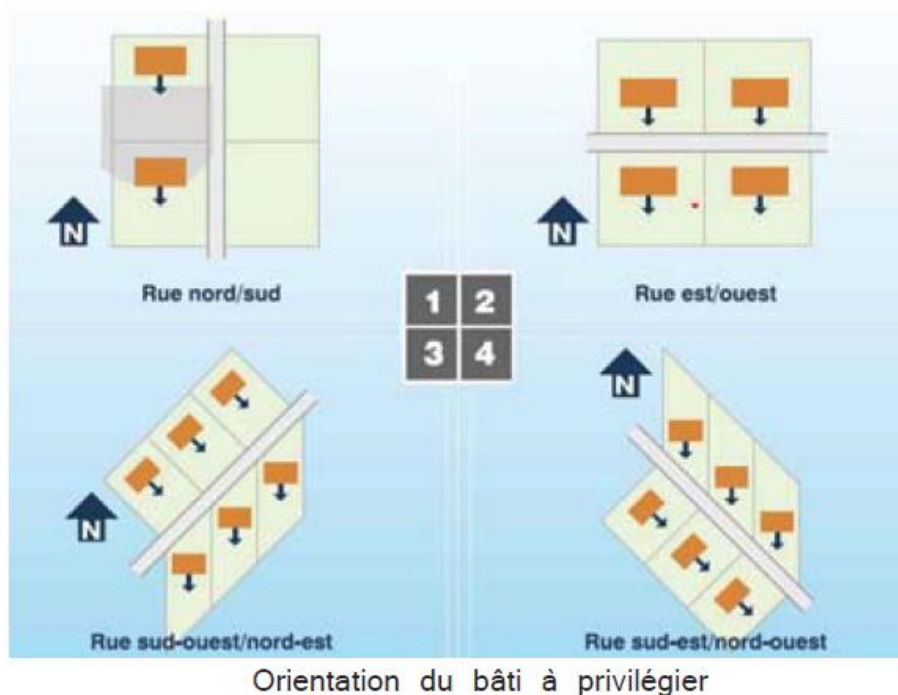
IV. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES

Aménagement bioclimatique

L'urbanisation de la zone devra être basée sur des réflexions prenant en compte l'aménagement bioclimatique. L'opération devra s'adapter son environnement (et non l'inverse) et en tirer le plus de bénéfices possible en fonction de son usage, notamment en matière d'énergie.

Afin d'optimiser les avantages liés à l'aménagement bioclimatique, notamment en terme de confort de vie et de réduction des coûts, il conviendra de :

- Etudier la topographie de façon à optimiser l'implantation sur la parcelle.
- Etudier les ombres portées des bâtiments et éviter les nuisances liées à celles-ci.
- Planter le jardin et les maisons de façon à ce qu'ils profitent au maximum des apports solaires (hiver= capter et retenir la chaleur ; été = capter et retenir la fraîcheur).
- Etudier les matières (eau, végétal...) et matériaux (enrobé, béton, bois...) existant à proximité et à mettre en place. Chaque élément possède des caractéristiques qui permettent de définir son efficacité selon l'environnement donné.
- Etudier les vents afin de ne pas créer de couloir de vent et de ne pas exposer les façades aux vents dominants.



Energie

La production et l'utilisation raisonnée de l'énergie sont des enjeux majeurs de la gestion d'un territoire. Afin de tendre vers une bonne maîtrise de l'énergie, il conviendra de :

- Appliquer à minima la RT en vigueur pour les constructions.
- Etudier les possibilités de mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés au contexte, et si possible de penser une mutualisation du réseau : éolienne, solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermie, filière bois, aérothermie.
- Etudier la possibilité de se raccorder ou de créer un réseau de chaleur.
- Mettre en place un éclairage public adapté et efficace, notamment en terme de sécurité et de consommation, et surtout non intrusif : utilité, orientation, diffusion, puissance... sont de critères à étudier lors de la conception du projet.

Déplacements et accessibilité

Les aménagements devront respecter les normes PMR en vigueur et intégrer dans la mesure du possible des stationnements et des liaisons pour les modes de déplacements doux.

Déchets

La réduction et la réutilisation des déchets fait partie des enjeux majeurs de nos sociétés, ainsi il conviendra de :

- Favoriser le tri à domicile et au sein de l'espace public avec l'implantation de points d'apport volontaire. Bien sûr en les intégrant dans le paysage.
- Inciter les habitants à s'équiper de bacs de compostage.

Eau

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, il conviendra de mettre en place des moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie).

Dispositifs Techniques

Les dispositifs implantés à l'extérieur de la construction devront être bien intégrés, de manière à minimiser leur impact visuel. Plusieurs pistes pour cela :

- Les implanter sur des constructions annexes,
- Les implanter de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou de l'espace public,
- Les regrouper,
- Les dissimuler, par exemple par le choix d'une végétation adaptée,
- Adapter l'implantation à la composition de la construction.