

Plan Local d'Urbanisme

Commune d'Ormoy

Orientation d'Aménagement et
de Programmation (OAP)

*Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation en date du 01/04/2021*



Historique du PLUi :

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	10/12/2014	06/11/2019	01/04/2021

VISA :

DATE :

Table des matières

I.	Introduction.....	3
II.	OAP SECTORIELLE	5
III.	OAP THEMATIQUES.....	9

I. Introduction

Présentation, structure et composition des OAP

Le PLU d'Ormoy comporte une **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sectorielle à vocation principale résidentielle.

Elle se présente de la manière suivante :

1/ L'Orientation d'Aménagement et de Programmation dispose d'une présentation du contexte dans lequel elle s'applique, rappelant notamment les **contraintes à l'urbanisation** et explicitant les **enjeux d'aménagement** du secteur.

2/ Les orientations d'aménagement littérales permettent en premier lieu d'appréhender l'ensemble des principes d'aménagement de chaque secteur, de manière précise, et notamment du nombre de logements minimal à respecter pour les secteurs de projet à vocation d'habitat.

3/ Les OAP sont ensuite traduites graphiquement par un **schéma à l'échelle de chaque OAP**, localisant les principes et éléments de contexte suivants :

- Principes d'aménagement et d'intégration urbaine
- Accessibilité, desserte et déplacement
- Principes de Trame Verte et Bleue et paysages
- Contraintes et risques naturels et technologiques

Le PLU comporte également **deux OAP thématiques** :

- Une OAP « aménagement et densification du centre-bourg »
- Une OAP « cheminement agricole »

Application des orientations graphiques

Les orientations graphiques s'appliquent dans une relation de compatibilité avec les demandes d'autorisation d'urbanisme. Néanmoins, elles pourront être questionnées lors de l'étude de faisabilité de l'aménagement du secteur. Ainsi, afin d'assurer la faisabilité technique et financière des opérations et aménagements proposés, d'autres traductions spatiales sont possibles, si elles atteignent les objectifs annoncés au sein des orientations littérales.

II. OAP SECTORIELLE

OAP : SECTEUR RUE DE TROUZY

CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP d'Ormay se localise au niveau du sud-est du bourg, au sud de la Rue de la Grande Croix, entre les rues Sainte-Anne et de Trouzy. L'aménagement de cet espace de cœur de bourg, situé à proximité immédiate des équipements, conforte la morphologie urbaine du bourg : cette extension est en effet bordée d'un tissu bâti, sur trois de ses côtés.

Ce secteur effectue également la transition entre l'urbain et les espaces agricoles au sud-est et un jardin d'agrément privatif au sud, lui conférant de forts enjeux d'insertion urbaine et paysagère.



CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental relativement peu contraignant, au regard de la faiblesse des risques naturels et de l'absence de protection patrimoniale naturelle sur le secteur. En effet, le secteur est uniquement concerné par un risque moyen de retrait et gonflement des argiles, comme sur le sud du bourg.

Enfin, ce secteur s'insérant au cœur d'une trame végétale relativement développée, son aménagement devra privilégier une logique de préservation des éléments naturels constitutifs de la Trame Verte et Bleue aux abords du bourg.



ENJEUX D'AMENAGEMENT

- Conforter l'insertion urbaine et paysagère du secteur pour préserver les espaces existants
- Porter une attention particulière à la qualité urbaine du secteur, confortant le sud-est du bourg
- Préserver les éléments naturels situés en frange des sites d'aménagement participant à la Trame Verte et Bleue
- Relier aménagement d'habitat avec un aménagement d'espace naturel partagé

- ORMOY - Secteur "Rue du Trousy"

Emprise : 0,6 ha
Vocation principale
Extension urbaine
Nombre de logements : 9 minimum



Orientations graphiques

- >>> Usage de la pente
- ▲ Principe d'accès
- ⊗ Carrefour a securiser
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Haies a créer
- Haies a préserver
- ◆ Arbre a créer
- ◆ Arbre a préserver
- ◆ Alignement d'arbres a créer
- ◆ Alignement d'arbres a préserver
- Ferme éducative à aménager
- Espace paysager a préserver
- > Cône de vue
- ↔ Axes principaux a conforter
- ↔ Axes principaux a créer
- ↔ Axes secondaires a conforter
- ↔ Axes secondaires a créer
- Cheminement agricole à maintenir
- Cheminement agricole à créer
- ↔ Cheminement doux à créer
- ↔ Cheminement doux à conforter
- Stationnement*
- ⊞ A conforter
- ⊞ A créer
- ⊞ Espaces publics à créer
- ⊞ Espaces publics à conforter
- Bâti
- Parcelles
- Ilots



PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le secteur de développement identifié au sein de l'OAP vise à conforter le développement démographique et résidentiel de la commune, pour maintenir les dynamiques locales, mais également à valoriser le secteur sud-est du centre-bourg en le reliant à des équipements et des espaces de vie collective, participant à l'image et à la vie sociale de la commune.

VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Le secteur, d'une surface de 0,6 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 9 logements pour une densité minimum nette de 15 log./ha.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement de ce secteur devra être réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble pensée à l'échelle du secteur. Cette opération devra proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec son environnement urbain. Elle proposera une diversification des formes d'habitat.

La conception urbaine de cette opération permettra de relier la place de l'Eglise (rue des écoles) au sud de la parcelle grâce à un cheminement doux. Elle favorisera une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments permettra également de limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions privilégieront des matériaux à forte inertie et présenteront des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte de cette opération devra être réalisée par un sens unique entre la rue Ste-Anne et la rue du Trouzy, en portant une attention particulière à la sécurisation de l'accès créé au vu du dimensionnement de ces voiries.

