



Plan Local d'Urbanisme PLU

Document 5 :

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Prescrit le : 11/12/2015

Arrêt : 28/02/2020

Enquête publique :

Approbation :

FONTAINE - L'ABBÉ





Rappel du contexte réglementaire

Article L.151-6 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. 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 L.151-7 du Code de l'urbanisme

« I. - 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'opération 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. – En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Article R.151-6 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10. »

Article R.151-7 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19. »

Article R.151-8 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissant la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

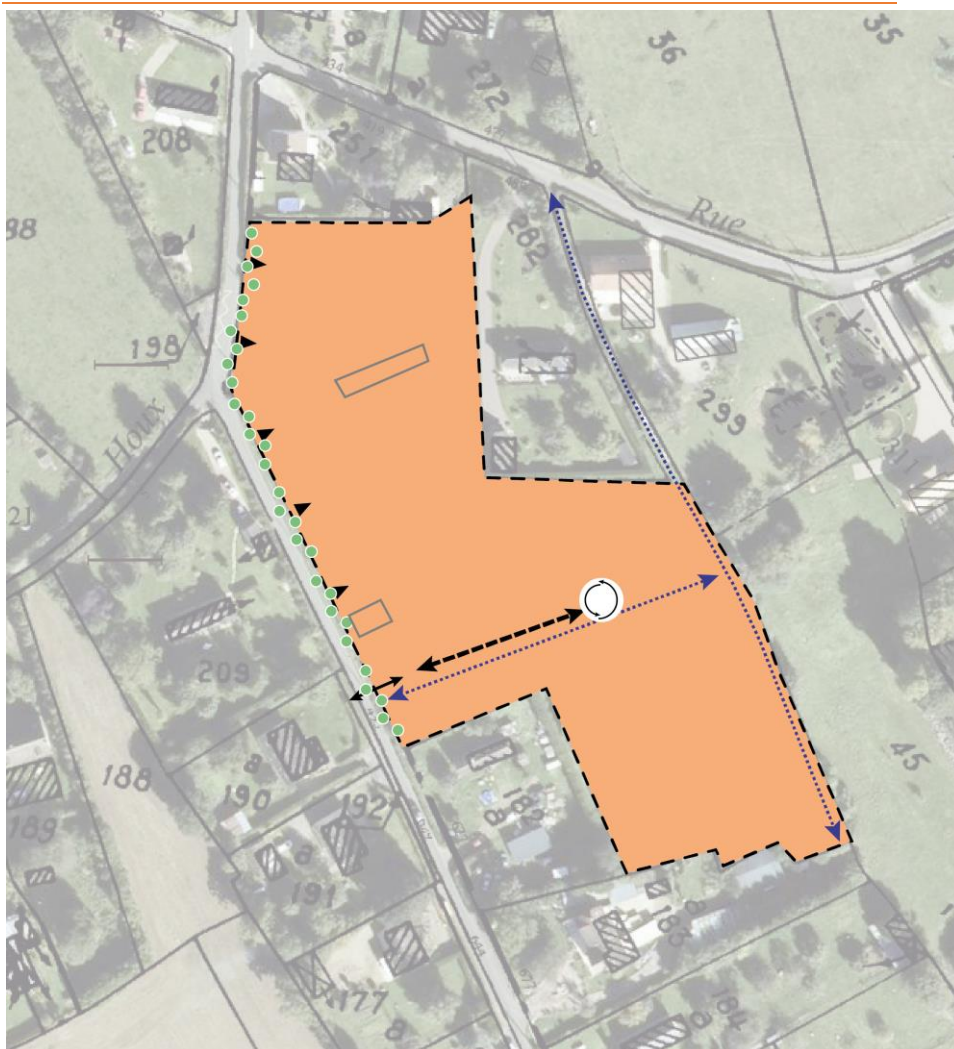
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Secteurs et surfaces

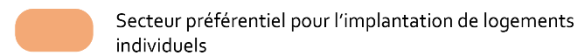
OAP n°	Nom	Superficie totale	Nombre de logements prévus
1	Le Chesnay	12 000m ²	12

OAP n°1 : Le Chesnay (superficie : 12 000m²)



Secteur d'OAP

ORGANISATION ET VOCATION DES ESPACES



Secteur préférentiel pour l'implantation de logements individuels

INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE



Bâtiment existant devant faire l'objet d'une réhabilitation ou d'une destruction



Assurer un traitement paysager qualitatif en limite de rue

DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX



Principe d'accès à créer (et sens de circulation)



Principe de voirie interne à l'opération (et sens de circulation)



Principe de liaison douce à maintenir ou à créer



Principe de desserte des constructions



Principe de place de retournement

Organisation et vocation des espaces

L'opération à développer sur le site du Chesnay sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble sur la parcelle 227. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du Code de l'Urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

La densité de logement attendue sera entre 12 et 14 logements/ha comme le demande le SCoT. Il est donc attendu environ 12 logements sur cette opération (hors parti d'aménagement).

La commune encourage la production de logements locatifs sur cette opération.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

Qualité environnementale et prévention des risques

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

Les haies existantes à l'est de la parcelle seront à maintenir.

Fontaine l'Abbé - Plan Local d'Urbanisme – OAP

Pour toute plantation, les essences locales seront exigées (à choisir parmi la liste annexée au présent document).

Il est attendu que l'aménageur prenne bien en compte que le site est situé à proximité de terres agricoles sur sa partie est.

Desserte par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une voie de desserte interne à l'opération. L'accès au site se fera depuis la route de Corneville, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. La desserte ainsi créée devra s'accompagner d'un espace de retournement suffisant pour permettre la sortie et le transit des véhicules, notamment ceux liés à la défense incendie et au ramassage des ordures ménagères.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et qui sera connecté au chemin communal situé à l'est de la parcelle 227.





géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE