

COMMUNE DE LA CHAPELLE-MONTREUIL(86)

Révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme

prescrite le 5 juillet 2012

Orientations d'Aménagement et de Programmation



DOSSIER APPROUVÉ le :

19 DEC. 2016



Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Maire :

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
A. OBJET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A URBANISER.....	4
PREAMBULE.....	4
1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « ECRITES » COMMUNES A TOUS LES SECTEURS D'EXTENSION DE L'URBANISATION (ZONES AUa ET AUb).	4
> Trame viaire, stationnement et espaces publics	4
> Habitat, densité et formes urbaines.....	5
> Intégration paysagère et traitement des franges urbaines	5
> Intégration environnementale.....	5
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « GRAPHIQUES » DES ZONES AUa ET AUb DU BOURG	6
> État actuel des sites	6
> Schémas d'aménagement.....	7
a) Zoom sur la zone AUa – Secteur du Lotissement Le Besace et le secteur N4.....	7
b) Zooms sur les zones AUb.....	8
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « ECRITES » DE LA ZONE AUe.....	9
> Trame viaire, stationnement et espaces publics	9
> Intégration paysagère et traitement des franges urbaines	9
4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « GRAPHIQUES » DE LA ZONE AUe.....	10
> État actuel du site.....	10
> Schéma d'aménagement	11
5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « ECRITES » DE LA PRINCIPALE « DENT CREUSE » DE LA ZONE « Ua » EN SECTEUR Ua-OAP	12
> Trame viaire, stationnement et espaces publics	12
> Habitat, densité et formes urbaines.....	12
> Intégration paysagère et traitement des franges urbaines	12
> Intégration environnementale.....	12
6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « GRAPHIQUES » DE LA PRINCIPALE « DENT CREUSE » DE LA ZONE « Ua » EN SECTEUR Ua-OAP.....	13
> État actuel du site.....	13
> Schéma d'aménagement	14

A. OBJET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sauf indications contraires exprimées dans le présent chapitre, les orientations d'aménagement et de programmation suivantes, prises en application de l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme, s'appliquent à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés au présent document.

Elles ne sont **opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol**, dans une relation de **compatibilité**, qu'à l'intérieur des périmètres d'application identifiés aux schémas d'aménagement. Toutefois, par exception au principe ci-dessus figurent des principes de voies ou d'aménagements à l'extérieur des périmètres d'application, ceux-ci indiquent la nécessité pour l'opération d'aménagement considérée de réaliser les voies et aménagements en question. Ils sont considérés comme des équipements nécessaires à l'urbanisation du site.

La relation de « compatibilité » signifie que les autorisations d'occupation du sol ou opérations d'aménagement ne doivent pas remettre en cause ces orientations. Il s'agit de principes et non de règles.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif de **veiller à l'application des prescriptions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** et par la même d'**assurer le respect des volontés d'aménagement de la commune de La Chapelle-Montreuil**.

Article L 123-1-4 du code de l'urbanisme

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.

B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A URBANISER

PREAMBULE

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent l'ensemble des zones à urbaniser du PLU (zones AUa, AUb et AUe) ainsi que la principale dent creuse de la zone U du bourg.

Elles se décomposent en deux types d'orientations :

- des orientations « écrites » qui décrivent les Orientations d'Aménagement et la Programmation ;
- des orientations « graphiques » qui précisent les principes d'aménagements sur chacun de ces secteurs.

Conformément au règlement du PLU, rappelons que les zones AUa et AUb devront faire l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble** (telle qu'un permis d'aménager, un permis de construire, une association foncière urbaine ou une zone d'aménagement concerté...), laquelle devant permettre, si elle ne couvre pas l'intégralité de la zone, une urbanisation qui ne compromette pas le respect des OAP dans la poursuite de la réalisation du reste de la zone.

1. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « ECRITES » COMMUNES A TOUS LES SECTEURS D'EXTENSION DE L'URBANISATION (ZONES AUa ET AUb).

Ces orientations d'aménagement et de programmation concernent les extensions du bourg situées à proximité des espaces récemment urbanisés de la commune.

> Trame viaire, stationnement et espaces publics

La trame viaire figurant au schéma doit être considérée comme le **minimum à réaliser**. Elle n'interdit pas la réalisation de voiries supplémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne. Les tracés figurant dans le schéma sont des tracés de principe dont la localisation peut être adaptée, dès lors que l'organisation de ces principes est respectée.

L'opération d'urbanisation nouvelle poursuit le **maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement** considéré. La trame viaire projetée représentée par les principes de voie est reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes.

Les espaces de loisirs (bassin paysager du Lotissement Le Besace par exemple et future espace de loisirs à côté de la salle polyvalente) limitrophes doivent notamment être rendus accessibles aux piétons et aux cyclistes, de façon confortable et sécurisée.

La trame viaire fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes.

Le **stationnement des véhicules automobiles** au sein des nouvelles opérations sera géré à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnements mutualisés. Celles-ci seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site.

L'ensemble des voies et espaces publics nouvellement créés devra être adapté autant que possible aux circulations des **personnes à mobilité réduite** (P.M.R.).

Si cela s'avère pertinent compte tenu de la taille de l'opération, **des lieux publics** (aires de jeux, jardins, espaces conviviaux,...), s'intégrant dans le réseau des circulations douces sécurisées, **pourront être créés favorisant le lien social**.

Enfin, pour chaque opération, il s'agit de créer des **espaces de respiration et de convivialité** diversifiés : espaces verts, espaces naturels,... L'opération d'habitat est ainsi directement reliée par des liaisons douces à des espaces de respiration, voire intègre l'aménagement de ces espaces.

