

PLAN LOCAL D'URBANISME

CHAMPCUEIL



PIECE 4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



SOMMAIRE

Introduction p.3

OAP THEMATIQUES **p. 4**

OAP Trame verte et bleue p. 4

OAP SECTORIELLES **p. 5**

OAP rue des Montils p. 5

OAP Montcelets p. 6



INTRODUCTION

Contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est fixé par les articles L 151-6 et 7 du code de l'urbanisme.

Elles peuvent notamment :

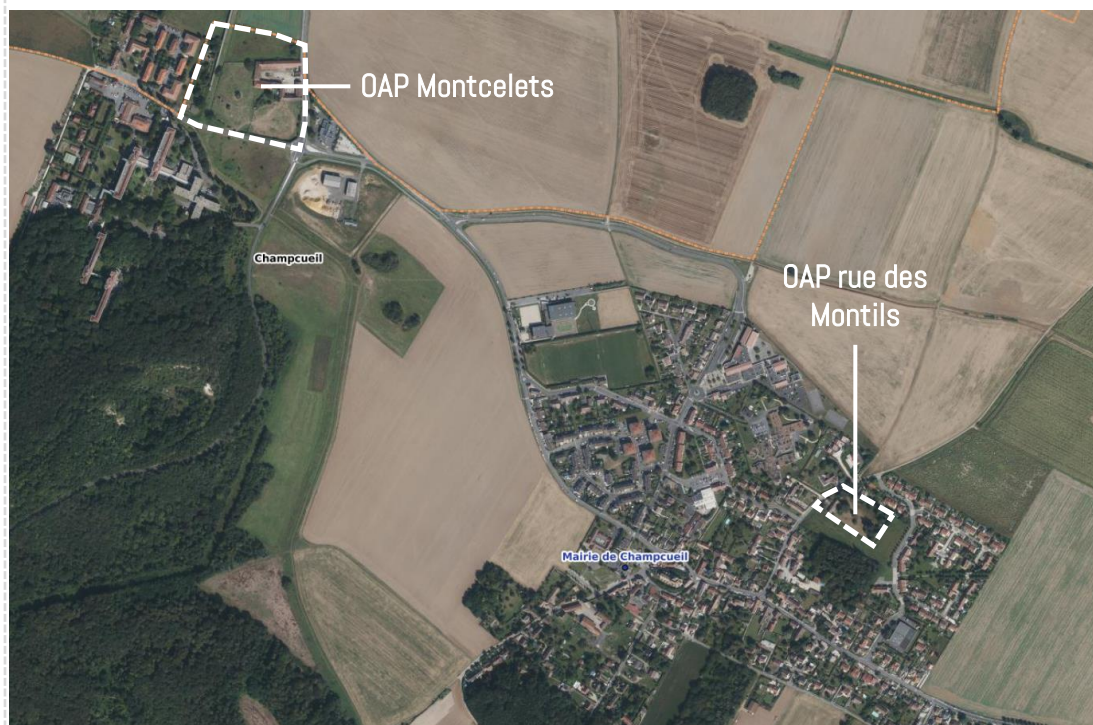
- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement (continuités écologiques, paysages, entrées de ville, patrimoine, etc. » ;
- « 2° Favoriser la mixité fonctionnelle » ;
- « 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser 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 ».

