



COMMUNE D'INDEVILLERS

Plan Local d'Urbanisme

- Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 7 septembre 2017

5 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

DATE

VISA

**DOCUMENT PROJET
SEPTEMBRE 2019**



Droit Développement et ORGANISATION des Territoires
10 Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON
Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72
Courriel : dorgat@dorgat.fr

I. INTRODUCTION	4
II. NOTIONS	4
LES TYPOLOGIES D'HABITAT	4
L'ESPACE COLLECTIF	5
LA NOTION DE COMPATIBILITE	5
III. DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES SOUMISES A ORIENTATIONS	5
LA QUALITE DE L'ESPACE COLLECTIF	5
☐ INTEGRATION DANS LE DOMAINE PUBLIC	5
☐ CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES VOIES	5
☐ ACCESSIBILITE	6
LA SECURITE	6
LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT	6
IV. PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A CERTAINES ZONES.	7
LA ZONE AU DITE « CHAMPS MONTANTS »	7
<i>VOCATION ET PROGRAMMATION DE LA ZONE</i>	<i>7</i>
<i>ACCESSIBILITE ET DESSERTTE VEHICULES ET PIETONNE</i>	<i>7</i>
<i>GESTION DES EAUX PLUVIALES</i>	<i>8</i>
<i>INSERTION URBAINE DES CONSTRUCTIONS</i>	<i>8</i>
<i>PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE</i>	<i>8</i>
<i>CONTRAINTES TECHNIQUES ET RISQUES NATURELS</i>	<i>8</i>
<i>ECHANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION</i>	<i>9</i>
LA ZONE AU DITE « MONTNOIRON »	11
<i>VOCATION ET PROGRAMMATION DE LA ZONE</i>	<i>11</i>
<i>GESTION DES EAUX PLUVIALES</i>	<i>11</i>
<i>INSERTION URBAINE DES CONSTRUCTIONS</i>	<i>11</i>
<i>ECHANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION</i>	<i>11</i>

I. INTRODUCTION

La loi urbanisme et habitat de 2003 a modifié la structure du Projet d'Aménagement et de Développement Durable définie par la loi SRU de 2000, en distinguant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, des orientations d'aménagement particulières à certains secteurs.

La loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 dite loi Grenelle II, a renforcé les orientations d'aménagement en les transformant en « OAP » : **Orientations d'Aménagement et de Programmation** et les a rendues obligatoires.

Ainsi, selon les articles du code de l'urbanisme (issu de sa version modifiée par l'ordonnance n°2015-1174 en date du 25 septembre 2015) :

Article L151-6 du CU

« 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 du CU

« 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. »

II. NOTIONS

LES TYPOLOGIES D'HABITAT

Les logements à créer doivent répondre à une certaine diversité de typologie d'habitat. Sans que cela ne soit quantifié dans les OAP, l'objectif attendu est de favoriser une offre de logements variée qui devrait permettre de répondre à la plus large demande possible. Cette offre pourrait se traduire par des tailles de lots variées.

L'ESPACE COLLECTIF

L'espace "collectif" s'entend de l'emprise utilisée par les habitants et leurs visiteurs qui n'est pas comprise dans les lots privatifs affectés à la construction. Cet espace correspond souvent aux emprises destinées à être incorporées dans le domaine public

LA NOTION DE COMPATIBILITE

Les orientations d'aménagement particulières à certains secteurs font l'objet du présent document pour lequel sera appliquée une notion de compatibilité, contrairement aux prescriptions réglementaires (plans graphiques et règlements) qui s'imposent dans une notion de conformité. Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (art. L. 152-1).

Le **rapport de compatibilité** exige que les opérations ne fassent pas obstacle ou remettent en cause l'application des orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit de respecter l'esprit de la règle avec la possibilité de pouvoir s'écarter quelque peu des orientations proposées lorsque globalement le projet proposé répond aux objectifs de développement attendus.

A l'inverse, la **notion de conformité** implique un rapport de non contrariété, l'esprit de la règle devant être observé à la lettre.

III. DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES SOUMISES A ORIENTATIONS

LA QUALITE DE L'ESPACE COLLECTIF

⇒ Intégration dans le domaine public

La commune souhaite que l'espace collectif soit intégré dans son domaine public dès sa réalisation afin d'en assurer à terme l'entretien et que tous les habitants en disposent.

Pour se faire, il convient que les espaces collectifs soient réalisés dans les règles de l'art en fonction de leur destination future en prenant soin de tenir compte d'une part de la qualité de l'investissement initial mais également des obligations d'entretien qu'il engendrera. Le but est de limiter les travaux d'entretien ultérieurs dans des normes raisonnables et à l'échelle du budget communal.

