

Plan Local d'Urbanisme

BELLOT

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 27 avril 2012	prescrite le :
arrêtée le : 7 mai 2015	arrêtée le :
approuvée le : 8 juillet 2016	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.3
**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT
ET DE
PROGRAMMATION**

agence d'aménagement et d'urbanisme



hélène enterprises, rue Mordhavan 77500 BECHTELLES
Tel. : 01 60 70 25 08, Fax. : 01 60 70 29 20

VU pour être annexé à la délibération du :
8 juillet 2016

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- ETUDE DES ZONES D'EXTENSION OU D'AMÉNAGEMENT DU VILLAGE -

Les sites concernés par les orientations d'aménagement.....	2
---	---

I – LE CONTEXTE JURIDIQUE ET METHODOLOGIQUE

A – Le contexte juridique	3
1 – Dans l'article L123-1-4 créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V).....	3
2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation.....	4
B – Méthodologie : les enjeux et les objectifs communaux	5
1 – Rappels concernant les objectifs.....	5
2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement.....	6
3 – Les enjeux et contraintes par secteur.....	7

II – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A - POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs

1 – Analyse des sites au regard des contraintes diverses	8
2 – Synthèse des éléments du diagnostic.....	9

B - Les orientations d'aménagement

1 – Le site de reconversion de l'ancienne cidrerie	10
2 – L'entrée du village par la RD 6	11

*

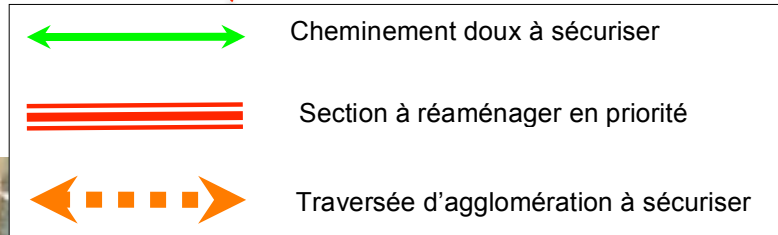
* *

- LES DIFFERENTS SITES CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT -

- Les secteurs concernés par la réflexion urbaine et les principes d'aménagement retenus.

On note deux sites principaux présentant des enjeux *stratégiques* :

- 1 – L'ancienne cidrerie.
- 2 – Les entrées du village (notamment côté cidrerie).



I – LE CONTEXTE JURIDIQUE ET METHODOLOGIQUE

A – LE CONTEXTE JURIDIQUE

1 – Dans l'article L123-1-4 Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

• 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, les paysages, les entrées de villes 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.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation

Article L123-3

Dans les zones d'aménagement concerté, le plan local d'urbanisme peut en outre préciser :

- a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
- b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.*

Il peut également déterminer la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

Article R*123-3-1

Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements.

Article R*123-3-2

Les dispositions relatives aux zones d'aménagement concerté, prévues aux a et b de l'article L. 123-3, figurent dans le règlement du plan local d'urbanisme ou dans les orientations d'aménagement et de programmation ou leurs documents graphiques.

*

*

*

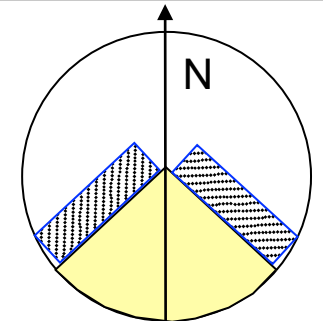
B – METHODOLOGIE : LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX

1 – Rappels concernant les objectifs

- **Préambule quant à la finalité d'un P.L.U.** La discussion engagée dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme vise à définir des droits à construire en fonction d'un projet déterminé, de choix d'aménagement qui doivent procéder d'une **synthèse** entre les données du site et les objectifs des acteurs concernés : propriétaires, Commune, etc. (sachant qu'en dernier ressort le P.L.U relève d'une décision du Conseil Municipal).

Ces droits à construire n'entraînent pas - par eux mêmes - une « obligation de faire » : les actions ou opérations engagées (si elles le sont) devront toutefois être conformes avec les dispositions du P.L.U. En clair : il sera toujours possible de faire moins que ce que dit le P.L.U, mais non de faire davantage.

L'objet de l'étude consiste donc ici non directement à déterminer un « parti d'aménagement », mais à définir une **STRATEGIE D'AMENAGEMENT** partagée entre les personnes concernées. Le parti d'aménagement est défini ensuite.



