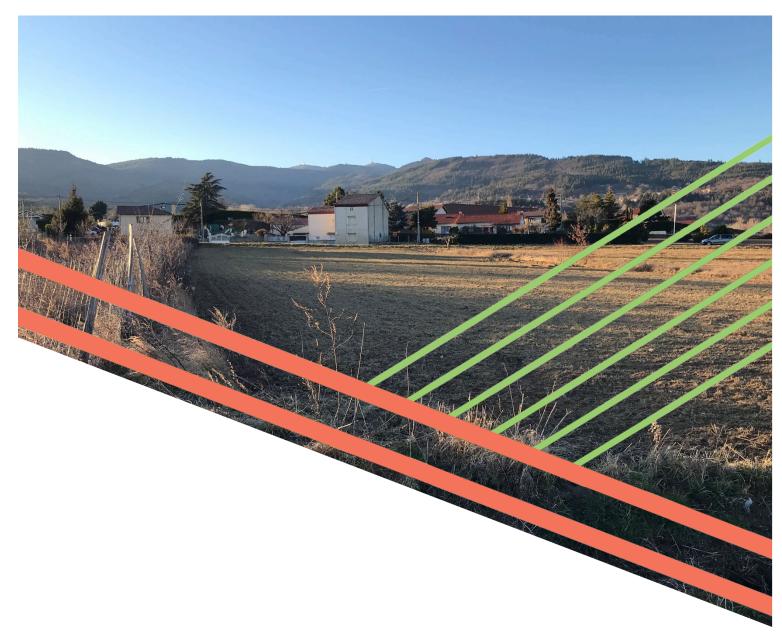


COMMUNE DE COMMELLE-VERNAY

Modification N°I du PLU



2b. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dossier pour Notification (16 février 2023)

PROCEDURE	DATE
PLU approuvé le	22 février 2018
Arrêté prescrivant la modification n° I, le	

SOMMAIRE

ENTATION GÉNÉRALE	····· '
LISATION DES SECTEURS CONCERNÉS PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)(OAP)	2
	<u> </u>
EUR DE DÉVELOPPEMENT DU HAMEAU D'ORPHÉE	3
DITIONS D'AMENAGEMENT	
BITAT	٠٠
ANSPORTS ET DEPLACEMENTSSERTE PAR LES RÉSEAUXSERTE PAR LES RÉSEAUXS	
SSERTE PAR LES RÉSEAUX	4
EUR DE DEVELOPPEMENT DES FRENES DE COMMELLE	5
DITIONS D'AMENAGEMENT	!
EUR DE DÉVELOPPEMENT DES FRENES DE COMMELLE	
ANSPORTS ET DEPLACEMENTS	
THÉMATIQUE SUR LES GRANDS TÉNEMENTS SITUÉS EN ZONE URBAINE	8
ITIONS D'AMENAGEMENT	

Principe de lecture

Sont notés en rouge, les éléments qu'il est proposé d'ajouter

Sont notés en bleu barré, les éléments qu'il est proposé de supprimer

Sont notés en noir, les éléments qu'il est proposé de conserver



PRESENTATION GÉNÉRALE

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

De plus d'après le code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation doivent respecter les éléments suivants :

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 garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de développement durables.

