

La Boissière - École



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 du PLU

Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération

Le :

Le Maire :

Sommaire

Avant-propos	2
OAP n°1 : Secteur Hériot	3
1. Situation.....	5
2. Orientations d'aménagement.....	5
3. Programmation.....	6

Avant-propos

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- la loi n°2006-872 Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL) ;
- la loi n°2010-788 Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 1 et 2) ;
- la loi n°2010-874 Modernisation de l'Agriculture et de la pêche (MAP) du 27 juillet 2010 ;
- la loi n°2014-366 Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 ;
- la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et de paysages...

Article L151-6 et L151-7

Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

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 L141-16 et L141-17.

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.


OAP n°1 : Secteur Hériot



Légende:

 Périmètre du secteur soumis au respect de l'OAP

Créer un secteur mixte

 Implantation préférentielle de l'habitat individuel en accession à la propriété

 Habitat locatif social

 Pôle marchand et de service (place de marché, halle, magasin...)


Créer un secteur végétalisé

 Implanter une frange végétalisée opaque vis-à-vis des espaces urbanisés


 Implanter une frange végétalisée semi-transparente vis-à-vis des espaces agricoles


 Créer un aménagement paysager de la liaison douce


 Concevoir un espace dévolu aux jardins partagés


 Créer un bassin de rétention des eaux pluviales

Créer un secteur connecté au tissu urbain existant


 Créer une liaison douce

 Créer une voie principale de desserte à double sens à paysager et concevoir selon les principes de la zone de rencontre

 Voie de desserte secondaire à double sens à paysager et concevoir selon les principes de la zone de rencontre

 Prévoir un aménagement sécurisé du carrefour avec la rue du Commandant Hériot

 Prévoir un traitement architectural et paysager de l'entrée du secteur

 Créer un poste de relevage des eaux usées

Elément indicatif:

 Sente Roger Fillon existante

1. Situation

Le secteur Hériot, en zone à urbaniser AUa, est localisé en limite Sud du bourg, et au Nord de la rue du Commandant Hériot RD71. Ce secteur s'étend sur environ 1,7 ha d'espace urbanisé et 760 m² dédié à des jardins partagés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans l'objectif d'assurer un développement équilibré et harmonieux de ce secteur en phase avec le tissu urbain alentour et dans le respect du cadre naturel du site.

2. Orientations d'aménagement

L'aménagement de cet espace se fera selon une seule opération d'aménagement d'ensemble. La cohérence de l'aménagement requiert des orientations d'aménagement dont un certain nombre figure sur le plan joint :

↳ Créer un secteur mixte

Le secteur Hériot se veut mixte dans la mesure où il accueillera diverses fonctions et deux typologies d'habitat.

- Afin de préserver le cadre de vie et la forme urbaine de La Boissière-École, le développement de l'habitat individuel en accession à la propriété se fera selon l'implantation préférentielle définie sur le plan joint en privilégiant l'implantation en limite séparative.
- Au Sud, le secteur accueillera un bâti à destination d'habitat locatif social.
- Tous les logements auront accès à un espace extérieur privatif ou collectif. Un traitement qualitatif des logements en rez-de-chaussée est attendu (retrait à la rue, gestion de l'intimité, clôtures...).
- Au Sud-Ouest, un pôle viendra renforcer l'offre marchande et de services de la commune en permettant notamment l'implantation d'une place de marché, d'une halle et de commerces de proximité.

↳ Créer un secteur végétalisé

Afin de préserver la qualité du paysage de La Boissière-École, le développement du secteur se fera aussi au travers de l'intégration de la végétation.

