

# Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de communes Cœur de Charente



Zones urbaines et hameaux

Zones A Urbaniser (AU)

Orientations d'Aménagement et de  
Programmation (OAP)

CoPil\_le 08 décembre 2020

**1 - Bilan des retours communaux sur la délimitation des hameaux**

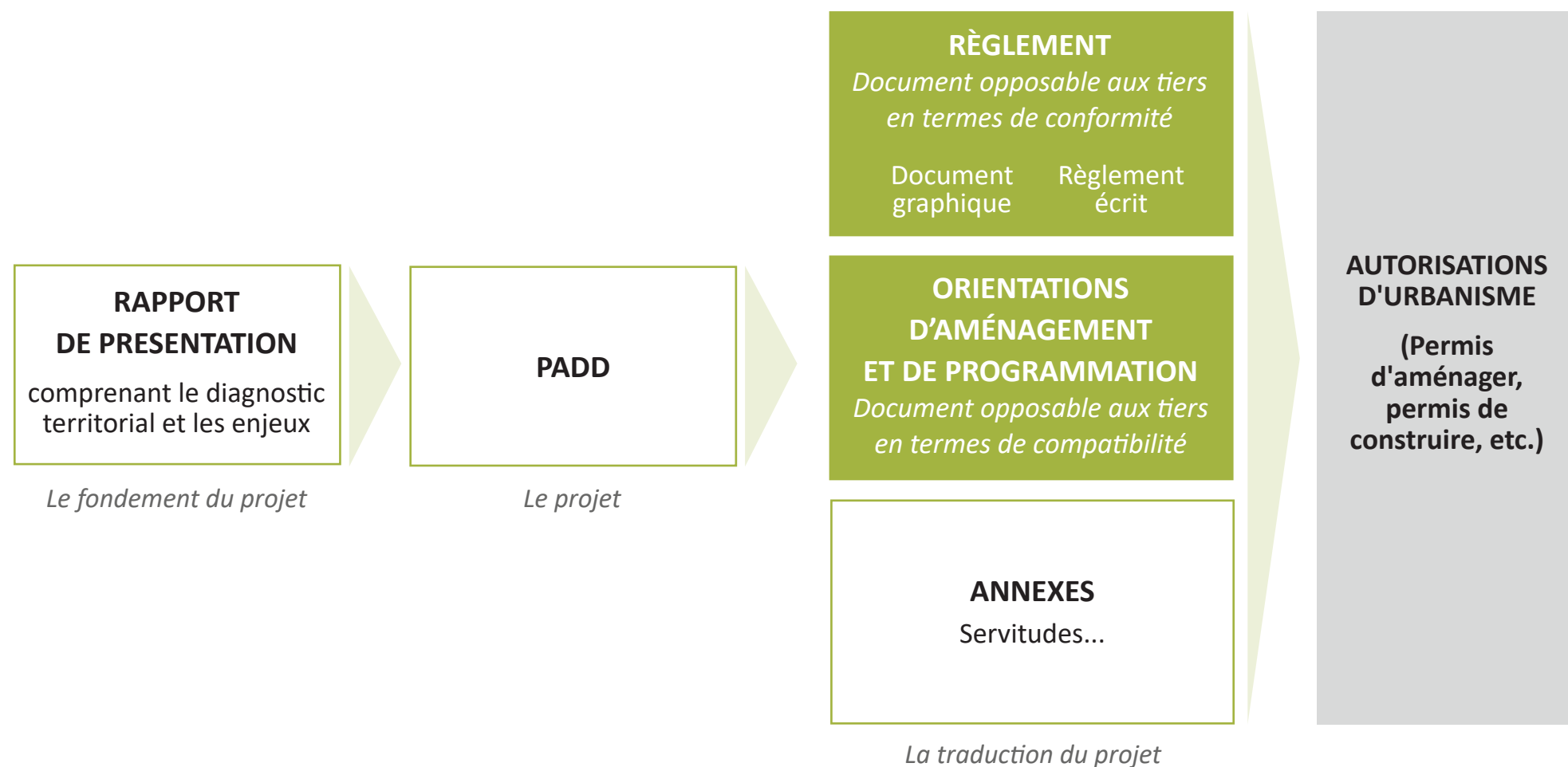
**2 - Bilan des retours sur le diagnostic foncier : un préalable nécessaire pour l'estimation des besoins en extension**

**3 - Délimitation des zones A URBANISER (AU) et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

**4 - Suites de l'étude**

# PRÉAMBULE

## LES OUTILS PERMETTANT LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD



# 1 - Bilan des retours communaux sur la délimitation des hameaux

2 - Bilan des retours sur le diagnostic foncier : un préalable nécessaire pour l'estimation des besoins en extension

3 - Délimitation des zones A URBANISER (AU) et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4 - Suites de l'étude



# LA DÉLIMITATION DES HAMEAUX

## Quelques définitions... RAPPEL DU PADD

Les différents types de groupement bâti :

Un atelier thématique et un comité de pilotage ont permis de valider les définitions suivantes dans le cadre du projet :

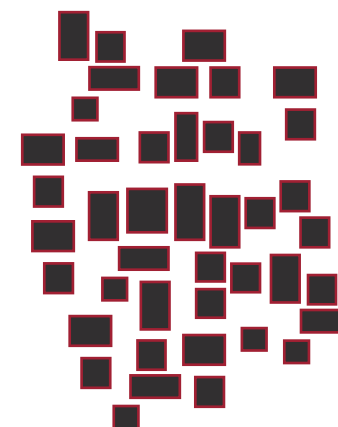
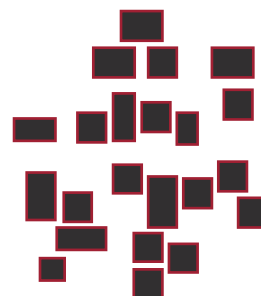
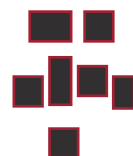
>> **Le bourg** est le hameau accueillant la mairie et les principaux services ;

>> **Les villages** sont les bourgs des anciennes communes ayant fusionné récemment et le cas particulier des hameaux accueillant autant de population et de services que le bourg ;

>> **Les hameaux** sont les groupements bâtis de **plus de 10 logements** ne faisant pas partie des deux précédentes catégories.

» Le critère « **Nombre de logements existants** » : des hameaux de petite taille, qui nécessitent des services publics dispersés et moins optimisés sont moins propices à accueillir de nouveaux logements que des grands hameaux accueillant davantage de population.

