



Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme

4bis Orientations d'aménagement et de programmation

18/01/2025



Annexé à la délibération approuvant la modification n°
du PLU en date du
Le Maire

DEFINITIONS

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies par les dispositions de l'article L151-6 du code de l'urbanisme :

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 aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

En application des dispositions de l'article L151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces
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, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

RAPPEL DE LA PORTEE JURIDIQUE

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques. »

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6 du Code de l'Urbanisme), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme supérieure et le document inférieur.

Celle de compatibilité implique que le document inférieur (l'autorisation d'aménagement) ne doit pas contredire la norme supérieure (les Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

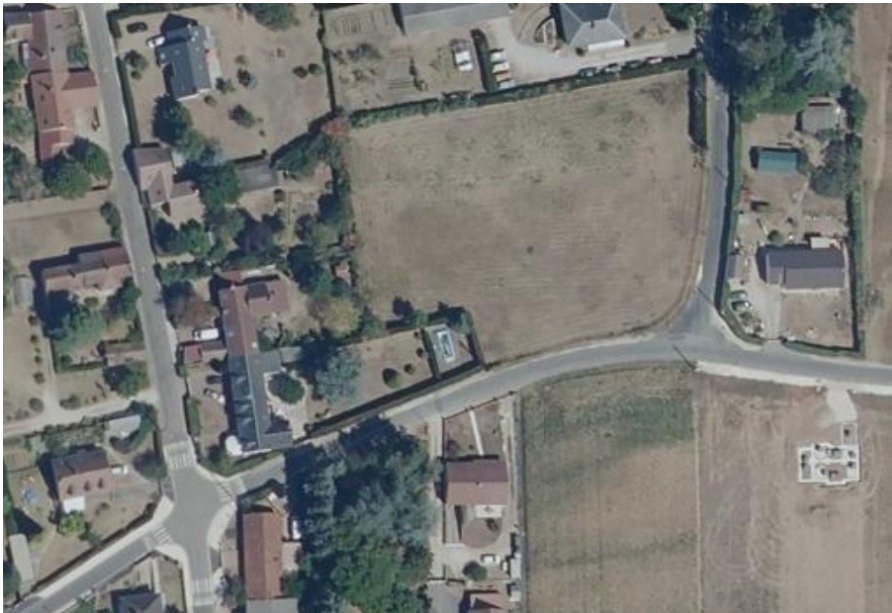
Secteur – Rue de la Sente aux Vaches

❖ Le contexte

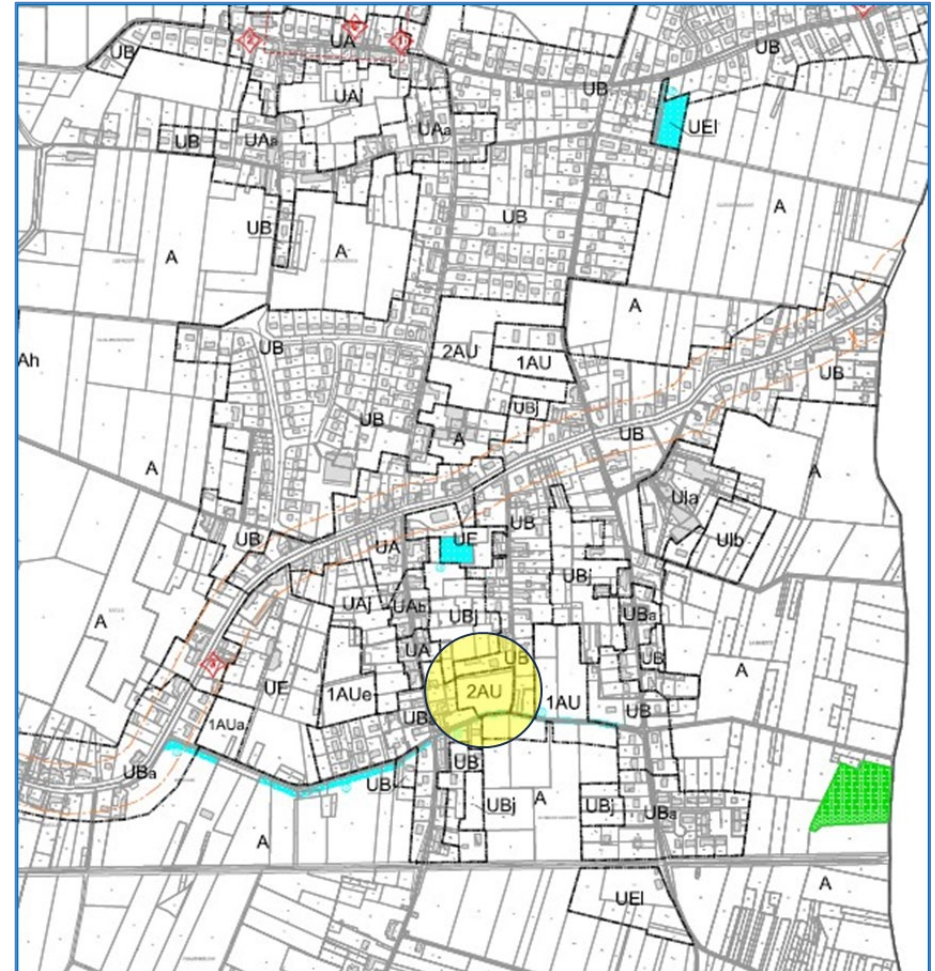
Le terrain classé en zone 2AU est une prairie sans relief, à l'angle de la rue de la Sente aux Vaches et de la rue de la Courtinière. La surface de cette parcelle est de 4600 m² environ.