- **Les objectifs du plan local d'urbanisme (délibération du 27 avril 2012) :**

- a) connaître le niveau de population afin de réaliser les types d'assainissements indispensables.
- b) pouvoir faire évoluer l'habitat actuel (changement de destination de certaines habitations).
- c) prévoir un développement modéré de la population.

Il s'agit aussi de placer l'ensemble de la réflexion sous l'égide de l'approche environnementale de l'urbanisme, dans l'optique d'une haute qualité environnementale (tendre à produire un éco-quartier).

*

*

*

2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement (Les enjeux de la politique locale)

- **Les objectifs des propriétaires :**

Reconversion de l'ancienne cidrerie (la Commune est propriétaire d'une partie du foncier).

- **Les objectifs communaux (objectifs opérationnels) :**

Prévoir une offre foncière suffisante pour augmenter la population actuelle dans la limite ≈ 900 habitants.

Favoriser une diversité de l'habitat pour répondre à tous les types de demandes (jeunes ménages, personnes âgées).

Permettre l'implantation d'éco-construction, de logements basse consommation, etc.

Prendre des « dispositions conservatoires » dans le P.L.U pour rendre possibles les projets à long terme.

Echelonner dans le temps les possibilités de réalisation des opérations de logements.

- **Les objectifs supra-communaux : l'extension modérée des bourgs, villages et hameaux (projet de SD-RIF page 33) :**

- *Principe de développement modéré, de diversité de l'habitat et de compacité urbaine, avec un objectif minimal d'augmentation de 10 % de la densité humaine dans le projet de SD-RIF).*

Le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification.

Les documents d'urbanisme doivent permettre de :

- *répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohobitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés ;*
- *maintenir et valoriser l'économie locale ;*
- *maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité ;*
- *intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles ;*
- *respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles.*

Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal des bourgs, villages et hameaux (cf. définition et calcul de référence de l'espace urbanisé) est possible.