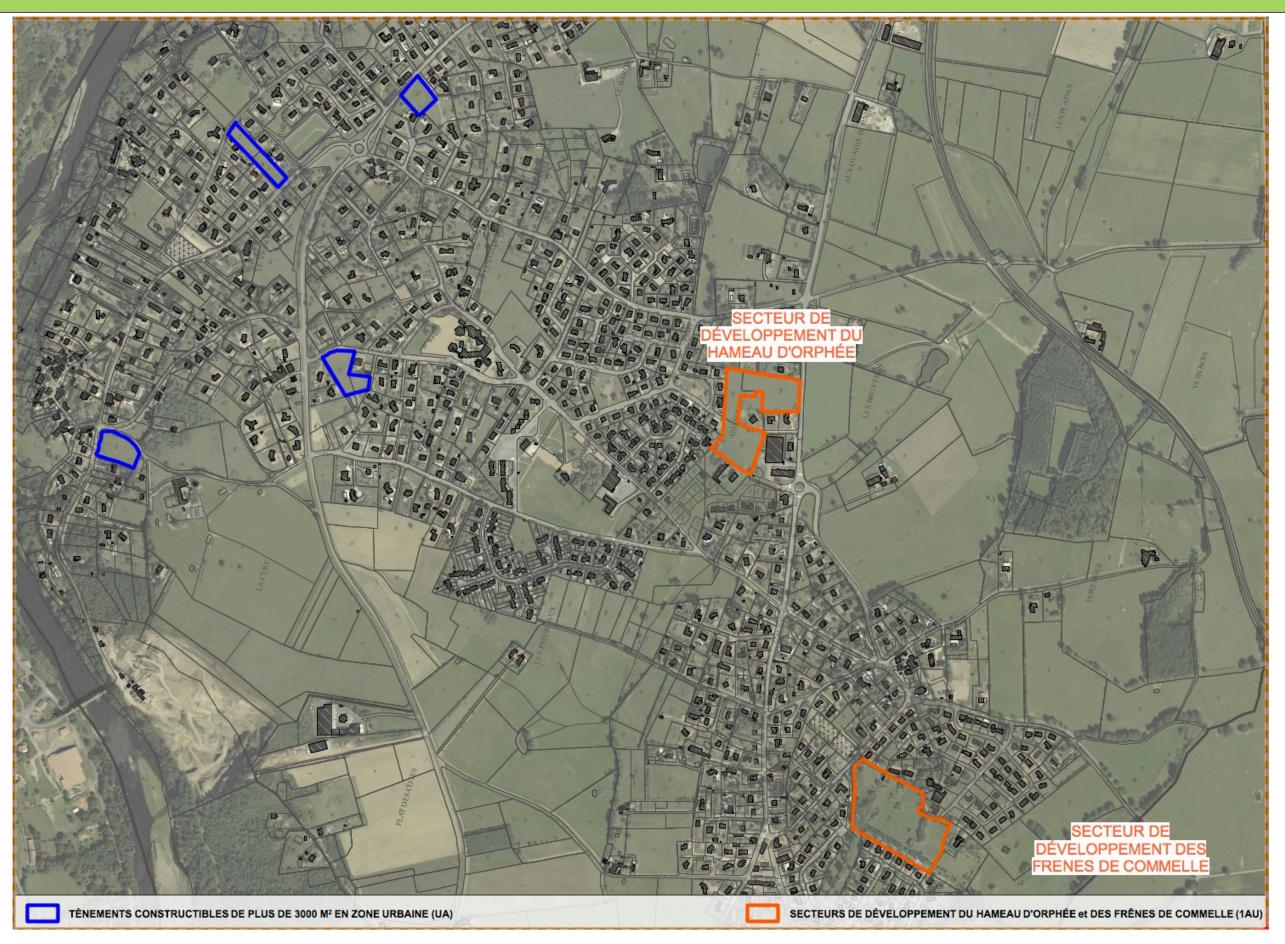
Elles portent au moins sur :

- 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 éléments, présentés sous forme d'esquisse aux pages suivantes, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement de chaque zone.

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNÉS PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT DU HAMEAU D'ORPHÉE

Surface du secteur : 1,8 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 - Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Obligation : Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de, permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

Obligation : Un espace paysager de transition devra être crée entre l'espace à aménager et l'espace déjà urbanisé.

Objectif 3 – Prise en compte des réseaux

Obligation : Les réseaux nécessaires à la construction des nouveaux logements devront être prévus sous la voirie

2. Assurer un développement maîtrisé de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation: Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.

3. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures ménagères

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs au niveau des accès du tènement.



II. HABITAT

1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité

Objectif 1 – Densité minimale

Obligation: Pour ce secteur situé au niveau du centre bourg, la densité minimale à respecter est de 15 logements/hectare calculé sur le secteur d'urbanisation (hors espace végétalisé collectif correspondant à la zone humide), soit un minimum de 27 24 logements.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Obligation : L'opération devra accueillir une diversité des formes de logements, avec un minimum de 25 % de logements aidés.

Objectif 3 – Respect des habitations voisines existantes

Recommandation: L'aménagement tiendra compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

1. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

Obligation : L'accès aux constructions devra se faire par deux points : la rue de Vienne et la rue Georges Bizat. La desserte sera réalisée en impasse et celle-ci devra être traitée sous la forme d'une placette de retournement qualitative.

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

Recommandation : La desserte interne crée pourra être sera doublée d'un trottoir.