Au nord et à l'ouest il est limité par des parcelles bâties entourées de haies.

L'environnement proche s'est progressivement urbanisé, notamment avec le lotissement du Petit Averdoy



Les dispositions du règlement du PLU ne sont pas applicables aux parcelles issues de la division, mais à celle du projet global.



❖ Objectifs. – programme

Permettre la réalisation de constructions destinées à l'habitation locative, en particulier des logements de type T3 et T2, peu nombreux sur le territoire communal.

Créer une résidence autonomie pour les personnes âgées, afin de prendre en compte le vieillissement de la population.

Tenir compte des contraintes de la zone inondable, tout en assurant une densité compatible avec les prescriptions du SCoT.

Assurer l'insertion du programme dans un tissu pavillonnaire de densité diverse.

Pour atteindre ces objectifs, le programme est composé de la façon suivante :

- ❖ 2 petits collectifs sur 2 niveaux comprenant chacun 4 logements de type T3,
- ❖ 1 petit collectif sur 2 niveaux comprenant 4 logements de type T2,
- ❖ 1 petit collectif comprenant 2 logements T2 à l'étage et des locaux de services au rez-de-chaussée.
- ❖ Résidence autonomie comprenant 6 logements de type T2, et des locaux communs.

La répartition des types de logements peut varier. Toutefois, il est logique et plus fonctionnel de grouper les logements de même catégories ou de catégories proches.

❖ Principes d'aménagement

Généralités :

Les principes d'aménagement ont été fixés à partir de l'esquisse présentée ci-après qui répartit les éléments du programme.

Cette esquisse est une « image » de ce qui peut être réalisé. Elle n'a pas de caractère réglementaire. Elle est une traduction du programme, dont on peut s'inspirer.

- *Accès – déplacement –stationnement*

On accède au terrain par les deux voies situées en limite Est et Sud. Les voies seront élargies de façon à présenter une emprise d'au moins 8 m.

La desserte du programme prévoit la création d'une voie, en principe à sens unique allant d'une voie existante à l'autre. Elle peut être réalisée en 2 phases en fonction du phasage de l'opération.

Les stationnements sont localisés à proximité des logements. On s'inspirera de l'esquisse présentée. Il est prévu une place par logement et au moins 8 places visiteurs.

- *Implantation des constructions :*

Les constructions seront implantées à proximité de la voie nouvelle.

- *Paysage et environnement*

Au moins 20% de la surface totale de la zone est conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

Aux abords des limites riveraines, des plantations arbustives et des haies sont réalisées.

La plantation d'arbres est réservée aux espaces plus vastes.

Les stationnements sont traités en revêtement perméables, comme des structures alvéolaires, remplies de graviers ou enherbées afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie.

Ces structures finissent par se colmater mais elles sont aisément remplaçables.

Dans le même esprit, les trottoirs sont à au moins 50% de leur surface traités de manière à limiter l'imperméabilisation.

- *Les surfaces*

La zone 1AU est concernée par des aléas de zone inondable :

- 3708 m² à 30% d'emprise au sol autorisée soit 1 112 m²
- 882 m² à 20 % d'emprise au sol autorisée soit 176 m²

Le projet doit respecter ces dispositions.