	NOMBRE DE LOGEMENTS EXISTANTS		
	Entre 10 et 20	Entre 20 et 30	Plus de 30
Points attribués	0	1	2



» **Proposition d'évolution de la méthodologie : La note de 0 n'est pas éliminatoire. Toutes les entités bâties ont été étudiées à partir de 10 logements.**

» Le critère « **Distance par rapport aux équipements et services, en priorité ceux des pôles structurants** » : il s'agit à la fois d'optimiser les services et équipements des bourgs et en particulier des pôles structurants, et de faciliter les déplacements doux et ainsi réduire l'usage de la voiture.

DISTANCE PAR RAPPORT AUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DES PÔLES STRUCTURANTS ET DES BOURGS			
	Plus de 2 km des équipements et services des bourgs et pôles structurants	Moins de 2 km des équipements et services d'au moins un bourg (hors pôles structurants)	Moins de 2 km des équipements et services d'au moins un pôle structurant
Points attribués	0	1	2



LA PRÉSENCE DE COMMERCES/  
ACTIVITÉS



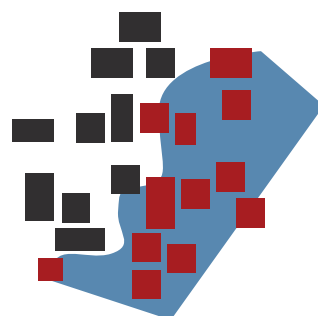
LA PRÉSENCE  
D'ÉQUIPEMENTS



LA PRÉSENCE D'UN  
ARRÊT DE TRANSPORT  
COLLECTIF

» Le critère « **Risques et nuisances** » : l'accueil de nouvelles populations doit être réfléchi dans l'optique de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes (risques) et garantir un cadre de vie agréable (nuisances). **C'est pourquoi dans un secteur soumis à des risques ou des nuisances, la création de nouveaux logements ne peut être acceptée; le point 0 écarte par principe la possibilité de permettre de nouvelles habitations au sein du hameau.**

	RISQUES ET NUISANCES		
	Hameau situé dans une zone de risque ou soumise à des nuisances	Hameau situé entièrement à proximité d'une zone de risque ou soumise à des nuisances	Pas de risque Pas de nuisance
Points attribués	0	1	2



LA PRÉSENCE DE  
RISQUES (risques naturels ou technologiques)

## » Proposition d'évolution de la méthodologie

»Le critère « **Nuisances** » liées à la RN10 (voie classée à grande circulation : 100 m d'inconstructibilité appliqué).

- Moins de 100m (zone réglementaire de bruit) : 0 point attribué
- Entre 100 et 300 m : 1 point attribué
- Plus de 300 m : 2 points attribués

»Le critère « **Nuisances** » liées à la LGV et les autres lignes de chemin de fer :

- Moins de 300m (zone de bruit) : 0 point attribué
- Entre 300 et 500 m : 1 point attribué
- Plus de 500 m : 2 points attribués

## » Rappel de la législation en vigueur sur le critère inondation

» Le **SRADDET Nouvelle Aquitaine** a été approuvé le **27 mars 2020** et préconise une gestion des risques et la prise en compte dans les secteurs d'aménagements et la notion de résilience.

» Le **SAGE Charente** a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le **19 novembre 2019**.

Les objectifs du SAGE auxquels tout document d'urbanisme doit être compatible :

- protéger le maillage bocager
- **protéger les zones humides**
- **protéger les zones d'expansion des crues**

...

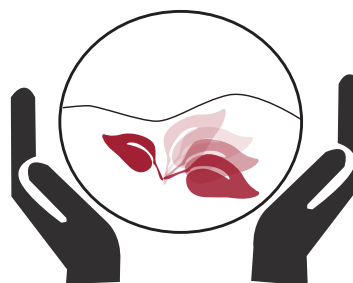
» PADD du PLUi :

### **11.5. Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances**

- > Limiter l'imperméabilisation des sols et l'occupation des espaces utiles à l'écoulement des eaux pluviales ou à l'amortissement des crues
- > Prendre en compte les espaces concernés par le risque inondation dans les secteurs classés à risque dans les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRi) et les atlas des zones inondables (AZI), notamment en favorisant le développement de l'urbanisation et l'accueil de population nouvelle en dehors de ces secteurs
- > Préserver les champs d'expansion des crues et les éléments naturels jouant un rôle dans la régulation hydraulique (ripisylves, haies, bosquets, bandes enherbées, talus, zones humides...)
- > Accompagner le développement d'une politique de protection des secteurs les plus à risques (inondation, mouvement de terrain...) pour limiter les dégâts sur les biens et les personnes
- > Développer un urbanisme plus résilient qui prenne mieux en compte les risques dans les secteurs concernés et développe des solutions autour de la végétalisation, du bio-climatisme afin d'améliorer le confort climatique des espaces de vie

» Le critère « **Environnement** » : la Trame Verte et Bleue doit être une composante à part entière dans les réflexions sur les choix d'urbanisation. L'objectif est de préserver les espaces naturels participant à sa continuité et ne pas créer de nouveaux éléments fragmentant. Les hameaux sont étudiés au regard de leur situation par rapport à l'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. L'aire d'alimentation des captages Grenelle a également été prise en compte dans la sensibilité du milieu naturel.

ENVIRONNEMENT			
	Situé totalement dans un espace naturel participant à la TVB ou à l'intérieur d'un captage Grenelle	Situé partiellement dans un espace naturel participant à la TVB	Non concerné par un espace naturel de la TVB
Points attribués	0	1	2



LA PRÉSENCE DE PROTECTIONS PARTICULIÈRES (protection naturelle ou patrimoniale)



» Le critère « **Assainissement** » : un site inadapté à l'assainissement non collectif ou desservi par un assainissement collectif non conforme n'est pas favorable à un renforcement résidentiel ; il s'agit de limiter les pollutions. A l'inverse, la présence d'un assainissement collectif permet une gestion optimisée des eaux usées et la rentabilisation des installations.

	ASSAINISSEMENT		
	Aptitude des sols inadaptée pour un ANC ou AC non conforme	Aptitude des sols adaptée pour un ANC	Présence d'un AC conforme
Points attribués	0	1	2

» **Remarques issues des consultations communales : l'inaptitude des sols pour un ANC engendre des contraintes supplémentaires et des surcoûts.**

» Le critère « **Défense incendie** » : un hameau n'étant pas desservi par une défense incendie adaptée ne peut être considéré comme pouvant accueillir de nouveaux logements.

