PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Mennetou-sur-Cher (41)

3

Orientations d'Aménagement et de Programmation
O.A.P.

Dossier d'approbation

Révision du PLU prescrite le :
Étude lancée le :

P.L.U. arrêté le :
P.L.U. mis à l'enquête publique le :
P.L.U. approuvé le :

***ISOCELE** Architecture Urbanisme Environnement*
44/46 rue de la Gaucherie 18100 VIERZON
Tel: 02.48.51.10.07 @ : isocele.urba@wanadoo.fr
10 rue Oberkampf 75011 PARIS
Tel: 01.48.07.52.22 @ : isocele.archi@wanadoo.fr

Le principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Rappel du Code de l'urbanisme :

Article L.123-1-4 :
Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
1. Concernant l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
2. Concernant l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique […]
Elles tiennent lieu de programme local de l'habitat (PLH)[…]
3. Concernant les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.
Elles tiennent lieu de plan de déplacements urbains [...]
Lorsqu'un PLU est établi et approuvé par une commune non membre d'un EPCI (ayant la compétence « urbanisme »), il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3.

Article R123-3-1 :
Les O.A.P. mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Eléments à retenir

En application des articles L.123-1.4 et R.123-1 du code de l'urbanisme, le PLU de Mennetou-sur-Cher comporte des orientations d'aménagement et de programmation.

Les OAP concernent des **espaces de projet**.

Elles se présentent sous la forme d'un **document simple** composé de schémas de principes d'aménagement agrémentés d'un texte explicatif, et de tout autre élément permettant de fournir les informations nécessaires à la compréhension des intentions d'aménagement choisies par la collectivité.

Ces orientations traduisent les **axes de développement futur** de la commune.
Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'aménagement des différents secteurs en faveur d'une **qualité urbaine, paysagère et sociale**.
Les principes d'aménagement traduits par les orientations seront **à affiner lors d'études urbaines ou de faisabilité plus détaillées** à mener par la collectivité ou par le porteur de projet.

Tout projet d'aménagement ou de construction réalisé dans l'espace de l'orientation d'aménagement devra être compatible avec les orientations définies, et **conforme aux dispositions réglementaires du présent PLU.**

Le **nombre de logements indiqué est mentionné à titre indicatif** mais constitue une base cohérente de réflexion quant au scénario d'aménagement et de développement durable souhaité par la commune.
Le pourcentage de logements aidés, logements sociaux ... répondant à un souci de mixité sociale, devra être recalculé par l'opérateur à partir du nombre réel de logements créés par l'opération.

OAP n°1 : Le secteur « La Creveille »

Description générale :

La zone est située à l'est du bourg, à proximité du centre-bourg et de ses commerces et services.
Le site s'insère dans le tissu résidentiel pavillonnaire, au milieu d'un coteau partiellement non urbanisé.
Il est composé d'un secteur d'urbanisation à court terme 1AU à l'ouest et d'un secteur d'urbanisation à long terme 2AU, à l'est.

Objectifs / enjeux :

- valoriser cette zone non urbanisée disposant d'un cadre de vie privilégié (vue, végétation, accès, proximité des équipements et services…) ;
- créer un nouveau quartier dédié à de l'habitat résidentiel et éventuellement à de l'habitat pour les séniors (de type village séniors…) ;
- connecter ce secteur résidentiel au bourg et aux autres quartiers et zones naturelles limitrophes par un réseau de voirie sécurisé et/ou des liaisons douces ;
- maintenir une ambiance végétale en cœur de quartier afin de préserver l'ambiance paysagère du bourg depuis les coteaux opposés, et maintenir ou assurer une stabilité optimale du sol.

Principes d'aménagement et précisions :