> Habitat, densité et formes urbaines

L'organisation, la surface et le nombre des parcelles réalisés dans ces secteurs à vocation principalement résidentielle permettent d'assurer une **mixité des types de logements et des formes de bâti**. Conformément au PADD, il s'agit notamment d'**assurer une diversité des formes d'habitat** (individuel, semi-collectif, maisons en bandes,...) en favorisant **la mitoyenneté du bâti et les maisons à étages** et **proposer des logements avec des statuts d'occupation diversifiés** (locatif, locatif social, accession à la propriété aidée ou non...) et des **tailles variées**.

Ainsi, ces nouvelles opérations à vocation essentiellement résidentielle concourent à satisfaire un **objectif minimum de réalisation de 15 logements à l'hectare**. Cette valeur est appréciée à l'échelle du secteur d'urbanisation future et à l'échelle de chaque phase : toute phase, même incomplète, doit laisser intact le potentiel résiduel de l'opération (par exemple, si sur un potentiel d'une vingtaine de logements, la première phase prévoit la construction de 10 maisons, celle-ci ne doit pas compromettre la construction des 10 autres logements potentiels).

Par ailleurs, la commune y attachant de l'importance, il est recommandé la réalisation de quelques **logements aidés** (au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation) dans ce secteur d'urbanisation future.

Comme ce secteur à urbaniser est au **contact direct des secteurs pavillonnaires périphériques existants**, on privilégie dans leur proximité immédiate des formes permettant d'assurer la transition morphologique du bâti entre le futur quartier et l'existant. L'intégration de ces nouveaux quartiers sera également assurée par le maintien ou la création de haies existantes sur le pourtour du site. Elle veille à préserver les éventuelles continuités écologiques qui pourraient utiliser cette haie.

> Intégration paysagère et traitement des franges urbaines

Les futures opérations s'inscrivant en périphérie immédiate du bourg, dans un souci de **cohérence et d'insertion paysagère** et de **respect de la trame préexistante**, **les clôtures végétales seront obligatoires** en limite avec les zones urbaines existantes. Ainsi, les **limites entre ces zones d'urbanisation résidentielle et les espaces urbains attenants** doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour assurer la cohérence et la transition paysagère. Ces haies, si elles sont existantes, doivent être conservées au maximum, sinon leur création est obligatoire.

L'épaississement de l'urbanisation existante Route de Fleury et Route du Plessis viendra rééquilibrer l'urbanisation par rapport à la voie et permettra de retravailler ces entrées de bourg. L'urbanisation Route de Fleury constituera **la nouvelle transition avec le paysage environnant**. Très visible depuis la route, **une attention particulière devra être portée aux franges végétales** qui seront mises en place entre cette nouvelle urbanisation et les terres agricoles et naturelles existantes.

> Intégration environnementale

Les **haies et arbres existants** sur les sites d'aménagements futurs sont maintenus et préservés au maximum, voire recréés. Leur fonction paysagère, écologique et hydraulique est conservée. En cas de prolongement ou recréation de haies ou de replantations d'arbres, le choix des **essences** devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. D'une manière générale, les **espèces végétales** sont d'essence locale et leur positionnement adapté aux contraintes climatiques (protection des vents dominants, ombrage).

Pour limiter le ruissellement des **eaux pluviales dans l'espace public**, le recours à des solutions de gestion alternative favorisant leur infiltration ou leur collecte à la source est systématiquement envisagé : noues, perméabilisation des parkings, bassins paysagés... Il faut **gérer les eaux pluviales à la parcelle**, en ayant éventuellement recours à des systèmes de stockage et de réutilisation des eaux de toiture. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales sont intégrés dans le paysage et sont multifonctionnels en adoptant une fonction urbaine dès que la configuration du site le permet : espaces verts ou de jeu, zones humides...