- Afin de préserver les espaces urbanisés alentour, des franges végétalisées opaques devront être implantées ou confortées à l'Est et au Sud du secteur.
- En limite Ouest, une frange végétalisée semi-transparente permettra d'insérer le secteur tout en permettant l'ouverture visuelle sur les espaces agricoles.
- La liaison douce centrale bénéficiera d'un aménagement paysager.
- La pointe Nord du secteur sera dévolue à des jardins partagés.
- Au Sud du secteur, la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales permettra d'assurer leur gestion dans un cadre paysager avec une démarche zéro rejet et zéro tuyaux. Dans ce but, un système de noues paysagères, de noues minérales et de tranchées drainantes sera mis en œuvre sur le secteur.
- L'aménagement des stationnements extérieurs privatifs (maisons individuelles) sera réalisé sous forme de « places de jour » paysagées. Ces équipements pourront être végétalisés ou non, mais les eaux pluviales seront conduites dans un espace extérieur en pleine terre végétalisée. Les

stationnements limiteront l'imperméabilisation en favorisant des aménagements modulaires (pavés, dalles etc) poreux et végétalisés.

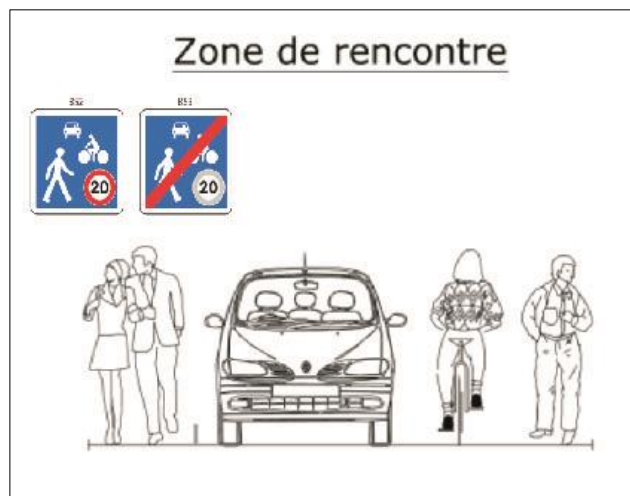
- Pour le stationnement public, a minima 1 arbre sera planté pour 4 places de stationnement.
- Dans le choix de la végétation, la part d'espèces endogènes et/ou mellifères sera supérieure à 80 %.
- Une attention particulière sera également portée à l'éclairage extérieur. Celui -ci sera limité au strict nécessaire et le faisceau lumineux sera obligatoirement dirigé vers le sol.
- L'aménagement de la place publique se fera dans une logique qualitative et en favorisant des espaces végétalisés, de sorte qu'au moins ¼ des espaces de la place soient végétalisés ou poreux.
- Le traitement des clôtures sera de préférence végétalisé.
- À minima 2 arbres plantés par jardin privatif seront exigés.
- Les pelouses seront préférées au gazon.

Par ailleurs, la partie Nord du secteur sera dévolue à des jardins partagés sur 792 m² offrant ainsi un espace de respiration et un espace social aux habitants du secteur et du bourg.

↳ Créer un secteur connecté au tissu urbain existant

La localisation du secteur se veut dans le prolongement de l'espace urbanisé du bourg et en bordure de la Route Départementale 71, ceci induit alors une réflexion sur la connexion du secteur à son environnement.

- Afin de permettre aux habitants du secteur de rejoindre facilement et rapidement le bourg et ses équipements mais aussi aux habitants du bourg de rejoindre le pôle marchand et de services créé au sein du secteur, des liaisons douces devront être créées au sein du secteur. Au nord elles permettront notamment de rejoindre la sente existante Roger Fillon qui assurera le lien entre le bourg et le secteur.
- La desserte routière du secteur se fait principalement par une voie centrale à double sens et paysagée. Elle devra être aménagée selon les principes de la zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons. Des espaces de stationnement longitudinaux seront à réaliser.
- Une desserte secondaire aux aménagements plus légers viendra desservir les espaces habités du Nord et du Sud du secteur. De même, ces voies seront paysagées et aménagées selon les principes de la zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons.
- Au Sud, l'accès du secteur se faisant par la rue du Commandant Hériot, ce carrefour devra être aménagé et sécurisé.



3. Programmation

À raison d'une densité minimum de 20 logements à l'hectare (sur la partie du secteur dévolue à l'urbanisation), la capacité de l'habitat individuel en accession à la propriété est d'environ 24 logements et celle de l'habitat locatif social d'environ 6 logements. La capacité du secteur est par conséquent de **30 logements minimum au total**.