

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de Saint-Sulpice-de-Favières



### Orientations d'aménagement et de programmation

**Vu pour être annexé à la délibération**

Le :

Le Maire :

**SOMMAIRE**

SOMMAIRE .....	1
PRÉAMBULE.....	2
OAP N°1 : LE BOURG.....	3
Périmètre de l'OAP.....	3
Etat initial .....	4
Schéma de principe d'aménagement à respecter .....	5
OAP N°2 : LE BOURG.....	6
Périmètre de l'OAP.....	6
Etat initial .....	6
Conditions d'ouverture de la zone.....	6
Schéma de principe d'aménagement à respecter .....	7

## PRÉAMBULE

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 pour la Solidarité et le Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation offrent la possibilité de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les continuités écologiques, les paysages, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune de manière plus précise que le PADD sur des quartiers ou des secteurs. Les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent leurs êtres compatibles.

*Article L151-6 du Code de l'urbanisme,  
Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015*

*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*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 relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées L141-16 et L141-17.*

**OAP N°1 : LE BOURG****Périmètre de l'OAP**

L'OAP n°1 porte sur les zones UA et UB du règlement. La superficie du secteur représente environ 1,3 hectare.

Le secteur défini se situe au Nord-Est du bourg et est délimité par le chemin des grands Jardins au Nord et la rue du Four à Chaux au Sud.



## Etat initial

---

Le secteur identifié est composé d'une multitude de parcelles.

L'architecture de la zone est très variée. En effet, les maisons situées en front de la rue du Four à Chaux correspondent au bâti historique de la commune à la différence de celles situées le long du chemin des grands Jardins qui appartiennent au bâti pavillonnaire récent.

Etant située au cœur du village, la fenêtre visuelle sur l'église de Saint-Sulpice-de-Favières devra être à prendre en considération lors de l'aménagement du secteur.



## Schéma de principe d'aménagement à respecter

### Cadre de vie et traitement paysager



Cône de vue à préserver de toute nouvelle urbanisation.

### Dispositions en matière d'aménagement



Secteur d'habitat ancien (principe de préservation du caractère architectural) : disposition réglementaire de la zone UA.



Secteur d'habitat pavillonnaire : la réalisation de nouvelles constructions devra se faire en concertation avec l'ensemble des propriétaires : disposition réglementaire de la zone UB.