L'aménagement de ces espaces pourra également permettre de mener une réflexion plus large sur le développement des liaisons piétonnes vers le cœur du bourg et ses équipements d'une part, vers l'espace naturel partagé sis au sud de la parcelle d'autre part.

PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Cette opération d'aménagement devra faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux et en favorisant la végétalisation de ses franges. Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages naturels et agricoles et à limiter le vis-à-vis entre et avec les espaces habités.

Pour ce faire, l'alignement de haies existant en bordure ouest du secteur devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir l'écran végétal avec les constructions voisines.

Enfin, les opérations de logements devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

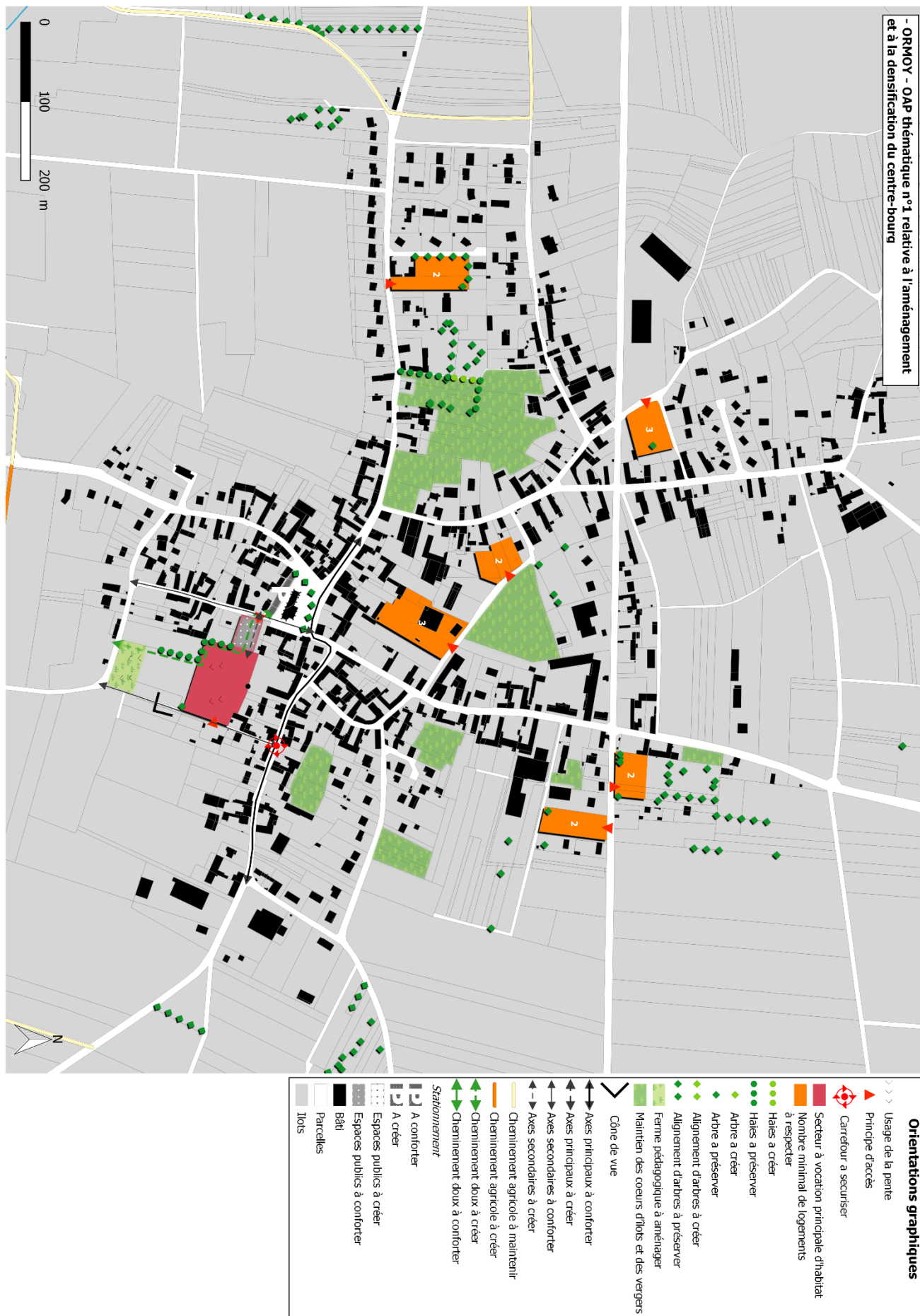
Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.

Les eaux pluviales seront collectées et évacuées en dehors du périmètre de l'opération, dans les réseaux adéquats. L'infiltration sur site sera évitée, afin de prévenir le risque de retrait-gonflement des argiles.

III. OAP THEMATIQUES

OAP THEMATIQUE N°1 : AMENAGEMENT ET DENSIFICATION DU CENTRE-BOURG

La présente OAP thématique vise à assurer et à conforter la qualité et la mise en valeur de l'espace public, comme facteur d'attractivité résidentielle et d'expression de l'identité patrimoniale et territoriale. Elle vise également à assurer la construction d'un nombre minimal de logements au sein des dents creuses pouvant en accueillir plusieurs.



OAP THEMATIQUE N°2 : CHEMINEMENT AGRICOLE

La présente OAP thématique vise à créer un cheminement de dégagement agricole contournant le sud du bourg. Certaines parties de ce cheminement font l'objet d'emplacements réservés au zonage.



- ORMOY - OAP thématique n°2 - Cheminement agricole

