

GRÈGES



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Grèges

Pièce n°5 - O.A.P.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Elaboration de PLU
Prescrite le 11.04.2012
Arrêtée le 07.07.2017
Approuvé le 06.04.2018*

*"Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 06 / 04 / 2018 approuvant l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme "*



**Euclid
Eurotop**



21 rue Carnot
76190 YVETOT
Tél : 02.35.70.47.10
urbanisme@euclid-eurotop.fr

Préambule

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que : « *Le PLU respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes.(...) Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...]* ».

Suite à la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises, l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, 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 porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L.123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat.
3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L.214-1 et L.214-2 du Code des Transports.

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 mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code

Le présent Plan Local d'Urbanisme n'est concerné que par le 1^{er} alinéa de l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent trois zones à urbaniser et la création d'un sentier botanique

I. Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

On retrouve au sein des OAP :

- ✓ les éléments de contexte qui permettent de situer le cadre dans lequel s'inscrivent les projets;
- ✓ les déplacements où sont identifiés les principales voies, axes de transports collectifs et modes doux et qui permettent de comprendre l'articulation entre développement urbain et politique de déplacements ;
- ✓ les principes d'ordonnancement et d'espace public qui permettent de structurer les aménagements futurs.

Les éléments reportés sont schématiques et ne sont pas délimités à la parcelle.

II. Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Toutefois, le croisement des orientations d'aménagement et de programmation avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération.

Les dispositions réglementaires contenues dans le P.L.U. sont établies en cohérence avec cette nécessité de phasage des opérations.



Enjeux urbains

- Création de deux nouveaux quartiers d'habitat en continuité des habitations existantes
- Densité bâti nette minimum de l'ordre de 10,9 log/ha sur le secteur d'initiative privée
- Densité bâti nette minimum de l'ordre de 16 log/ha sur le secteur d'initiative communale

Vocation et typologie du bâti

- Création de logements individuels

Principes de composition urbaine

- Réalisation d'un projet d'ensemble favorisant une implantation du bâti respectueuse du tissu bâti environnant
- Réfléchir à une orientation bioclimatique des constructions
 - x se protéger des vents
 - x capter le soleil

Environnement paysager

- Intégration paysagère à réaliser en lien avec l'activité agricole
- Traitement paysager des voies

Equipements et déplacement

- Création d'un accès à l'intersection de la Rue de la Maison Blanche et de la Rue de la ZAC de la Maison Blanche
- Mise en place d'un sens de circulation adapté aux voiries structurantes
- Mise en œuvre de cheminements doux au sein du quartier en lien avec la Résidence des Epinettes et le CR n°13 dit du Mont de l'Épinette

Gestion des eaux pluviales

- Gestion des eaux à intégrer de manière qualitative – Hydraulique douce









Réseaux

- Tous les réseaux sont présents y compris l'assainissement des eaux usées

Surface de la zone AU d'initiative privée : 0.69 ha

Surface de la zone AU d'initiative communale : 1.25 ha

Parcelles AC n°195 et AC n°205

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Habitat à dominante individuelle (initiative privée)
-  Habitat à dominante individuelle (initiative communale)
-  Alignement d'arbres à conserver (Protection au titre de la Loi Paysage)
-  Transition paysagère à recréer (Basse/Moyenne tige d'espèces d'essence locale) (Protection au titre des EBC)
-  Principe d'accès (Amorce de liaison)
-  Principe de circulation (Sens unique)
-  Principe de cheminement doux

Pour rappel, ci-après les densités de logements à l'hectare des quartiers existants et à venir
Rue de la Maison Blanche et alentour



⇒ *Les quartiers à venir ne remettront pas en cause les équilibres actuels au sein du tissu bâti*



Surface de la zone AU d'initiative privée : 0.4 ha

Enjeux urbains

- Création d'un nouveau quartier d'habitat en continuité des habitations existantes
- Densité bâti nette minimum de l'ordre de 10,0 log/ha

Vocation et typologie du bâti

- Création de logements individuels

Principes de composition urbaine

- Réalisation d'un projet d'ensemble favorisant une implantation du bâti respectueuse du tissu bâti environnant
- Réfléchir à une orientation bioclimatique des constructions
 - x se protéger des vents
 - x capter le soleil