⇒ Caractéristiques techniques des voies

Les voies de circulation devront respecter les caractéristiques techniques pour pouvoir recevoir un trafic urbain comprenant véhicules légers, cycles, piétons et véhicules de secours, d'enlèvement des ordures ménagères et de déneigement.

Le traitement des entrées et sorties des secteurs de développement sur les voies de desserte existantes devra être qualitatif et garantir la sécurité des usagers de la voie (tant piétons que véhicules).

La trame de circulation automobile devra être adaptée au trafic. La commune est attachée à ce que les matériaux et composants de l'aménagement soient de bonne tenue dans le temps et nécessitent le minimum d'entretien.

Les projets devront tenir compte des piétons et comporter des trottoirs et/ou des cheminements dans des conditions de sécurité et de confort.

⇒ Accessibilité

Des accès figurent dans les croquis ci-après, ils doivent être respectés dans leur principe afin d'assurer un maillage cohérent. Lorsqu'ils se situent dans la continuité de voies existantes leur emplacement doit être respecté. Dans les autres cas, leur emplacement doit être adapté au projet tout en gardant l'esprit du schéma de circulation.

LA SECURITE

Afin de veiller à une meilleure sécurité dans l'espace collectif, il est préconisé :

- de créer des trottoirs ou des espaces affectés aux piétons garantissant le maximum de sécurité.
- de faciliter la visibilité aux carrefours et lors de l'insertion de véhicules sur les voies.
- de prévoir des emplacements pour le stockage de la neige issue des espaces publics en période hivernale.

LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

L'approche bioclimatique des constructions est à favoriser pour limiter les déperditions énergétiques.

Les espaces d'extension future de l'urbanisation doivent pouvoir être greffés simplement à la structure urbaine existante. Pour faciliter ces extensions, il est impératif d'en tenir compte dans la conception technique et urbanistique de chaque opération d'urbanisme, quelles que soient leur forme juridique.

IV. PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A CERTAINES ZONES.

Les objectifs d'accessibilité, de desserte et de programmation sont libellés ci-après et une traduction possible est présentée dans une hypothèse graphique, qui a seulement portée d'exemple et non portée juridique. D'autres traductions sont possibles si elles atteignent les objectifs annoncés.

Mais dans tous les cas, il est interdit d'enclaver ou de compromettre la constructibilité future de parties de zones à urbaniser. Cette interdiction sera écartée en cas de parcelle ou partie de parcelle comprise en zone U ou A, destinée à être rattachée à une propriété bâtie riveraine, ou à une autre opération.

LA ZONE AU DITE « CHAMPS MONTANTS »

VOCATION ET PROGRAMMATION DE LA ZONE

La zone AU est une zone à urbaniser de 1.2 hectare située au Nord du bourg, au droit de l'espace public formé par la mairie et l'Eglise.

La vocation principale de la zone AU est l'habitat, même si une mixité fonctionnelle n'est pas interdite par le règlement. A raison d'une densité brute de l'ordre de 10 logements par hectares, elle devra accueillir environ 12 logements d'habitat. La densité brute s'entend comme incluant les espaces réservés aux voiries, réseaux et autres espaces publics compris.

Les constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui devront garantir la cohérence urbanistique, le demi-tour des véhicules, ainsi que la faisabilité technique et financière de l'aménagement. A charge, dans le cas de la réalisation de plusieurs opérations de permettre la poursuite ultérieure de l'urbanisation cohérente et sans ambiguïté de l'ensemble de l'emprise, notamment de la voie de desserte et de l'ensemble des réseaux.

ACCESSIBILITE ET DESSERTE VEHICULES ET PIETONNE

L'aménagement devra prévoir la desserte de la zone par une voie interne à créer formant un bouclage véhicule et piétonnier au niveau de la Rue des Bessats depuis le RD 134 et la Rue de l'Eglise.

Les constructions devront au maximum se desservir par cette future voie à créer, il est possible d'admettre une desserte depuis les voies existantes (Rue de l'Eglise, Rue des Bessats) en fonction du découpage des lots.

L'opération inclue une parcelle communale qui pourra être aménagée individuellement via un accès à créer depuis la pointe Est du parking communal, la voirie interne de l'opération devra prendre en compte cet accès pour créer un bouclage (a minima piétonnier).

Le site borde une zone « tampon » inscrit en zone Uj qui doit permettre le maintien d'espace de vie partagé (espace vert par exemple) entre la future zone et le parking actuel, et ce notamment pour tenir compte des différences de niveau du terrain naturel (soutènement), des accotements réalisés, et de l'ombre portée de l'Eglise. Cet espace de vie pourra être aménagé ponctuellement pour permettre la desserte des futurs lots et devra être aménagé de sorte à restreindre le nombre d'accès sur le parking (pour maintenir le maximum de place de stationnement).