	DÉFENSE INCENDIE		
	Non conforme	Non conforme mais utilisable	Conforme
Points attribués	0	1	2

» **Rappel de la méthodologie : les élus doivent apporter la preuve de la conformité de la défense incendie (courrier du SDIS, délibération d'engagement sur la réalisation de travaux...).**

### » **Autres critères complémentaires**

» Dans le cadre de cette proposition, le critère « Exploitation agricole » n'a pas été évalué ; en effet, l'implantation de nouveaux logements uniquement en densification n'a pas d'incidence sur le développement de l'activité. Néanmoins, des études au cas par cas seront menées avec les communes pour prendre en compte les nuisances potentielles générées par le site d'exploitation et ainsi éviter les conflits d'usage.

» Le critère « Paysage » n'a pas non plus été évalué ; en effet, les incidences potentielles de l'implantation de nouveaux logements en densification seront limitées à travers le règlement écrit.

**» En contre partie de l'évolution du critère «nombre de logements» (taille <20 non éliminatoire) : un critère de morphologie urbaine est rajouté : la juxtaposition d'habitat linéaire ne peut être considéré comme une entité à densifier.**

## Résultats

» La combinaison des différents critères entre eux attribue un score à chaque hameau. Le maximum de points pouvant être attribués est 12. Dans le cadre de l'identification des hameaux pouvant faire l'objet d'une densification, les choix suivants sont proposés :

- les hameaux concernés par un score 0 pour le critère « Risques et nuisances » sont écartés de toute possibilité de densification,
- les hameaux concernés par un score 0 pour le critère « Défense Incendie » sont écartés de toute possibilité de densification,
- les hameaux pouvant accueillir une densification ont un score égal ou supérieur à 6.



**MOINS DE 6 POINTS**  
**Classement en A ou N**



**PLUS DE 6 POINTS**  
**Classement en zone U**

1 - Bilan des retours communaux sur la délimitation des hameaux

**2 - Bilan des retours sur le diagnostic foncier : un préalable nécessaire pour l'estimation des besoins en extension**

3 - Délimitation des zones A URBANISER (AU) et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4 - Suites de l'étude

## QUELQUES DÉFINITIONS INSCRITES AU PADD

### L'enveloppe urbaine :

L'enveloppe urbaine correspond aux espaces déjà urbanisés à une date t. Elle est l'unité de mesure qui permettra de quantifier la consommation foncière au moment de l'évaluation du PLUi.

Elle est construite à partir de la photographie aérienne et des données cadastrales du bâti : elle comprend les ensembles bâtis de plus de 10 constructions définis par la mise en place de «tampons» de 25m autour des constructions. Elle est ensuite affinée à partir du cadastre.

### La densification :

La densification est considérée, dans le cadre du projet, comme toute opération amenant à la production de logements supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine : cela peut passer par le comblement d'une dent creuse, par la mutation d'une friche, par le changement de destination, par une division parcellaire...

### Les dents creuses / Espace interstitiel vacant non-bâti :

On parle de «dents creuses» pour qualifier des parcelles non-bâties inscrites au sein des espaces urbanisés.

On inclut dans ces dents creuses les parcelles contiguës par 3 côtés à des parcelles bâties et qui s'intègrent entre deux constructions distantes de moins de 80m. Par contre, on en exclut les parcelles faisant plus de 5000m<sup>2</sup> du fait de leur importance.

# LE RAPPEL DES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

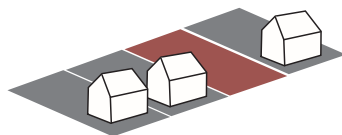
**OBJECTIF DE PRODUCTION DE 100 LOGEMENTS PAR AN**  
**TAUX ANNUEL DE CROISSANCE : 0.5%/AN 2020-2035**  
**110 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES PAR AN**

## RÉINVESTISSEMENT

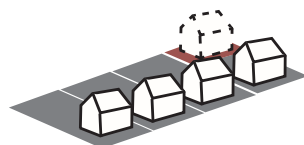
Produire au moins **35%** des logements en densification au sein de l'enveloppe,  
en cohérence avec les caractéristiques de chaque bourg

### AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

Dents creuses



POTENTIEL BIMBY  
*divisions foncières*



Logements  
vacants



**Potentiel foncier à mettre à jour**

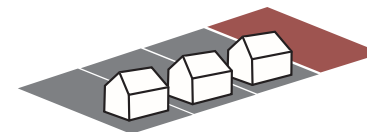
**Réduction du nombre de logements  
vacants de 1 % par an**

## EXTENSION

**65% maximum** des besoins en  
extension

### EN DEHORS DE L'ENVELOPPE URBAINE

ZONES À URBANISER EN  
EXTENSION DE L'ENVELOPPE  
URBAINE



# LE RAPPEL DES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

## OBJECTIF DE PRODUCTION DE 1500 LOGEMENTS 2020-2035

### RÉINVESTISSEMENT

Produire au moins **35%** des logements en densification au sein de l'enveloppe, en cohérence avec les caractéristiques de chaque bourg

**525 LOGEMENTS MINIMUM AU  
SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE**

### EXTENSION

**65%** maximum des besoins en extension

**975 LOGEMENTS  
MAXIMUM EN DEHORS  
DE L'ENVELOPPE URBAINE**



## LE POTENTIEL DE CONSTRUCTIBILITÉ EN DENSIFICATION

Suite aux retours des communes, le potentiels à l'intérieur de l'enveloppe urbaine a pu être réactualisé.

Prise en compte de la densité de 10 logements/ha à partir de 2000 m<sup>2</sup>.

>> **Le bourg**

NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS

**Entre 450 et 475**

>> **Les villages**

**Entre 60 et 70**

>> **Les hameaux**

**65 et 75**

**UN TOTAL DE LOGEMENTS POTENTIELS À L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE COMPRISE  
ENTRE 575 ET 620.**