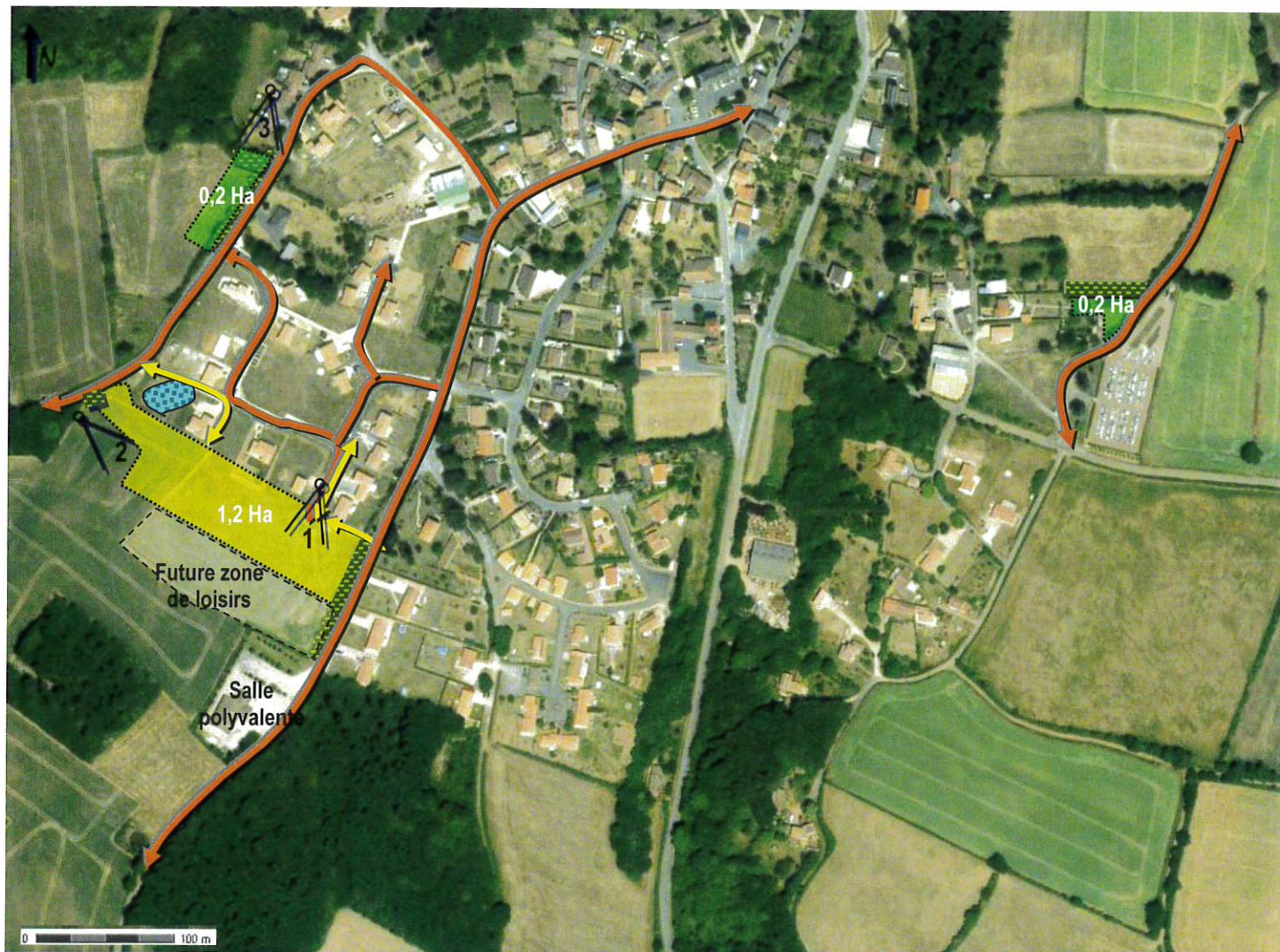
Les matériaux utilisés pour les revêtements de sol des espaces publics sont autant que possible **perméables**, sauf si des nécessités techniques ne le permettent pas.

Les constructions et installations doivent favoriser une architecture bioclimatique en proposant de **bonnes orientations**, une compacité du bâti, une bonne isolation ... Les constructions nouvelles destinées à l'habitation auront une efficacité énergétique qui respecte à minima la réglementation thermique en vigueur.

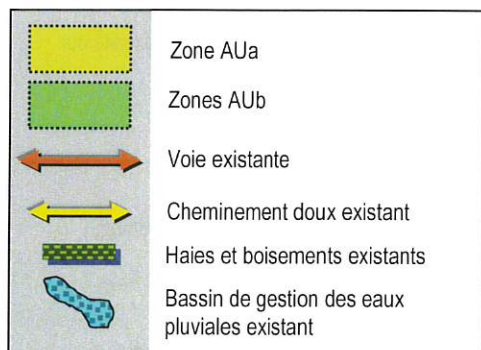
La future opération doit être conçue en concertation avec la collectivité compétente en matière de **gestion des déchets**.

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « GRAPHIQUES » DES ZONES AUa ET AUb DU BOURG