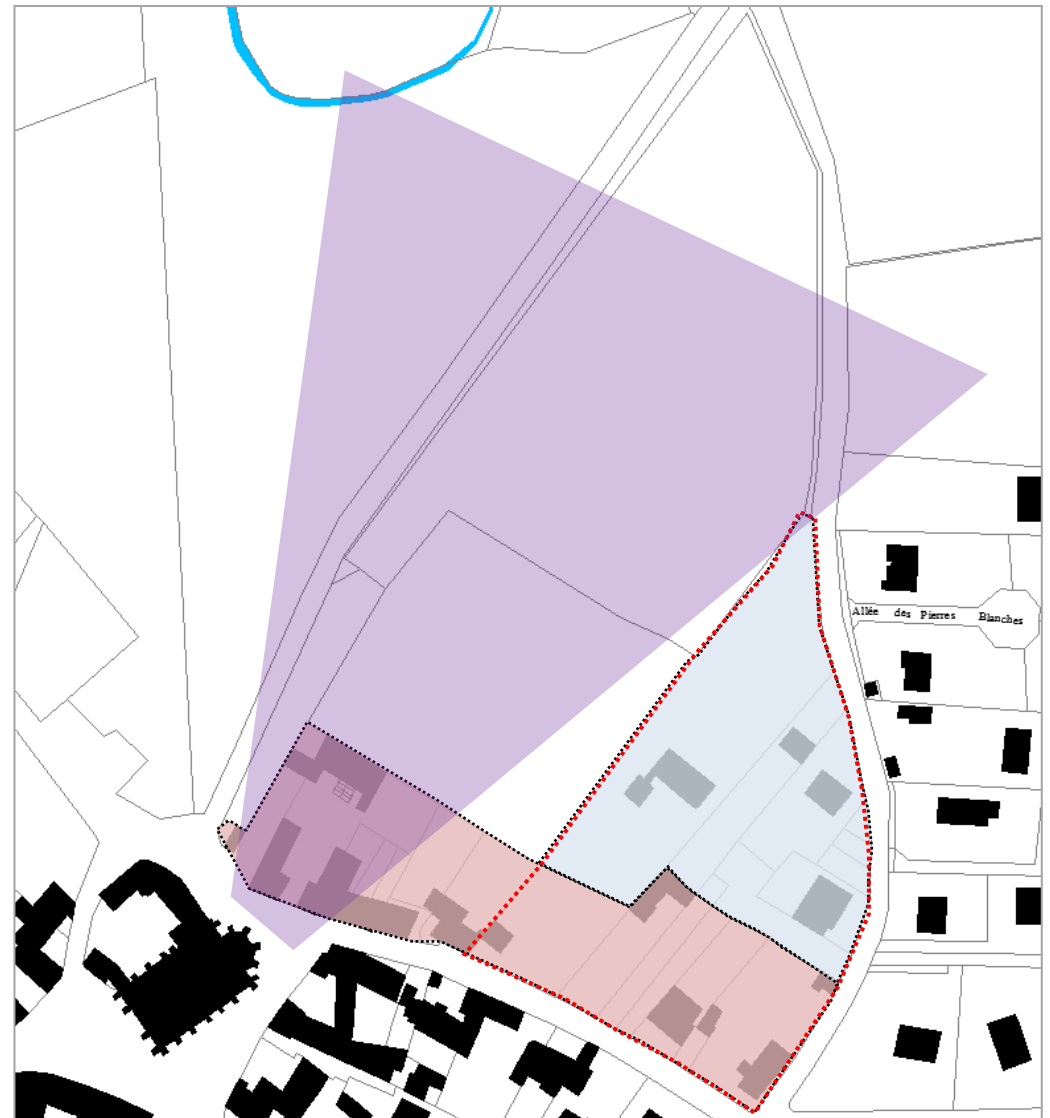


Principe de densification : Environ 3 logements sont attendus sur cet espace.

Habitat individuel de type R+1+C souhaité.

Les constructions devront présenter une cohérence architecturale afin de constituer une image urbaine harmonieuse. L'aménagement de la zone ne devra pas nuire à la fenêtre visuelle sur l'église.

*L'aménagement du secteur est à réaliser en concertation avec la commune.*



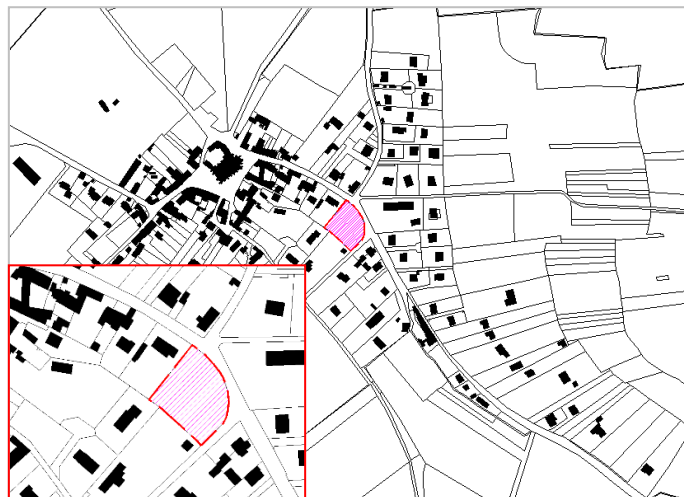
## OAP N°2 : LE BOURG

### Périmètre de l'OAP

L'OAP n°2 porte sur la zone UB du règlement.

La superficie du secteur représente environ 1970 m<sup>2</sup>.

Le secteur défini se situe au centre du bourg et est délimité par la rue du Four à Chaux au Nord-Est et par le chemin de la Procession au Sud-Est.



### Etat initial

Cette orientation porte sur la reconversion d'une dent creuse (parcelle n°572), composée de plusieurs petits potagers.

Quelques arbres fruitiers sont également recensés sur ce secteur.

Etant située au cœur du village, la fenêtre visuelle sur l'église de Saint-Sulpice-de-Favières devra être à prendre en considération lors de l'aménagement du secteur.



### Conditions d'ouverture de la zone

L'ouverture de la zone à l'urbanisation (environ 1970 m<sup>2</sup>) est conditionnée au respect des principes de l'orientation d'aménagement et de programmation. La règle applicable à la zone est celle de la zone UB. L'urbanisation de la zone est conditionnée à un aménagement d'ensemble.

*L'aménagement du secteur est à réaliser en concertation avec la commune, des modifications seront possibles en cas de besoin ou de propositions d'aménagement pertinentes et sous réserve de l'autorisation de la commune.*

## Schéma de principe d'aménagement à respecter

### Accessibilité et déplacement

La desserte de la zone sera assurée par le chemin de la Procession.



Le stationnement devra être géré en dehors des voies ouvertes à la circulation

### Nature et caractéristiques des constructions

Habitat individuel de type R+C obligatoire.

Les constructions devront présenter une cohérence architecturale afin de constituer une image urbaine harmonieuse. A ce titre, elles devront être implantées sur rues et conserver l'angle dégagé suivant les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France. L'aménagement de la zone ne devra pas nuire à la fenêtre visuelle sur l'église.

**La production minimale de logements est fixée à 3 unités, soit une densité de 13 logs/ha.**

Dans le secteur identifié au plan de zonage en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, la typologie des constructions sera la suivante :

- 33 % de logements sociaux minimum (1 construction minimum).

### Cadre de vie et traitement paysager



L'aménagement devra veiller, dans la mesure du possible, à conserver le plus grand nombre d'arbres existants et notamment ceux identifiés sur le schéma ci-contre.



Les haies existantes en bordure de voies seront conservées.



Une cour partagée inconstructible doit être aménagée. Cet espace pourra être voué au stationnement des véhicules (voitures et vélos). La cour devra faire l'objet d'un traitement paysager.

