

COMMUNE DE ANDEVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 5 : **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Arrêté

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du 20 mai 2021

Approuvé

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal en date du 5 mai
2022

SOMMAIRE

A.	Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation	3
B.	OAP n°1 : Secteur Berthelot Superficie : 2.5 ha	5
C.	OAP n°2 : Secteur de Boulaines Superficie : 6.6 ha	7
D.	OAP n°3 : Zone Mixte Superficie : 1.2 ha	9

A. Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont réglementées par plusieurs articles du Code de l'Urbanisme :

Article L.151-6 :

« 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. [...] »

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 prévu aux articles

L. 151-35 et L. 151-36. »

Article R.151-6 :

« 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 :

« 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 :

« 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, garantissent 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 ;

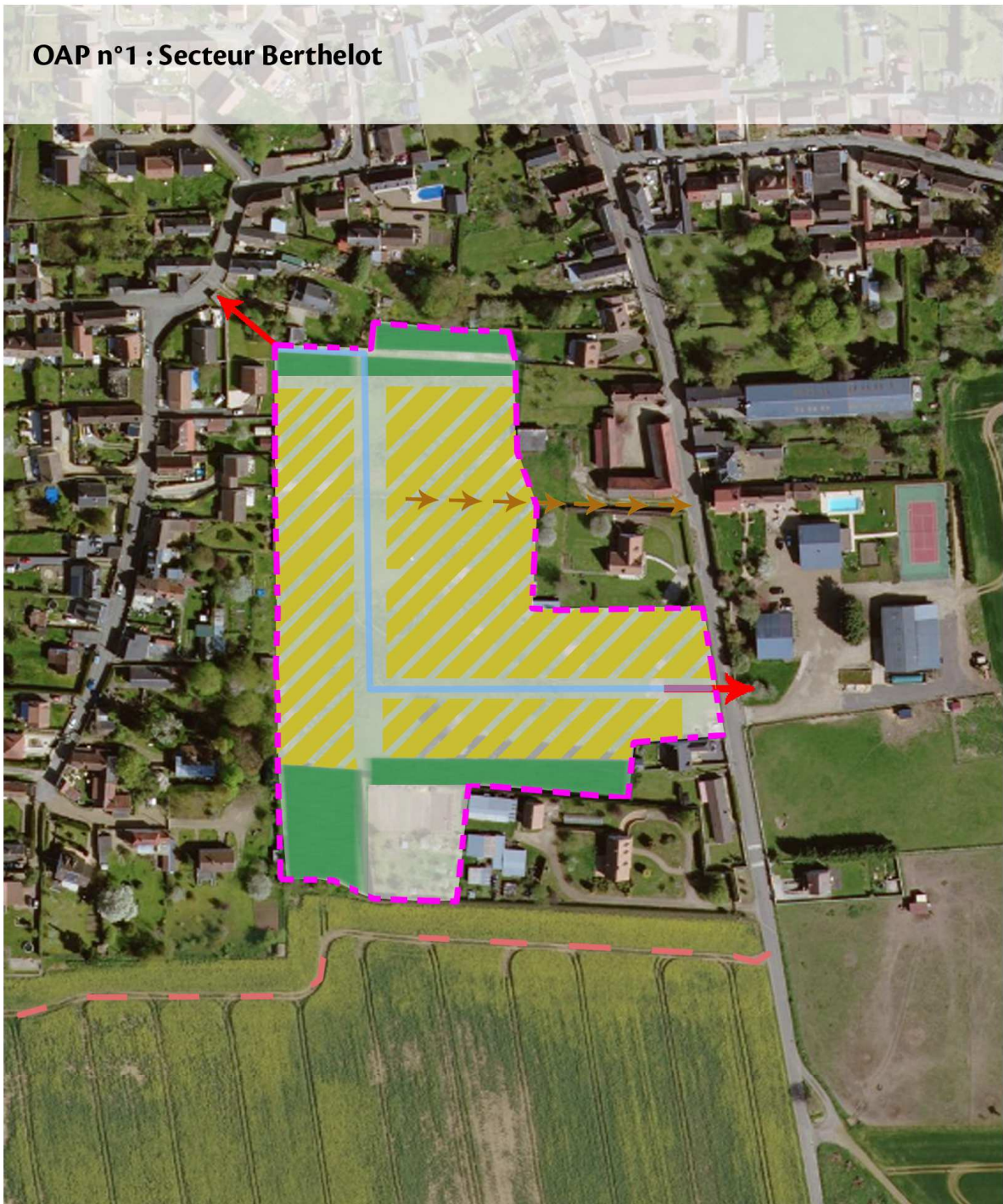
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être comprises comme des intentions d'aménagement indiquant les principes de structuration et de requalification de secteurs à aménager ou à réhabiliter, et non comme la présentation d'un état fini.