En matière de calibrage, la voirie devra prévoir une emprise suffisante pour intégrer les espaces de rétention, le déplacement piétonnier (si ce dernier n'est pas indépendant), les espaces de stockage de la neige. Une emprise de chaussée d'environ 6 à 7 mètres sera à prendre en compte.

La desserte piétonne de la zone sera créée à travers l'opération via la réalisation d'un cheminement piétonnier distinct ou en appui de la voie de desserte véhicule de la zone. En tout état de cause, l'aménagement de la zone devra permettre une accessibilité piétonne sécurisée sur les deux points d'accès Est et Ouest.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales privatives se fera conformément au règlement de la zone.

Les eaux pluviales issues des espaces publics de l'opération (voiries, espaces imperméabilisés) doivent être appréhendées et traitées lors de l'aménagement de la zone via des dispositifs de rétention, infiltration adaptés (bassin de rétention ou noue par exemple) qui seront rejetées dans l'exutoire naturel ou le réseau s'il est existant et suffisamment dimensionné. Dans l'ensemble, l'altimétrie de la future voirie, ainsi que celle des futures constructions devra être adaptée à la problématique des eaux pluviales.

Une zone tampon de rétention et/ou infiltration sera à prévoir sur le point bas de l'opération (report indicatif du point bas) pour prévenir tout risque d'inondation éventuel lié à la percolation ou au ruissellement des eaux pluviales.

INSERTION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Les futures constructions seront intégrées harmonieusement dans le paysage (aspect architectural des constructions, aménagement d'espaces végétalisés).

Une frange paysagée ou tout autre aménagement (clôtures traitées par des grillages doublés de haies vives par exemple) devra jouer une fonction de transition paysagère sur la façade Nord de l'opération. Cette prescription a pour objectif de soigner la perception visuelle de la lisière urbaine, entre urbanisation et espace agricole, permettant notamment une intégration optimale des nouvelles constructions dans le paysage.

Comme exposé en introduction, le détachement de partie de zone agricole reste admis pour augmenter la taille des futurs lots. Les prescriptions réglementaires applicables à ces emprises seront celles de la zone agricole. En cas de détachement, la frange paysagée pourra être adaptée pour être réalisée sur le fond des futurs lots.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE

Il est rappelé que le site borde un périmètre sanitaire (au Sud) qui devra être pris en compte dans le parti d'aménagement.

Cette prise en compte passe par un tracé adapté et une localisation privilégiée de la voirie en bordure du site agricole pour permettre un recul des futures constructions d'habitat.