TYPES DE GROUPEMENT BÂTI	DENSIFICATION (EN ZONE U) MINIMUM 35%	EXTENSION (EN ZONE AU) MAXIMUM 65%	CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES
<b>BOURGS</b> (accueillant la mairie et les principaux services)	<b>A PRIVILÉGIÉ</b>	<b>PERMISE</b>	<b>PERMIS</b>	<b>AUTORISÉE</b> (dans la limite des conditions de densification permises dans le règlement)
<b>VILLAGES</b> (bourgs des anciennes communes ayant fusionné récemment et le cas particulier des hameaux accueillant autant de population et de services que le bourg)	<b>A PRIVILÉGIÉ</b>	<b>PERMISE</b>	<b>PERMIS</b>	<b>AUTORISÉE</b> (dans la limite des conditions de densification permises dans le règlement)
<b>HAMEAUX</b> (groupements bâtis de plus de 10 logements ne faisant pas partie des deux précédentes catégories)	<b>LORSQUE CELA EST POSSIBLE</b> (si hameau retenu pour un classement en zone U compte tenu de critères)	<b>PERMISE DE MANIÈRE MESURÉE SI LE HAMEAU DISPOSE D'AU MOINS 1 ÉQUIPEMENT OU 1 SERVICE</b> (et si hameau retenu pour un classement en zone U compte tenu de critères)	<b>PERMIS EN ZONE U</b> (si hameau retenu pour un classement en zone U compte tenu de critères) <b>EN ZONE A ET N : PEUT ÊTRE PERMIS,</b> sous conditions	<b>AUTORISÉE</b> (si hameau retenu pour un classement en zone U compte tenu de critères et dans la limite des conditions de densification permises dans le règlement)
<b>AUTRES GROUPEMENTS BÂTIS</b> (de moins de 10 logements) <b>ET BÂTIS ISOLÉS</b>	<b>INTERDITE</b>	<b>INTERDITE</b>	<b>PEUT ÊTRE PERMIS,</b> sous conditions dans les zones A et N	<b>AUTORISÉE DE FAÇON MESURÉE</b> (et annexes autorisées)

1 - Bilan des retours communaux sur la délimitation des hameaux

2 - Bilan des retours sur le diagnostic foncier : un préalable nécessaire pour l'estimation des besoins en extension

**3 - Délimitation des zones A URBANISER (AU) et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

4 - Suites de l'étude

## 3.1-LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### Les zones Urbaines (U)

- *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme

- La zone urbaine doit être desservie par une voie publique et être équipée des réseaux d'eau et d'électricité.

- La délimitation des zones urbaines s'appuie sur des critères objectifs :

- > le caractère urbain (densité des constructions, morphologie urbaine, etc.)
- > l'existence de voies publiques
- > les réseaux (eau, électricité et éventuellement l'assainissement)



- Extrait du PLU actuel, Centre-ville de Vars, les zones urbaines -



## 3.1-LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### Les zones Agricoles (A)

- *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

Article R151-22 du Code de l'Urbanisme

- La zone Agricole est destinée prioritairement aux activités agricoles.

- La délimitation des zones agricoles s'appuie sur le diagnostic agricole.

> Les sites d'exploitation doivent être classés en zone Agricole afin de permettre leur évolution et leur développement.

- L'évolution globale des habitations existantes dans la zone Agricole (extensions mesurées et annexes) étant permise, certains groupements bâtis isolés comprenant des habitations seront classés en zone Agricole.



## Les zones Agricoles (A)

Peuvent être autorisées dans la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole - Article R151-23 du Code de l'Urbanisme
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous conditions
- Les changements de destination sous conditions et soumis à l'avis conforme de la CDPENAF - Article L151-11 du Code de l'Urbanisme
- Les extensions et annexes à l'habitation sous conditions soumises à l'avis de la CDPENAF - Article L151-12 du Code de l'Urbanisme
- Pour les autres occupations du sol (autres que les habitations notamment), possibilité de délimiter, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) pour autoriser sous conditions et disposition soumise à l'avis de la CDPENAF : - Article L151-13 du Code de l'Urbanisme
  - des constructions
  - des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
  - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.



## 3.1-LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### Les zones Naturelles et forestières (N)

- *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme



## Les zones Naturelles et forestières (N)

- La délimitation des zones naturelles s'appuiera sur le caractère naturel du secteur mais peut aussi s'appuyer sur certains documents, comme le Plan de Prévention du Risque Inondation.

### TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD (EXEMPLE)

*Protéger les espaces concernés par le risque inondation autres que les secteurs déjà classés à risques dans les PPRi et AZI.*

- Possibilité de créer des secteurs afin de mieux encadrer les occupations et utilisations du sol selon les enjeux liés aux espaces naturels.

Exemples :

Création d'un secteur Nv correspondant aux vallées humides où la constructibilité sera plus limitée.





## Les zones Naturelles et forestières (N)

- Le Code de l'Urbanisme permet dans la zone N :

- > Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées - Art. R151-25 du CU
- > Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous conditions - Art. L151-11 du CU
- > Les changements de destination sous conditions et soumis à l'avis conforme de la CDNPS - Art. L151-11 du CU
- > Les extensions et annexes à l'habitation sous conditions soumises à l'avis de la CDPENAF - Art. L151-12 du CU
- > Pour les autres occupations du sol (autres que les habitations notamment), possibilité de délimiter, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) pour autoriser sous conditions et disposition soumise à l'avis de la CDPENAF : - Art. L151-13 du CU
  - des constructions
  - des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
  - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- **Des possibilités à adapter** selon les enjeux écologiques et paysagers de la zone Naturelle et forestière.

## 3.1-LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

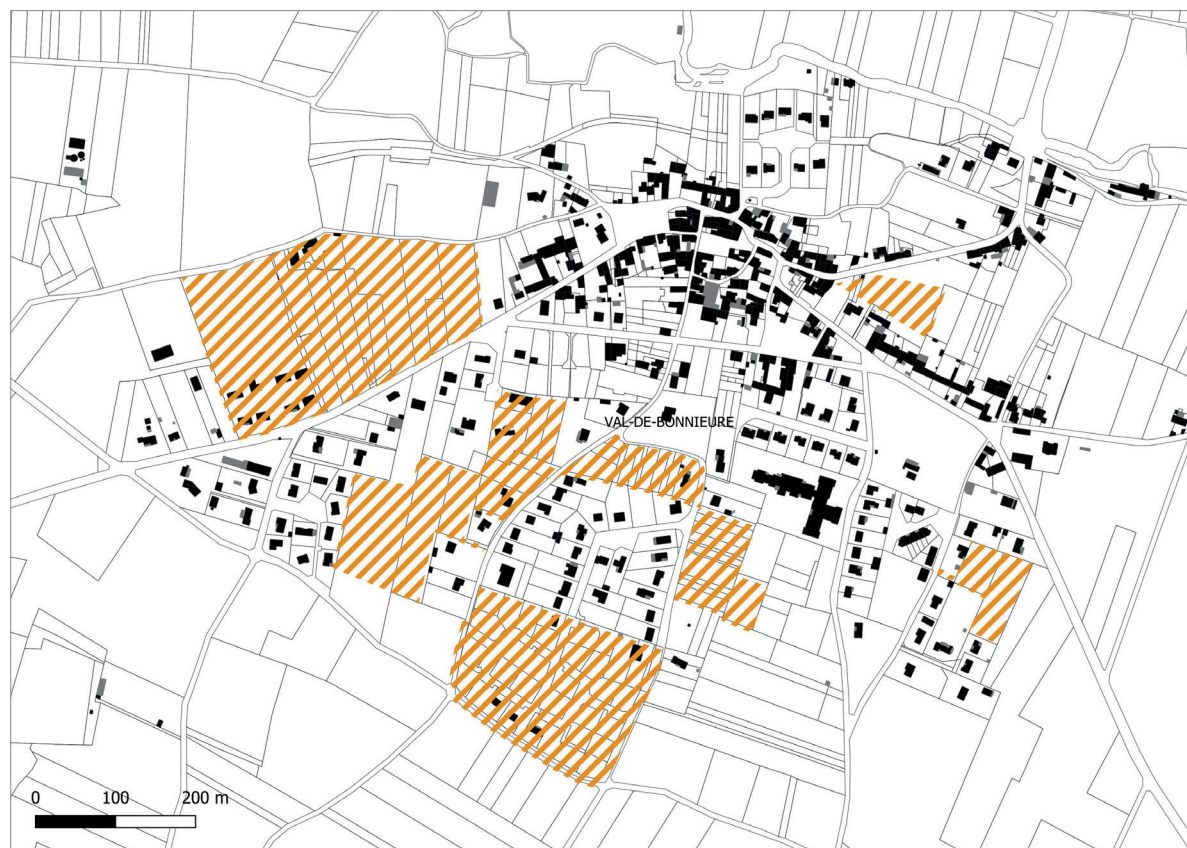
### Les zones A Urbaniser (AU)