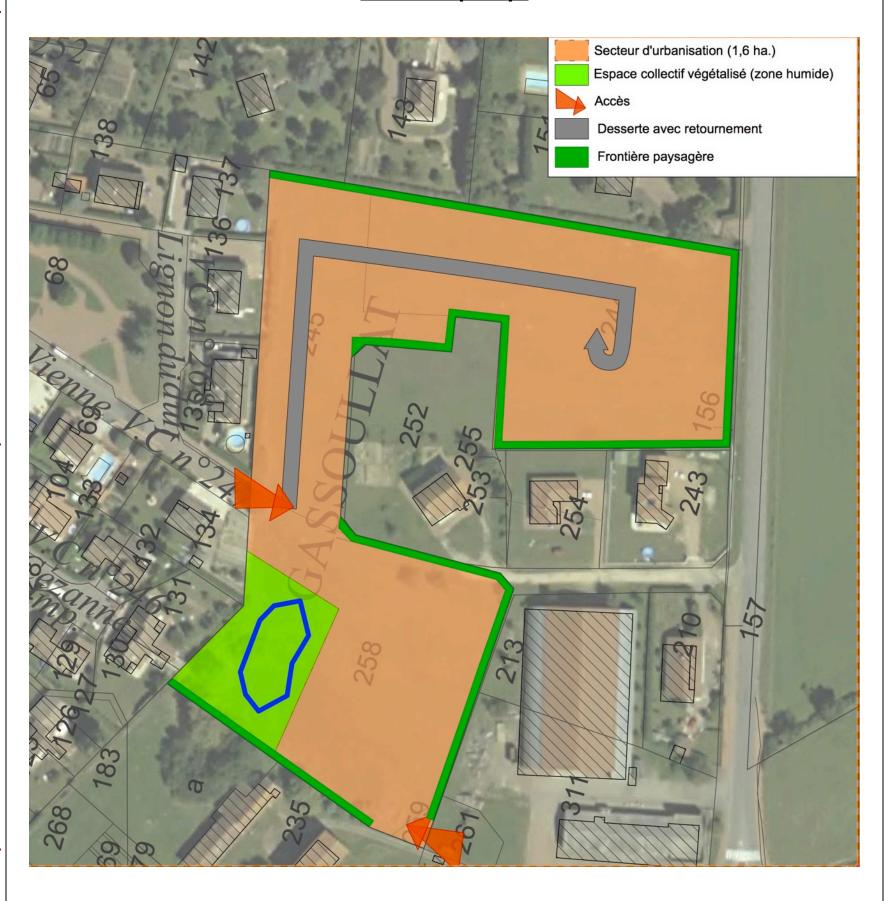
2. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Stationnement

Obligation : L'opération devra prévoir au minimum 2 places par logement. Des aires de stationnement collectives devront être prévues en nombre suffisant.

IV. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Ce secteur est concerné par le passage d'une conduite de refoulement du réseau public d'assainissement. Les conditions d'aménagement et de desserte du secteur doivent tenir compte de cet ouvrage, lequel doit rester accessible notamment pour son entretien.



SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT DES FRENES DE COMMELLE

Surface du secteur : 2,1 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 - Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Obligation : Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de, permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

Obligation:

<u>Au Nord et au Sud</u> il est demandé la plantation d'une haie paysagère pour assurer l'articulation avec les lotissements et logements existants.

<u>L'Ouest de la zone</u> correspond à un secteur naturel (élément remarquable du patrimoine paysager et naturel) à préserver (zone humide avec un passage d'eau). L'articulation paysagère entre les « fonds de parcelles » et le futur espace collectif « nature »I devra être pris en compte avec la plantation d'un « couloir » paysager sur la rive Est du ruisseau qui associera des arbustes, des bosquets et des arbres d'essence locale en s'inspirant des végétaux actuellement existant sur la zone N. L'implantation de ces arbres et arbustes devra être libre pour donner une image d'espace naturel. Le traitement paysager de l'espace collectif à l'Ouest sera simple et devra permettre la mise en valeur de l'espace naturel existant.

