

PLAN LOCAL D'URBANISME

*Déclaration de projet et
Mise en compatibilité*



2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Entrée Est de l'agglomération

DECLARATION DE PROJET ET
MISE EN COMPATIBILITE

Document approuvé par délibération du
Conseil Municipal en date du 7 juin 2018



7 juin 2018

SOMMAIRE

1. RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF	3
2. FONCTIONNEMENT DE L'OAP DE L'ENTREE EST DE L'AGGLOMERATION.....	5
3. PARTI GENERAL D'AMENAGEMENT DE L'ENTREE EST DE L'AGGLOMERATION.....	6
4. PRESCRIPTIONS GENERALES D'ORGANISATION DE L'ENTREE EST DE L'AGGLOMERATION.....	7
5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES A L'ECO-QUARTIER	8
5.1. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES.....	8
5.2. ORIENTATIONS TEXTUELLES.....	9
6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES A LA ZONE HUMIDE DE COMPENSATION A CREER	10
6.1. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES.....	10
6.2. ORIENTATIONS TEXTUELLES	10
7. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES A LA CHOCOLATERIE	11
7.1. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES.....	11
7.2. ORIENTATIONS TEXTUELLES.....	12

1. Rappel du contexte législatif

Article L151-6

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.

Article L151-7

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 prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

2. Fonctionnement de l'OAP de l'entrée Est de l'agglomération

L'entrée Est de l'agglomération présente des enjeux déterminants pour le fonctionnement urbain, la physionomie et le cadre de vie futurs de la ville.

Ce secteur fait ainsi l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation destinées, en complément du règlement, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

Les orientations visent notamment à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures, tout en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations indiquent des objectifs et des principes généraux et particuliers qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs.

Le présent document distingue, parmi les principes d'aménagement, ceux qui ont valeur de prescriptions qui s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs, de ceux qui correspondent à des préconisations qui n'ont pas de portée juridique, mais qui constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

Le lien de compatibilité signifie que les opérations d'aménagement ou de construction doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation dans l'esprit et non au pied de la lettre.

4 termes au cœur de l'OAP :

Présentation :

éléments explicatifs qui précèdent les orientations, n'ont pas de portée juridique.

Prescriptions :

s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs.

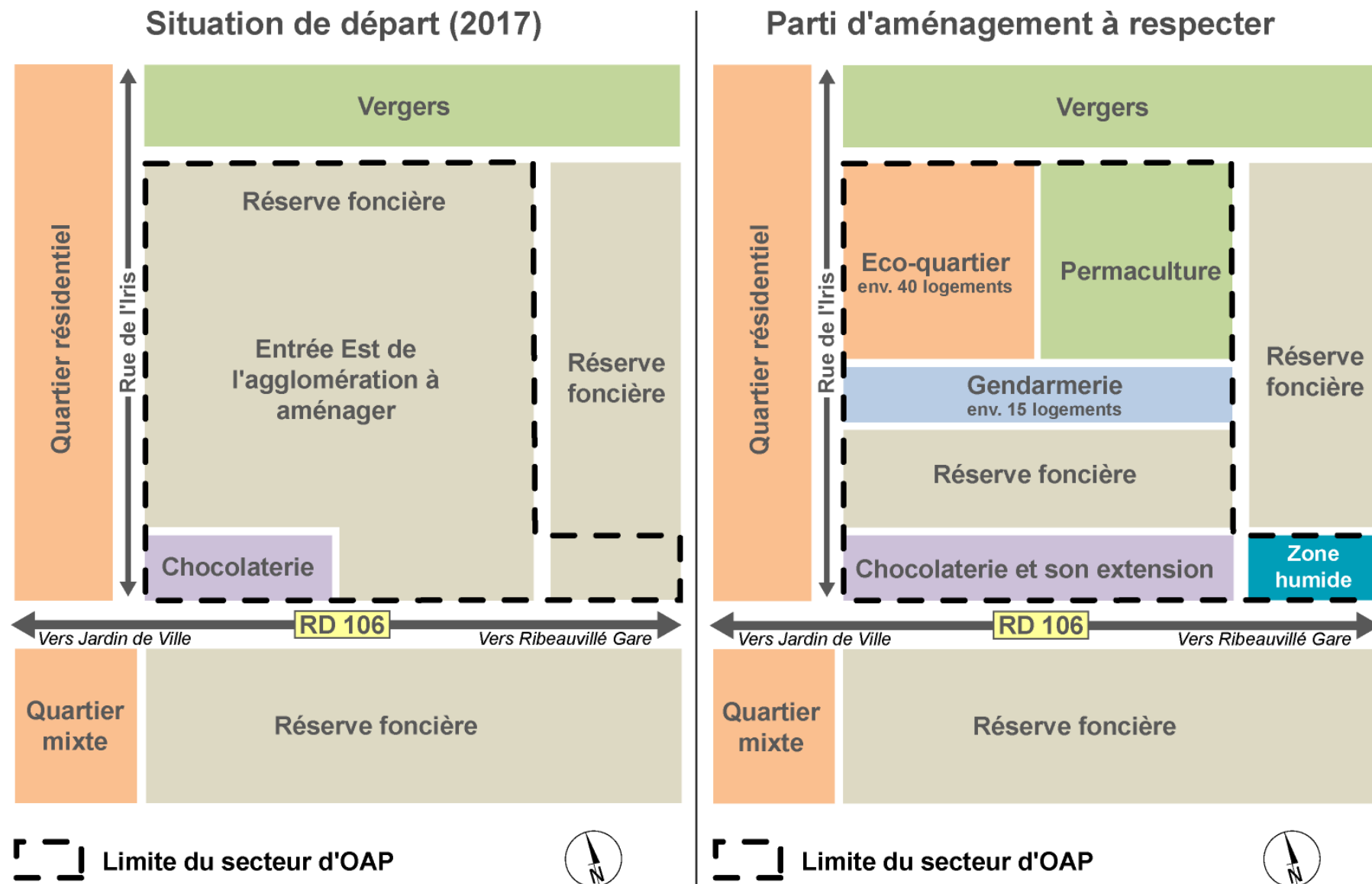
Préconisations :