> État actuel des sites



source photographie aérienne : <http://www.geoportail.gouv.fr>



Point de vue n°1



Point de vue n°2



Point de vue n°3



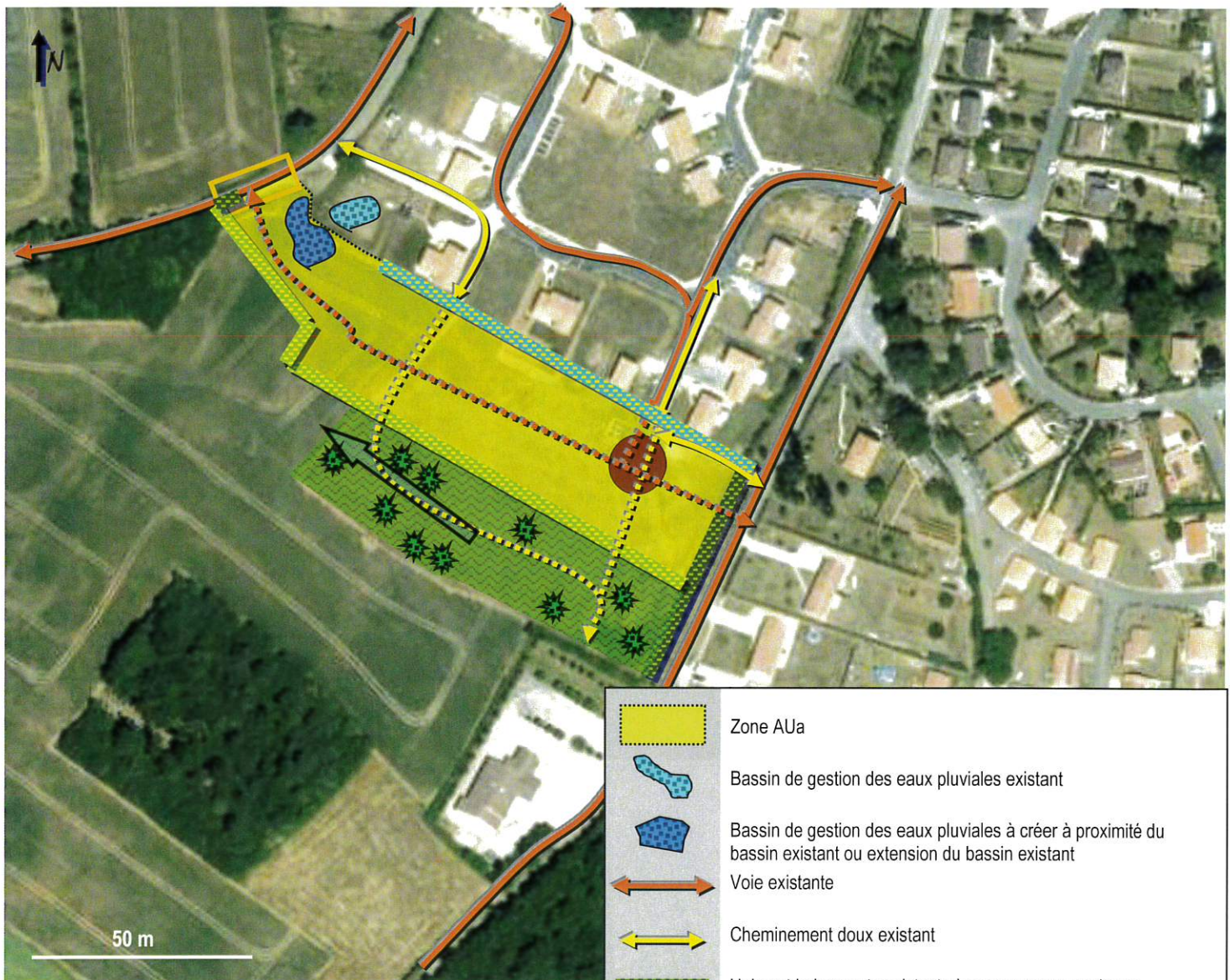
> Schémas d'aménagement

Superficies : la zone AUa a une surface d'environ 1,16 Ha et les deux zones AUb ont une surface d'environ 2000 m² chacune

Nombre de logements minimum à réaliser : **environ 20 logements**

(rappel des objectifs du PADD : densité moyenne des nouvelles opérations de 15 log/ha)

a) Zoom sur la zone AUa – Secteur du Lotissement Le Besace et le secteur N4



source photographie : <http://www.geoportail.gouv.fr>

	Zone AUa
	Bassin de gestion des eaux pluviales existant
	Bassin de gestion des eaux pluviales à créer à proximité du bassin existant ou extension du bassin existant
	Voie existante
	Cheminement doux existant
	Haies et boisements existants à conserver au maximum
	Principe de voie à créer
	Principe de continuité de cheminement doux à créer
	Principe de transitions végétales à créer avec l'espace agricole (minimum une haie bocagère sur 3 rangs d'essences locales) pour le traitement des franges urbaines
	Principe de clôtures végétales à créer (minimum une haie d'essences locales) pour le traitement des franges urbaines
	Principe de placette de quartier
	Principe d'une aire de détente & de loisirs arborée (secteur N4)
	Perspective sur le paysage à préserver et renforcer
	Principe de traitement qualitatif de l'entrée de bourg

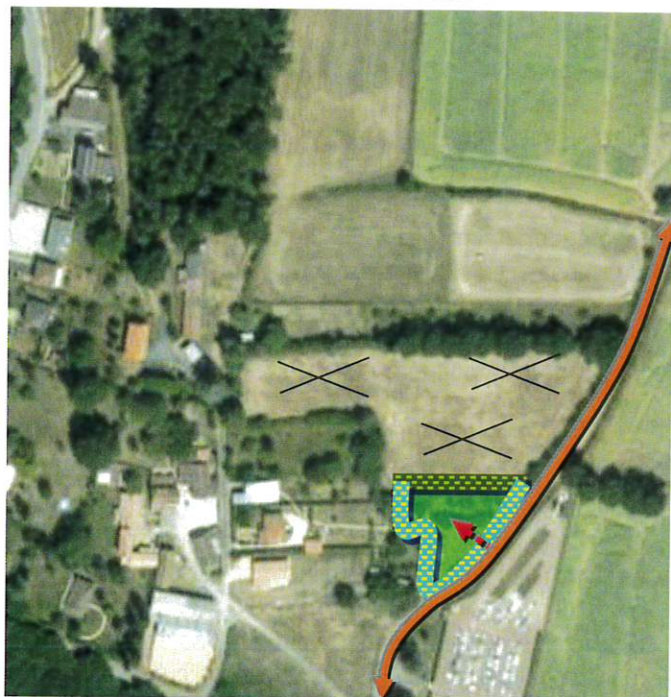
b) Zooms sur les zones AUb

Secteur Route de Fleury



50 m

Secteur Route du Plessis

source photographies : <http://www.geoportail.gouv.fr>

	Zone AUb
	Voie existante
	Cheminement doux existant
	Haies et boisements existants à conserver au maximum
	Principe de voie à créer
	Principe d'accès à créer
	Principe de clôtures végétales à créer (minimum une haie d'essences locales) pour le traitement des franges urbaines
	Constructions existantes (ou à venir) non représentées sur la photographie aérienne

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « ECRITES » DE LA ZONE AUe

> Trame viaire, stationnement et espaces publics

Cette opération d'urbanisation s'intègre dans le maillage du **réseau viaire existant**. La trame viaire figurant au schéma doit être considérée comme le **minimum à réaliser**. Elle n'interdit pas la réalisation de voiries supplémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne. Les tracés figurant dans le schéma sont des tracés de principe dont la localisation peut être adaptée, dès lors que l'organisation de ces principes est respectée.

Le **stationnement des véhicules automobiles** au sein de cette zone de construction pourra être géré sous forme d'aires de stationnements mutualisés et paysagées pour permettre leur intégration dans le site.