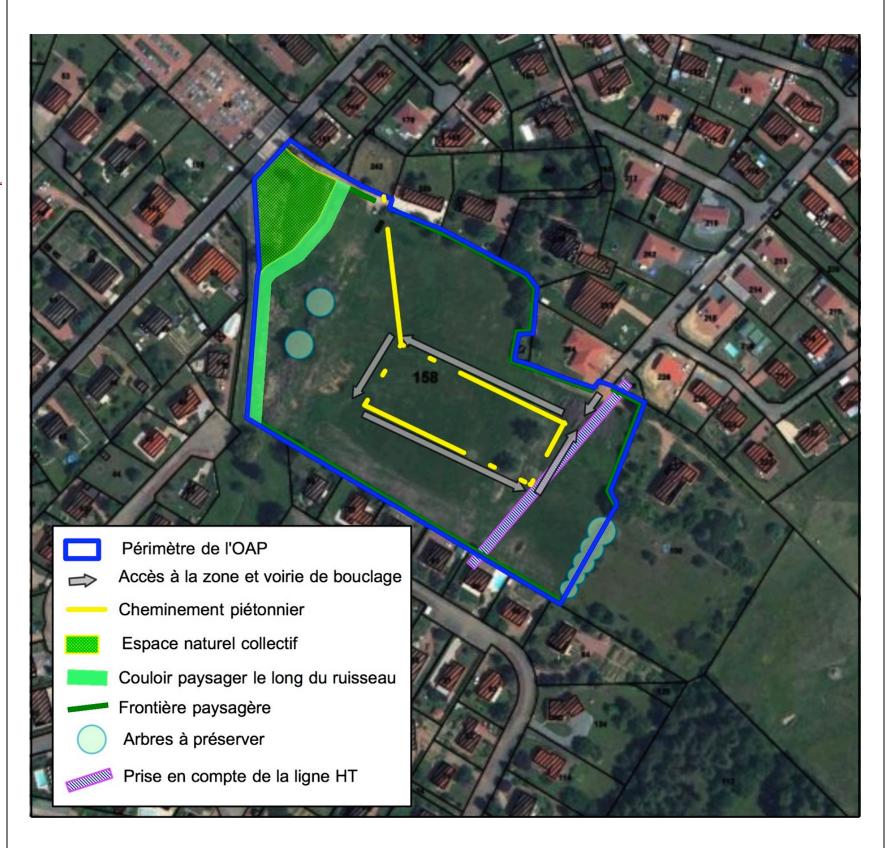
A l'Est, des éléments de haie sont déjà existants qu'il faudra conserver.

A l'Ouest, à la frontière entre la zone 1AU et la zone N, deux arbres existants sont à préserver.

<u>Le long du ruisseau</u> en fond de parcelle, les clôtures devront être traitées avec un grillage simple torsion de couleur verte.

Les aires de stationnements collectives (qu'elles soient associées à la voirie ou qu'elles en soient détachées) devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

Les faîtages principaux seront sensiblement parallèles à la voirie.



Objectif 3 – Prise en compte des réseaux

Obligation : Les réseaux nécessaires à la construction des nouveaux logements devront être prévus sous la voirie

2. Assurer un développement maîtrisé de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation: Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.

3. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures ménagères

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs au niveau des accès du tènement.

Objectif 2 – tenir compte de la ligne haute tension

Il ne sera pas prévu de bâtiment sous la ligne haute tension sur une distance de trois mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne haute tension.

II. HABITAT

1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité

Objectif 1 – Densité minimale

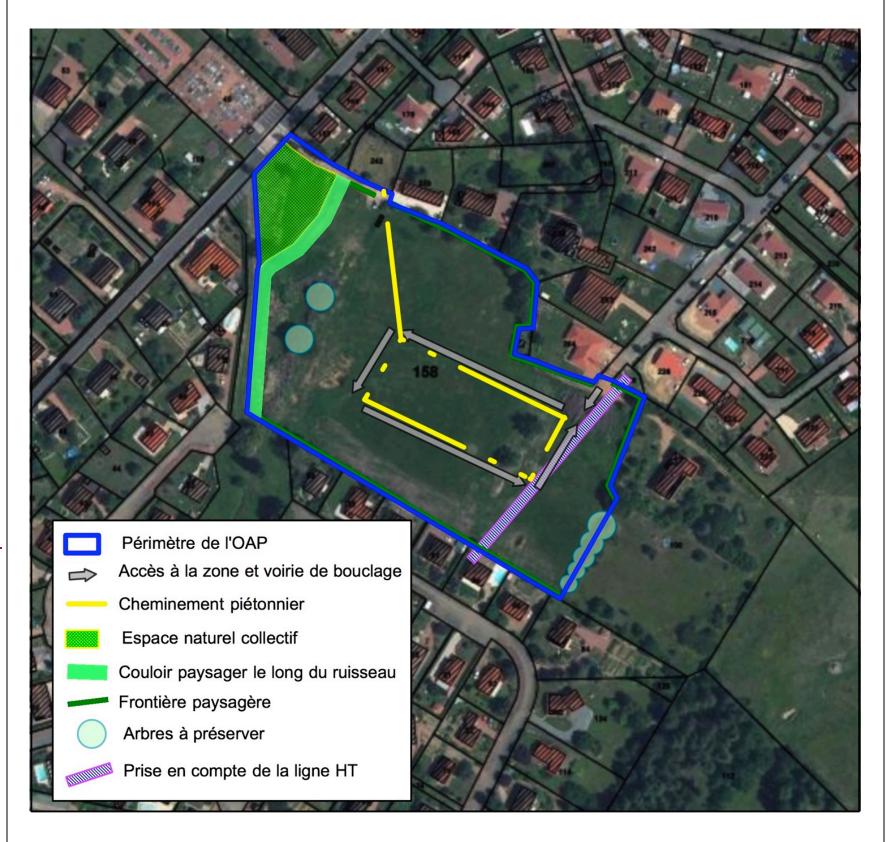
Obligation: Pour ce secteur, la densité minimale à respecter est de 15 logements/hectare calculé uniquement sur la superficie de la partie classée en zone 1AU, soit un minimum de 31 logements..