- *Peuvent être classés en zone A Urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme

> Lorsque les voies et les réseaux ont une capacité suffisante à proximité immédiate de la zone AU et que des OAP et éventuellement le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées.

> Lorsque les voies et les réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.



- Extrait du PLU de Val-de-Bonnierre, les zones A Urbaniser -

## 3.1-LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### Les zones A Urbaniser (AU)

- La délimitation des zones AU devra être justifiée au regard du niveau de desserte des différents réseaux : eau potable (AEP), assainissement (EU et EP) et défense incendie notamment.
- Possibilité de créer des zones A Urbaniser en densification et en extension. Pour les zones AU en extension, elles doivent être **cohérentes avec les objectifs en logements** fixés dans le PADD et délimitées en tenant compte du potentiel foncier existant au sein des enveloppes urbaines existantes.
- Des zones A Urbaniser en extension qui devront respecter le cadre législatif et réglementaire (**réduction de la consommation d'espace**).



## 3.2-LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : DESCRIPTIF

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

- >> Un **outil situé dans la continuité des orientations du PADD**, pour traduire plus finement le projet de territoire ;
- >> Une pièce à forte **portée opérationnelle** car opposable aux autorisations d'urbanisme;
- >> Un **contenu volontairement peu réglementé** par le code de l'urbanisme pour faciliter le développement d'un urbanisme de projet.



Exemple d'OAP «centralité» et aménagement du centre bourg



## 3.2-LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : DESCRIPTIF

### Deux types d'OAP :

>> **Les OAP de secteur** s'appliquant sur des « quartiers ou des secteurs » urbains ou à urbaniser. Elles déclinent des objectifs d'aménagement sur un secteur défini et contiennent généralement des schémas d'aménagement globaux qui se prêtent à la traduction territorialisée du PADD ; parmi cette typologie, on distingue notamment les OAP dites de « secteurs d'aménagement », introduits par la récente réforme du contenu du PLU, (secteurs sans règlement), telles que définies à l'article R. 151-8.

>> **Les OAP thématiques**, qui mettent en cohérence des dispositions relatives à une politique particulière, sur un territoire de taille variable (du quartier à la communauté dans son ensemble).

(ex : OAP environnement, OAP patrimoine...)

## 3.2-LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : DESCRIPTIF

### Contenu des OAP (Article L. 151-7) :

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

## 3.3. CONCEVOIR LES OAP

### OAP sectorielles

>> Les OAP prendront la forme d'une fiche avec la localisation aérienne et cadastrale du secteur d'étude, des préconisations écrites et un schéma d'aménagement.

#### 13/ Entrée Ouest / route de Blosville / Sainte-Marie-du-Mont

OAP cadre : quartiers greffés  
Surface du secteur d'OAP : 13180 m²

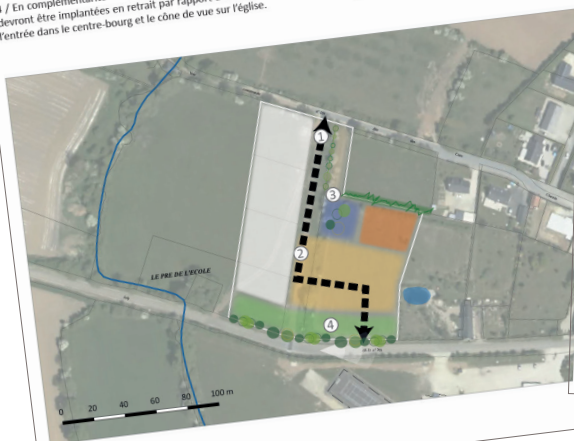
##### CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet se situe à l'entrée ouest du centre-bourg. Il s'insère entre deux linéaires bâtis : l'un le long de la rue des Caux caractérisé par des constructions de type pavillon, l'autre le long de la rue du Joly avec des habitations anciennes, ces dernières marquent qualitativement l'entrée dans le centre-bourg (pignon à l'alignement de la voie). L'essentiel du potentiel foncier est lié à ces maisons. Le secteur d'OAP est conçu pour être réalisable en plusieurs fois, selon la volonté des propriétaires. A l'ouest, un découpage parcellaire a récemment été réalisé : deux habitations y sont déjà implantées. Le site est accessible depuis la rue des Caux au Nord et depuis la rue du Joly au sud. Une haie bocagère borde la limite sud du site.



##### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ L'entrée dans l'opération se réalisera par la voie existante desservant les deux constructions récentes depuis la rue des Caux. Cette voie d'accès devra être aménagée pour répondre aux futurs flux.
- 2/ La voie d'accès sera prolongée de manière à desservir l'ensemble des parcelles déjà découpées, en étant prolongée jusqu'à la rue de Joly.
- 3/ L'entrée dans l'opération sera marquée par un espace gérant le stationnement et dans la continuité de celui-ci un espace public arboré sera créé nement et dans la continuité de celui-ci un espace public arboré sera créé nement et dans la continuité de celui-ci un espace public arboré sera créé nement.
- 4/ En complémentarité à la préservation de la haie, les constructions ne autour duquel s'organiseront les constructions.
- 4/ En complémentarité à la préservation de la haie, les constructions ne autour duquel s'organiseront les constructions.
- 4/ En complémentarité à la préservation de la haie, les constructions ne autour duquel s'organiseront les constructions.



#### 14/ Entrée nord / Sainte-Marie-du-Mont

OAP cadre : micro-opération  
Surface du secteur d'OAP : 32671 m²

##### CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Situé au cœur du tissu urbain du centre-bourg, le secteur de projet bénéficie d'une position stratégique du fait de sa proximité avec les commerces et services. Plusieurs parcelles sont concernées par les présentes orientations ; elles ont actuellement un usage différent (jardins, friches, vergers...). La partie sud du site est bordée par la rue du général Eisenhower à l'est, qui constitue une des rues commerçantes du centre-bourg. Il existe au sud-ouest un verger offrant un cône de vue sur l'église. La partie nord du secteur de projet est accessible depuis la récente opération (la Petite Gallie).



##### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Rechercher la formation d'un pôle commerçant plus structuré autour de l'actuelle place de la Poste, en s'appuyant sur les potentielles mutations du foncier bâti et non bâti.
- 2/ Prolonger la réflexion en renouvellement urbain (réhabilitation ou démolition du bâti existant). Désenclaver à cette occasion l'est du verger pour créer sur l'ensemble une petite opération mixte (logement et local commercial).
- 3/ Une voie pourra être créée depuis la rue du général Eisenhower pour accéder à l'arrière des parcelles où de nouvelles constructions pourront être implantées en prenant en compte la préservation du cône de vue.
- 4/ Dans le cas d'une destruction du bâtiment, l'accès pourra être envisagé le long des maisons existantes. La destruction du bâtiment participerait à la mise en valeur de ce front bâti perpendiculaire à la rue Eisenhower.
- 4/ Un chemin piéton permettra l'accès au verger qui sera préservé. Il connectera ainsi la rue des Mannevilles et la rue du général Eisenhower.



#### 10/ Rue du Cpt Rex Combs / Chef-du-Pont

OAP cadre : nouveaux quartiers des principales polarités  
Surface du secteur d'OAP : 54666 m²

##### CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le secteur de projet se situe au sud-ouest du centre-bourg, à l'arrière d'un linéaire bâti, implanté le long de la rue du Capitaine Rex Combs. L'OAP intègre une zone destinée à une opération d'habitat, des espaces dédiés aux activités économiques (la Charcuterie La Trappe est déjà installée), et un cœur d'îlot d'urbanisation future dont la vocation sera à préciser dans l'avenir, en fonction des opportunités de l'évolution du secteur. Le site est accessible au nord-ouest par la rue du Capitaine Rex Combs et au sud-est par l'impasse des marais. Il est bordé au sud-est par la route départementale des laitières, voie qui surplombe le site. Une habitation existe au nord-ouest. Par ailleurs, un ancien bâtiment de la charcuterie était implanté au nord du site. Les possibles conséquences sur les sols seront à intégrer dans l'aménagement.



##### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

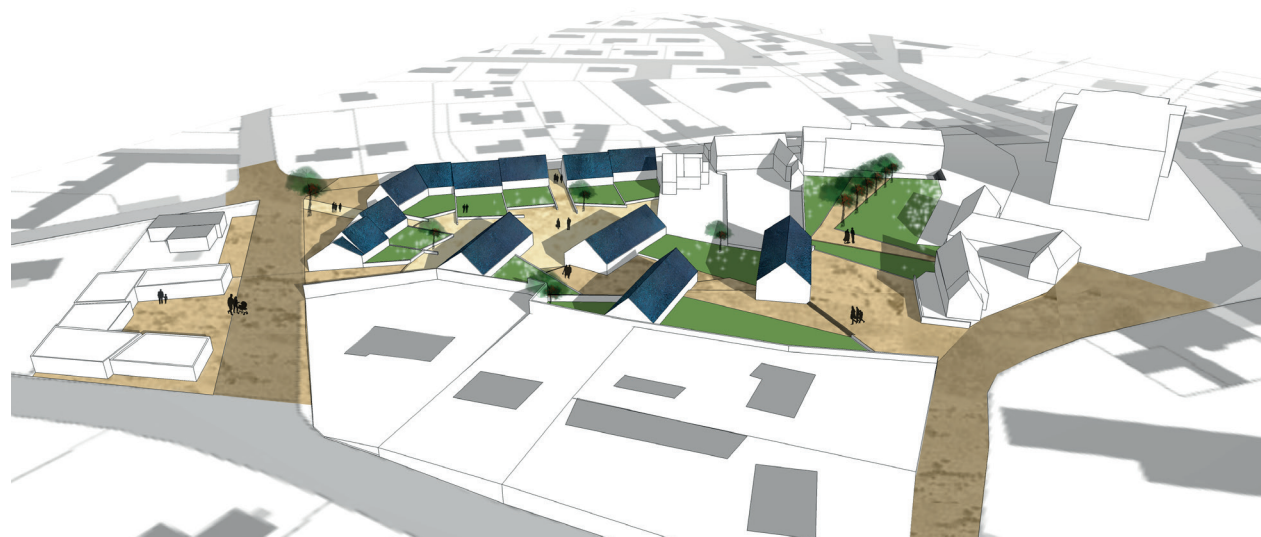
- 1/ La première entrée depuis la rue du Capitaine Rex Combs sera marquée par une micro-opération qui permettra d'assurer une transition satisfaisante avec la maison existante.
- 2/ Un chemin piéton sera créé depuis cet espace commun et permettra de rejoindre un espace jardiné (exemple : jardins collectifs). Celui-ci constituera un espace de transition entre l'opération d'habitat et la zone d'activités.
- 3/ Ces espaces jardinés seront prolongés par un cheminement doux traversant l'opération.
- 4/ Un second accès sera créé depuis la route des laitières. Il permettra d'accéder au secteur d'habitat et à la zone d'activités. Cependant, la desserte des habitations depuis cet axe sera à éviter.
- 5/ Un amorce de voie sera envisagée pour accéder aux fonds de jardins accolés au secteur de l'OAP.
- 6/ Une voie de desserte sera créée afin de traverser la partie nord. Un accès sera aménagé depuis l'impasse du marais.
- 7/ L'aménagement du secteur sera conçu de façon à traiter de manière spécifique les interactions entre le secteur d'habitat et celui dédié aux activités économiques. Les espaces jardins et des plantations constitueront la transition avec la zone d'activités économiques.