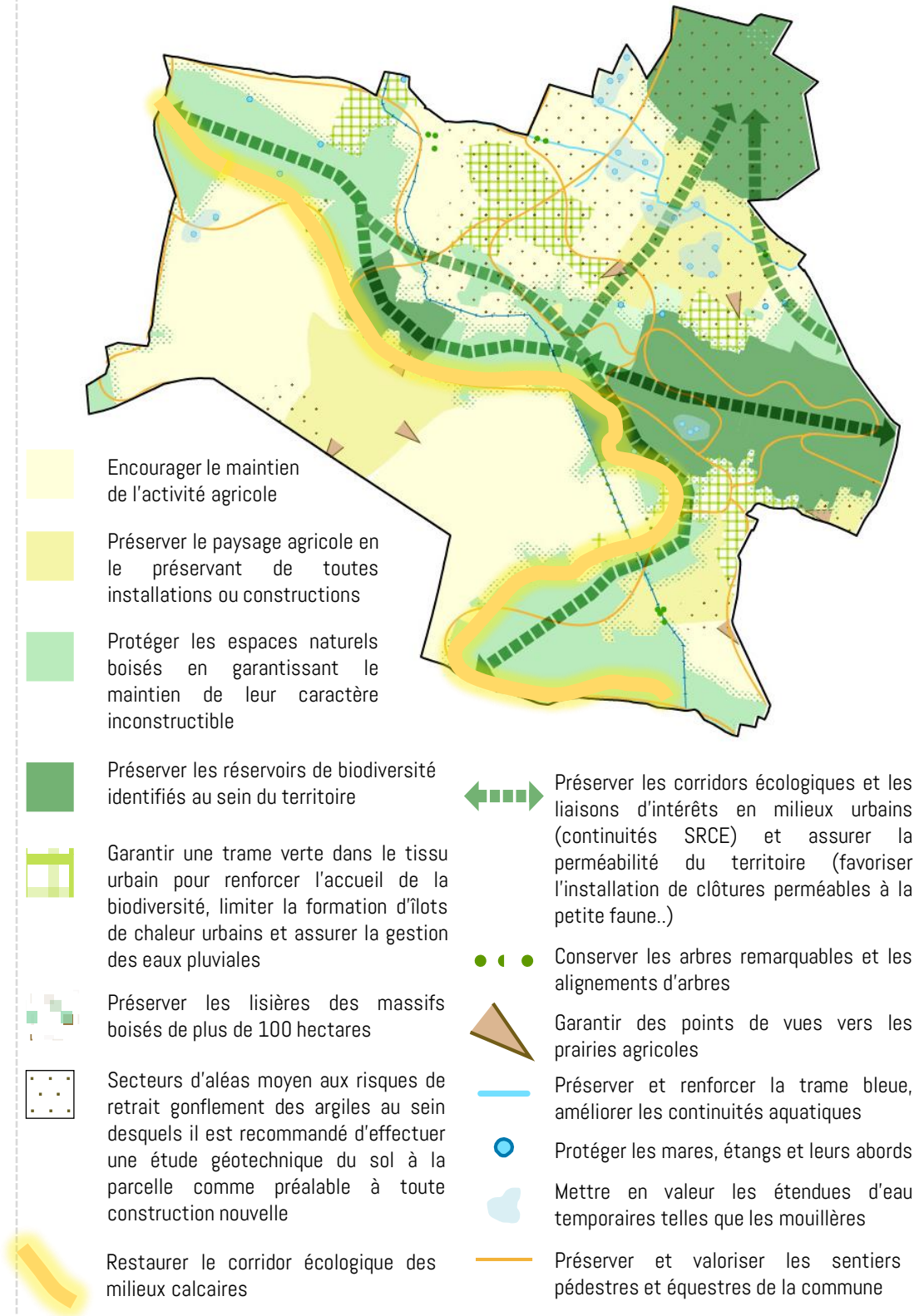
Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité, c'est à dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations, mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, des OAP ont été définies sur :

- deux secteurs stratégiques (OAP sectorielles Montcelets et rue des Montils)
- une thématique spécifique (OAP thématique trame verte et bleue).










OAP trame verte et bleue





OAP rue des Montils




Organisation spatiale et intégration :

-  Élément bâti existant
-  Conserver et préserver la maison traditionnelle existante.
-  Préserver les principaux espaces verts arborés du terrain (ceux en fond de terrain et ceux situés autour de la maison existante)
-  Garantir un espace extérieur privatif et végétalisé pour chaque logement.
-  Assurer une transition paysagère avec les terrains voisins en implantant les constructions le long de la voie de desserte et en préservant des espaces végétalisés en limite de terrain.
Planter des haies qui permettent de compléter les différentes strates de végétation sur le site et d'accueillir de la biodiversité.
-  Aménager un accès motorisé depuis la rue des Montils.
-  Prévoir un espace de retournement.
Aménager sur le site des places de stationnement visiteurs traités prioritairement en revêtements de sol perméables : dalles enherbées de type evergreen, graviers, gazon, dalle gazon.