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Obligation: L'opération devra accueillir une diversité des formes et types de logements, avec un minimum d'environ 10 % de logements aidés et d'un minimum de 15% de logements collectifs ou habitat intermédiaire, comme préconisé par le SCoT.

Objectif 3 – Respect des habitations voisines existantes

Recommandation: L'aménagement tiendra compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.



III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

1. Organiser les circulations

Objectif 1 - Desserte

Obligation : L'accès aux constructions devra se faire par la Rue des Mésanges. La desserte principale doit permettre un système de bouclage dans la zone.

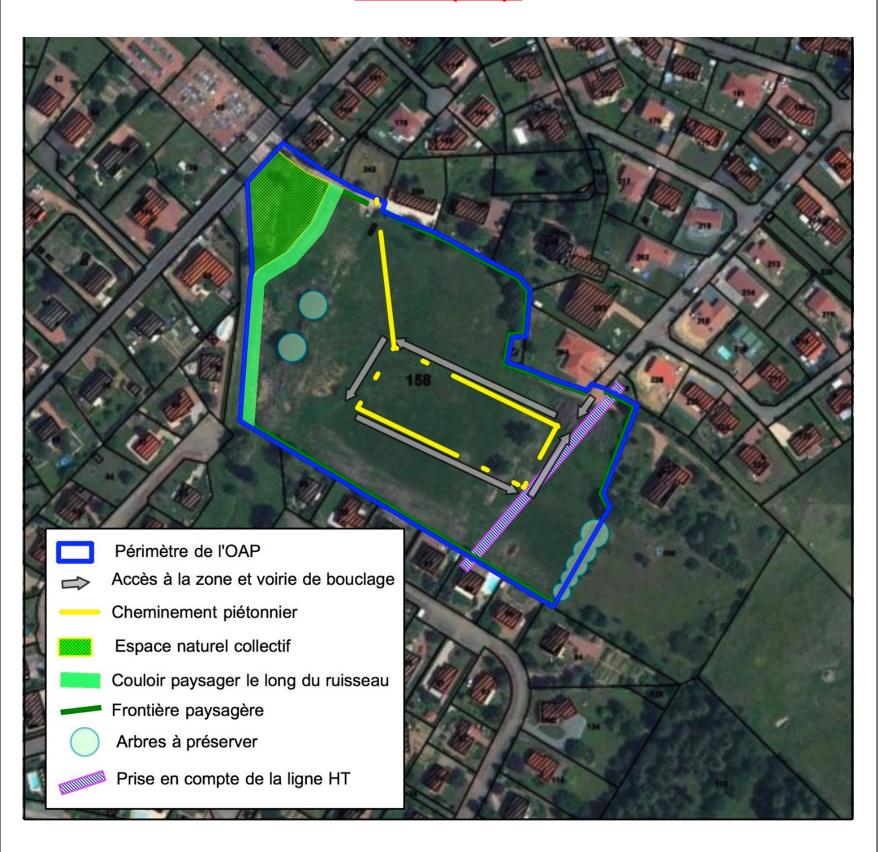
Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

Recommandation : La desserte interne crée sera doublée d'un trottoir.

2. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Stationnement

Obligation : L'opération devra prévoir au minimum 2 places par logement. Des aires de stationnement collectives devront être prévues en nombre suffisant.



OAP THÉMATIQUE SUR LES GRANDS TÉNEMENTS SITUÉS EN ZONE URBAINE

Localisation



CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Ces secteurs représentent chacun une superficie supérieure à 3 000 m².

Leur urbanisation respective devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, laquelle est tenue de respecter une densité minimale de 15 logements / hectare.