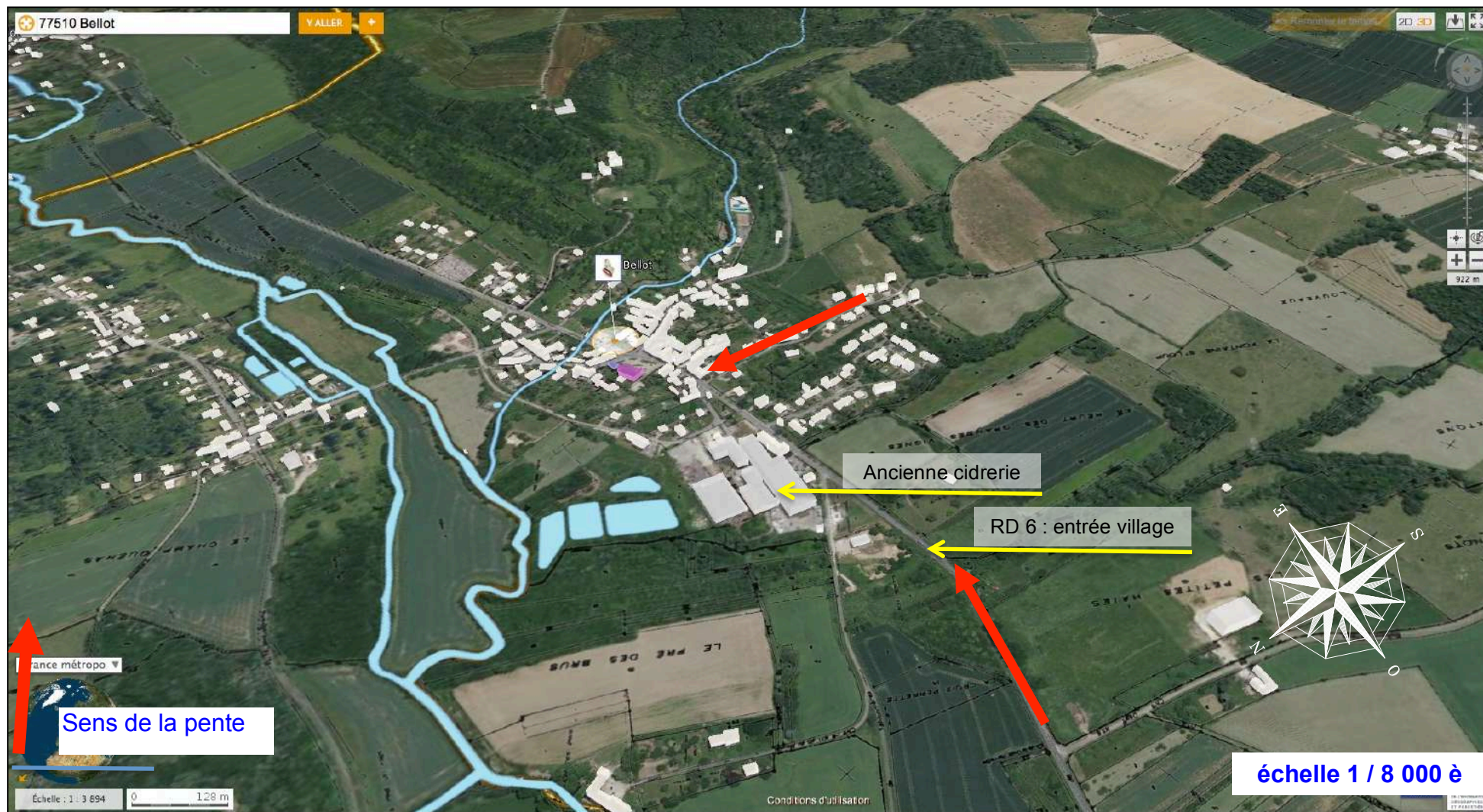
*

*

*

3 – Les enjeux et contraintes par secteur :

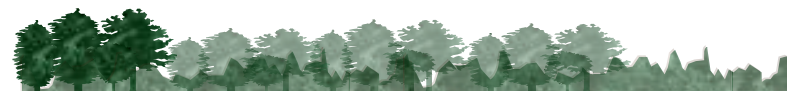
- Examen des données topographiques (échelle 1 / 5 000 – source géoportail IGN).



I – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A – POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs communaux

1 – Analyse des sites au regard des diverses contraintes



SECTEURS	Desserte en Voirie et Réseaux Divers - VRD	TERRAINS CULTIVES	PRESENCE D'ARGILE	REMONTEE DE NAPPES	MILIEUX SENSIBLES	BILAN et observations
1 - Cidrerie	Oui partiellement (vérifier capacité desserte ERDF).	Non.	Aléa très faible.	Sensibilité très forte.	Zone potentiellement humide. Périmètre MH.	Cette zone présente une valeur stratégique concernant le développement du village à long terme.
2 – Entrée du Village RD 6	Accès sur RD à traiter avec l'ART.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	L'amélioration du traitement de cette entrée est importante à l'heure actuelle. Elle prendra encore plus d'importance avec la reconversion de la Cidrerie.



Agence d'urbanisme eucréal



www.delcampe.net

*
* *

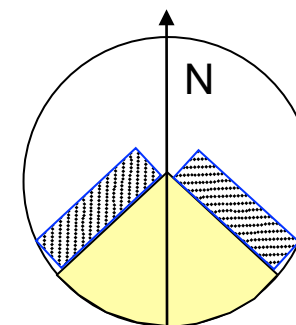


2 – Synthèse des éléments du diagnostic

- L'intervention s'inscrit dans une démarche du type « approche environnementale de l'urbanisme » (AEU).

Celle-ci suppose une démarche structurée en quatre étapes :

- 1 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain. Partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 2 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 3 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels ; déclinaison dans un document réglementaire.
- 4 - Définition des mesures d'accompagnement aux étapes ultérieures du projet.