n'ont pas de portée juridique, constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

Compatibilité :

un document est jugé compatible avec un autre dès lors qu'il n'y contrevient pas. Autrement dit, le projet peut s'écarter de l'OAP à condition que cette différenciation n'aille pas jusqu'à la remise en cause de ses options fondamentales.

3. Parti général d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération



4. Prescriptions générales d'organisation de l'entrée Est de l'agglomération



Prescriptions générales

PRINCIPALES AFFECTATIONS DES SOLS

- Implantation d'un éco-quartier d'environ 35 à 40 logements
- Mise en place d'un secteur de jardins partagés de type permaculture
- Création d'une zone humide de compensation
- Implantation de la nouvelle gendarmerie et d'une quinzaine de logements liés
- Extension de la chocolaterie existante et implantation d'un nouveau parking lié
- Réserve foncière à conserver

PRINCIPALE ORGANISATION VIAIRE

- S'appuyer sur les voies existantes
Nouvel accès interdit depuis la RD 106

TRAITEMENT DES FOSSES

- Fossés arborés à maintenir

5. Orientations d'aménagement particulières à l'éco-quartier

5.1. Prescriptions graphiques



Prescriptions particulières

PRINCIPALES AFFECTATIONS DES SOLS

 Habitat collectif – environ 10 logements

 Mixité habitat intermédiaire et habitat individuel – environ 45 logements (maximum 30% d'individuel pur)

 Prévoir un parking pour le collectif

PRINCIPALE ORGANISATION VIAIRE

 S'appuyer sur la rue de l'Iris

 Dessertes internes à créer avec aires de retournement (tracé indicatif)

 Liaisons douces à créer (tracé indicatif)

TRAITEMENT DES FOSSES

 Fossés arborés à maintenir

5.2. Orientations textuelles

Prescriptions :

D'une façon générale, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments annexes, garages, etc.) ne doivent pas altérer l'esthétique locale des sites et des paysages urbains environnants.

Les constructions devront être implantées de façon à tirer pleinement profit du foncier disponible, tout en assurant une gestion efficace et sûre des circulations dans et autour du site.

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

Les constructions et leurs abords devront être compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires et photovoltaïques.

Il faudra préserver, et/ou intégrer dans les projets, la majeure partie de la végétation existante faisant office de traitement végétal de l'interface entre l'habitat et les terrains alentours.

Préconisations :

Conserver et développer les qualités des vues, du proche au grand paysage.

Travailler la cohérence entre les expressions architecturales et les espaces extérieurs aménagés.

Intégration des facteurs d'ensoleillement naturel pour la disposition et l'orientation des constructions, l'implantation des espaces verts, des arbres, des stationnements.

Limitation de l'imperméabilisation des surfaces du terrain et des emplacements de stationnement par des choix de matériaux appropriés.

Utilisation des fossés existants et pour l'évacuation des eaux pluviales.

Plantation de variétés autochtones non invasives, en privilégiant les espèces fruitières et les haies de feuillus.

Utilisation de matériaux sains pour la construction, de matériaux bio-sourcés dès que l'utilisation de ces derniers s'avère cohérente.