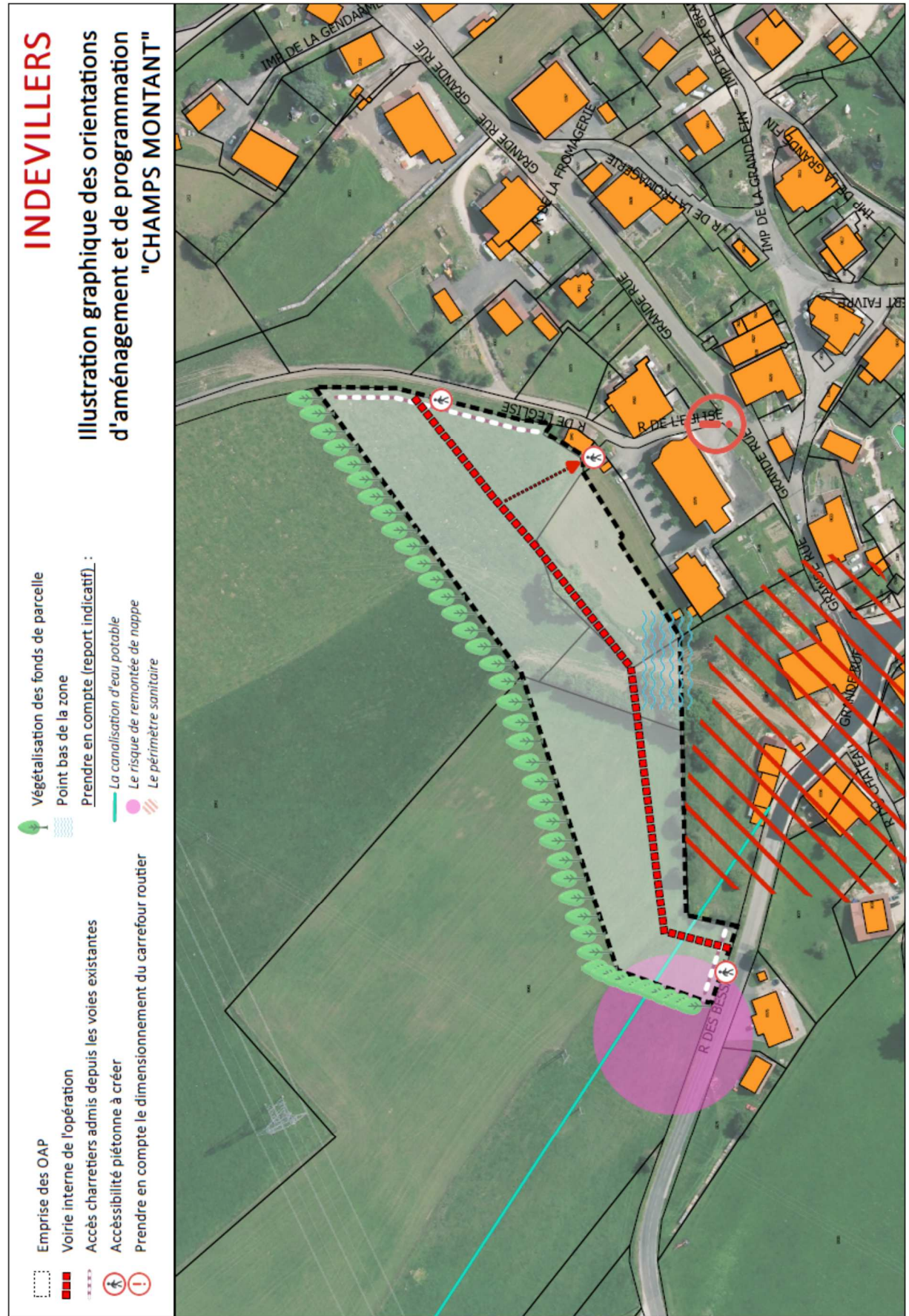
CONTRAINTES TECHNIQUES ET RISQUES NATURELS

La pointe Sud-Ouest du site est traversée par une canalisation d'alimentation en eau potable qui devra être maintenue. Les servitudes qui lui sont liées devront être prises en compte.

De même, il est rappelé que l'entrée Sud-Ouest de la zone est concernée par un risque sensible aux remontées de nappe (déclaré et non constaté) qui devra être intégré au projet d'aménagement. Ainsi, en cas d'aménagement les constructions devront présenter une réhausse du premier niveau habitable.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'aménagement de la zone devra s'échelonner dans un rythme compatible avec la capacité des équipements publics de la commune ce qui sera à prendre en compte notamment dans le phasage d'éventuelles tranches de travaux.



Source BDORTHO et BDPARCELAIRE communale / Réalisation DORGAT

LA ZONE AU DITE « MONTNOIRON »

VOCATION ET PROGRAMMATION DE LA ZONE

La zone AU a une vocation mixte d'habitat et de constructions compatibles avec la proximité de l'habitat.

A raison d'une densité brute de l'ordre de 10 logements par hectares appliquée sur l'ensemble des zones de développement du territoire, elle devra accueillir 2 logements d'habitat. La densité brute s'entend comme incluant les espaces réservés aux voiries, réseaux et autres espaces publics compris.

Les orientations d'aménagement sur ces zones ne s'imposeront que lorsque que l'opération projetée comportera une vocation purement d'habitat. Toutefois, pour éviter toute dérive, une opération mixte devra permettre la création d'au moins la moitié des logements programmés sur le secteur.

En effet, les orientations ont été définies sur la base de projet à vocation purement d'habitat, les contraintes liées aux projets de développement d'autre nature (économie, tourisme, artisanat ou services par exemple) n'ont pas été anticipées et ne doivent pas contraindre la valorisation du site le cas échéant.

Les projets de développement sont soumis à l'obligation de réaliser une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui devra garantir la cohérence urbanistique.

En outre, afin de ne pas bloquer le développement de ces secteurs, aucun objectif en matière de taille des logements ou de statut n'est imposé.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Compte-tenu de l'emprise de la zone, la gestion des eaux pluviales devra répondre aux prescriptions imposées dans le règlement. L'altimétrie des futures constructions devra être adaptée à cette problématique.

INSERTION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Les futures constructions devront être intégrées harmonieusement dans le paysage via un traitement qualitatif des façades ouvertes sur les terres agricoles attenantes (aspect architectural des constructions, aménagement d'espaces végétalisés).

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'aménagement de la zone **devra** s'échelonner dans un rythme compatible avec la capacité des équipements publics de la commune ce qui sera à prendre en compte notamment dans le phasage d'éventuelles tranches de travaux.