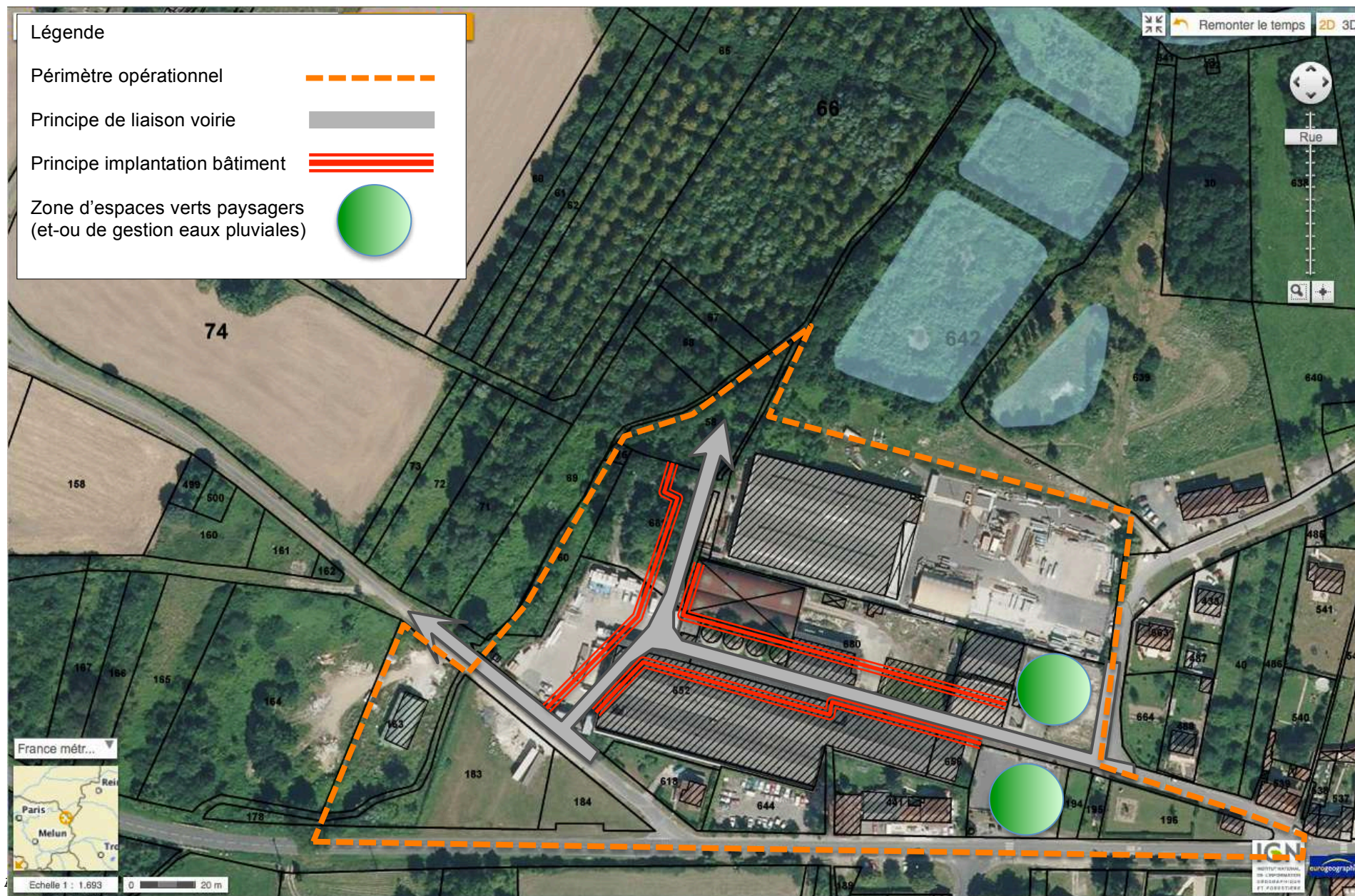
Constats et questionnements	Enjeux (éléments déterminants)	Objectifs et orientations	Principes opérationnels	Suivi, évaluation
Démographie	Capacité des équipements	Réguler l'augmentation. Maîtriser l'objectif. Identifier les possibilités de divisions et d'aménagement de bâtiments existants.	Phasage de la zone. Maîtriser les divisions des bâtiments et des terrains. Imposer une taille minimale pour les logements et des branchements individuels.	Veille sur effectifs scolaires Degré d'utilisation des équipements collectifs.
Transports	Capacité des voies et carrefours	Trouver des itinéraires alternatifs, liaisons douces	Inscrire des emplacements réservés.	Procéder à des comptages
Réseaux	Capacité des réseaux divers. (vis-à-vis des programmes envisagés)	Traiter les eaux pluviales in situ.	Réserver un espace au point bas de la zone.	Entretien des noues.
Milieux naturels	Minorer l'impact sur les milieux	Limiter les surfaces imperméabilisées. Créer de la continuité écologique.	Aménager des liaisons vertes.	Entretien des espaces verts, suivi de l'état écologique des milieux
Urbanisme architecture et paysages	Intégration dans l'urbanisation existante	Limiter les hauteurs, gérer les typologies, morphologies architecturales	Un règlement d'urbanisme qualitatif. Favoriser les logements BBC.	Prévoir dans les règles d'urbanisme les possibilités d'évolution du bâti.

Synthèse du diagnostic :

- Les évolutions démographiques de la commune, comme les besoins des habitants, nécessitent un apport diversifié en logements.
- La gestion du cycle de l'eau - comme la faible capacité des réseaux - nécessite un traitement des eaux pluviales qui soit effectué in situ.
- L'intégration des opérations vis-à-vis des espaces environnants nécessite des dispositions rigoureuses en termes de typo-morphologie.

B – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1 – Le site de reconversion de l'ancienne cidrerie : (échelle : 1 / 2000 è)



2 – L'entrée du village par la RD 6 : (échelle : 1 / 2000 è)