L'esquisse ci-après est composée de :

- 890 m² d'emprise au sol dans l'aléa à 30%
- 112 m² d'emprise au sol dans l'aléa à 20%

- *Le phasage*

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU de la Sente aux Vaches est prévue à partir de 2030, en 2 phases ::

Phase 1:

2 petits collectifs de 4 logements T3 et 4 logements T2

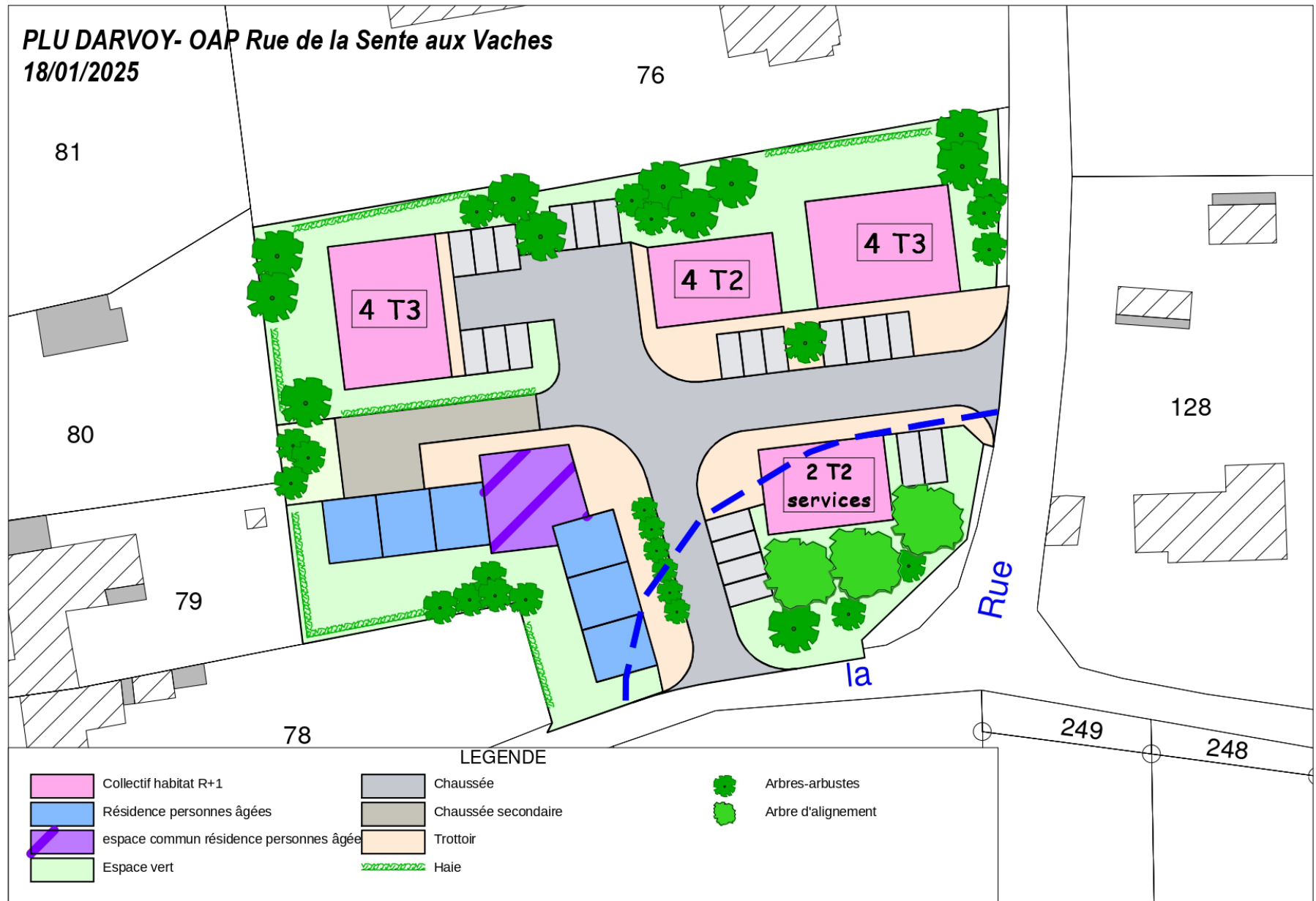
Phase 2:

1 petit collectif de 4 logements T3,











1 petit collectif de 2 logements T2 et des services

La résidence personnes âgées

PLU DARVOY- OAP Rue de la Sente aux Vaches
18/01/2025



LEGENDE

 Collectif habitat R+1	 Chaussée	 Arbres-arbustes
 Résidence personnes âgées	 Chaussée secondaire	 Arbre d'alignement
 espace commun résidence personnes âgées	 Trottoir	
 Espace vert	 Haie	