Les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés par une OAP sont opposables dans un rapport de **compatibilité**. Ils ne peuvent pas être contraires aux principes d'aménagement retenus mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. Il faut en respecter l'esprit et non la règle. Seuls le règlement écrit et le règlement graphique sont opposables dans un rapport de **conformité** (application « à la règle ») aux autorisations d'urbanisme.



Il convient de se référer aux règles des secteurs correspondants (1AUh et 1AUm) telles qu'inscrites dans le règlement écrits.



Légende

-  Principe d'espaces verts
-  Logements

-  Principe de desserte
-  Principe d'un futur accès

-  Accès principaux
-  Tour de ville

Principes d'aménagement :

Le secteur concerne plusieurs parcelles en cœur d'îlot, au niveau de l'entrée sud-est de la commune.

Il y est prévu l'accueil d'environ 35 logements, sur une surface correspondant à l'emprise de la zone 1AUh ; rapporté à la superficie des espaces à vocation de logement, la densité (hors voirie) est évaluée à environ 20.5 logements par hectares. Dans le cas où le secteur serait aménagé en plusieurs tranches, le nombre de logement réalisé devra être observé au pro-rata de la surface aménagée. Ainsi, les 35 logements devront être répartis sur l'ensemble du secteur d'OAP, en respectant le schéma de principe présenté ci-avant.

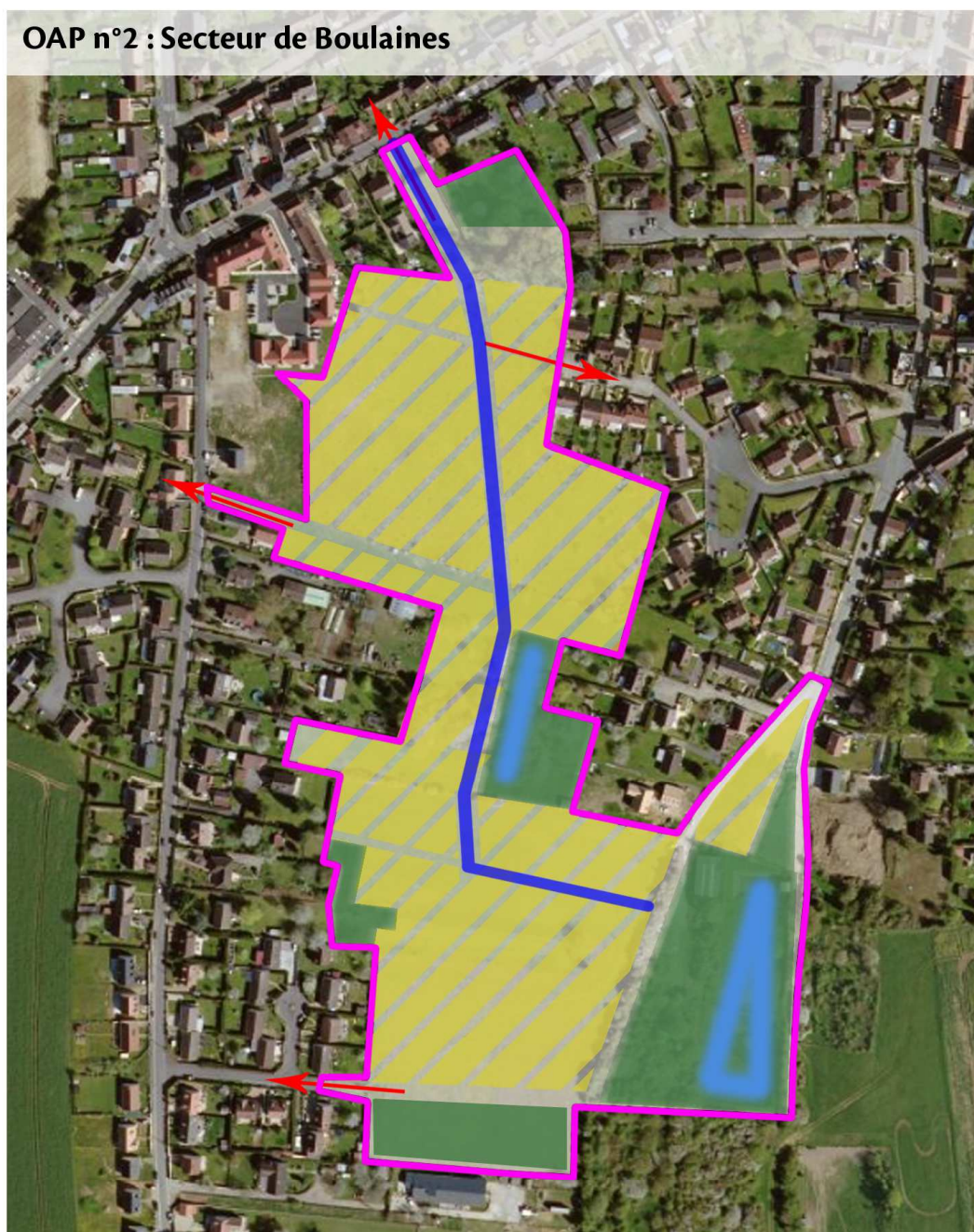
Des espaces verts paysagés situés au nord et au sud de l'OAP permettront à la fois de conserver une distance avec les constructions existantes et de préparer la création d'accès piéton, permettant de rejoindre le centre-ville (au nord) ou le chemin de tour de ville (au sud).