6. Orientations d'aménagement particulières à la zone humide de compensation à créer

6.1. Prescriptions graphiques



Création d'une zone humide de compensation

6.2. Orientations textuelles

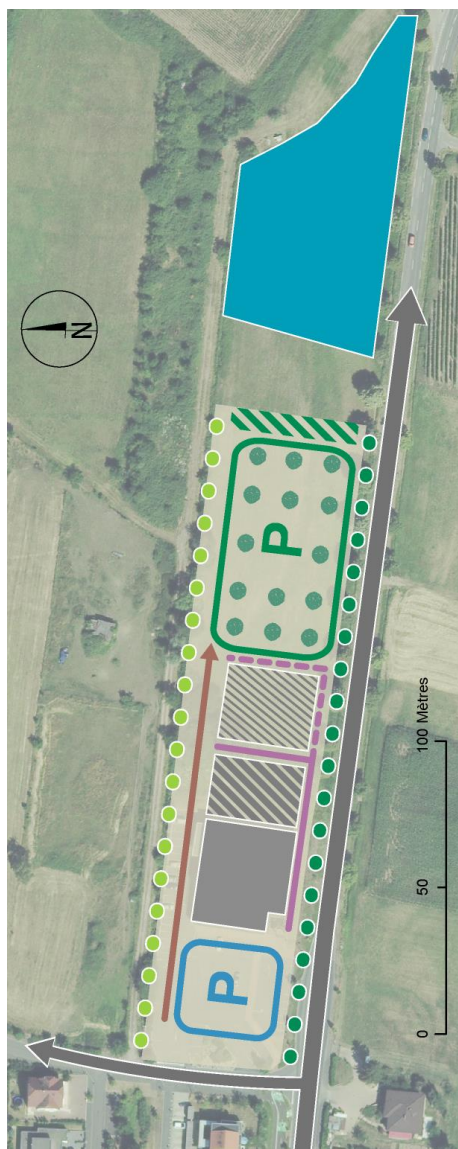
Prescriptions :

La partie de zone humide impactée par le projet sera compensée par la création d'une superficie équivalente de zone humide à l'Est de la chocolaterie.

Cette zone sera créée par un léger décaissement du terrain (une vingtaine de centimètres), ensemencée en prairie par l'épandage des foin récoltés après l'épiaison sur des prairies voisines, puis régulièrement fauchée une première fois après le 15 juin, et une seconde fois au cours de l'été.

7. Orientations d'aménagement particulières à la chocolaterie

7.1. Prescriptions graphiques



Prescriptions particulières

PRINCIPALES AFFECTATIONS DES SOLS

-  Chocolaterie (bâtiment existant)
-  Première phase d'extension de la chocolaterie (emprise indicative)
-  Seconde phase d'extension de la chocolaterie (emprise indicative)
-  Parking existant – à végétaliser selon les dispositions du PLU
-  Parking végétalisé à implanter à l'arrière des bâtiments (emprise indicative)

PRINCIPALE ORGANISATION VIAIRE

-  S'appuyer sur l'entrée rue de l'Iris. Accès interdit depuis la RD 106
-  Accès au parking végétalisé à l'arrière des bâtiments. L'accès par le chemin rural reste une possibilité.

TRAITEMENT ARCHITECTURAL

-  Traitement architectural qualitatif. Aucun dispositif technique visible depuis la RD 106 (climatiseur, aération, etc.)
- 

INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

-  Préserver l'alignement d'arbres le long de la RD 106, tout en conservant l'emprise pour la piste cyclable à aménager
-  Préserver le fossé arboré, tout en rendant possible un éventuel accès par le chemin rural
-  Créer une zone humide de compensation
-  Mettre place un traitement végétal pour masquer le parking

7.2. Orientations textuelles

Prescriptions :

D'une façon générale, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments annexes, garages, etc.) ne doivent pas altérer l'esthétique locale des sites et des paysages urbains environnants.

Les constructions devront présenter un traitement architectural qualitatif, notamment sur les façades visibles depuis la RD 106. Aucun dispositif technique ne doit être visible depuis la RD 106 (climatiseur, aération, etc.).

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

Les constructions et leurs abords devront être compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires et photovoltaïques.

Il faudra préserver, et/ou intégrer dans les projets, la majeure partie de la végétation existante faisant office de traitement végétal de l'interface entre l'habitat et les terrains alentours.

Le nouveau parking végétalisé doit faire l'objet d'un traitement végétal pour assurer sa bonne insertion paysagère.

Préconisations :

Conserver et développer les qualités des vues, du proche au grand paysage.

Travailler la cohérence entre les expressions architecturales et les espaces extérieurs aménagés.

Intégration des facteurs d'ensoleillement naturel pour la disposition et l'orientation des constructions, l'implantation des espaces verts, des arbres, des stationnements.

Limitation de l'imperméabilisation des surfaces du terrain et des emplacements de stationnement par des choix de matériaux appropriés.

Utilisation des fossés existants et pour l'évacuation des eaux pluviales.

Plantation de variétés autochtones non invasives, en privilégiant les espèces fruitières et les haies de feuillus.

Utilisation de matériaux sains pour la construction, de matériaux bio-sourcés dès que l'utilisation de ces derniers s'avère cohérente.