L'ensemble des voies et espaces publics nouvellement créés devra être adapté autant que possible aux circulations des **personnes à mobilité réduite** (P.M.R.).

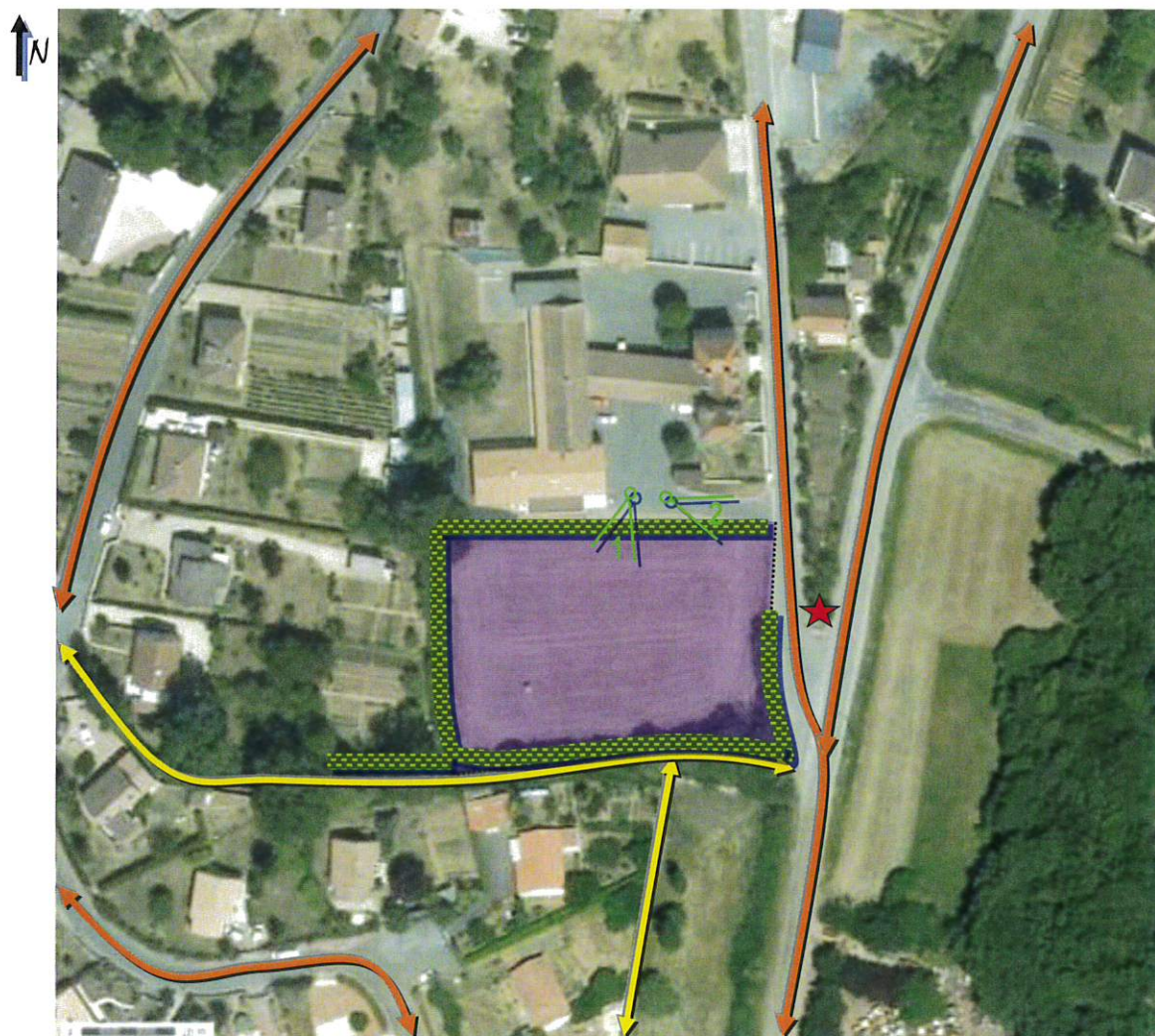
> Intégration paysagère et traitement des franges urbaines

Cette future opération de construction s'inscrit dans un souci de **cohérence paysagère** et de **respect de la trame préexistante**. Pour assurer la cohérence et la transition paysagère avec l'existant, les **clôtures ou transitions végétales seront obligatoires** en limite avec les zones d'habitat existant.

Les **haies et arbres existants** sur les sites d'aménagements futurs sont maintenus et préservés au maximum, voire recréés. Leur fonction paysagère, écologique et hydraulique est conservée. En cas de prolongement ou recréation de haies ou de replantations d'arbres, le choix des **essences** devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. D'une manière générale, les **espèces végétales** sont d'essence locale et leur positionnement adapté aux contraintes climatiques (protection des vents dominants, ombrage).