Toute construction devra observer un retrait de 5 mètres par rapport aux limites en fond de parcelle, afin de maintenir une distance suffisante avec les constructions voisines du secteur d'OAP.

L'accès véhicule s'effectuera par les rues Pasteur et Berthelot. Un futur accès devra être prévu pour rejoindre la rue Pasteur.

Dans le cas où le secteur serait aménagé en plusieurs tranches, une placette sera prévue pour permettre le demi-tour des véhicules et devra prévoir une future possibilité de connexion.

Plusieurs espaces de stationnement extérieurs, dédiés aux visiteurs, devront être réalisés. Sauf contraintes techniques, les matériaux utilisés pour ces espaces ne devront pas conduire à une imperméabilisation totale des surfaces concernées.



Légende

- | | |
|---|---|
|  Principe d'espaces verts |  Logements individuels |
|  Élément participant à la gestion des eaux pluviales |  Principe d'accès |
|  Axe de desserte principal | |

Principes d'aménagement :

Note : ce secteur fera l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Ce secteur concerne un vaste cœur d'îlot, qui s'étend au sud du bourg, ainsi que quelques parcelles à l'est, dont l'aménagement au sein d'une même opération semble cohérent.

Il y est prévu l'accueil d'environ une centaine de logements. Une mixité dans les typologies sera recherchée. Pour rappel, le SCoT de la Communauté de Communes des Sablons prescrit une densité d'au moins 20 logements / hectare.

A noter que cette densité s'applique à la surface après soustraction d'une surface d'environ 15% réservée aux espaces verts, espaces publics et voiries.

La densité

Plusieurs espaces verts viendront rythmer l'ensemble et permettront d'aérer le tissu bâti. Des espaces de gestion des eaux pluviales pourront y être intégrés¹. La voie structurante accueillera également une noue végétalisée.




La circulation des véhicules sera assurée grâce à un axe principal nord / sud, couplé à plusieurs voies secondaires qui permettront d'accéder aux îlots bâtis.

Plusieurs espaces de stationnement extérieurs, dédiés aux visiteurs, devront être réalisés. Sauf contraintes techniques, les matériaux utilisés pour ces espaces ne devront pas conduire à une imperméabilisation totale des surfaces concernées. Il est attendu environ 1 place extérieure pour 3 logements.

¹ Le nombre et les emplacements présentés sur le schéma sont donnés à titre indicatif.



Légende

-  Principe d'espaces verts
-  Lisière paysagère
-  Equipement et/ou activités

Principes d'aménagement :

Le secteur est situé à l'ouest du secteur UI, le long de la route de Méru.

Il y est prévu l'accueil d'équipements publics ainsi que d'activités économiques.

Une surface en espace vert devra être conservé le long de la route de Méru, ainsi qu'à la limite ouest du secteur (au contact des plaines agricoles) afin :

- De favoriser l'intégration paysagère sur un secteur d'entrée de ville. A cette fin, une lisière paysagère sera également réalisée,
- De garantir la sécurité des biens et des personnes en éloignant les constructions de la route de Méru.

Les espaces de stationnement devront être intégrés sur les emprises des projets et ne pourront être réalisés sur les espaces verts.

Les Zones de Non Traitement pour les produits phytosanitaires à destination agricole devront être prises en compte à l'intérieur de la surface de l'OAP, afin de ne pas pénaliser l'activité agricole existante.

L'accès au secteur s'effectuera par la route de Méru. Pour rappel, la création de toute nouvelle desserte sur la RD 125 nécessite l'autorisation du service gestion de la voirie avant d'effectuer les travaux.