### 3.3. CONCEVOIR LES OAP

#### OAP DES SECTEURS D'AMÉNAGEMENT (valant règlement)





## 3.3. CONCEVOIR LES OAP

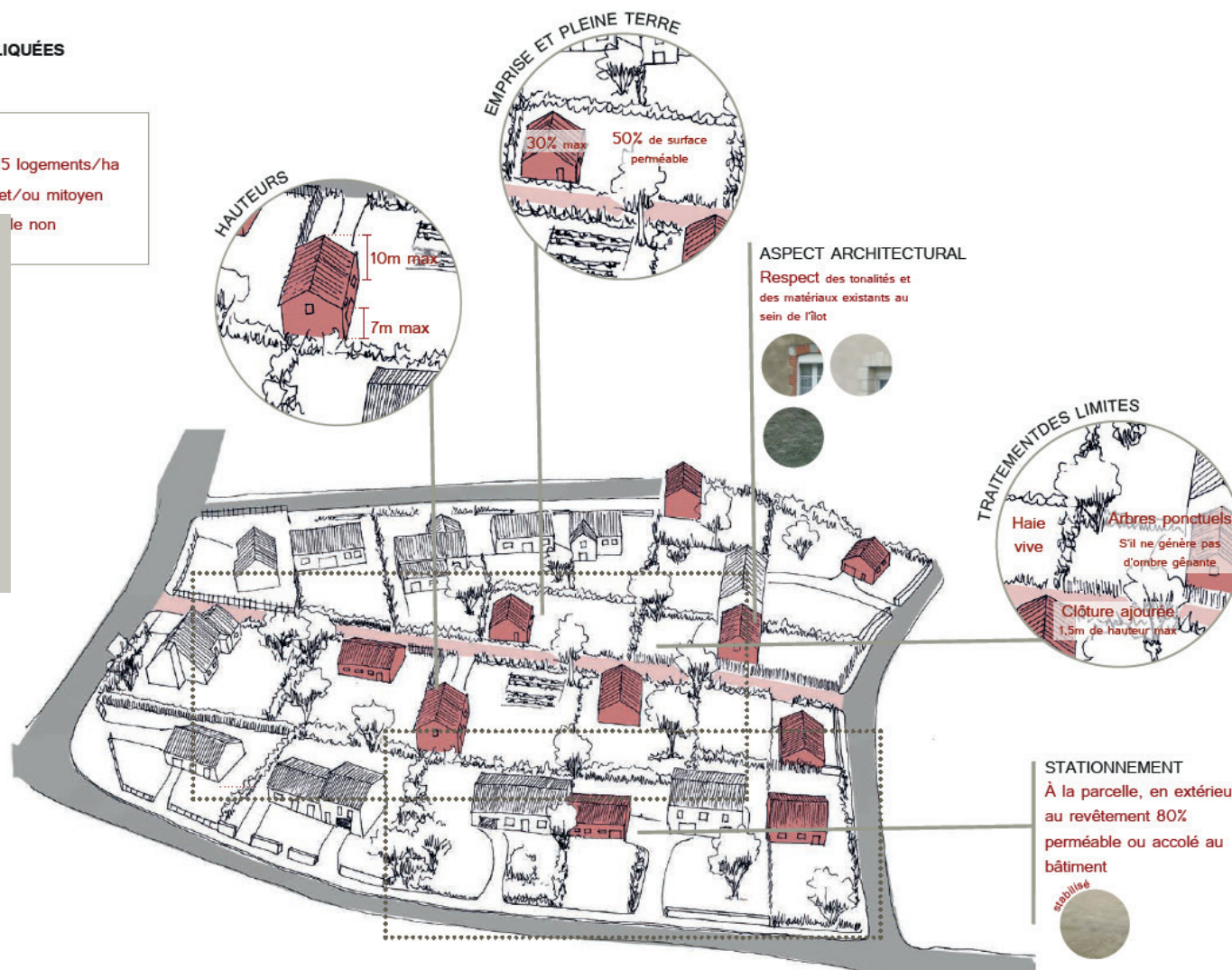
### OAP THÉMATIQUES

#### RÈGLES APPLIQUÉES

##### MIXITÉ

- > Habitat
- > Minimum 15 logements/ha
- > Individuel et/ou mitoyen
- > le non

**OAP thématique  
déplacements, TVB,  
zones humides,  
patrimoine, etc.**



## 3.4-LES OAP : LES THÉMATIQUES ABORDÉES

### 1 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

*Quelle typologie de logements accueillir selon les polarités ?*

### 2 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

*En cohérence avec les orientations générales du PADD et le SCOT, une densité sera appliquée par site de projet (objectif minimum recherché : 10 logements/ha)*

### 3 - PRINCIPES DE VOIRIE

*Quelle desserte traversante prévoir pour chaque site ? Quels sont les cheminements doux mis en place ?*

### 4 - PRINCIPES RELATIFS A L'ESPACE PUBLIC

*Quel traitement de l'espace public prévoir ? Identifier des lieux de partage au sein de l'opération ?*

### 5 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIÈRES URBAINES

*Comment traiter les lisières avec l'espace agricole et naturel ?*

## 3.4-LES OAP : LES THÉMATIQUES ABORDÉES

### 6 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

*Comment s'organise l'accès au site de projet ainsi que les stationnements ?*

### 7 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

*Quels aménagement le site de projet prévoit pour limiter les ruissellements des eaux pluviales ?*

### 8 - ÉCHÉANCIER DES OAP

*Quelle temporalité pour l'ouverture à l'urbanisation de chacun des sites de projet ?*

...

### 3.4-LES OAP : LES THÉMATIQUES ABORDÉES

- Les OAP font figurer des éléments programmatiques tels que les objectifs en logements, leur typologie, la densité, etc. et des principes d'aménagement relatifs notamment :

> à la forme urbaine,

Exemple :

Les constructions nouvelles devront s'implanter de manière à cadrer les espaces de circulation et à privilégier les jardins au sud.



### 3.4-LES OAP : LES THÉMATIQUES ABORDÉES

> aux déplacements

Exemple :

L'opération devra être structurée à partir d'une voie de desserte traversante. A travers son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette desserte doit constituer un espace ouvert de qualité et à l'usage partagé.





### 3.4-LES OAP : LES THÉMATIQUES ABORDÉES

> aux paysages

Exemples :

Assurer une transition végétale entre le secteur de projet et les espaces agricoles et naturels.



Arborer l'espace.