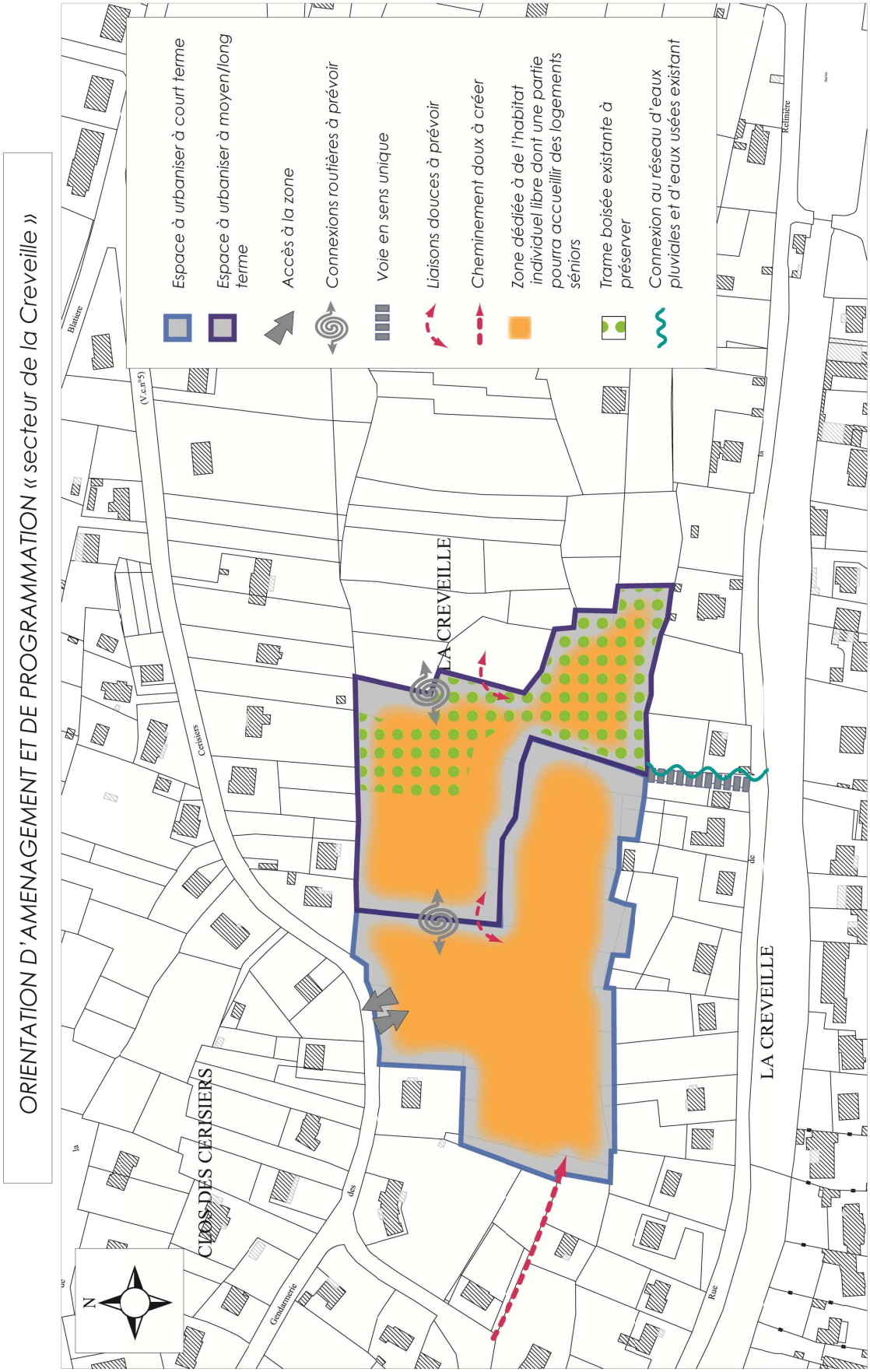
- création de logements individuels libres principalement dans le secteur le plus éloigné du bourg ;
- création d'une résidence séniors prioritairement dans le secteur proche du bourg ;
- création d'un réseau d'eau de type séparatif, connecté au réseau public en contrebas ;
- création de voiries et stationnements en revêtements perméables ;
- création de parcelles diversifiées pouvant s'étendre sur 900 à 1000 m² en moyenne ;
- maintien de la bande boisée en limite Est de zone, et création d'une trame végétale dans l'ensemble du quartier ;
- préservation d'un cône de vue sur la Val, depuis l'espace public ;
- préconisation d'une étude de sol géotechnique avant tout projet constructif, afin de minimiser les risques de glissement de terrain.

Eléments de programmation :

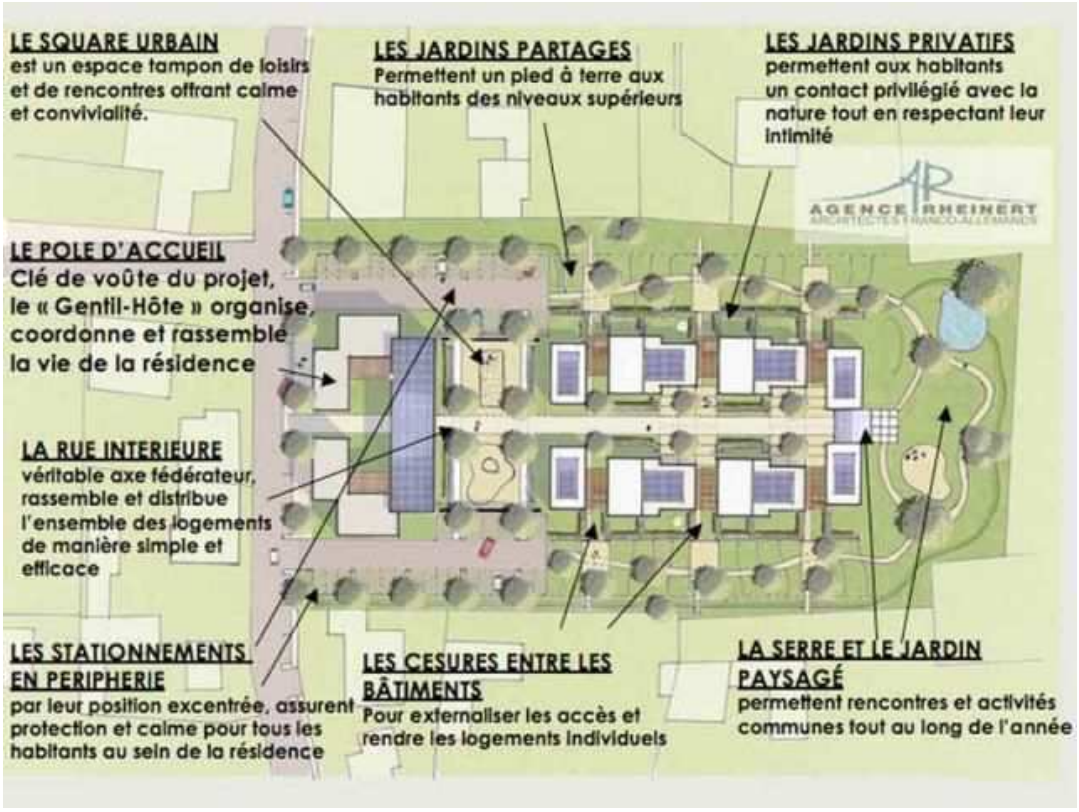
=> L'objectif de cette zone est d'accueillir des logements individuels et une résidence séniors. Ce projet n'étant pas encore défini, aucune surface ne peut être précisée dans ces éléments de programmation.
La densité a été calculée selon la surface nécessaire aux logements individuels libres soit environ 1,57 ha et non sur la surface totale de la zone (1AU et 2AU).

Surface totale	2,73 ha (1,57 ha + 1,16 ha)
Typologie	- Résidence séniors ou villages seniors - Logements de type maisons individuelles libres - R à R+1+C
Composition	Entre 10 et 12 logements individuels libres sur l'ensemble de la zone.
Estimatif de densité	Environ 9 logements / ha (espaces publics déduits), soit environ 7 logements / ha (espaces publics compris)

Schématisation de l'orientation d'aménagement et de programmation :



Quelques illustrations :



Plan masse d'un quartier multigénérationnel
Source : « *maisonapart.com* »

Résidence pour personnes âgées
Source : CAUE Jura - 39

Venelle ombragée / Saint-Herblain - 44

Ambiance végétale de rue - Langouët - 35

OAP n°2 : Bourg de Mennetou-sur-Cher

Description générale :

Le bourg de Mennetou-sur-Cher dispose d'un cœur attracteur (commerces, services, équipements) situé au bas du bourg et de quartiers résidentiels à flan de coteau.
Les voiries sont souvent étroites et manquent parfois de visibilité. Le piéton n'a pas une place bien définie. Les liaisons douces ne sont pas toujours présentes ou mises en évidence.
Les équipements et services sont destinés à évoluer afin d'offrir aux résidents locaux et aux touristes une offre variée.

Objectifs / enjeux :

- créer des liaisons douces fonctionnelles et sécurisées entre les différents pôles attracteurs (équipements, services) du bourg et les quartiers résidentiels ;
- mettre en place des passerelles piétonnes en continuités des liaisons douces fonctionnelles afin d'enjamber le canal ;
- mettre en valeur et conforter les cheminements doux déjà présents sur le territoire ;
- anticiper la création d'équipements structurants en définissant des emplacements stratégiques ;
- sécuriser la traversée des piétons sur la route départementale au niveau du pont levis, par un revêtement de sol ou une peinture spécifique ;

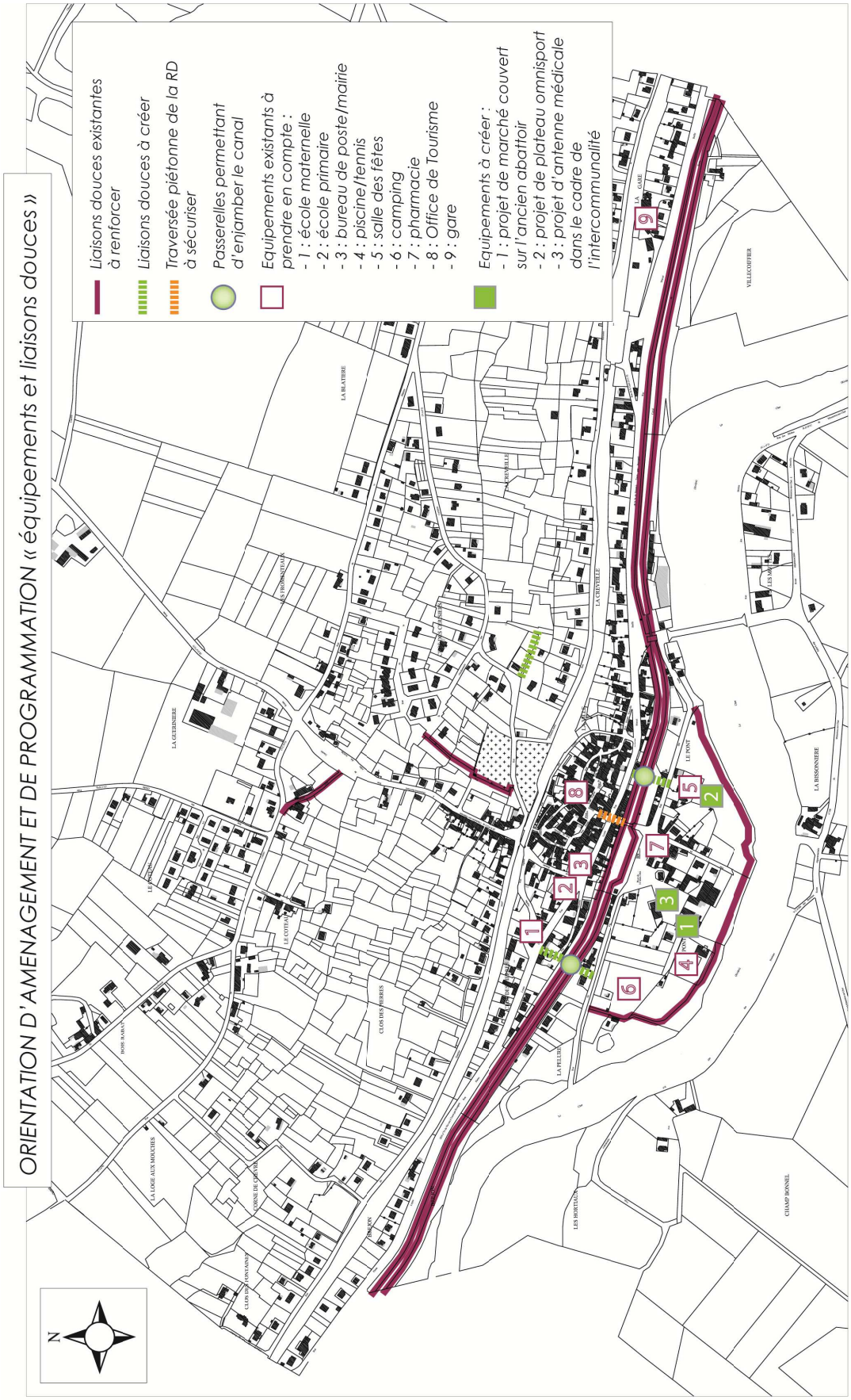
Exemples de passerelles :

Passerelle type « pont levis » sur portique
La Haute Ile à Neuilly sur Marne

Passerelle bois
Saint Ouen en Brie

Passerelle acier inoxydable,
Au-dessus du canal d'Orléans

Exemples de revêtement de sol spécifique :

Exemple du béton imprimé

Schématisation de l'orientation d'aménagement et de programmation :