Environnement paysager

- Intégration paysagère à réaliser en respectant les prospects du SGEP

Equipements et déplacement

- Création d'un seul accès au niveau de la « passée » existante le long de la Rue de la Briqueterie







Gestion des eaux pluviales

- Gestion des eaux à intégrer de manière qualitative – Hydraulique douce

Réseaux

- Tous les réseaux sont présents y compris l'assainissement des eaux usées

Parcelle AB n°89

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Habitat à dominante individuelle (initiative privée)
-  Merlon à créer (Respect du SGEP)
-  Transition paysagère à conserver (Talus planté existant) (Protection au titre des EBC)
-  Respect du prospect de recul (10m pour l'implantation des constructions)
-  Principe d'accès (Desserte via la passée existante)

Pour rappel, ci-après les densités de logements à l'hectare des quartiers existants et à venir
Rue de la Briqueterie et alentour



- ⇒ *Le quartier à venir ne remettra pas en cause les équilibres actuels au sein du tissu bâti*
- ⇒ *Le quartier à venir va permettre de clore définitivement l'urbanisation Rue de la Briqueterie tout en permettant d'y améliorer les modalités de circulation (l'accès redimensionné pourra servir de refuge afin de faciliter le croisement de deux véhicules)*

TAXE D'AMENAGEMENT

Le taux de la Taxe d'Aménagement a été fixé à 2,5% sur l'ensemble du territoire communal fin 2014. Ce taux peut faire l'objet d'une reconduite tacite d'année en année ou bien faire l'objet d'une nouvelle délibération en Conseil Municipal pour fixer une nouvelle valeur avant le 30 novembre de l'année N-1 pour une entrée en vigueur au 1^{er} janvier de l'année N.

Rappel des modalités de calcul de la Taxe d'Aménagement :

× **Mode de calcul** : Assiette x Valeur x Taux

× **Pour les constructions :**

L'assiette de la taxe repose sur la surface de la construction ainsi calculée :

- Somme des surface de plancher closes et couvertes dont la hauteur de plafond est > 1,80m
 - Calculée à partir du nu intérieur des façades
 - Déduction faite des vides et trémies
 - Multipliée par une valeur au mètre carré :
 - 705€ hors IDF (valeur 2017)
 - 799€ en IDF (valeur 2017)
- } Ces valeurs sont révisées au 1^{er} janvier de chaque année par arrêté du Ministère chargé de l'urbanisme

× **Pour les installations et les aménagements :**

- Le nombre d'emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs (X 3 000€)
- Le nombre d'emplacements d'habitations légères de loisirs (X 10 000 €)
- La superficie de la piscine (X 200 €)
- La superficie des panneaux photovoltaïques au sol (X 10 €)
- Le nombre d'éoliennes d'une hauteur > 12m (X 3 000 €)
- Le nombre d'emplacements de stationnement (pour le stationnement non compris dans la surface de la construction) (X 2 000 €)

× **L'abattement concerne la valeur forfaitaire de la surface de la construction, il est de 50%.**

⇒ La valeur forfaitaire par m² sera donc de : 350,50€ hors IDF et 397,50€ en IDF

Il concerne :

- Les logements aidés et hébergements sociaux
- Les 100 premiers m² des locaux d'habitation à usage d'habitation principale
- Les locaux à usage industriel ou artisanal dont les entrepôts et hangars non couverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale
- Les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale

× **Les exonérations de plein droit :**

- Les constructions et aménagements destinés au service public
- Les constructions aidées (PLAI, Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
- Les locaux agricoles
- Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des OIN (Opérations d'Intérêt National), des ZAC et des PUP
- Les aménagements prescrits par un PPRI
- La reconstruction de locaux sinistrés

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans
- Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5m²

× **Exonérations facultatives sur délibération :**

Totalement ou partiellement sur :

- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, hors PLAI
- 50% de la surface excédant 100m² pour les constructions à usage de résidence principale financés à l'aide du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+)
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400m²
- Les immeubles classés ou inscrits

× **Exemple de calcul pour une maison individuelle de 120m² à Grèges, taux communal de 2,5%**

Surface x Valeur x Taux

$$100\text{m}^2 \times 352.50\text{€} \times 2.5\% = 881.25\text{€}$$

$$20\text{m}^2 \times 705.00\text{€} \times 2.5\% = 352.50\text{€}$$

} **Total = 1233.75€ en 2017**