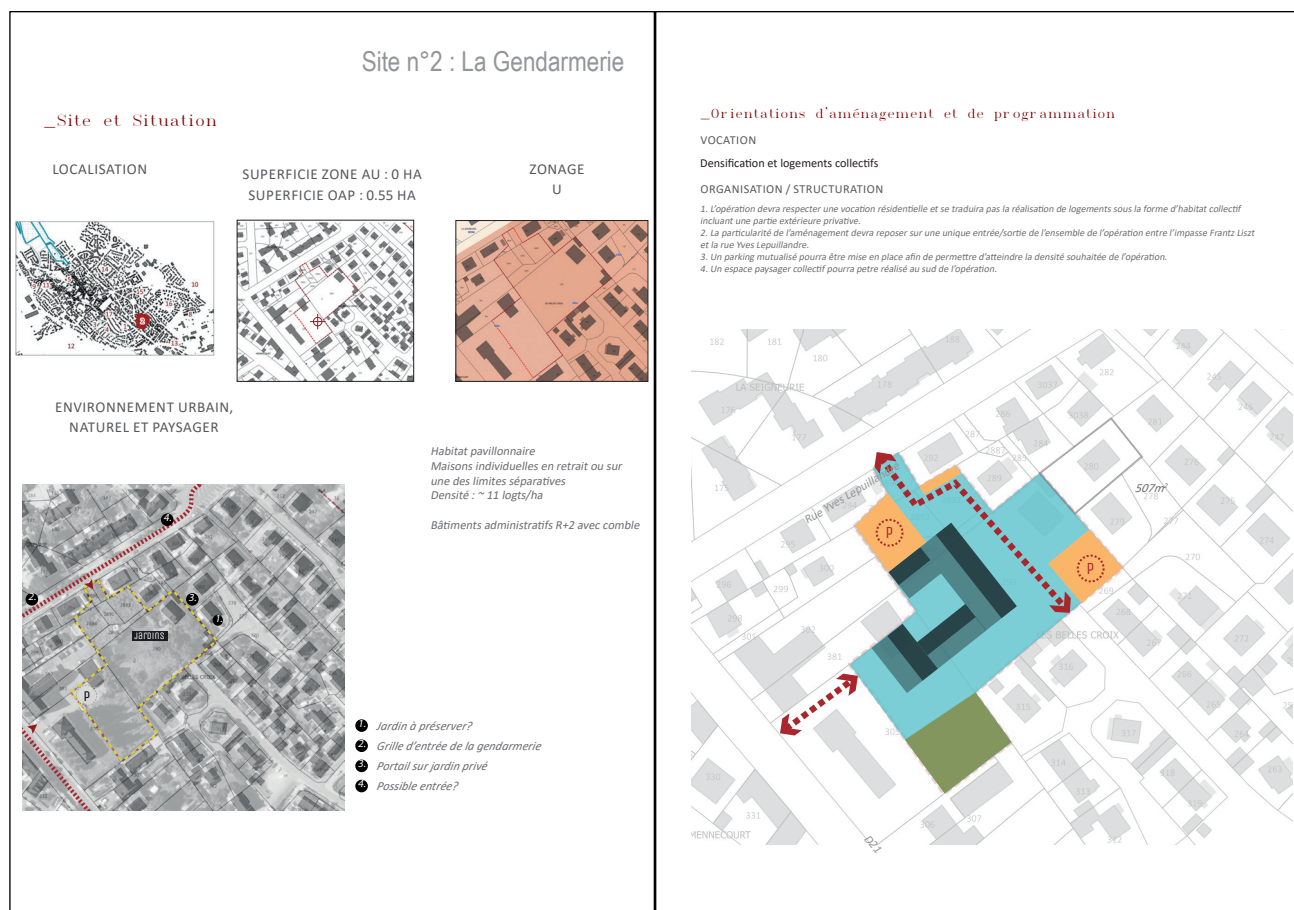
## 3.5-L'ORGANISATION DES FICHES DESCRIPTIVES DES OAP

### LOCALISATION DU SITE DANS LA COMMUNE

PRÉCISIONS SUR LA  
SUPERFICIE DU  
SITE ET DU  
CLASSEMENT AU PLUI

DONNÉES DE  
PROGRAMMATION  
DE L'OAP

DESCRIPTIF DU  
SITE ET DE SON  
ENVIRONNEMENT



ORIENTATIONS SPATIALISÉS  
(DOCUMENT  
RÉGLEMENTAIRE DANS  
LE CADRE DU PLUI)

CARTOGRAPHIE DE L'OAP  
(DOCUMENT  
RÉGLEMENTAIRE DANS  
LE CADRE DU PLUI).



### 3.5. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : UNE CONCERTATION AVEC LES COMMUNES :

#### le + Sinopia

Information sur les outils de l'aménagement pour anticiper l'ouverture à l'urbanisation des futures zones : quels outils mobiliser ? Quelle stratégie foncière globale ou sectorielle mettre en œuvre ? Quel acteurs/financements mobiliser ? ...

#### le + cittànova

Une visite de chaque site de projet avec la commune





### 3.5. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : UNE CONCERTATION AVEC LES COMMUNES :

**>> Janvier/février 2021** : visite de site des zones A Urbaniser avec les communes afin d'identifier les potentiels de chaque secteur

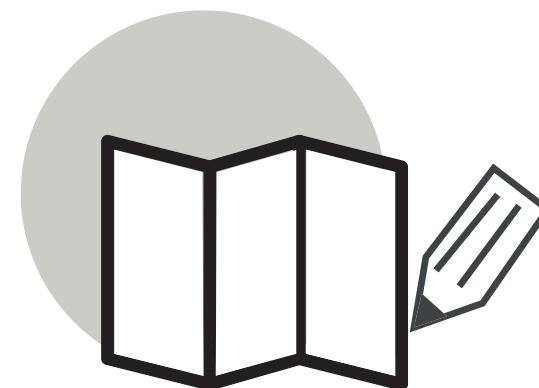
- identification des enjeux de chaque site (topographie, desserte, arbre à préserver...)


**>> Travail de Cittanova sur les orientations d'aménagement et de programmation de chaque site :**

- travail à l'échelle de la parcelle/de l'îlot
- traduction des éléments de densité du PADD (rechercher une densité de l'ordre de 10 logements/ha)
- travail sur la programmation urbaine du site

...

**>> Consultation des communes pour chaque OAP et modifications éventuelles**



- 
- 1 - Bilan des retours communaux sur la délimitation des hameaux
  - 2 - Bilan des retours sur le diagnostic foncier : un préalable nécessaire pour l'estimation des besoins en extension
  - 3 - Délimitation des zones A URBANISER (AU) et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

## 4 - Suites de l'étude

# SUITES DE L'ÉTUDE

## Le calendrier prévisionnel