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « GRAPHIQUES » DE LA ZONE AUe

> État actuel du site



source photographie : <http://www.geoportail.gouv.fr>

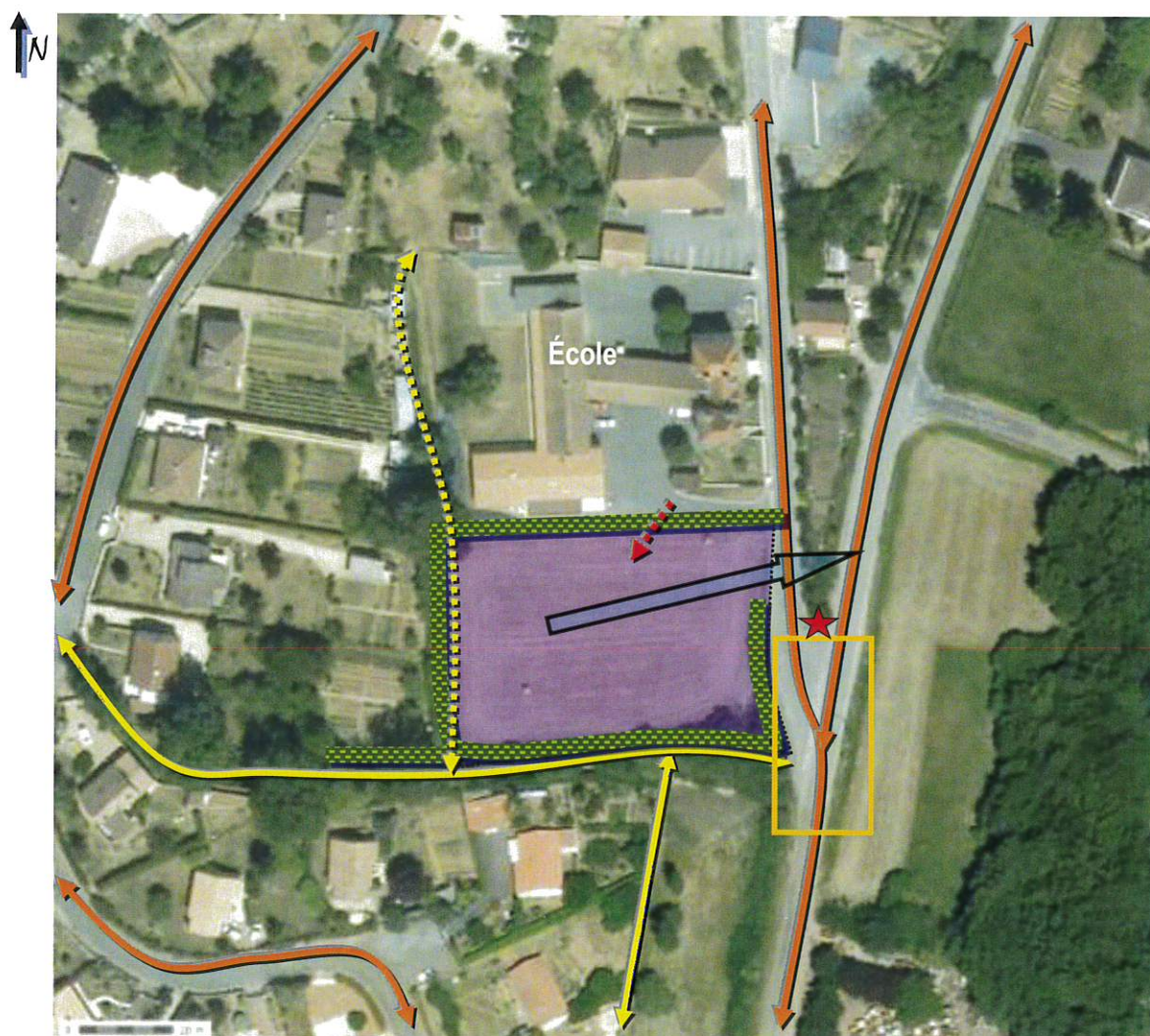
	Zone AUe
	Voie existante
	Cheminement doux existant
	Haies et boisements existants
	Élément de patrimoine en entrée de bourg

Point de vue n°1



Point de vue n°2



> Schéma d'aménagement

	Zone AUe
	Voie existante
	Élément de patrimoine en entrée de bourg
	Cheminement doux existant à conserver au maximum
	Principe de continuité de cheminement doux à créer
	Haies et boisements existants à conserver au maximum
	Principe d'accès à créer
	Principe de traitement qualitatif de l'entrée de bourg
	Perspective sur le coteau opposé à préserver

source photographie : <http://www.geoportail.gouv.fr>

5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « ECRITES » DE LA PRINCIPALE « DENT CREUSE » DE LA ZONE « Ua » EN SECTEUR Ua-oAP

Ces orientations d'aménagement et de programmation concernent la principale « dent creuse » du cœur de bourg.

> Trame viaire, stationnement et espaces publics

La trame viaire figurant au schéma doit être considérée comme le **minimum à réaliser**. Elle n'interdit pas la réalisation de voiries supplémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne. Les tracés figurant dans le schéma sont des tracés de principe dont la localisation peut être adaptée, dès lors que l'organisation de ces principes est respectée.

L'opération d'urbanisation nouvelle s'intègre dans le **maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement** considéré. La trame viaire projetée représentée par les principes de voie est reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes.

La trame viaire fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes.

Le **stationnement des véhicules automobiles** au sein des nouvelles opérations sera géré à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnements mutualisés. Celles-ci seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site.

L'ensemble des voies et espaces publics nouvellement créés devra être adapté autant que possible aux circulations des **personnes à mobilité réduite** (P.M.R.).

> Habitat, densité et formes urbaines

L'organisation, la surface et le nombre des parcelles réalisés dans ces secteurs à vocation principalement résidentielle permettent d'assurer une mixité des types de logements et des formes de bâti. Ainsi, ces nouvelles opérations à vocation essentiellement résidentielle concourent à satisfaire un **objectif minimum de réalisation de 15 logements à l'hectare**. Cette valeur est appréciée à l'échelle du secteur d'urbanisation future et à l'échelle de chaque phase : **toute phase, même incomplète, doit laisser intact le potentiel résiduel de l'opération** (par exemple, si sur un potentiel d'une vingtaine de logements, la première phase prévoit la construction de 10 maisons, celle-ci ne doit pas compromettre la construction des 10 autres logements potentiels).