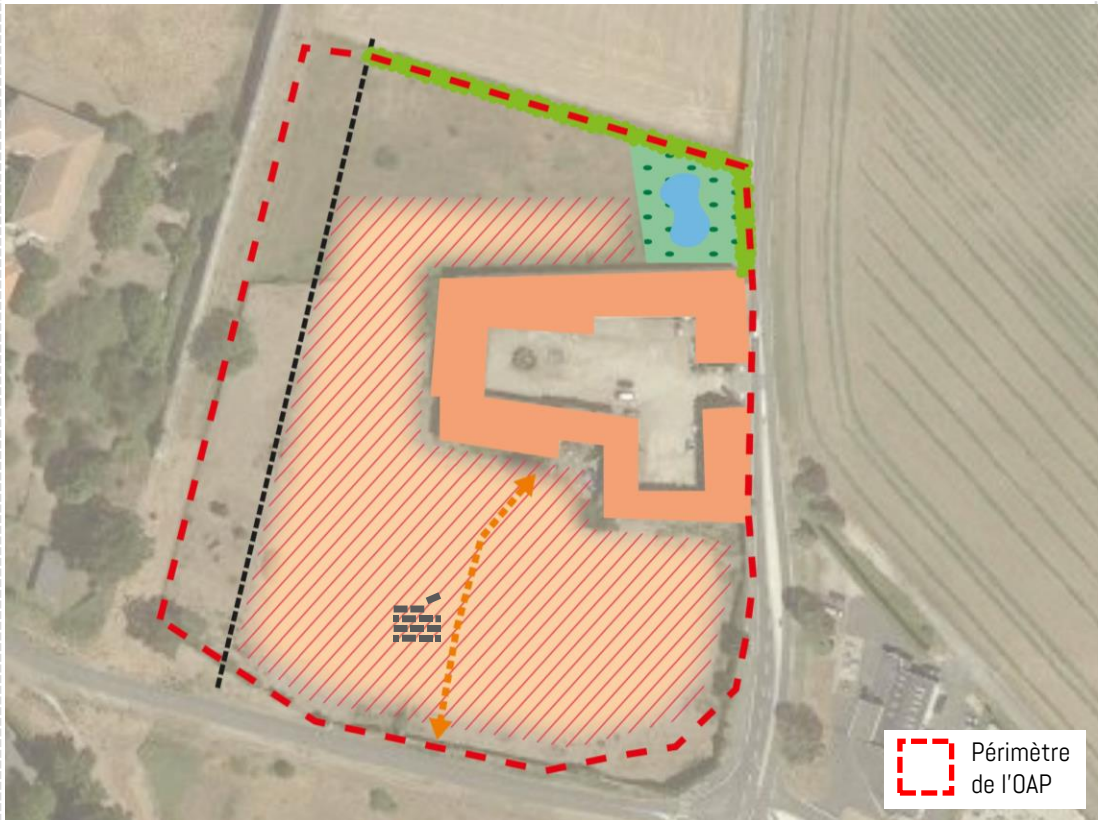
 Aménager une voie de desserte paysagère, plantée, permettant également un accès sécurisé aux piétons et cyclistes.

 Prévoir un passage piéton, vélo permettant la connexion avec la rue de la Bigotte.

Programmation :

 Développer une offre d'environ 15 logements, soit une densité d'environ 30 logements à l'hectare. Prioriser des logements de types intermédiaires groupés et/ou individuels comprenant au moins 1/3 de logements de type T2, T3. Intégrer au moins de 30% de logements sociaux.

OAP Montcelets



 Périmètre de l'OAP

Organisation spatiale et intégration :



Créer un aménagement paysager et planté le long de la RD153 afin de valoriser l'entrée de village.



Aménager un bassin de rétention privilégiant les systèmes de filtration naturelle au niveau de la mare excitante. Les aménagements devront permettre le maintien des habitats et de la biodiversité existante.



Respecter la marge de recul inconstructible depuis l'aqueduc.



Privilégier un accès motorisé au site depuis la rue Georges Clémenceau, via une voie paysagère plantée.



Réutiliser et valoriser les pierres du muret dans le futur parti d'aménagement du site.

Programmation :



Préserver et valoriser les bâtiments les plus intéressants qui composent le corps de ferme historique.

Accueillir au sein de ces bâtiments des activités économiques (type artisanat par exemple) complémentaires aux commerces et services de centre village.

Ces bâtiments pourront être agrandis en fonction des besoins dans la limite de 20% de l'existant et dans le respect de l'architecture rurale d'origine.



Permettre l'aménagement d'équipements ou services publics (centre technique par exemple) sur une partie du site.

Prévoir le stationnement nécessaire aux équipements et activités. Créer des espaces de stationnement extérieur plantés et traités prioritairement en revêtements de sol perméables : dalles enherbées de type evergreen, graviers, gazon, dalle gazon.