> Intégration paysagère et traitement des franges urbaines

Les futures opérations s'inscrivant dans une zone d'habitat existant du bourg, dans un souci **d'insertion paysagère** et de **respect de la trame préexistante**, les **clôtures végétales seront obligatoires** en limite avec les zones urbanisées existantes. Ainsi, les **limites entre ces zones d'urbanisation résidentielle et les espaces urbains attenants** doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour assurer la cohérence et la transition paysagère. Ces haies, si elles sont existantes, doivent être conservées au maximum, sinon leur création est obligatoire.

> Intégration environnementale

Les **haies et arbres existants** sur les sites d'aménagements futurs sont maintenus et préservés au maximum, voire recréés. Leur fonction paysagère, écologique et hydraulique est conservée. En cas de prolongement ou recréation de haies ou de replantations d'arbres, le choix des **essences** devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. D'une manière générale, les **espèces végétales** sont d'essence locale et leur positionnement adapté aux contraintes climatiques (protection des vents dominants, ombrage).

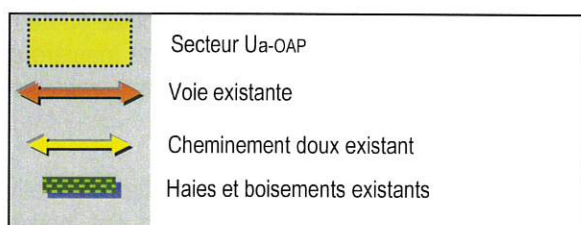
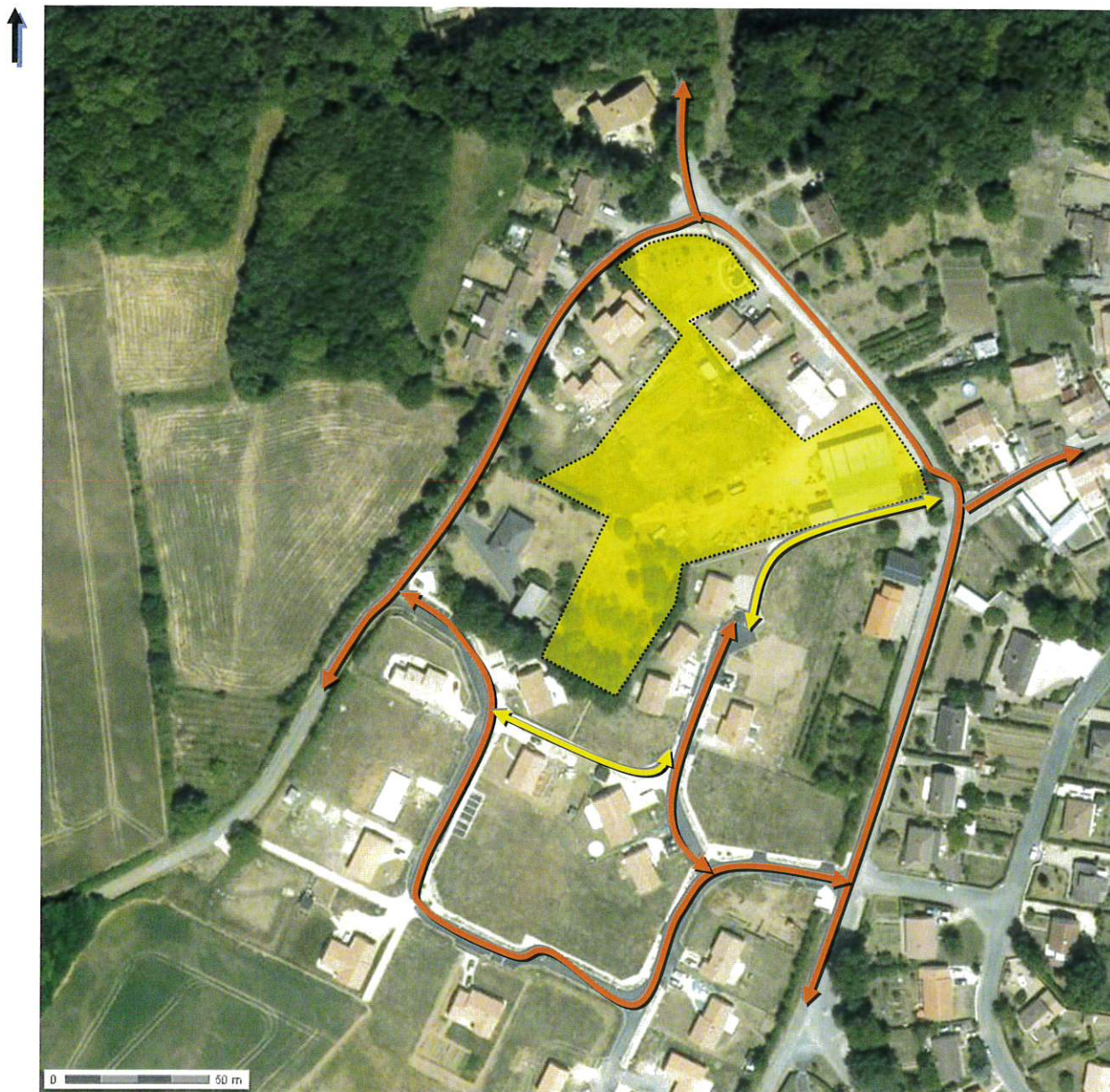
Pour limiter le ruissellement des **eaux pluviales dans l'espace public**, le recours à des solutions de gestion alternative favorisant leur infiltration ou leur collecte à la source est systématiquement envisagé : noues, perméabilisation des parkings, bassins paysagés... Il faut **gérer les eaux pluviales à la parcelle**, en ayant éventuellement recours à des systèmes de stockage et de réutilisation des eaux de toiture. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales sont intégrés dans le paysage et sont multifonctionnels en adoptant une fonction urbaine dès que la configuration du site le permet : espaces verts ou de jeu, zones humides... Les matériaux utilisés pour les revêtements de sol des espaces publics sont autant que possible **perméables**, sauf si des nécessités techniques ne le permettent pas.

Les constructions et installations doivent favoriser une architecture bioclimatique en proposant de bonnes orientations, une compacité du bâti, une bonne isolation ... Les constructions nouvelles destinées à l'habitation auront une efficacité énergétique qui respecte à minima la réglementation thermique en vigueur.

La future opération doit être conçue en concertation avec la collectivité compétente en matière de **gestion des déchets**.

6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « GRAPHIQUES » DE LA PRINCIPALE « DENT CREUSE » DE LA ZONE « Ua » EN SECTEUR Ua-OAP

> État actuel du site



source photographie : <http://www.geoportail.gouv.fr>

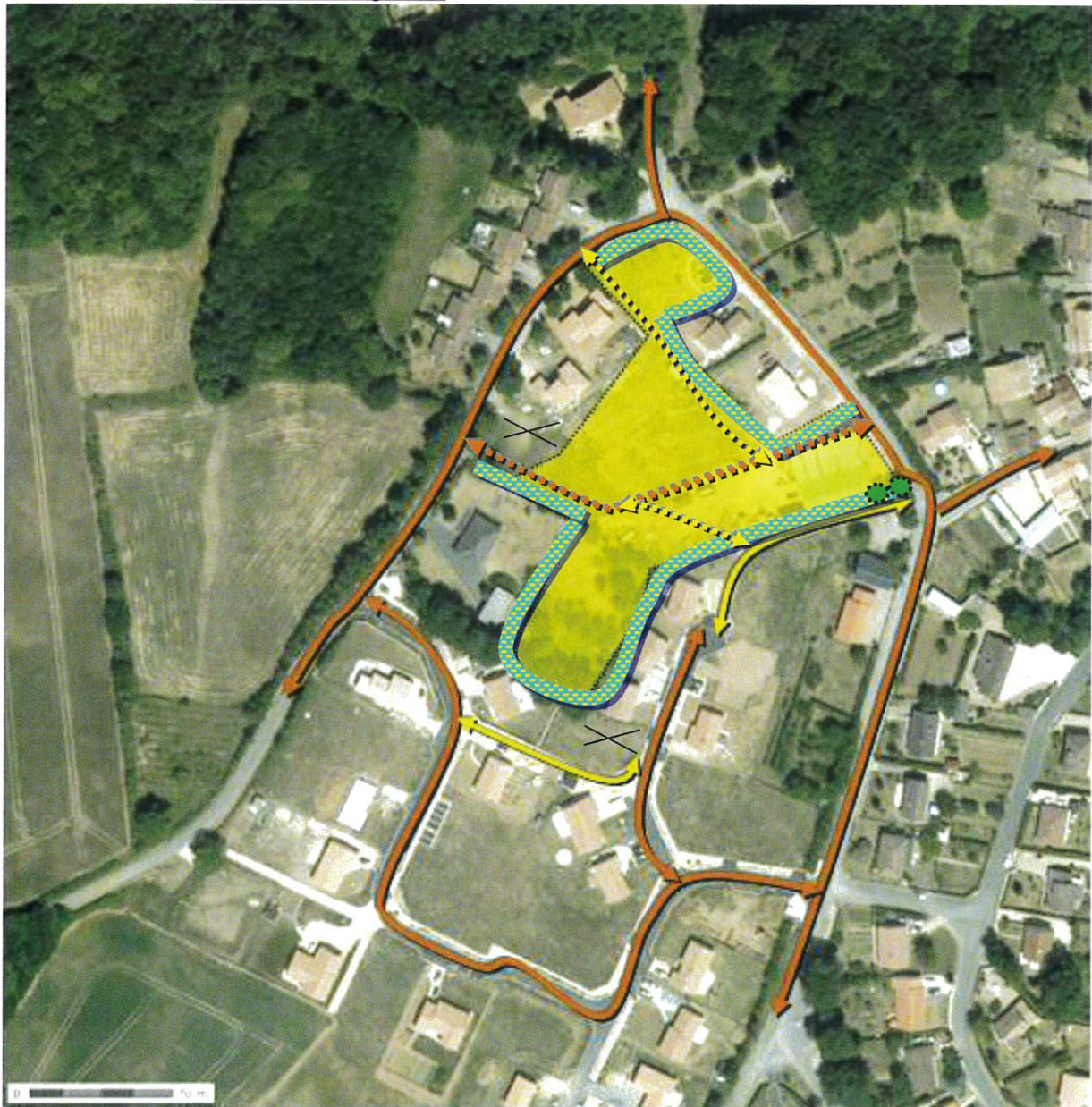
Point de vue n°1



Point de vue n°2



> **Schéma d'aménagement**



source photographie : <http://www.geoportail.gouv.fr>

	Secteur Ua-OAP
	Voie existante
	Cheminement doux existant
	Haies, boisements et arbres existants à conserver au maximum
	Principe de voie à créer
	Principe de continuité de cheminement doux à créer
	Principe de clôtures végétales à créer (minimum une haie d'essences locales) pour le traitement des transitions avec les habitations existantes
	Constructions existantes (ou à venir) non représentées sur la photographie aérienne